



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N269/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Passage du Nord 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cohabs Invest (DAUBER)

Objet / Betreft: Transformer et changer l'affectation des étages du bâtiment "Passage du Nord" en co-working et co-living (64 chambres) et restituer certains éléments patrimoniaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/04/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/06/2021

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

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles:

15

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer et changer l'affectation des étages du bâtiment "Passage du Nord" en co-working et coliving (64 chambres) et restituer certains éléments patrimoniaux ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants :
 - application des prescriptions générales du PRAS 0.6 actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot et 0.8 changement de l'affectation originelle d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- application des prescriptions particulières du PRAS 3.2 superficie de plancher de bureaux comprise entre 500 et 1000 m² en zone mixte et 3.5.1° modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
- dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et application de l'art. 175/20 du CoBAT demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubrique 32) et de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) ;
- vu les 4 réactions à l'enquête publique :
 - portant d'une part, sur la réaction positive suivante :
 - la revalorisation d'un bâtiment historique et la redynamisation du quartier ;
 - et d'autre part, les réactions négatives suivantes :
 - les documents de l'enquête publique qui n'étaient pas téléchargés sur la plateforme Openpermits.brussels à la date du 21/04/2021 ;
 - le non-respect du R.R.U. en termes de qualité des logements ;
 - l'absence de logements abordables pour des familles ;
 - l'impact négatif du projet de type coliving sur le marché immobilier bruxellois qui souffre de l'absence de logements abordables pour les bruxellois ;
 - le renforcement de logements destinés à des publics favorisés ;
 - la densité du nombre de chambres proposées (64) ;
 - les superficies tronquées des chambres par la création de mezzanines ;
 - les hauteurs sous plafond qui ne respectent pas le R.R.U. ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 09/03/2021 ;
- vu l'avis de la C.R.M.S. du 08/04/2021 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/03/2021, portant les références T.1989.1353/13/DX/vh ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Collège du 17/06/2021 ;
- vu les recommandations du Collège relatives au coliving d'application à partir du 17/06/2021 ;
- considérant que ces recommandations reflètent la volonté du Collège en matière de logements partagés ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant du 18/02/2019 (réf. : P.U N880/2018) ayant pour objet : « créer une nouvelle circulation verticale dans une des travées du passage du Nord (n°19) ; supprimer le commerce en conséquence (r-de-ch.+ entresol) ; modifier l'ensemble menuisé de cette travée au niveau du rez-de-chaussée et de l'entresol, et créer une fenêtre de toit (exutoire fumées) » ; que les plans de ce permis montrent uniquement une petite partie du Passage du Nord ;
- considérant que depuis les années 1994, le Passage du Nord a subi de nombreuses demandes de permis d'urbanisme ayant pour objet d'entreprendre la reconstitution des éléments patrimoniaux de cet ensemble ; que les nombreux plans d'archives montrent uniquement des petites parties de cet ensemble ;
- considérant au regard de l'historique des permis d'urbanisme repris dans les renseignements urbanistiques (réf. R.U. 19_2661) que nous pouvons déterminer les affectations suivantes :
 - sous-sol / rez-de-chaussée / entresol : du commerce en triplex
 - rez-de-chaussée : 1 commerce (+ salle de jeux)
 - rez-de-chaussée / 1er étage : 1 commerce en duplex
 - sous-sol / rez-de-chaussée / 1er étage / mezzanines / 2ème / 3ème étage : établissement hôtelier
 - 4ème étage : non déterminé
- considérant dès lors que ces affectations représentent la situation de droit de l'immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- considérant que la note explicative fournie dans la présente demande précise que les étages sont inoccupés depuis l'année 2016 ; que le rapport d'incidences fourni dans la présente demande indique que les 3^{ème} et 4^{ème} étages sont inoccupés depuis l'année 2016 et que les 1^{er} et 2^{ème} étages sont partiellement occupés par des bureaux et un centre de conférence de l'European Institute for Advanced Studies in Management, sans qu'un permis préalable n'ait été délivré ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande s'étend entre la rue Neuve et le boulevard Adolphe Max ; qu'il abrite une galerie piétonne recouverte d'une verrière qui relie ces deux axes ; qu'il se situe à proximité de la place De Brouckère ; que son gabarit est de R+4+T du côté du boulevard Adolphe Max et de R+3+T du côté de la rue Neuve ;
- considérant que l'immeuble concerné par la présente demande forme un ensemble de style éclectique construit en 1881-1882 selon les plans de l'architecte Henri Rieck, et orné de sculptures dues à Albert Desenfans et Joseph Bertheux ; que la typologie de cet immeuble, un passage piéton couvert, possède une coursive qui se déploie sur tout le pourtour du passage couvert ainsi que des façades intérieures rythmées de baies de fenêtres composées de vitraux ;
- considérant que la typologie du quartier est caractérisée par des immeubles datant du 19^{ème} siècle de gabarits moyens de R+4+T constituant un ensemble d'immeubles de gabarits assez homogène ;
- considérant par ailleurs, que le quartier se situe en zone mixte PRAS et en liseré de noyau commercial, que les immeubles abritent, pour la plupart, des commerces au rez-de-chaussée, du logement aux étages et des espaces bureaux ;
- considérant que la demande porte sur la transformation et le changement de destination des étages du bâtiment « Passage du Nord » en espace de co-working et coliving de 64 unités individuelles ainsi que la restitution de certains éléments patrimoniaux ;
- considérant que les travaux envisagés concernent un bâtiment traversant, composé de 3 travées, que celui-ci possède deux entrées monumentales, l'une du côté du boulevard Adolphe Max et l'autre du côté de la rue Neuve ; que cet ensemble possède une superficie totale de 7.506m² hors-sol ;
- considérant outre le changement de destination, que la demande prévoit également d'augmenter cette superficie à une totalité de 7.819m² dont 2.862m² de commerces existants ; que les aménagements projetés se composent :
 - d'un espace de co-working de 932m² composés de 80 postes de travail ;
 - de 4 espaces de coliving totalisant 4.025m² composés de 4 unités de cohabitation (cohabs A, B, C et D) portant la totalité des chambres à 64 ;
- considérant que les accès à ces espaces se font par 3 entrées distinctes ; l'entrée A située au centre de la galerie piétonne et comprenant un escalier ainsi qu'un ascenseur ; l'entrée B située du côté du boulevard Adolphe Max comprenant un escalier et l'entrée C située rue Neuve comprenant un escalier ;
- considérant que ces 3 entrées correspondent aux entrées historiques aux étages de la galerie ;
- considérant que les différents niveaux se répartissent comme suit :
 - au sous-sol : locaux techniques, compteurs électricité, une citerne d'eau de pluie et les caves des commerces existants ;
