

## Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

**Monsieur Thibaut Jossart**

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

**Monsieur Thierry Wauters**

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 17/07/2025

N/Réf. : BXL21007\_745\_PUN  
Gest. : MB/AT  
V/Réf. : 2043-0308/12/2025-245PR  
Corr DPC: A.TOTELIN  
NOVA : 04/PFU/1984947  
Corr DU: G. VANDEBROUCK  
J. DOIGNIES

**BRUXELLES. Rue de la Madeleine 55 Rue Duquesnoy 14 Rue Saint-Jean 17 - 25 (arch. Jean-Pierre CLUYSENAAR – 1847-1848)**

(=façade avant rue de la Madeleine 55 (avec tous les éléments originels de la galerie), l'ancienne façade arrière sise rue Saint-Jean, 21-25 (y compris la grille) et la façade avant de l'ancien Marché de la Madeleine, sise rue Duquesnoy 14, classé comme ensemble)

**PERMIS UNIQUE:** Régulariser le changement d'affectation d'un espace d'équipement d'intérêt collectif en commerce et le changement d'utilisation de 4 commerces en commerces de restauration avec consommation sur place et divers travaux dans la galerie Bortier ainsi que l'installation d'une cheminée d'évacuation de hotte en toiture (04/INFS/1976891 + 04/INFS/1983993)

**Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 23/06/2025**

### Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

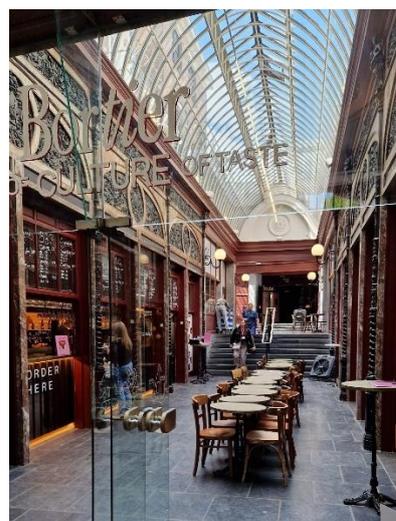
En réponse à votre courrier du 23/06/2025, nous vous communiquons l'avis (conforme sur les parties protégées) défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 09/07/2025, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Entrée de la galerie rue de la Madeleine. Photo CRMS, juillet 2025



Galerie depuis l'entrée rue de la Madeleine. Photo CRMS, juillet 2025

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/1996 a classé comme ensemble la façade avant de la Galerie Bortier sise rue de la Madeleine n°55 - ainsi que tous les éléments originels*

de la galerie - l'ancienne façade arrière de la Galerie Bortier sise rue Saint-Jean n°21-25 – y compris la grille – et la façade avant de l'ancien Marché de la Madeleine, sise rue Duquesnoy n°14.

### Historique et description du bien

Pour l'histoire la galerie, la CRMS renvoie à la notice disponible sur le site de l'inventaire du patrimoine architectural (<https://monument.heritage.brussels/fr/streets/10002013>) :

