



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. DPC : 2043 0116/10/2018-264 PR (corr. : A. Thiebault)

Réf. DU : 04/PFU/685323 (corr. : C. Barboza)

Réf. CRMS : AA/EB/BXL20469_BXL20665_643_Galeries_Royales_Hotel Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Objet : BRUXELLES. Galerie du Roi, 6-8 et 27 / Rue des Bouchers, 36-40 – Galeries Royales Saint-Hubert.

Demande de permis unique portant sur l'extension de l'hôtel existant de 23 à 29 chambres et la transformation d'une surface de bureau en appartement 2 chambres.

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 28/08/2019, reçu le 29/08/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 11/09/2019.

Étendue de la protection

Les Galeries Royales Saint-Hubert sont classées en totalité comme monument par l'arrêté du 19/11/1986. Cet ensemble est composé des Galeries de la Reine, du Roi et des Princes ainsi que de plusieurs bâtiments donnant sur les rues voisines, dont les n^{os} 38-40 rue des Bouchers. Quant au n^o 36, également touché par la demande, il s'agit d'une maison traditionnelle dont les façades, la toiture, les caves et structures portantes d'origine sont classées comme monument par l'arrêté du 20/09/2001. Par ailleurs, ces constructions se trouvent en ZICHEE au sein de la Zone Tampon Unesco Grand-Place réglementé par un RCUZ.

Historique et description du bien

Les Galeries Royales Saint-Hubert sont inaugurées en 1847. Elles sont l'œuvre de l'architecte Jean-Pierre Cluysenaar (1811-1880) et découlent d'un premier projet de 1839 soutenu par un arrêté royal de Léopold I^{er}. Ce passage couvert, reliant le Marché aux Herbes et la rue Montagne aux Herbes Potagères, s'inspire à la fois de la Renaissance italienne et de la technologie moderne (structure de fer et de verre). Les enjeux sont importants et résolument modernes puisqu'il s'agit d'assainir, de relier le haut et le bas de la ville mais aussi de dynamiser deux pôles commerciaux, celui de la Grand-Place et celui du quartier Nord. Dès l'origine, les galeries associent les fonctions résidentielle, commerciale et socio-culturelle. Cette mixité fait partie de leur typologie ; elle est une caractéristique propre du concept architectural initial. L'axe offre un lieu de promenade couverte et diversifiée : magasins, lieux de plaisirs, cabarets, théâtres. Des logements occupent les étages. Une large et complète restauration des façades et verrières a été achevée en 1997.

Les n^{os} 38 et 40 **rue des Bouchers** appartiennent au complexe bâti des Galeries au contraire du **n^o 36** dont la construction est indépendante et largement antérieure :

Situé dans l'Îlot Sacré, cet immeuble fait partie du bâti ancien datant de l'époque de la reconstruction du centre de Bruxelles, entamée à la suite du bombardement orchestré par le

1/4



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

maréchal Villeroi en 1695. Malgré une importante rénovation menée en 1962 par l'architecte A. Hannaert, l'édifice conserve toute la richesse et l'originalité de sa façade à pignon. De style baroque tardif, elle présente un quadrillage de bandeaux conférant une certaine monumentalité à son élévation. Cette typologie la rapproche d'une série d'immeubles construits à la même époque place de la Vieille Halle aux Blés¹.

Historique de la demande

La CRMS a été interrogée à de nombreuses reprises sur des actes et travaux prévus aux Galeries Royales. En ce qui concerne plus spécifiquement l'angle entre la rue des Bouchers et les n^{os} pairs de la Galerie du Roi, visé par la présente demande, elle s'est prononcée plusieurs fois sur les aménagements intérieurs et extérieurs de l'hôtel « Aux Arcades » avant d'être interrogée en 2012 sur l'aménagement de l'actuel hôtel « des Galeries ». Elle avait alors émis un **avis conforme défavorable** (avis du 18/04/12). Un permis a toutefois été délivré le 24/12/2012 (04/PFU/407414). L'avis défavorable était principalement motivé par le refus de réaffecter les logements de la Galerie en hôtel en raison de l'atteinte patrimoniale que constituerait cette opération. La Commission estimait, et estime toujours, que **la fonction de logements des Galeries Royale doit être systématiquement préservée, mise en valeur et, là où c'est possible même renforcée.**

Analyse de la demande

La demande actuelle porte :

- D'une part, sur l'extension de l'hôtel des Galeries, situé à l'angle de la Galerie du Roi et de la rue des Bouchers, par l'adjonction de 6 chambres supplémentaires (de 23 à 29 chambres).
 - 3 chambres seraient aménagées au 2^{ème} étage de la galerie, à l'emplacement d'un appartement de 123 m² actuellement encore occupé (et accessible par le n° 8 Galerie du Roi).
 - 3 autres seraient aménagées à l'étage supérieur, dans d'anciennes chambres de bonne à ce jour inoccupées.
 - La demande comprend également la régularisation d'une salle de réunion de 39,5m² située à l'entre-étage (mitoyen au commerce Galerie du Roi n° 2).
- D'autre part, au n° 27 de la Galerie, sur la rénovation et la réaffectation d'un espace de bureaux en appartement 2 chambres, de 189 m² - avec terrasse de 27 m² créée à la place d'un local technique.