 - au rez-de-chaussée : les commerces existants, un local de 30 emplacements vélos et un local poubelles ;
 - à l'entresol : les locaux de stockage ou bureaux des commerces existants ;
 - au 1^{er} étage : l'espace de co-working avec 80 postes de travail, un espace de fitness et de co-working pour les habitants des cohabs, ainsi qu'un ensemble de 4 chambres (cohabs A) en façade côté boulevard Adolphe Max et un ensemble de 3 chambres (cohabs B) en façade côté rue Neuve ;
 - au 2^{ème} étage : un ensemble de 9 chambres (Cohabs A) ainsi que son espace commun (cuisine, salon, jeux, bibliothèques et buanderie), un ensemble de 9 chambres (cohabs B) et son espace commun (cuisine, salon, jeux, bibliothèques et buanderie) et une partie de l'espace commun du cohabs D dont les chambres sont situées à l'étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- au 3^{ème} étage : un ensemble de 11 chambres (cohabs C) ainsi que son espace commun (cuisine, salon, jeux, bibliothèques et buanderie) et un ensemble de 18 chambres (cohabs D) et son espace commun (cuisine, salon, jeux, bibliothèques et buanderie) ;
- au 4^{ème} étage : un ensemble de 10 chambres (cohabs C) ainsi qu'un espace commun (salon, jeux et bibliothèques) et un rooftop ;
- considérant que ces aménagements portent la totalité du nombre d'unités individuelles à 64 ; que ces unités possèdent des superficies qui varient en fonction de leur implantation dans l'immeuble ; que les plans fournis dans la présente demande indiquent des superficies variables de 14m² pour les plus petites à 30,5m² pour les plus grandes ;
- considérant que ces unités individuelles sont toutes aménagées, qu'elles se composent d'un lit, d'un espace bureau et d'une salle de douche privative avec WC intégré ;
- considérant que l'analyse approfondies des plans montrent que +/- 34 unités sur 64 possèdent un espace nuit en mezzanine ; que ces unités avec mezzanine se présentent comme suit :
 - au niveau inférieur : un espace couvert par la mezzanine comprenant une salle de douche/WC et un passage et un espace sur double hauteur comprenant un espace « bureau »/rangement et l'escalier d'accès à la mezzanine ;
 - au niveau supérieur : un espace mezzanine comprenant un lit ;
- considérant que l'espace en mezzanine est exclusivement dédié au couchage ; que dès lors seul le niveau inférieur de ces unités est libre pour y aménager un espace de vie privatif hors pièces communes ;
- considérant que dans les espaces de vie privés doit être pris en compte l'encombrement d'un escalier, que celui-ci diminue la superficie des espaces de vie privés et crée un espace résiduel peu qualitatif ;
- considérant que chaque unité étant occupée par une ou des personnes ne faisant pas partie du même foyer, il semble raisonnable de considérer que chacune doit répondre aux normes d'habitabilité de la chambre principale d'un logement ;
- considérant que si l'on enlève la superficie de la mezzanine et de son escalier ainsi que de la salle de douche, les superficies des unités individuelles avec mezzanine sont réduites de manière significative, entre 9m² et 12m² ; que dès lors +/-20 unités sur 64 ne possèdent pas une superficie minimale au sol de 14 m² ; que dès lors ces unités ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant de plus que ces chambres bénéficient d'une seule prise de lumière au travers de baies existantes de tailles modérées, qu'elles ne possèdent pas la superficie minimale requise ; que cependant elles font parties d'un ensemble de façades classées, qu'il n'y a donc pas moyen de les agrandir ;
- considérant que dans la note explicative de la présente demande, il est précisé que ce type d'habitat est proposé à des locations dont la durée varie de 1 an à 3 ans ;
- considérant qu'habiter un lieu pour une durée de 3 ans entraîne des besoins différents en termes d'espace de vie et d'espace de rangement ; que les unités privatives avec mezzanine ne permettent pas de rencontrer ces besoins ;
- considérant que le cumul des éléments susmentionnés ne permet pas d'habiter dans les petites unités privatives avec mezzanine de manière aisée ; que certaines de ces unités sont tellement réduites qu'il n'existe pas d'espace de rangement ;
- considérant que la présence de mezzanines induit pour les chambres 11, 12 de la Cohabs A, les chambres 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 de la cohabs B, les chambres 7, 8, 9 de la Cohabs C et les chambres 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15, 16 de la Cohabs D, des espaces habitables limités ;
- considérant que la configuration de l'immeuble est telle que celui-ci possède d'origine de grandes hauteurs sous plafond, que l'intention de créer des espaces en mezzanine est compréhensible ; que cependant, cette intention ne peut pas se faire au détriment d'un espace de vie de qualité ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- considérant que le concept d'unité avec mezzanine, qui devrait être limité à quelques unités, est largement utilisé, +/- 34 unités sur 64, ce qui correspond à plus de la moitié du nombre total d'unité privative ;
- considérant que ces unités ne permettent pas le séjour à long terme de manière optimale tant à cause de la configuration spatiale de ces espaces que du fait qu'ils n'offrent que peu d'espaces de rangement des effets personnels par unité individuelle ;
- considérant qu'au vu de la situation sanitaire actuelle et des divers confinements, le principe de logements rassemblant une importante concentration d'habitants dans des espaces individuels réduits et des espaces communs communautaires, tel que le coliving, montre ses limites tant en termes de promiscuité que d'habitabilité dans des conditions acceptables ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la proportion du nombre d'unité avec mezzanine, principalement dans l'aile sud de la galerie ; qu'il est envisageable de rassembler certaines de ces petites unités afin de garantir une qualité d'habitabilité sur le long terme ;
- considérant également les unités implantées du côté de la rue Neuve et du côté boulevard Adolphe Max, ne profitent pas d'un apport de lumière naturelle suffisant ; que cependant, les façades de l'immeuble étant classées, aucune modification en façade ne peut être envisagée ;
- considérant que les unités situées derrière ces façades sont celles qui possèdent la plus grande surface au sol ; que dès lors, ces unités sont acceptables ;
- considérant par contre que les unités qui donnent directement sur la galerie piétonne « Passage du Nord », sont celles qui possèdent le moins de superficie au sol ; que l'implantation de ces unités s'assimile plus à une densification intensive des unités à des fins de rendement purement locatif ;
- considérant que les unités doivent être pensées comme des unités individuelles plus qualitatives et appropriables qui s'assimilent à des espaces de vie plus intimes ; que les espaces communs devraient plutôt être pensés comme des espaces secondaires à ces espaces de vie ;
- considérant également au regard du nombre d'unités de prévues, à savoir 64 unités ; que celles-ci sont aménagées avec des lits doubles, que cela porte le potentiel d'habitants dans l'immeuble à 128 personnes ; que ce nombre d'habitants potentiels engendre un passage intensif dans la galerie piétonne « Passage du Nord » et également un possible impact sur la mobilité du quartier ;
- considérant de plus, que le concept de coliving, propose un certain nombre de services accessoires à l'habitation qui pourrait engendrer des nuisances dues aux livraisons ;
- considérant en ce qui concerne les espaces extérieurs, que le projet prévoit un atrium (2ème et 3ème étages) et une terrasse en toiture autour de celui-ci ;