*En 1846, P.L.A. Bortier acquiert les terrains compris entre les nouvelles rues Duquesnoy et Saint-Jean; pour les rentabiliser, il suggère à la Ville d'y créer un centre commercial qui aurait l'avantage de mettre les deux rues en communication avec la rue de la Madeleine, très commerçante, et de concentrer, en un endroit couvert, les petits commerces d'étalage et de colportage. Le projet de l'architecte J.-P. Cluysenaar, auteur des galeries Saint-Hubert, est mis en chantier en 1847 et le marché de la Madeleine inauguré en 1848. Cluysenaar a tiré le meilleur parti de l'irrégularité et de la dénivellation du terrain. Le marché couvert, construit sur deux niveaux, en verre sur structure métallique, dessine un rectangle fermé par un hémicycle. L'entrée principale est au point le plus bas, au nord, rue Duquesnoy (voir n° 14), la sortie au point le plus élevé, au sud, rue Saint-Jean, de plain-pied avec la galerie d'étage de l'hémicycle. La halle communique aussi avec la rue de la Madeleine, à l'est, par un passage également couvert et bordé de boutiques, qui y prend son départ derrière la façade des anciennes Messageries J.B. Van Gend (voir rue de la Madeleine, n° 55), monte pour rejoindre le niveau de l'étage de l'hémicycle, dont il épouse la courbe avant de déboucher dans la rue Saint-Jean, par la sortie commune. Le passage est bordé de quinze boutiques, chacune dotée d'un logement privé. Il portera bien vite le nom de son promoteur et connaîtra finalement une destinée distincte de celle du Marché, quand celui-ci périclité, après la guerre 1914-1918, et devient la salle des fêtes de la Ville, rénovée en 1957. À cette date, la galerie Bortier est fermée jusqu'à sa restauration, en 1974-1977, par les architectes M. et P. Mignot. Le bras Est est rétabli dans son état d'origine, le bras Sud est démoli et reconstruit plus à l'est, derrière une nouvelle façade néo-baroque; la façade de l'ancienne issue abrite désormais la sortie de secours de la Salle de la Madeleine (voir rue Saint-Jean, n°s 17-19 et 21-25).*

### Historique de la demande

La Galerie Bortier a récemment fait l'objet d'un réaménagement avec l'installation de nouveaux établissements horeca, ensuite duquel plusieurs constats d'infraction ont été dressés par l'Inspection régionale :

- une mise en demeure datée du 11/10/2024 pour le nettoyage non encadré d'éléments classés (médaillon en fonte et panneaux de marbre) nécessitant un suivi par la DPC ;
- un procès-verbal d'infractions du 13/11/2024 (réf : INF/1963169) pour la pose non autorisée de conduits de hottes ;
- un procès-verbal d'infractions du 20/12/2024 (réf : INF/1966809) pour le changement de destination de la partie courbe accolée à la salle de la Madeleine, le changement d'utilisation de plusieurs cellules commerciales et la modification d'aspect de la galerie (dépose de vitres, installation de volets et placement d'enseignes).

## La demande

La demande vise à régulariser plusieurs infractions réalisées dans la Galerie Bortier.

### Éléments relatifs à l'affectation

- Le changement de destination d'équipement vers commerce avec possibilité de consommer sur place de la salle courbe accolée à la salle de la Madeleine ;
- Le changement d'utilisation de plusieurs cellules de la galerie, de commerce vers commerce avec possibilité de consommer sur place ;



Situation de la galerie au PRAS. ©Brugis.brussels



Schéma avec les cellules affectées par un changement de destination (en orange) et par un changement d'utilisation (en bleu). Image tirée du dossier de demande.

### Éléments relatifs à des travaux entraînant des modifications d'aspect

- La dépose des vitrages des deux commerces à l'entrée de la galerie du côté de la rue de la Madeleine et leur remplacement par des volets roulants en PVC, pour permettre une vente au comptoir. Le demandeur propose de remplacer ces volets en PVC par des modèles métalliques micro-perforés ;



État du commerce avant travaux. Photo ©Urban.brussels



État du commerce après travaux. Photo tirée du dossier de demande

- Le placement de diverses enseignes, lettrages et films opacifiant dans la galerie et en façades à rue ;

