2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M558/2025 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue de la Madeleine 55 1000 Bruxelles
Rue Duquesnoy 14 1000 Bruxelles
Rue Saint-Jean 17 - 25 1000 Bruxelles
Galerie Bortier 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BIVOUWAGG - S.R.L. (Thierry GOOR)

Objet / Betreft: 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)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/08/2025 - 11/09/2025

Réactions / Reacties: 135

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

ABSTENTION :
Ville de Bruxelles

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et en liseré de Galerie Commerçante selon le plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/1996 qui classe comme ensemble la façade avant de la Galerie Bortier sise rue de la Madeleine 55 (ainsi que tous les éléments originels de la galerie), l'ancienne façade arrière de la Galerie Bortier sise rue Saint-Jean, 21-25 (en ce compris la grille) et la façade avant de l'ancien Marché de la Madeleine, sise rue Duquesnoy 14 à Bruxelles ;
Considérant plus précisément qu'au niveau du « Bras Nord » (côté rue de la Madeleine), le classement porte sur la façade avant et tous les éléments originels de la galerie Bortier ; que ces derniers sont situés dans les premières travées intérieures de la galerie depuis cette entrée ;
Considérant qu'au niveau du « Bras Sud » (côté rue Saint-Jean), le classement porte uniquement sur l'ancienne façade arrière de la galerie Bortier, la partie intérieure de ce bras n'étant plus d'origine ;

Considérant qu'en ce qui concerne la Salle de la Madeleine (ancien marché de la Madeleine – rue Duquesnoy), le classement porte uniquement sur la façade avant, que cet immeuble accueille à présent la salle de la Madeleine et n'est plus relié à la galerie Bortier ;
Considérant que le galerie Bortier bénéficie également d'une zone de protection, et est situé dans la zone tampon UNESCO autour de la Grand-Place ;
Considérant, pour bonne compréhension, qu'il convient de précisément nommer les différentes cellules commerciales et espaces concernés et que la terminologie suivante est à adopter dans le cadre de la présente procédure :
Côté rue de la Madeleine 55, dans le sens de la marche en pénétrant la galerie :

- vitrine avant-droite (nommé « les soeurs » dans la demande) C1 ;
- vitrine avant gauche (nommé « dierendonck » dans le demande) C2 ;
- cellules de part et d'autre de la galerie (nommé « bibine » dans la demande) C3 Gauche et C3 Droite ;
- cellule à droite en début de la courbe (nommé Naanry dansla demande) C4
- cellule équipement (nommé KAWA dans la demande) E1 ;
- cellule à gauche à l'angle de la courbe (librairie Génicot) C5 ;
- cellule à gauche dans la courbe (librairie Coumans) C6 ;
- cellule à gauche en fin de courbe (nommé polpo dans la demande) C7 ;
- cellule à gauche en sortant rue Saint – Jean (nommé Gazzosa dans la demande) C8 ;
- cellule à droite en sortant rue Saint – Jean (nommé brocante Van Cutsem dans la demande) C9 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (C.O.B.A.T.) :
- Article 188/7 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme (règlement communal d'urbanisme zoné, Grand-place), articles 32 (emplacement enseignes), 38 (dimensions enseignes parallèles), 40(dimensions enseignes perpendiculaire), 78 (enseigne masquant une baie), 81 (placement et saillie des petites enseignes plates), 82 (hauteur des autres enseignes) et 83 (inclinaison des enseignes parallèles) ;
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Prescription particulière 8.3. changement d'affectation d'une zone d'équipement en commerce ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription 21. Du PRAS : modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public ;
- Application de l'Art. 207 du CoBAT : bien classé (art. 235)

Vu que cent trente-cinq réactions ont été émises au cours de l'enquête publique, reprenant les observations suivantes :

