



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0116/11/2019-208PR (corr. DPC : Anne THIEBAULT)

Réf. CRMS : AA/GM/BXL20469\_657\_Galeries\_Royales\_St\_Hubert\_PGP Bruxelles, le  
Annexe : 1 dossier

**Objet : BRUXELLES. Galeries Royales Saint-Hubert. Elaboration d'un Plan de gestion patrimoniale.**  
**Avis de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 06/03/2020, nous vous communiquons l'avis favorable émis par notre Assemblée en sa séance du 24/03/2020 sur la proposition d'établir un plan de gestion patrimoniale selon les dispositions de l'article 242/4 du Cobat.

Étendue de la protection

*Les Galeries Royales Saint-Hubert sont classées comme monument par arrêté royal du 19 novembre 1986. Le Théâtre du Vaudeville et le Cinéma des Galeries abrités dans le complexe font par ailleurs l'objet de mesures de protection particulières (AG du 17/04/1997 et du 18/11/1993). Le bien se trouve dans la zone tampon de la Grand-Place inscrite au patrimoine mondial. Les Galeries Saint-Hubert sont en outre inscrites sur la liste nationale indicative reprenant les biens culturels et naturels susceptibles d'être repris sur la Liste du patrimoine mondial de l'Unesco.*



A. de Ville de Goyet© urban.brussels

Historique et description du bien

Les Galeries Royales Saint-Hubert constituent une des premières galeries couvertes de ce type à avoir été construite en Europe. Le passage fut tracé en 1846 dans un quartier au tissu ancien très dense. Ces galeries faisaient partie d'un projet grandiose de l'architecte Jean-Pierre Cluysenaar qui ne fut réalisé que partiellement par la Société anonyme des galeries Saint-Hubert.

Constitué de la galerie du Roi et de la galerie de la Reine, qui relie le Marché-aux-Herbes à la Montagne-aux-Herbes-Potagères, le complexe comprend aussi le passage des Princes. Il comprenait autrefois un marché couvert de légumes, de fruits et de fleurs qui rejoignait la rue de la Montagne et qui fut transformé en salle de café-concert pour héberger d'abord le Casino Saint-Hubert, puis le Vaudeville.

Les autres embranchements prévus dans les plans de Cluysenaar, vers la rue du Fossé-

1/5



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

aux-Loups et la rue des Fripiers, ne furent pas exécutés. La grande galerie centrale, longue de plus de 210 m et légèrement coudée au niveau du péristyle, fut édifée en style néo-Renaissance

italienne. Elle évoque les palais italiens du XVI<sup>e</sup> siècle.

Le lieu mêle de façon spectaculaire deux concepts : celui de l'artère publique et de l'espace commercial. Cette rue bordée de façades de trois niveaux est une copie de la rue bruxelloise, mais recouverte d'une verrière qui vient se placer au-dessus des corniches des maisons.

Sous la verrière, des travées sont ordonnées selon une organisation simple et rigoureuse : dans la Galerie de la Reine, 8 groupes de 6 travées commerciales sont interrompues par 6 travées de service abritant les cages d'escalier communes. Dans la Galerie du Roi, 4 groupes de 4 travées commerciales et 4 groupes de 7 travées commerciales sont interrompues par 6 travées de service.

Les travées dites « de service » sont occupées par des cages d'escalier, qui desservent les différents logements situés aux étages de part et d'autre de celles-ci. L'organisation verticale de certains commerces est par ailleurs assurée par l'implantation de petites cages d'escalier soit hélicoïdales, soit balancées, permettant la liaison entre les commerces et leurs caves, ateliers ou bureaux situés à l'entresol, ou parfois aussi entre les commerces et des logements de service. Un grand nombre d'entre eux n'existent plus à l'heure actuelle ou ont été modifiés (disparition de certaines volées).

A côté de l'organisation simple et rigoureuse en travées, la souplesse est de mise pour l'organisation intérieure tant des commerces que des appartements. Ainsi, Cluysenaar implante des murs porteurs toutes les deux ou trois travées permettant ainsi une souplesse au niveau de l'occupation des commerces. De même, les plans des appartements offrent une organisation spatiale très simple, les pièces de vie telles que les salons étant situées côté Galeries, les pièces de service étant reléguées le long des façades arrière. L'organisation peu contraignante des plans permet ainsi une occupation souple par les locataires. Vu la flexibilité des plans, les limites des différents appartements ont été modifiées à plusieurs reprises.

### La demande

L'ensemble, représentant 41.000 m<sup>2</sup>, fait très régulièrement l'objet de permis introduits par le propriétaire ( la SCA Galeries Saint-Hubert), portant généralement sur des restaurations d'importance (verrières, théâtre,...) et parfois sur de plus petites interventions (placement de toilettes dans les logements, enseignes, porte,...).