- considérant que par rapport au nombre d'unité de logements ; les espaces extérieurs ne sont pas suffisants et n'offrent pas d'espaces différenciés ; ainsi, il serait opportun d'évaluer la possibilité de démolir une partie du volume au profit d'un 3ème espace extérieur, au 3ème étage, en supprimant entre autres la chambre 18 et une partie de la chambre 17 ;
- considérant la configuration du bien dans le contexte urbain, un grand immeuble rectangulaire divisé par une galerie piétonne couverte d'une verrière ; que celui-ci possède des caractéristiques architecturales particulières qui ne permettent pas la création optimale de logements classiques véritablement qualitatifs ; que les grandes hauteurs sous plafond ainsi que les fenêtres orientées vers la galerie piétonne ne permettent pas de répondre aisément aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant de plus, que le bâtiment est un bien classé et possède de nombreux éléments patrimoniaux à préserver ; que son plan de circulation est très particulier en ce que celui offre historiquement à chaque niveau une coursive se développant tout autour de de la verrière centrale ;
- considérant que l'ensemble de ces caractéristiques limite les possibilités de réaffectation de cet immeuble ; que dès lors les solutions de co-working ainsi que de coliving semblent être une solution acceptable pour cet immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- considérant cependant qu'un projet de 64 unités apparaît trop dense pour ce lieu ; que dès lors, il y a lieu de réduire le nombre d'unités afin que celles-ci possèdent une superficie au sol de 14 m² minimum, hors salle de douche et hors mezzanine ; que cela permettrait de créer des espaces de vie individuels plus qualitatifs et nettement plus appropriables par les futurs locataires ;
- considérant qu'il y a également lieu de revoir les proportions des différents espaces communs afin que ceux-ci deviennent accessoires aux espaces de vie individuels ce qui permettrait également de créer des espaces communs plus différenciés ;
- considérant de plus, vu les caractéristiques architecturales de l'immeuble et son plan de circulation particulier, qu'il y a lieu, comme le préconise la DMS, de retrouver la circulation d'origine de l'immeuble, à savoir une coursive sur le pourtour de la galerie piétonne aux 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble ;
- considérant aussi l'imposition du SIAMU d'avoir 2 chemins d'évacuation de secours par zone de « cohabits » ;
- considérant de ce qui précède, que le nombre d'unités de logements doit être fortement réduit afin de répondre aux remarques susmentionnées ;
- considérant également que le bâtiment dans lequel s'inscrit la présente demande est un bâtiment classé ; que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 classe comme monument la façade avant donnant sur la place de Brouckère, la façade arrière donnant sur la rue Neuve 40-44, les façades intérieures (en ce compris les cariatides, la passerelle et les lampes en fonte), le pavement ainsi que la verrière de couverture du Passage du Nord ;
- considérant que la demande prévoit de remplacer à l'identique les châssis aux étages supérieurs de la galerie ; que ceux-ci font partie des façades intérieures classées de la galerie ; que bien qu'anciens ceux-ci peuvent être restaurés plutôt que remplacés, que cette restauration peut être accompagnée d'une amélioration des performances énergétiques ; qu'il y aurait donc lieu de viser à une restauration de ces châssis en bois d'origine ;
- considérant que la demande prévoit également le remplacement des anciens planchers en bois, que ceux-ci lorsque leur état le permet devraient être préservés afin de conserver le caractère historique de l'immeuble ; que dès lors un inventaire des planchers devraient être fourni afin d'évaluer leur potentiel de préservation ;
- considérant également que la situation de fait montre la présence de vitraux aux fenêtres du 1^{er} étage ; que ceux-ci ont probablement été posés lorsque les étages sont devenus une extension de l'Hôtel Métropole ;
- considérant que ces vitraux font parties de l'évolution historique du Passage du Nord, qu'ils se situent, en situation projetée, au niveau du co-working ; que dès lors ils peuvent faire partie d'un décorum qualitatif pour ces espaces de bureaux ; qu'il est donc préférable de les maintenir et de les mettre en valeur ;
- considérant également que l'aile la plus large qui longe la galerie est surplombée d'une charpente Polonceau, qu'elle se situe au-dessus de l'ancienne salle de concert de prestige ; que la demande propose de préserver cette charpente et de la mettre en valeur par un principe de terrasses rentrantes dans le bâtiment ;
- considérant que la démarche de conservation de cette charpente est positive, que cependant si les espaces sous la charpente sont ouverts, cela risque d'entraîner des problèmes de corrosion de la charpente historique qui serait en contact direct avec l'extérieur ; qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin que la charpente n'ait pas à souffrir des intentions architecturales de la présente demande ;
- considérant que les étages de l'immeuble sont pour la plupart munis de faux-plafonds ne permettant pas d'évaluer si la présence de décors et de moulures existe, qu'il est impératif avant de prévoir la démolition de ces faux-plafonds et tous autres travaux de finitions des plafonds existants de vérifier l'existence éventuelles de ces décors/moulures et, le cas échéant, de les préserver et les mettre en valeur ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- considérant l'ampleur des travaux de la présente demande, un état des lieux des éléments patrimoniaux devrait être fourni afin d'évaluer le plus justement possible les impacts potentiellement négatifs sur les espaces qui entourent la galerie du Passage de Nord ;
- vu que le présent permis d'urbanisme sollicite le changement de destination de complexe hôtelier en bureau pour une superficie de 932m² et de complexe hôtelier en logement pour une superficie de 4.025m², il est légitime que le bénéficiaire d'un tel permis contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ;
- considérant qu'il y a lieu de faire application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme sous forme d'un paiement à la Ville, au plus tard 15 jours avant le début des travaux d'une somme de 387.650 euros, qui sera destinée au financement de projets de réalisation ou de rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics ou d'immeubles de logement ;
- considérant que l'autorité propose d'affecter les charges au réaménagement du Boulevard Adolphe Max ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- 1) a) réduire le nombre d'unités en conservant la diversité dans l'offre des chambres afin que chaque unité présente une surface de plain-pied tendant à atteindre 14m² minimum tout en conservant les unités de 30m (hors salle de douche et éventuelle mezzanine) et revoir la proportion et la diversité des espaces communs afin que ceux-ci soient réellement accessoires aux unités de cohab ;
- b) recréer une coursive le long du passage couvert aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble ;
- c) respecter en tout point l'avis SIAMU ;
- d) prévoir un 3^{ème} espace extérieur en supprimant les chambres 17 et 18 au 3^{ème} étage ;
- 2) faire connaître la décision du Collège au fonctionnaire délégué en application de l'art. 177 du CoBAT ;
- 3) le cas échéant, d'affecter le montant de la charge d'urbanisme (387.650 euros) au réaménagement du boulevard Adolphe Max, en application de l'art. 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme ;