- *L'absence d'implication du propriétaire, Régie Foncière de la Ville de Bruxelles, dans la bonne gestion de la galerie qui a participé de sa perte d'attractivité lorsqu'elle était occupée exclusivement par les bouquinistes ;*
- *Offre Horeca déjà importante dans le centre, de mauvaise qualité, manque de diversité commerciale ;*
- *Réaménagement de la galerie classée ne prend pas en compte sa valeur patrimoniale ; la galerie doit être revalorisée ;*

- *Inquiétude face à la privatisation de la galerie (événements jusqu'à 300 personnes qui nécessiteraient de plus un permis d'environnement de classe A), qui sert de sortie de secours à la salle de la Madeleine ;*
- *Fermeture récente de plusieurs restaurants au sein de la galerie : le concept ne fonctionne pas, manque de rentabilité ;*
- *Travaux réalisés sans autorisation ;*
- *Manquements ou omissions de la part du demandeur sur l'affectation d'équipement d'une partie de la galerie et la présence de logements ;*
- *L'impact négatif de l'usage qui est fait de la galerie sur les logements ;*
- *Risque de privatisation de la galerie à l'usage des commerces HORECA et au détriment des autres commerçants ;*
- *Demande d'élaboration d'un plan de gestion patrimoniale, suivant l'avis de la CRMS ;*
- *Manque de transparence pour l'attribution de la concession ; non prise en compte de la pétition signée par 13.000 personnes en 2023 ;*
- *Demande de retrouver le pristin état de la galerie ;*
- *Maintenir une offre culturelle liée au livre pour la diversité de la vie en ville ;*

Considérant que les observations quant au respect des baux, procédure d'attribution de marché et implication et obligations du propriétaire sur la bonne gestion du bien ne relèvent pas des réglementations urbanistiques et ne feront donc l'objet d'aucun commentaire dans la présente demande et qu'il y aura lieu pour les réclamants, le cas échéant, de porter ces observations vers les administrations compétentes en la matière ;

Vu l'avis du SIAMU (ref. T.2005.1288/10), daté du 22/07/2025, favorable sous réserve de (…)

- une largeur utile d'au moins 120 cm de passage, libre de tout obstacle, doit être maintenue dans les ailes de la galerie;
- (…) Il est impératif qu'en cas de sinistre dans le complexe 'Madeleine', la galerie doit être évacuée étant donné que la
galerie constitue une des voie d'évacuation du complexe et permettant une évacuation de ce compartiment.
- (…) Les sorties doivent être maintenues dégagées sur toute leur largeur ; elles ne sont encombrées par aucun obstacle.

Considérant que trois constats ont été dressés par l'Inspection régionale :

- mise en demeure (11 octobre 2024) pour le nettoyage non encadré d'éléments classés (un médaillon en fonte et des panneaux de marbre), travaux nécessitant un suivi par la Direction du Patrimoine culturel (DPC) ;
- procès-verbal d'infractions (13 novembre 2024) pour la pose non autorisée de deux conduits de hotte dans les cellules occupées par "Polpo" et "Naanry" , cellules C7 et C4;
- Procès-verbal d'infractions (20 décembre 2024) pour le changement de destination (E1), le changement d'utilisation (C8, C7, C4 et C3) ainsi que la réalisation de modifications de la Galerie (suppression de vitrages, placement de volets et d'enseignes) ;

Considérant qu'en parallèle, plusieurs réunions ont été organisées afin d'évaluer la nécessité d'introduire une demande de permis d'urbanisme de régularisation et d'en déterminer la portée ;

Considérant qu'une erreur a été commise quant à l'affectation d'une des cellules, à savoir celle attenante à la salle de la Madeleine, laquelle est en réalité affectée à de l'équipement, contrairement au reste de la galerie qui relève du commerce ;
Considérant que ladite cellule a été louée à tort comme commerce ;