Force est de constater qu'une série d'actes et travaux ne font pas toujours l'objet d'autorisations en bonne et due forme, tels que le placement d'enseignes, le remplacement de quincailleries, de portes, de châssis ou encore certains aménagement intérieurs (ex. des cloisonnements dans les commerces, l'installation de cuisines ou salles de bains dans les logements, ...).

Le propriétaire est désireux de diminuer la fréquence des permis à introduire, tout en s'assurant de la légalité des interventions, mais aussi de leur qualité et cohérence. Il souhaite à cette fin élaborer un plan de gestion patrimoniale qui consisterait en un catalogue des interventions admises dans les Galeries, en distinguant celles qui requièrent un permis de celles qui pourraient en être dispensées.

A ce stade-ci, le demandeur propose une table de matières qui devra guider l'élaboration du plan de gestion patrimoniale. Celle-ci liste les lieux et parties du monument déjà restaurés et les interventions ultérieures souhaitées sur les différentes parties de l'ensemble, les différents éléments architecturaux, les aménagements intérieurs, etc. Ensuite, elle propose, par ouvrage et par lieu, les différentes démarches envisagées : compilations des pré-études déjà réalisées, listings des finitions, plans-type de la situation d'origine de référence, plans et relevés, descriptions techniques des travaux d'entretien, interventions visant l'amélioration de la situation existante, etc. La demande stipule, par ailleurs, de

2/5



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

manière générale, que la conservation et l'entretien seront privilégiés à la restauration et la restauration au remplacement.

#### Avis de la CRMS

La demande de développer un plan de gestion patrimoniale pour les Galeries Royales Saint-Hubert est pertinente et justifiée. **La CRMS s'en réjouit et se prononce donc favorablement sur l'intérêt d'établir un tel plan** qui devrait permettre de développer une vision d'ensemble et un cadre de travail clair et précis, facilitant la prise de décisions et la mise en œuvre d'actions pour la préservation, la conservation, la valorisation, la restauration du bien.

Les objectifs du plan de gestion seront de garantir la cohérence et la valorisation du patrimoine de cet ensemble remarquable sur la durée, d'assurer un traitement plus efficace et rapide des demandes successives, de circonscrire les champs d'intervention possible (notamment pour les nouveaux locataires) et de fixer au mieux les priorités des actions, des budgets et des délais d'intervention (anticipation à long terme).

L'élaboration d'un tel plan, surtout pour un monument tel que les Galeries Royales Saint-Hubert, constitue une mission complexe nécessitant de conjuguer une vision stratégique avec des études fines et détaillées. **Pour mener à bien ce projet, la Commission formule une série de recommandations.**

En ce qui concerne les études à mener, une connaissance approfondie de la situation existante est indispensable pour identifier les problématiques et les enjeux à prendre en considération. Dans ce cadre, il y a lieu de rassembler les études déjà menées, comme énoncé dans la table de matière, et de les compléter là où c'est nécessaire. Les études préalables devraient notamment porter sur et prendre en compte les aspects suivants :



Ch. Bastin & J. Evrard © urban.brussels

Étude de l'évolution et de la situation existante du complexe :

- une étude historique complète documentant l'évolution des lieux depuis sa construction jusqu'aujourd'hui;
- l'identification des différentes zones (publiques, privées, communes, services) et affectations (commerce, logement, bureaux, équipement) et leur implantation
- la description des principes constructifs et des caractéristiques des différents éléments ;
- l'inventaire des différents éléments architecturaux (types, matériaux, couleurs, ...) identifiant ce qui est d'origine ou plus



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

- tardif. Des plans et relevés portant sur ces différents éléments devront être fournis;
- le relevé de l'état sanitaire et des pathologies;
- l'identification des zones d'interventions prioritaires en fonction des dégradations constatées;
- la détermination des différentes typologies récurrentes (ex. les différents types de logement, commerce, etc.).
- l'état des lieux des restaurations/rénovations antérieures (permis délivrés, synthèse des interventions déjà validé au niveau patrimonial);

La documentation exhaustive de la situation existante devrait par ailleurs permettre d'établir une évaluation/hierarchisation de la valeur patrimoniale des différentes zones et composantes des galeries afin de pouvoir désigner éventuellement des zones permettant des interventions qui ne relèvent pas d'un simple entretien, de la restauration ou de la reconstitution à l'identique.

Le cadre, la vocation des galeries en tant que lieu de prestige rassemblant différentes fonctions et affectations doit également être prise en compte. Les exigences liées à chaque affectation, à chaque zone spécifique et à chaque typologie (par ex. au niveau de la gestion des intrusions, de l'accessibilité et des accès PMR, des aspects RF, etc.) devront être évaluées et balisées, et reportées sur les plans généraux d'intervention, les relevés des éléments architecturaux, les plans de détails d'exécution (indiquant l'emprise et la localisation exactes). Elles s'associeront d'une description précise des travaux et des techniques prévues.