AVIS MINORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme - Direction régionale des Monuments et Sites:

- Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré commercial du 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 13 avril 1995 qui classe comme monument la façade avant donnant sur la place de Brouckère, la façade arrière donnant sur la rue, neuve 40-44, les façades intérieures (en ce compris les cariatides, la passerelle, et les lampes en fonte), le pavement ainsi que la verrière de couverture, du Passage du Nord, sis à Bruxelles ;
- Attendu que le projet vise à transformer et changer l'affectation des étages du bâtiment "Passage du Nord" en coworking et coliving (64 chambres) et restituer certains éléments patrimoniaux ;
- Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences suivant la rubrique 32 de l'annexe B du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 09/03/2021 ;
- Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 22/03/2021, réf: T.1989.1353/13/DX/vh ;
- Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- Vu l'avis conforme favorable de la CRMS formulé en sa séance du 31/03/2021, réf AA/AH/BXL21175_671_PUN_PassageduNord, libellé comme suit :

« La CRMS encourage ce projet de réaffectation et de remise en valeur du Passage, qui vient compléter la campagne de restauration très qualitative entamée il y a quelques années. Fondées sur un dossier complet et bien documenté e.a. par des recherches historiques, les interventions proposées dans la demande sont justifiées et décrites selon les règles de l'art. Quant au réaménagement des étages, le programme proposé est adapté au lieu et s'organise dans le respect des logiques constructives originelles et/ou existantes. Cette opération contribuera à renforcer l'intérêt patrimonial du Passage du Nord ; la Commission rend dès lors un avis (conforme) favorable sous les conditions et moyennant les remarques énumérées ci-après.

La CRMS est favorable à la remise en valeur de la façade principale par la restitution des putti, des devants de chéneaux et en particulier des dômes, composantes emblématiques du front bâti des boulevards du Centre. Elle demande cependant de :

- *faire valider par la DPC, préalablement à l'exécution, tous les plans de détails, les échantillons ainsi que l'avancement des moulages ;*
- *ne pas réaliser les globes lumineux des lanternons figurant sur les plans originels et prévus en option par le projet, étant donné qu'aucun document n'atteste qu'ils aient un jour existé et que leur présence ne semble pas indispensable pour la mise en valeur de la façade ;*
- *améliorer l'aspect des vélux envisagés sur la face arrière des dômes en optant pour des modèles plus en adéquation avec le patrimoine classé (éviter les éléments standards) ;*
- *corriger le cahier des charges à propos du moulage des faces destinées à orner le devant des chéneaux, qui sont identiques à celles de la façade de la rue Neuve et non des façades sous verrière comme erronément mentionné dans l'art. C1.0.9 du cahier des charges (p 8/32).*

La Commission ne s'oppose pas à l'option de déposer les vitraux intégrés (en 1908) aux 24 fenêtres situées sous la verrière qui seront munies d'un nouveau vitrage float mais elle demande que les vitraux soient réintégrés in situ, dans les espaces intérieurs rénovés lors de cette campagne de travaux. A cette fin, une proposition d'intégration cohérente, selon une logique d'ensemble devra être élaborée et validée au préalable par la DPC. L'on ne pourra donc pas se limiter à la seule dépose et au stockage prévus par le cahier des charges.