Considérant dès lors que le changement d'affectation requis, d'équipement à commerce avec consommation accessoire sur place, n'est pas conforme au PRAS ;
Considérant qu'Urban.brussels n'a pas été consulté durant le développement du projet et n'en a eu connaissance qu'à l'ouverture des commerces ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 tel que modifié par les arrêtés du 7 avril 2011 et du 17 mars 2022, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Considérant que le changement d'affectation sollicité (Kawa club cellule E1 – partie du bien non concernée par le classement : changement d'équipement vers commerce) n'est pas conforme au PRAS;
Considérant que les changements de destination sollicités (Gazzosa et Bibines, cellules C8 et C3, en partie protégée, et Naanry et Polpo, cellules C4 et C7 en partie non protégée – changements de commerces à commerces avec consommation possible sur place) concernent une surface totale de 291,94 m² (>200m²);

Considérant dès lors que les dispenses prévues au titre III, article 35/13/1 de l'arrêté précité ne s'appliquent pas, que l'avis de la CRMS est par conséquent requis ;

Considérant en outre qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées soumis à avis conforme) et en application de l'article 237, § 1er du CoBAT (travaux en zone de protection, de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé, soumis à avis non conforme), la demande doit être soumise – pour certains points - à l'avis de la CRMS ;

Considérant que les points sur lesquels la CRMS est appelée à donner un avis sont les suivants :

- Installation de volets (avis non conforme de la CRMS requis - article 237, § 1er du CoBAT) ;
- Installation d'enseignes :
  - dans la galerie - (avis non conforme de la CRMS requis - article 237, § 1er du CoBAT) ;
  - en façades à rue (avis conforme de la CRMS requis - l'article 177, § 2 du CoBAT);
- Changement d'affectation de la cellule attenante à la salle Madeleine et changements de destination de plusieurs des cellules commerciales (avis non conforme de la CRMS requis - article 237, § 1er du CoBAT) ;

Considérant que l'avis de la CRMS a été rendu en séance du 09/07/2025 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les actes et travaux listés ci-après :

- changement de destination (conformément au nouvel arrêté du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation) de commerces à commerces avec possibilité de consommer sur place, pour les cellules accueillant Naanry, Bibine, Polpo, Gazzosa, et l'espace d'entrée au Kawa club, respectivement cellules C4, C3, C7, C8 et E1 ;
- changement d'affectation d'équipement vers commerce (avec consommation sur place) pour l'espace adjacent à la Salle de la Madeleine, accueillant le Kawa club (café littéraire), cellule E1 ;

- dépose des vitrages équipant les devantures des deux cellules encadrant l'entrée à la Galerie, côté rue de la Madeleine, et pose de volets métalliques micro-perforés ;
- installation d'enseignes ;
- placement d'éléments techniques dans la Galerie : caméras, baffles, éclairages… ;
- installation de conduits de hottes et d'extraction ;
- interventions relevant de l'entretien : nettoyage de parements en marbres et de médaillons décoratifs en fonte ;

Changements d'affectation et de destination :
Considérant que l'espace adjacent à la salle de la Madeleine est légalement affecté à de l'équipement, sans qu'aucune affectation commerciale n'ait été autorisée à ce jour ; que toute extension de la surface commerciale dans cet espace porterait atteinte à la fonction culturelle du lieu, historiquement destiné à la préservation et la diffusion du livre et des œuvres imprimées au sens large, et qu'il n'y a pas lieu d'étendre l'affectation commerciale au-delà des unités commerciales existantes au risque de porter atteinte à la fonction d'équipement ;
Considérant que l'espace susmentionné fait l'objet d'une demande de changement d'affectation, d'équipement vers commerce avec consommation sur place ;
Considérant que le commerce qui a pris place dans cet espace (le Kawa Club) propose également une programmation culturelle occasionnelle (concerts, cercles de lecture, …) mais que l'activité principale reste assimilée à un commerce ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir, pour cet espace, une affectation conforme à la zone « E », à savoir un équipement à vocation culturelle, en lien avec le livre, renforçant l'identité historique de la galerie en tant que « passage des libraires » ; que, dans le cadre d'un équipement, la consommation sur place peut être autorisée, pour autant qu'elle demeure strictement accessoire à l'activité d'équipement, ce qui n'est pas le cas pour l'instant ;
Considérant que les toutes autres cellules de la galerie, à l'exception de celles attenantes à la salle de la Madeleine, étaient déjà légalement affectées au commerce avant 1992, ce qui leur confère la qualité de commerce au regard de la destination légale ;