- L'étude des aspects 'matériels' devra permettre de déterminer systématiquement par 'lieu' (façades, intérieurs, etc..) et par 'ouvrage' (différents types de finitions et de menuiseries, quincailleries etc.), les restaurations déjà mises en œuvre et d'évaluer les techniques les plus appropriées pour le futur ;
- Le relevé des aménagements spécifiques, et plus particulièrement ceux des logements et commerces (implantations, plans (type), cloisonnements, passage des techniques (évacuation d'eau, passage d'un conduit de hotte,...) devra permettre de déterminer ce qu'il est possible de faire ou non dans le cadre du PGP ;
- les modalités de mise en conformité des équipements techniques (chauffage, ventilation, sanitaires, égouttage, éclairage), les aspects énergétiques, la sécurité (incendie, intrusion/détection), l'accessibilité, l'acoustique et la stabilité devront être cadrées en fonction des spécificités intrinsèques des lieux d'intervention ;
- les actions visant 'l'embellissement' des lieux tels que l'éclairage du monument, ainsi que les prescriptions misant sur l'uniformité et la cohérence (devantures, enseignes, etc.) devront être intégrées dans cette même logique .

La nature des travaux autorisés par le PGP devra cependant porter prioritairement sur les éléments présentant un caractère répétitif, qu'il s'agisse de travaux de restauration ponctuels ou plus étendus (portes, quincailleries, devantures, cheminées, châssis, enduit, revêtement de sol, ...) ou encore d'aménagements récurrents. Les interventions récurrentes d'entretien, de remise en état et de restauration à proprement parler s'inscrivent parfaitement dans le champ d'action d'un tel plan.

En revanche, pour les travaux de réaménagement dans les commerces et appartements (placement de cloisons légères et des cloisons ou plafonds RF, rénovation des pièces d'eau, placement des systèmes de détection) que le demandeur souhaite intégrer dans le PGP, la CRMS attire l'attention sur le fait que les interventions doivent pouvoir être « catégorisées » et/ou faire l'objet de descriptions 'types'. Des (ré)aménagements/interventions spécifiques, de mise en conformité par exemple, supposent parfois une réflexion adaptée aux différents cas de figure et à leurs impacts dont il faut tenir compte dans l'élaboration du PGP et les travaux à y inclure. A titre d'exemple, la CRMS cite :

- l'intégration des nouvelles cloisons ou portes (RF ou non) pourrait impliquer des interventions sur certains ouvrages anciens à valeur patrimoniale et/ ou avoir un impact spatial et architectural, en fonction des caractéristiques spécifiques de l'entité concernée (logement,



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

commerce, bureau...); le placement des cloisonnements pourrait modifier la perception des commerces et l'homogénéité des vitrines caractérisées par une visibilité sur la profondeur des commerces.

- la rénovation ou l'aménagement de salles d'eau dans les logements pourrait nécessiter dans certains cas l'installation de nouvelles techniques (installation d'une évacuation sanitaire ou d'un système de ventilation par ex.) et avoir un impact sur les niveaux inférieurs ou les commerces du rez-de-chaussée;
- la mise en œuvre de caméras de surveillance, alors qu'il s'agit de petits équipements pouvant être discrets, pourrait se révéler impactante si préalablement le tracé des câblages ainsi que leur implantation n'ont pas été évalués,
- ...

De manière générale, pour l'ensemble des travaux d'aménagement ou de mise en conformité, **il y a donc lieu de bien définir et de préciser dans quels cas les différentes interventions-type peuvent s'appliquer sans impact sur le patrimoine. Les options et les différents scénarios possibles devraient être très bien balisés par le PGP en fonction des différentes typologies de logements et de commerces. Pour les cas qui ne rentreraient pas dans des catégories 'types', une évaluation au cas par cas s'imposera (et, dès lors, la demande d'une autorisation spécifique).**

Enfin, la CRMS souligne l'importance de trouver un format permettant une compréhension aisée pour tous les intervenants. A cette fin, des documents graphiques et photographiques accompagnés de tableaux de synthèse par thématique pourraient s'avérer très utiles. Ces tableaux pourraient intégrer des indications claires sur le cadre des travaux, les points d'attention liés à la mise en œuvre (fiches **techniques, personnel qualifié, sociétés spécialisées, ...**).

**Pour conclure, la CRMS encourage l'élaboration d'un plan de gestion patrimonial pour les Galeries Royales Saint-Hubert. Elle se tient à la disposition de la DPC et du demandeur pour accompagner le processus d'élaboration de celui-ci. Dans ce cadre elle suggère aussi qu'une visite complète des lieux soit organisée.**

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : A. Thibault, [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels); SCRMS : C. Vandersmissen, M. Badard