



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_643_Cousin_plans modifiés

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

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 60 logements avec commerces et parking souterrain de 74 emplacements.

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 30/08/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 11/09/2019. Celles-ci portent sur les plans modifiés datés du 20/12/2018.

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 bien¹

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 sur la rue Moris. Il a remplacé la propriété Tournay, vaste demeure ceinte de murs, construite en 1872 et agrandie au cours des décennies suivantes.



Fig. 1. Vue du showroom et de sa rehausse.

Cliché issu de la revue "Publica" édition d'architecture et d'industrie, 1936, p. 29.

¹ 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], consulté le 20/08/2019.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

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.



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).



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



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

Historique de la demande

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^{os} 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.

Par ailleurs, 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.

Un avis a déjà été émis sur cette demande de permis d'urbanisme lors de la séance CRMS n° 642 du 21/08/2019. Toutefois, les plans examinés, datés du 12/07/2018, ne présentaient pas la dernière version du projet. C'est pourquoi, la Commission s'est à nouveau penchée sur le dossier, sur base des derniers documents transmis. La différence entre les deux versions porte essentiellement sur l'aménagement de l'intérieur d'îlot.

Analyse de la demande

La présente demande porte sur :

- La transformation et l'extension du bâtiment sis Chaussée de Charleroi 235-239
- La démolition-reconstruction du bâtiment sis rue Moris, 24-36
- La rénovation et la démolition partielle des constructions situées en intérieur d'îlot



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Du côté de la chaussée de Charleroi, la façade existante de la partie gauche et la structure existante du rez-de-chaussée seraient entièrement préservées. Au-dessus et derrière ces éléments, des nouveaux bâtiments seraient construits dans une structure légère d'une hauteur égale au volume existant. Le rez-de-chaussée se transformerait en deux zones commerciales distinctes tandis que les étages abriteraient des logements. Entre les deux espaces commerciaux se situerait l'entrée vers le passage privé piéton qui donnerait accès aux logements individuels implantés à l'intérieur du site.

Concernant l'accès aux logements situés aux étages, l'escalier y menant actuellement n'est pas conforme aux normes de sécurité incendie. En outre, deux niveaux de sol différents doivent être connectés sur les différents étages. C'est pourquoi, le projet modifié prévoit un escalier intermédiaire reliant les deux bâtiments qui, combiné à un ascenseur, permet de répondre aux deux impératifs évoqués ci-dessus tout en conservant le noyau de circulation existant.

La partie droite du complexe architectural, quant à elle, serait démolie et reconstruite dans un volume et une hauteur de bâtiment similaire à ceux de la partie gauche. À l'extrême droite, ce volume abritant des logements serait adapté au gabarit du bâtiment au n° 231.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

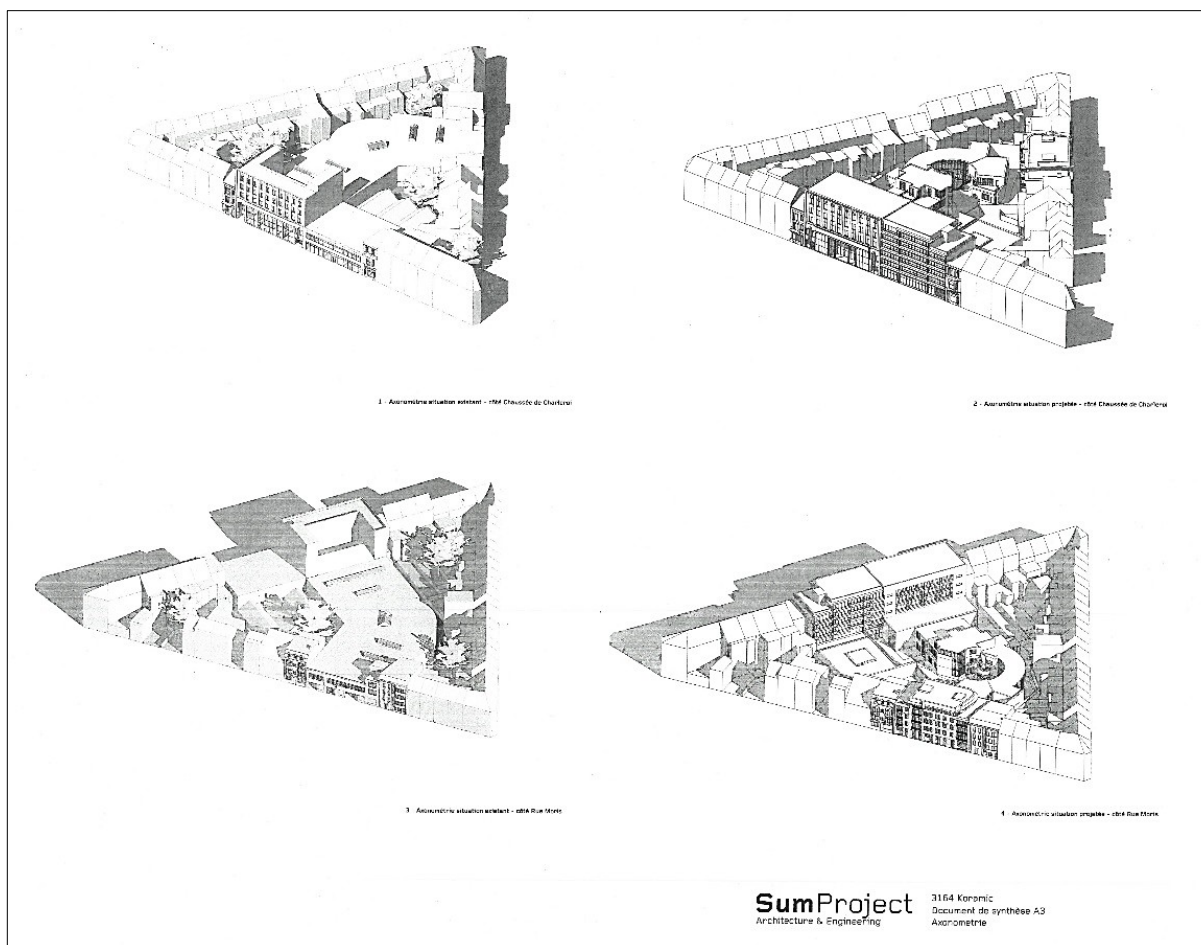
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Côté rue Moris, un nouvel immeuble de logement serait construit après la démolition du bâtiment actuel. Le nouveau volume serait implanté en correspondance avec les hauteurs et les profondeurs des bâtiments adjacents, soit un gabarit de R+3 et ponctuellement, en retrait, R+4 (penthouse). Un accès au parking serait intégré dans cette nouvelle construction.