Considérant que plusieurs cellules de la galerie (cellules occupées par Naanry, Bibine, Polpo, Gazzosa, cellules C4, C3, C7, C8 et l'espace d'entrée du Kawa Club cellule E1) font l'objet d'une demande de changement de destination, de « commerce » vers « commerce avec possibilité de consommation sur place », conformément à l'arrêté du 16 mai 2024 entré en vigueur le 1er septembre 2024 ;

Considérant que ce changement de destination peut être autorisé, pour autant que cette occupation ne génère pas un encombrement excessif de l'espace ; qu'un tel encombrement doit rester strictement cadré et qu'il est nécessaire d'assurer une cohérence entre les différents exploitants de la galerie quant aux modalités d'occupation de l'espace ;

Considérant dès lors que le mobilier installé dans le passage doit rester limité, coordonné et discret, afin de garantir une circulation fluide et de préserver la lisibilité de la galerie ainsi que sa vocation patrimoniale ;

Considérant en effet que, dans ce type de typologie de galerie commerçante, la fluidité du passage est cruciale pour permettre la circulation des visiteurs et préserver l'expérience de flânerie typique de ce type d'espace ;

Travaux entraînant des modifications d'aspects :

- Installation de volets :

Considérant que les deux cellules encadrant l'entrée de la galerie du côté de la rue de la Madeleine, actuellement occupées par les commerces « Les Sœurs » et « Dierendonck », cellules C2 et C1, ont déposé le vitrage d'origine de leur devanture afin d'ouvrir l'espace vers l'intérieur dans une logique de vente au comptoir, avec un aménagement intérieur adapté ;

Considérant que des volets roulants en PVC ont été installés pour permettre la fermeture des lieux hors horaires d'ouverture ;

Considérant que la demande de permis propose de remplacer ces volets par des modèles métalliques micro-perforés, constituant une intervention réversible et donc acceptable ;

Considérant qu'il convient, par le choix de la tôle et du motif de micro-perforation, de viser la transparence la plus grande possible afin de maintenir la lecture des devantures durant les heures de fermeture et d'assurer une intégration harmonieuse à l'ensemble patrimonial de la galerie ;

Considérant qu'un échantillon de la tôle devra être présenté et évalué sur chantier, tant pour le motif de micro-perforation que pour la teinte, avant mise en œuvre définitive ;

- Installation d'enseignes :

Considérant que l'installation récente de commerces dans la galerie s'est accompagnée de la pose d'enseignes, dont certaines contreviennent aux prescriptions des règlements en vigueur, à savoir le Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Bruxelles, le RCUZ et le RRU (zone restreinte) ;

Considérant que pour le commerce Naanry cellule C4, le film apposé sur la vitre d'imposte opacifie totalement celle-ci, ce qui est n'est pas acceptable ;

Considérant donc que ce film devra être retiré, que seuls le lettrage et les logos de l'enseigne pourront être maintenus ;

Considérant que pour le commerce Kawa Club (entrée) cellule E1, les affiches collées sur les vitrages sont proscrites et devront être retirées, la transparence des vitrages devant être rétablie ;

Considérant qu'une enseigne constituée de lettrages détourés apposés sur les vitres pourrait être envisagée, sous réserve de conformité avec l'affectation du local et d'approbation ultérieure;

Considérant que sur la grille située à l'entrée rue de la Madeleine (non mentionnée dans la demande de permis mais constatée sur place), une enseigne a été apposée sans autorisation et devra être déposée, aucun dispositif de ce type n'étant admis sur la grille ;

Considérant que pour le commerce Bibine, cellules C3G et C3D, les affiches collées sur les vitrages devront être retirées, et que la carte des consommations inscrite au feutre blanc sur les impostes crée un effet visuel brouillon, peu compatible avec le caractère patrimonial du lieu ;