A l'occasion de la restauration/restitution des menuiseries appartenant aux façades classées, certaines fenêtres seront équipées d'un simple vitrage float. Afin d'en garantir la bonne intégration aux façades, un échantillon de ce vitrage devra au préalable être évalué in situ et validé par la DPC (éviter les verres trop réfléchissants).

Enfin, à l'occasion de la restauration des châssis d'origine toujours présents (C 13 et P13, fin XIXe s.), il y aurait lieu de compléter l'étude stratigraphique entamée lors des travaux précédents mais en partie réalisée sur les éléments datant d'après 1908. Ceci-permettra de procéder à titre documentaire à des investigations complémentaires sur les éléments datant d'avant cette date.

Suite au dégagement de la passerelle intérieure effectuée lors des travaux précédents, il est proposé de restituer les deux portes-fenêtres y donnant accès sur base des plans en coupe conservés en archives et des modèles de ce type encore en place. Dans ce cadre,

la Commission demande d'être particulièrement attentif à la modénature des décors et des moulures qui devront être adaptés à la configuration existante de la passerelle, qui est légèrement différente de celle renseignée par les plans d'archives. Les plans d'exécution définitifs devront être soumis à l'accord de la DPC après le démontage des éléments en place.

La réutilisation des accès historiques aux étages est un point positif mais la Commission regrette que le projet ne prévoit pas de rétablir l'accès principal qui se situait autrefois sous la passerelle et donnait accès à l'escalier monumental. Désormais affectée en commerce, cette travée se confond aujourd'hui avec les devantures voisines, contrairement à l'entrée marquée par des menuiseries pleines,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

qui lui fait face (accès A). Le rétablissement de cette entrée disparue rendrait lisible le concept originel et est fortement encouragé d'un point de vue patrimonial. En y restituant également une circulation verticale à l'endroit de l'ancien escalier monumental qui menait autrefois aux étages, cette entrée pourrait être utilisée comme hall d'accueil des bureaux, éventuellement combiné avec un accès pour vélos qui serait nettement plus fonctionnel que la solution actuellement proposée (difficile d'accès et risquant d'encombrer les chemins d'évacuation). » ;

- Vu l'avis favorable non conforme de la CRMS sur les parties non classées libellé comme suit :
« Une partie de la toiture de l'aide nord serait découverte pour l'aménagement d'une large terrasse rooftop et d'un puits de lumière. La Commission demande d'affiner ce volet des travaux, en particulier à propos des fermes Polonceau qui composent la charpente particulièrement intéressante. Pour garantir sa bonne conservation, le projet devra tenir compte du comportement de la charpente dans son nouveau contexte à l'air libre, puisque la partie découverte subira des effets de variations de températures différenciés par rapport à la partie couverte. Ce point devra faire l'objet d'une expertise particulière, tout comme le traitement contre la corrosion et la composition de la dalle de l'ancien grenier qui endossera désormais partiellement une fonction de nouvelle toiture. Le remplacement des châssis appartenant aux façades non-classées respectera les profilés traditionnels. Dans ce cadre, l'intégration éventuelle d'invisibles telle que proposée constitue un élément problématique. Situées au-delà du deuxième/troisième étage, les nouvelles baies ne devraient pas être visibles depuis les parties classées, ni nuire à la vue sur le bâtiment classé. Néanmoins, leurs châssis devraient adopter des profils assortis aux nouvelles menuiseries prévues ailleurs dans les façades. Enfin, pour les fenêtres de toiture, la Commission demande d'adopter un profil mieux adapté au contexte patrimonial, parfaitement intégré dans le plan des toitures. » ;
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de la prescription générale 0.8 du PRAS : changement de l'affectation originelle d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;
 - Application de la prescription particulière 3.2 du PRAS : superficie de plancher de bureaux comprise entre 500 et 1000 m² en zone mixte ;
 - Application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
 - Application de l'article 126, §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - Application de l'art. 175/20 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubrique 32) ;
- Attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation également pour le motif suivant :
 - Application de l'article 207 §1.al 4 du CoBAT : bien classé (art. 235) ;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 21/04/2021 au 20/05/2021 et que 4 réactions ont été introduites portant principalement sur :
 - la revalorisation d'un bâtiment historique et la redynamisation du quartier ;
 - les documents de l'enquête publique qui n'étaient pas téléchargés sur la plateforme Openpermits.brussels à la date du 21/04/2021 ;
 - le non-respect du R.R.U. en termes de qualité des logements ;
 - l'absence de logements abordables pour des familles ;
 - l'impact négatif du projet de type coliving sur le marché immobilier bruxellois qui souffre de l'absence de logements abordables pour les bruxellois ;
 - le renforcement de logements destinés à un public particulier ;
 - la densité du nombre de chambres proposées (64) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- Considérant que le Passage du Nord forme un ensemble de style éclectique construit en 1881-1882 réalisé dans la foulée des passages couverts bâtis au XIXe siècle dans diverses villes européennes ; que l'endroit alliait commerces au rez-de-chaussée et pôles d'animation aux niveaux supérieurs ;
- Considérant qu'en 1908, les vastes espaces aux étages furent intégrés à l'hôtel Métropole voisin et aménagés en salles de réception, ou subdivisés en chambres d'hôtel et chambrettes du personnel sous combles ; que la privacité de l'hôtel fut depuis assurée par la fermeture de la passerelle centrale et par la modification des fenêtres des façades intérieures, toutes munies de vitraux ;
- Considérant qu'en situation de fait, les étages 3 et 4 sont inoccupés depuis fin 2016 et les étages 1 et 2 sont partiellement occupés par des bureaux et un centre de conférence ;
- Considérant que le projet propose d'aménager un espace de coworking à même d'accueillir 80 « coworkers » et 4 entités de « coliving » dénommées « COHABS A, B, C et D » pour un total de 64 chambres ;
- Considérant que le « coliving » tel que décrit dans le rapport d'incidences suit les principes suivants :
 - logements destinés à attirer des personnes isolées, d'une tranche d'âge généralement comprise entre 23 et 35 ans ;
 - baux souples et adaptés à de courts séjours de 3 mois minimum et 3 ans maximum (avec domiciliation) ;
 - espaces totalement meublés ;
 - un ensemble de services fournis et inclus dans le loyer : internet haut débit, wifi, nettoyage hebdomadaire, accès à une application mobile via laquelle les colocataires peuvent trouver toute une série d'informations pratiques, appoin en ingrédients de base (épices, huile...), partenariat avec des sociétés de location de vélos, petit-déjeuner livré 1x/mois... ;
- Considérant que la réaffectation du Passage du Nord en logement et en bureaux est conforme aux prescriptions particulières de la zone mixte ;
- Considérant que l'occupation du premier étage en bureaux (931 m²) requiert cependant l'application de la prescription 0.8 du PRAS relative aux biens classés étant donné que le solde de bureaux admissible (CASBA) en zone mixte est négatif dans la maille 02 ;
- Vu l'avis de la CRMS à l'égard de l'application et du respect de la prescription 0.8 pour ce projet :