Le projet n'implique pas de modification de volume, de gabarit ni de façade. À chaque niveau, une porte est percée au fond du couloir existant de l'hôtel, occupant actuellement les premières travées de la Galerie, de manière à prolonger le couloir et relier les 3 nouvelles chambres aux espaces actuels de chambres. Pour ce faire, les portes de secours de l'hôtel, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (donnant sur la cage d'escalier du n° 8 Galerie du Roi) sont déplacées.

Dans l'appartement et dans les chambres de bonne, seuls les murs porteurs sont maintenus, les autres cloisons internes sont revues afin de réorganiser les espaces intérieurs. Un couloir en décrochement est créé le long du mur mitoyen avec la Galerie des Princes. Les chambres sont localisées le long de la façade de la Galerie du Roi, de manière à bénéficier de la vue et de l'apport de lumière de ce côté.

Certains châssis, fenêtres de toit sont restaurés, ou s'ils sont irrécupérables ou non originels, ils sont remplacés par des châssis à l'identique (modèle 'type galerie' pour les châssis). La charpente d'origine est également conservée et restaurée à l'identique.

¹ BruGIS.



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

Avis

La Commission tient à rappeler qu'elle s'était opposée à la création/extension de l'hôtel en 2012, ce qui n'a pas empêché la délivrance du permis. **Elle estime que le fonctionnaire délégué ne pouvait pas passer outre son avis conforme défavorable et que les prescriptions 0.8 et 0.12 du CoBAT n'ont pas été respectées !**

Concernant la présente demande, la CRMS reconnaît que la mixité de fonctions fait partie intégrante du projet des Galeries Royales et participe à sa valeur patrimoniale. Toutefois, elle souligne qu'il s'agit à l'origine de la coexistence de fonction commerciale, socio-culturelle et résidentielle permanente. L'hôtel crée, lui, une nouvelle affectation : le logement touristique/temporaire. L'Assemblée profite donc de cet avis pour formuler une **réflexion d'ordre plus général sur l'ensemble de la zone Unesco et même sur l'ensemble du centre historique** (piétonnier boulevard du Centre, Horeca sur les anciens quais, Sablon et Marolles), dépassant par là largement cette demande et le cas particulier des Galeries Royales, même si ce site monumental en constitue un élément des plus significatif et symbolique. Dans la zone susmentionnée, **l'Assemblée trouve regrettable de voir la fonction touristique, et le commerce qui s'y adjoint, s'étendre au détriment de la fonction résidentielle. Cette place plus importante donnée au tourisme induit en effet un changement dans le profil des habitants qui n'est pas favorable à la préservation et à l'occupation des biens patrimoniaux. La Commission met donc en garde contre cette tendance d'appropriation du centre-ville par des logements touristiques.** Elle signale que ce mouvement du tourisme de masse, aux dépens de l'habitabilité des centres anciens, dépasse largement le cas bruxellois et est abondamment dénoncé dans d'autres grandes villes comme Barcelone, Paris, Londres, Amsterdam, Lisbonne et Madrid.

Nonobstant cette importante remarque préliminaire et étant donné que le permis précité a été mis en œuvre, **la Commission ne s'oppose pas à l'extension de l'hôtel au 3^{ème} étage de la Galerie du Roi 08** car cela permet de (re)donner une fonction à des espaces actuellement inoccupés. Par contre, suivant la logique énoncée plus haut, elle émet un **avis défavorable aux 3 chambres projetées au 2^{ème} étage** car cette occupation se ferait au détriment d'un logement plus pérenne, même si dans le cas de la présente demande de permis, cette perte est compensée, conformément à la prescription 0.12 du PRAS, par la transformation d'espaces de bureau en logement au n° 27 de la Galerie du Roi, ce qui n'était pas le cas lors de la demande de 2012. La CRMS est, en outre, tout à fait **favorable à l'aménagement de cet appartement 2 chambres** qui perpétue la fonction originelle des étages des Galeries Royales. **Cet avis est donc favorable sous condition de ne pas réaliser l'extension de l'hôtel au 2^{ème} étage de la Galerie du Roi 08.**

Pour finir, et comme en 2012, la CRMS encourage la réalisation d'un schéma directeur visant, entre autres, à renforcer la fonction de logement au sein des Galeries Royales. Elle a appris qu'un plan de gestion est en cours d'élaboration et formule le souhait d'être intégrée dans ce travail de réflexion.

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 : C. Barboza et J. Doignies
BUP-DPC : A. Thiebault