Considérant qu'il conviendra de privilégier un affichage mural, par exemple sur le mur du fond;

Considérant que pour le commerce Gazzosa cellule C8, les lettrages actuellement apposés sur les vitrages seront remplacés par des lettrages de dimensions réduites, tels que représentés sur l'élévation de la situation projetée jointe à la demande ;

Considérant que cette solution est jugée acceptable, sous réserve de soumission préalable à l'approbation de la DPC ;

Considérant que la pose de deux bannières publicitaires est prévue en façade, au 1er étage, côté rue de la Madeleine, et peut être acceptée, pour autant que l'affichage valorise prioritairement l'offre culturelle de la galerie ;

Considérant que le visuel ainsi que les détails du système de fixation devront être soumis à l'approbation préalable de la DPC ;

- Placement d'éléments techniques (caméras, baffles, éclairages) et installation de conduits de hottes et d'extraction :

Considérant que les éléments techniques tels que les caméras, les baffles et les dispositifs d'éclairage sont correctement intégrés et ne portent pas atteinte au caractère patrimonial de la galerie ;

Considérant que les conduits de hottes et d'extraction installés sont également intégrés de manière discrète, sans impact visuel notable sur le site protégé ;
Considérant cependant que dans la configuration proposée les sorties de hottes en toiture restent au niveau des toitures plates en intérieur d'îlot et qu'elles sont susceptibles d'incommoder les voisins, et qu'en cas d'inconvénients il convient de prendre toute mesure nécessaire pour remédier à la situation, comme stipulé à l'article 108 du Règlement des Bâtisses de la ville de Bruxelles ;

- Interventions relevant de l'entretien :

Considérant que des essais de nettoyage ont été réalisés sur un médaillon en fonte et sur une portion des parements en marbre, éléments originels concernés par le classement ;

Considérant que ces interventions ont été effectuées sans information préalable de la DPC, empêchant le suivi nécessaire, ce qui a conduit à la notification d'une mise en demeure et à l'interruption des travaux ;

Considérant qu'une restauratrice spécialisée a depuis été sollicitée pour élaborer un protocole de restauration adapté ;

Considérant que la DPC sera désormais associée au suivi des opérations d'entretien, et qu'aucune remarque particulière n'est formulée à ce stade ;

- Aspects relatifs à la sécurité – évacuation en cas d'incendie :

Considérant, qu'entre autre, il ressort de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) T.2005.1288/10 du 22/07/2025 qu'une des ailes de la galerie constitue une des voies d'évacuation de la salle de la Madeleine ;
Considérant dès lors qu'en cas de sinistre dans le complexe « Madeleine », les sorties doivent impérativement rester dégagées sur toute leur largeur, sans qu'aucun obstacle ne puisse en entraver l'accès, y compris la sortie de secours constituée par l'aile de la galerie ;

Considérant que l'utilisation actuelle de cette aile de la galerie comme issue de secours semble compromise en raison de l'encombrement permanent de l'espace par du matériel lié aux activités horeca, et ce, même en dehors des heures d'ouverture ;

Considérant que ce point doit impérativement être résolu, un désencombrement strict étant requis non seulement pour garantir la sécurité en cas de fuite, mais également pour rétablir la lecture du passage, typique de ce type architectural de passage couvert, emblématique au XIXe siècle, où la mobilité urbaine et la flânerie occupaient une place centrale ;

Considérant dès lors qu'il serait opportun de maximiser la largeur libre de passage et d'assurer la continuité de celui-ci ; que, pour ce faire, il convient que les différents exploitants de la galerie se coordonnent afin d'éviter tant un encombrement ponctuel que l'occupation hétérogène de l'espace, tantôt au milieu, tantôt contre les devantures, tout en veillant au respect strict de l'avis du SIAMU et notamment qu'une largeur utile d'au moins 120 cm de passage, libre de tout obstacle, doit être maintenue dans les ailes de la galerie ;
Considérant que la galerie doit rester un lieu de passage et flânerie et que les dispositions citées ci-dessus ont, entre autre, vocation à permettre un usage libre de la galerie pour tous types de visiteurs ;