« la Commission estime que le programme, qui consiste à réaffecter les étages d'établissement hôtelier en logement et bureaux, épouse favorablement les contraintes patrimoniales du lieu et permet d'en conserver les caractéristiques patrimoniales tout en respectant les normes et réglementations en vigueur (habitabilité, taux d'éclairage, chemins d'évacuation, etc.) et ceci moyennant certaines dérogations ponctuelles au RRU. Selon la Commission, il s'agit là d'une belle solution pour inscrire dans l'avenir ce patrimoine délicat et difficile à affecter et le transmettre aux prochaines générations. » ;
- Considérant qu'une réaffectation en équipement d'intérêt collectif tel qu'à l'origine ne peut être retenue en raison de l'accessibilité difficile des étages et des normes actuelles à respecter dans ce cadre (évacuation incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR),...), qu'une telle affectation ne manquerait pas de modifier la structure et la configuration du Passage ;
- Considérant que l'aménagement de bureaux y est dès lors admissible ;
- Considérant que l'implantation de logements dans ce quartier en vue d'améliorer la mixité des affectations répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant cependant que le projet ne concerne pas la réalisation de lieux de résidences destinés à une mixité de public ;
- Considérant que la réhabilitation du Passage du Nord est particulièrement difficile au vu des volumes existants et de la situation enclavée des bâtiments au sein d'un îlot particulièrement dense ; que le projet s'inscrit dans une volonté d'activation des étages des galeries du Passage du Nord laissés vides après le retrait de l'Hôtel Métropole et de revalorisation de ce patrimoine classé ;
- Considérant que la configuration des lieux rend l'implantation d'une mixité d'appartements de qualité irréalisable sans porter atteinte au patrimoine classé ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Considérant en effet qu'en mars 2017, un projet de réaffectation des trois niveaux supérieurs en logement a été envisagé ; que cependant suite aux questions liées notamment au manque d'éclairément, aux normes d'évacuation incendie contraignantes, à l'impossibilité de la création d'espaces extérieurs individuels pour chaque appartements, ... ce programme a dû être écarté car peu qualitatif ;
- Considérant que le coliving permet dès lors dans ce cadre bien précis la réhabilitation du bâtiment afin d'apporter, d'une part, une réponse alternative à la nécessité de retrouver du logement dans le quartier de la rue Neuve et, d'autre part, la réaffectation de ce patrimoine remarquable atypique et sa restauration ;
- Considérant que le programme proposé est adapté au lieu et s'organise dans le respect des logiques constructives originelles et/ou existantes du bâti ;
- Considérant que le projet s'inscrit dans le respect de la ZICHEE, que la modification de la situation existante de fait de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public vise à sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques et esthétiques de ce bâtiment classé ;
- Considérant que le projet est dès lors conforme au PRAS ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- Considérant que le projet concerne un bâtiment traversant entre la rue Neuve et le Boulevard A. Max d'un gabarit de 5 à 6 niveaux (y compris le rez-de-chaussée et l'entresol) sous toitures à versants ;
- Considérant que le projet prévoit sur les parties non-classées :
 - la création d'un puits de lumière à partir du 2^{ème} étage dans l'aile nord ;
 - la découverture partielle de la toiture de l'aile nord pour y créer une terrasse rooftop, tout en conservant et en protégeant contre la corrosion la charpente en acier de type Polonceau ;
 - le prolongement de l'escalier extérieur nord pour accéder à la nouvelle terrasse et la création de coursives aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de la façade latérale nord (chemins d'évacuation) ;
 - la couverture du rez-de-chaussée de la cour latérale nord par une dalle de béton avec lanterneaux, pour y aménager le local poubelles et le parking vélos réparti sur 2 niveaux ainsi que pour organiser le chemin d'évacuation ;
- Considérant que ces interventions permettent d'améliorer l'habitabilité du bâtiment et ne portent pas atteinte aux biens voisins ou à l'intérieur de l'îlot ;
- Considérant que le projet prévoit en façade principale classée (A. Max), la restitution des 2 dômes démantelés depuis 1910 ;
- Considérant que la restitution des deux dômes implique une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU relative à la hauteur de la toiture ;
- Considérant que l'avis conforme de la CRMS sur ce point est favorable à la remise en valeur de la façade principale par la restitution des dômes, composantes emblématiques du front bâti des boulevards du Centre ;
- Considérant que les dômes restitués ne portent pas préjudice aux biens voisins ;
- Considérant que cette dérogation est dès lors acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- Considérant que le projet vise à poursuivre les travaux de restauration et de restitution du bâti classé et à modifier ponctuellement les parties non-classées pour permettre l'habitabilité des lieux ;
- Considérant que le projet prévoit sur les parties classées :
 - en façade principale (A. Max), la restitution des devantes de chéneau en zinc estampé et des deux putti du 3^{ème} étage identiques aux sculptures en place sur la passerelle intérieure ;
 - sur cette même façade, la restitution des portes-fenêtres au 1^{er} étage selon leurs dimensions et modénature d'origine et la suppression des marches donnant sur le balcon suite à la remise à niveau des espaces à rue ;
 - sur les façades sous verrière, la restauration des châssis et l'enlèvement des vitraux des 24 fenêtres du 1^{er} étage ainsi que la restauration des 2 portes-fenêtres avec vitraux fermant la nef ;
 - l'enlèvement des doubles fenêtres intérieures de la façade donnant sur la rue Neuve.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Considérant que le projet prévoit sur les parties non-classées :