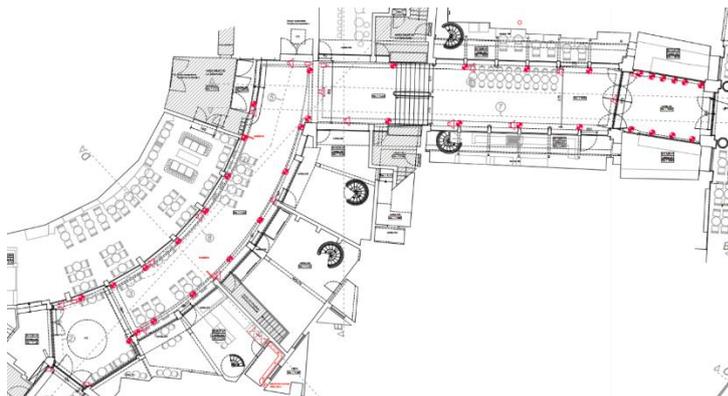


Photos de différentes enseignes dans la galerie. Photos tirées du dossier de demande



Photos des enseignes sur la façade côté rue de la Madeleine. Photo CRMS, juillet 2025

- L'installation d'éléments techniques (spots, baffles, caméras...)

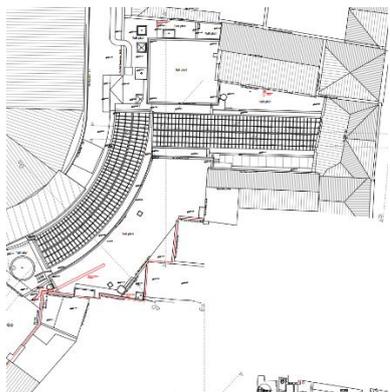


Localisation des différents éléments techniques. Image tirée du dossier de demande.



Photo de la galerie avec les spots et baffles visibles.  
Photo CRMS juillet 2025

- l'installation de conduits de hottes et d'extraction dans plusieurs cellules commerciales



Localisation des conduits de hottes en toiture. Image tirée du dossier de demande.



Localisation des conduits de hottes en toiture. Image ©Google Street View (flèches bleues par la CRMS)

### Interventions relevant de l'entretien

- le nettoyage de façon non encadrée d'éléments classés (médaillon en fonte et panneaux de marbre)

La demande vise aussi à ajouter deux bannières publicitaires perpendiculaires au 1<sup>er</sup> étage en façade avant du côté de la rue de la Madeleine.

### Avis de la CRMS

En préambule, la CRMS déplore que des interventions de cette envergure aient été entreprises dans la galerie sans autorisations préalables. Par ailleurs, pour un bien patrimonial de cette importance, elle regrette aussi le manque d'études préalables (seule une très courte note historique est jointe au dossier) et l'absence de méthodologie patrimoine répondant à une série de principes, notamment celui de fonder les interventions sur une connaissance approfondie du bien et de son état, d'identifier ses valeurs patrimoniales et de mesurer l'impact des interventions envisagées (<https://patrimoine.brussels/agir/les-principes/entretenir-et-restaurer>).

Ce type de galerie mérite d'ailleurs un plan de gestion patrimoniale visant à en assurer une gestion cohérente et respectueuse du patrimoine, en ce compris à long terme et pour encadrer les changements éventuels.

- **L'affectation**

La Galerie Bortier illustre parfaitement le type architectural du passage couvert, emblématique au XIX<sup>e</sup> siècle, où la mobilité urbaine et la flânerie occupent une place centrale. Ces galeries sont conçues comme des espaces de transition protégés de l'agitation de la rue, associant circulation piétonne et activité commerciale. Ces structures allient fonction marchande et esthétique architecturale, offrant au flâneur un cadre raffiné où observer et se mouvoir librement, au gré des boutiques. L'architecture même de la galerie, son couloir - éclairé par une verrière - bordé d'une succession de vitrines et boutiques – constitue un témoin en bel état de conservation de cette typologie.

Dans ce cadre, et d'un point de vue patrimonial, la CRMS ne souscrit pas à la modification des affectations de droit au profit d'un usage majoritairement Horeca. Elle demande expressément le maintien des affectations historiques à savoir des cellules commerciales, mais aussi celle des équipements culturels, plus en cohérence avec la vocation originelle ainsi que la valeur patrimoniale des lieux. Les activités de type Horeca peuvent constituer un complément ponctuel à ces activités, mais ne sauraient en devenir la fonction principale sans compromettre l'identité, l'esprit et la fonction originelle de la galerie.