Considérant en outre que le site internet bortier.be mentionne la possibilité de privatiser partiellement ou intégralement la galerie pour l'organisation d'événements accueillant jusqu'à 300 personnes, sans que cette utilisation n'ait été précisée dans la demande de permis ;
Considérant que l'organisation d'événements de grande ampleur soulève des préoccupations majeures en matière de sécurité incendie et de protection du patrimoine, notamment en raison de l'exiguïté des dégagements et de l'encombrement potentiel des accès en cas d'évacuation d'urgence et du risque accru pour l'intégrité physique des éléments patrimoniaux ;
Considérant de plus qu'il y aura lieu de solliciter l'avis de Bruxelles Environnement et d'obtenir, le cas échéant, un permis d'environnement en bonne et due forme en fonction du type d'évènement ou d'utilisation envisagé dans tout ou partie de la galerie ;

Considérant dès lors que de tels usages devront faire l'objet d'un encadrement strict, et, comme recommandé dans l'avis du SIAMU susmentionné, qu'une analyse des risques d'incendie doit être menée, conformément à l'article III.3.3 du CODE. Cette analyse devra prendre en compte l'éventuelle occupation simultanée de la salle 'Madeleine' (située au 14 rue Duquesnoy) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/09/2025

Avis FAVORABLE à condition de :

- **Ne pas changer l'affectation de l'espace cellule E1 « KAWA CLUB », d'équipement en commerce mais de maintenir pour cet espace une affectation en équipement à vocation culturelle, en lien direct avec le livre, éventuellement avec Horeca pour autant que cela reste accessoire à cette fonction ;**
- **Pour ce qui concerne les activités HORECA dans la galerie, cellules C4, C3G et C3D, C7, C8 et E1 (Naanry, Bibine, Polpo, Gazzosa, Kawa Club), limiter et cadrer l'encombrement visuel et spatial dans le passage, il est à conseiller un mobilier très limité, coordonné et discret, dont le placement ne gêne pas la circulation et respecte la lisibilité du concept de la galerie/passage ;**
- **Désencombrer l'issue de secours (salle Madeleine vers galerie), qui compromet l'évacuation, même hors heures d'ouverture ;**
- **Respecter l'avis du SIAMU T.2005.1288/10 du 22/07/2025 , et notamment qu'un espace d'1.20m libre de tout obstacle, doit être maintenue dans les ailes de la galerie et qu'une analyse des risques d'incendie doit être menée, conformément à l'article III.3.3 du CODE. Cette analyse devra prendre en compte l'éventuelle occupation simultanée de la salle 'Madeleine' (située au 14 rue Duquesnoy) ;**
- **désencombrer et libérer les impostes vitrées et grilles d'entrée de tout ajout inapproprié (films opacifiants, affiches, écriture au feutre), afin de rétablir la transparence et la lisibilité des vitrages, en cohérence avec le caractère patrimonial de la galerie ;**
- **prendre toute mesure nécessaire pour remédier aux nuisances olfactives en intérieur d'îlot, comme stipulé à l'article 108 du Règlement des Bâtisses de la ville de Bruxelles ;**
- **Remplacer les vitrines des cellules C1 et C2 par des volets roulants (Les Sœurs et Dierendonck) : Intervention réversible, préservant la transparence des devantures.**
- **Présenter et évaluer sur chantier un échantillon de la tôle (motif et teinte) avant mise en œuvre définitive afin de garantir transparence et intégration patrimoniale .**
- **Nettoyer (entretien) les éléments originels dans la galerie : avis favorable sous condition d'associer la Direction du Patrimoine culturel (DPC) à ces interventions relevant de l'entretien.**
- **N'ajouter aucun élément technique à ceux actuellement en place sans l'introduction d'une demande de permis préalable.**