 - en façades surplombant la verrière, l'ajout ponctuel de nouvelles baies et la restauration avec conservation du simple vitrage des châssis du 2ème étage (années 1990) et la réalisation aux 3ème et 4ème étages de nouveaux châssis à frappes, de modénature et d'aspect similaire aux existants, équipés de double vitrage et d'invisivent ;
 - l'ajout de fenêtres de toiture intégrées aux versants en intérieur d'îlot.
- Vu l'avis de la CRMS sur ces interventions (voir supra) ;
- Considérant que ces interventions, moyennant certaines conditions de la CRMS, permettent d'améliorer l'habitabilité du bâtiment et respectent l'esthétique et le rythme des constructions existantes ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- Considérant que le projet prévoit les aménagements intérieurs suivants :
 - caves : locaux techniques, citerne d'eau de pluie (12.500 l), compteurs d'électricité (le reste du sous-sol n'est pas modifié et est maintenu à usage des commerces) ;
 - Rez-de-chaussée : trois entrées pour les étages, un parking vélos et un local pour les poubelles (le reste du rez-de-chaussée n'est pas modifié et est maintenu à usage des commerces) ;
 - Entresols : inchangés (commerces) ;
 - 1er étage : 4 chambres de la Cohabs A et 3 chambres de la Cohabs B, un espace de coworking et un espace de fitness dédiés aux 4 unités de coliving, un espace de coworking ouvert aux personnes extérieures et le bureau du gestionnaire du Passage du Nord ;
 - 2ème étage : 9 chambres de la Cohabs A et 9 chambres de la Cohabs B, les espaces communs des unités A et B, un patio verdurisé, un salon pour l'unité Cohabs D ;
 - 3ème étage : 11 chambres de la Cohabs C et 18 chambres de la Cohabs et les espaces communs à ces deux unités C et D ;
 - 4ème étage : 10 chambres de la Cohabs C, un salon pour la Cohabs C et un rooftop ;
- Considérant que trois accès, existants, permettent de rejoindre les étages du Passage du Nord :
 - l'accès principal A, implanté à l'emplacement historique de l'ascenseur hydraulique et qui comprend un escalier et un ascenseur ;
 - l'accès B s'effectue par l'ancien escalier de pierre d'origine (un escalier extérieur B' est, par ailleurs, conservé et connecté à la sortie de l'escalier B sur le passage) ;
 - l'accès C se fait à partir de la rue Neuve, via un escalier en bois existant (destiné à l'origine à l'administration du musée) ;
- Considérant que le projet prévoit sur les parties classées la restitution des deux portes-fenêtres d'accès à la passerelle centrale, située sous la verrière (voir avis de la CRMS supra) ;
- Considérant que le projet prévoit sur les parties non-classées le rétablissement des niveaux de plancher comme à l'origine et l'abaissement du plancher du 4ème étage de l'aile nord (plancher rooftop) afin d'assurer des hauteurs praticables sous charpente ;
- Considérant que la COHABS A compte 13 chambres réparties sur deux niveaux ;
- Considérant que les espaces de vie comprennent des espaces cuisine, déjeuner, salon et jeux pour une superficie d'environ 200 m² càd 15 m² par chambre ;
- Considérant que la COHABS possède une buanderie et deux WC supplémentaires accessibles par les circulations communes ;
- Considérant que toutes les chambres ont des salles-de-bain privatives ;
- Considérant que 9 chambres sont situées dans l'aile ouest et réparties au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Considérant que 2 chambres y ont accès à une terrasse privative ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond au premier étage est de 5,37m et au deuxième étage de 4,84 m, ce qui permet la création de mezzanines de qualité permettant d'augmenter avantageusement les espaces de vie des chambres ;
- Considérant que 4 chambres sont situées dans l'aile sud ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond y est de 4,46m ce qui permet également la création de mezzanines pour 3 chambres ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond sur la mezzanine est de 2,21 m et sous la mezzanine de 2,10m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Considérant que les baies de fenêtre particulièrement hautes offrent une vue droite depuis la mezzanine également et un niveau d'éclairage satisfaisant pour les chambres ;
- Considérant que la diversité des superficies des chambres permet d'offrir une mixité au sein de cette unité d'habitation ; que les espaces communs généreux permettent de compléter l'espace de vie des chambres moins généreuses ;
- Considérant que la COHABS B compte 12 chambres réparties sur deux niveaux ;
- Considérant que les espaces de vie comprennent des espaces cuisine, déjeuner, salon, bibliothèque et jeux pour une superficie d'environ 210 m² càd 15 m² par chambre ;
- Considérant que la COHABS possède une buanderie et un WC supplémentaire accessibles par les circulations communes ;
- Considérant que toutes les chambres ont des salles-de-bain privées ;
- Considérant que 7 chambres sont situées dans l'aile est et réparties au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond au premier étage est de 5,06 m et au deuxième étage de 4,28 m, ce qui permet la création de mezzanines permettant d'augmenter avantageusement les espaces de vie des chambres ;
- Considérant que 5 chambres sont situées dans l'aile sud ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond y est de 4,46 m ce qui permet également la création de mezzanines pour 3 chambres ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond sur la mezzanine est de 2,21 m et sous la mezzanine de 2,10m ;
- Considérant que les baies de fenêtre particulièrement hautes offrent une vue droite depuis la mezzanine également et un niveau d'éclairage satisfaisant pour les chambres (bâtiment existant) ;
- Considérant que la diversité des superficies des chambres permet d'offrir une mixité au sein de cette unité d'habitation ; que les espaces communs généreux permettent de compléter l'espace de vie des chambres moins généreuses ;
- Considérant que la COHABS C compte 21 chambres ;