Par ailleurs, d'après la consultation du site [www.bortier.be](http://www.bortier.be), il est possible de privatiser partiellement ou totalement la galerie pour divers événements. La CRMS demande que cette offre se conforme au respect des règles urbanistiques en vigueur et que les garanties soient données pour qu'elle ne compromette pas la valeur patrimoniale de l'ensemble.

- **Travaux entraînant des modifications d'aspect**

La multiplication des établissements Horeca entraîne par ailleurs un encombrement important de l'espace dédié à la déambulation, investi aujourd'hui par de nombreuses tables, chaises et autres installations disparates, ce qui nuit directement à la fonction de passage et de lieu de flânerie de la galerie, en y perturbant le cheminement, mais aussi en altérant la lisibilité du patrimoine. La CRMS n'y est pas favorable. De surcroît, cet encombrement pourrait compromettre également la sécurité en cas d'évacuation, tant de la galerie que de la Salle de Madeleine, par l'obstruction de la sortie de secours de la salle qui débouche dans la galerie. La CRMS demande au fonctionnaire délégué d'être vigilant à cet aspect également.



Galerie vers la rue de la Madeleine. Photo CRMS, juillet 2025.



Partie courbe de la galerie. Photo CRMS, juillet 2025



Entrée de la galerie vers la rue Saint-Jean. Photo CRMS, juillet 2025.

Les réaménagements récents ont aussi entraîné diverses interventions sur les vitrines et dans la galerie comme la dépose des vitres et le placement de volets, la multiplication non encadrée d'enseignes, bannières et signalétiques sur les vitres des commerces et sur les grilles d'entrée, l'opacification de certains vitrages, l'installation d'éléments techniques... Ces interventions, peu coordonnées, altèrent l'esthétique de la galerie et perturbent la mise en valeur de son architecture. Elles doivent être convenablement encadrées afin de préserver la qualité patrimoniale du lieu et de garantir sa cohérence visuelle et fonctionnelle. Les enseignes perpendiculaires au 1<sup>er</sup> étage sur la façade du côté de la rue de la Madeleine peuvent quant à elles être acceptées mais devraient adopter une charte graphique en cohérence avec l'ensemble.

La dépose des deux vitrines des commerces situés à l'entrée côté rue de la Madeleine et leur remplacement par des volets constituent une altération d'aspect particulièrement inadmissible d'un point de vue patrimonial. La CRMS demande que les vitrages déposés soient réinstallés et que les volets et caissons actuels soient supprimés.

○ **Interventions relevant de l'entretien**

Concernant les essais de nettoyage réalisés sur l'un des médaillons en fonte et sur une portion des parements en marbre, la CRMS demande que la DPC soit désormais associée au suivi de ces opérations d'entretien.

***En conclusion, la CRMS rend un avis (conforme sur les parties protégées) défavorable sur :***

- ***le changement de destination et d'affectation (la fonction Horeca doit rester un complément) ;***
- ***l'encombrement et l'hétérogénéité des installations dans l'espace de déambulation ;***
- ***la dépose des vitrines et l'installation de volets PVC ;***
- ***l'installation de films opacifiants, lettrages, écriture au feutre, non coordonnés, hétérogènes et non encadrés sur les vitrines et impostes de la galerie, en façades et sur la grille d'entrée ;***
- ***le placement d'éléments techniques dans la galerie, qui sont trop nombreux et pas suffisamment discrets***

**La CRMS invite à élaborer un plan de gestion patrimoniale, afin d'assurer une gestion cohérente et harmonieuse de la galerie, et d'encadrer les éventuelles rotations d'occupation dans un souci constant et long terme de respect de sa valeur patrimoniale**

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [atotelin@urban.brussels](mailto:atotelin@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)