Le sous-sol ferait l'objet d'une restructuration et d'un agrandissement du parking existant.

En intérieur d'îlot, seules la rampe d'accès hélicoïdale et la structure verticale du parking seraient conservées. Le reste ferait l'objet d'une restructuration importante afin d'être réaffecté en studios, bureaux et galeries d'art. L'espace libéré par les démolitions serait aménagé en espace vert. De plus, la toiture des bâtiments circulaires de la zone intérieure serait recouverte par des toitures végétalisées afin de renforcer la qualité visuelle de l'intérieur d'îlot.

Au total, le programme compte 2 surfaces commerciales, 60 logements (studios et appartements 1, 2 ou 3 chambres), 2 espaces de bureaux, 74 emplacements de parking voiture et 120 places pour les



vélos.

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

Dans l'ensemble, l'examen des plans modifiés confirme l'avis émis lors de la séance du 21/08/2019 (réf. : AA/EB/SGL20228_642_Cousin).

Ainsi, la CRMS continue de se réjouir 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. Elle se réjouit, par ailleurs, que la nouvelle version des plans prévoit la conservation de l'escalier hélicoïdal** qui mène actuellement aux logements. Celui-ci est un modèle intéressant en granito muni d'une rampe ouvragé en métal.

Ses remarques concernant le bâti à l'alignement restent, elles aussi, d'actualité. 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 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.

En ce qui concerne l'intérieur d'îlot, le projet modifié, qui prévoit une conservation partielle du garage, **entraîne toujours une perte patrimoniale importante.** De plus, l'affectation des paliers de la rampe à usage de bureaux ou de galeries d'art manque de lisibilité par rapport à la rue Moris proche. Enfin, les toitures vertes, tantôt extensives tantôt intensives, sont très fragmentées ne permettant pas de dépasser la dimension décorative. L'Assemblée confirme sa volonté de voir **conserver l'intégralité du garage sis en intérieur d'îlot** en raison de la bonne conservation de ses qualités patrimoniales. Elle demande également de lui laisser une visibilité depuis la rue Moris en affectant son rez-de-chaussée à une fonction autre que résidentielle. Cette solution aurait en outre l'avantage de garder une surface de toiture d'un seul tenant, non fragmentée, pouvant faire l'objet d'un usage effectif (espace de repos, agriculture urbaine, etc.) participant ainsi à la revalorisation de l'intérieur d'îlot.

Plus fondamentalement, **l'Assemblée s'interroge sur la disparition de la surface commerciale actuelle.** L'argumentaire développé à la page 6 de la note explicative semble en effet assez faible pour justifier la perte de ce magasin qui rencontre pourtant les besoins du quartier, assure une fonction reconnue dans cette partie de la ville et exploite les vitrines, contrairement à de nombreuses autres enseignes, participant ainsi à une perception préservée de la façade. La Commission plaide donc pour un maintien et une revalorisation de cette surface commerciale.

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