- Considérant que les espaces de vie comprennent des espaces cuisine/déjeuner/salon au troisième étage et un espace bibliothèque/salon au 4^{ème} étage pour une superficie totale d'environ 180 m² càd moins de 10 m² par chambre ; que cette superficie est peu importante au regard du nombre de chambres de cette unité d'habitation ;
- Considérant que la COHABS possède une buanderie et deux WC supplémentaires accessibles par les circulations communes ;
- Considérant que toutes les chambres ont des salles-de-bain privées ;
- Considérant que 5 chambres sont situées dans l'aile ouest au 3^{ème} étage, qu'elles bénéficient d'une belle hauteur sous-plafond de 3,53 m ; que les chambres 1 et 5 bénéficient de terrasses privées et d'une superficie au sol généreuse ;
- Considérant que 2 chambres (chambres n°10 et 11) sont situées dans l'aile nord au 3^{ème} étage, qu'elles ont leurs fenêtres qui donnent au-dessus de la galerie ; qu'elles offrent dès lors des vis-à-vis proches avec les couloirs communs ce qui génère potentiellement un manque d'intimité ;
- Considérant que ces chambres jouxtent directement l'espace collectif ; qu'au vu du nombre important de chambres pour cette unité de résidence, il serait opportun de déplacer ces deux chambres en miroir en partie arrière pour qu'elles profitent des baies de fenêtres arrière et assurer ainsi leur intimité ;
- Considérant que 4 chambres sont situées dans l'aile sud sous la charpente laissée apparente dans les chambres ;
- Considérant que 3 chambres sont dotées de mezzanines ; que la hauteur sous la charpente est de 3,20 m ; que dès lors la hauteur sous-plafond sur la mezzanine se situe entre 2,00 m et 2,30 m et est de 2,10 m sous la mezzanine ;
- Considérant que les baies de fenêtre (de dimensions plus petites qu'à l'étage inférieur) n'offrent pas une vue droite depuis la mezzanine ;
- Considérant qu'elles proposent des superficies de plain-pied réduites qui ne sont pas dans ce cas compensées par une mezzanine suffisamment qualitative ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir leur aménagement en proposant éventuellement une salle-de-bain commune (pour 2-3 chambres) afin de retrouver des superficies de plain-pied habitables privatives plus importantes ; qu'en effet la mutualisation des sanitaires peut de justifier de façon ponctuelle afin de créer une mixité de type de chambres en suivant le concept de coliving ;
- Considérant que 4 chambres sont situées dans l'aile ouest au 4^{ème} étage ; que les chambres 12, 13 et 14 sont situées sous la charpente et que la chambre 21 est située sous la nouvelle coupole ;
- Considérant que 6 chambres sont situées dans l'aile nord au 4^{ème} étage sous la charpente ; que le niveau du plancher a été abaissé afin de prévoir une hauteur sous-plafond suffisante et que des nouvelles baies sont créées ainsi que des fenêtres de toit afin d'assurer un éclairage naturel suffisant et des vues droites vers l'extérieur ;
- Considérant que ces chambres sont qualitatives ;
- Considérant que la COHABS D compte 18 chambres ;
- Considérant que les espaces de vie comprennent des espaces cuisine, déjeuner, salon, bibliothèque et jeux pour une superficie d'environ 175 m² c'est-à-dire moins de 10 m² par chambre ; qu'ils sont répartis à différents endroits de l'étage et au niveau inférieur ; que cette superficie est peu importante au regard du nombre de chambres de cette unité d'habitation ;
- Considérant que la COHABS possède une buanderie et deux WC supplémentaires accessibles par les circulations communes ;
- Considérant que toutes les chambres ont des salles-de-bain privatives ;
- Considérant que 6 chambres sont situées dans l'aile est sous la charpente laissée apparente dans les chambres ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond est de 3,30 m sous la charpente, ce qui permet la création de mezzanines permettant d'augmenter les espaces de vie des chambres ;
- Considérant que les baies de fenêtre n'offrent pas une vue droite depuis la mezzanine ;
- Considérant que 6 chambres sont situées dans l'aile sud sous la charpente laissée apparente dans les chambres ;
- Considérant que la hauteur sous la charpente est de 3,20 m ; que la hauteur sous-plafond sur la mezzanine se situe dès lors entre 2,00 m et 2,30 m et est de 2,10 m sous la mezzanine ;
- Considérant que les baies de fenêtre n'offrent pas une vue droite depuis la mezzanine ;
- Considérant que 6 chambres sont situées dans l'aile nord sous les toitures à versants ;
- Considérant que 4 d'entre-elles sont agrémentées de mezzanines (chambres n°13, 14, 15 et 16) ; que les hauteurs sous-plafonds sont similaires aux chambres de l'aile sud ;
- Considérant que les baies de fenêtre n'offrent pas une vue droite depuis les mezzanines ;
- Considérant que 4 chambres (chambres n°11, 12, 13 et 14) ont leurs fenêtres qui donnent au-dessus de la galerie ; qu'elles offrent dès lors des vis-à-vis avec les espaces communs et qu'en ne permettant pas une circulation continue autour de la galerie, elles perturbent la lecture des lieux ;
- Considérant en conclusion que le nombre de chambres au sein de la COHABS D est trop important par rapport aux superficies collectives, que les mezzanines des chambres 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 ne permettent pas d'assurer un confort minimum pour les habitants et qu'une circulation commune continue est à privilégier autour des galeries pour garder la lecture de ce lieu patrimonial et éviter des problèmes de vis-à-vis et d'intimité ;
- Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les chambres 11 et 12 ainsi que 13 et 14 afin de permettre la création d'une circulation continue autour de la galerie avec éventuellement un espace commun et d'agrandir les chambres n° 7, 8, 9 et 10 ainsi que les chambres 15 et 16 afin de leur donner davantage de superficies de plancher de plain-pied ;
- Considérant dès lors qu'il y a également lieu de supprimer 2 chambres parmi les chambres n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 ou de revoir leur aménagement en proposant éventuellement des salles-de-bain communes à 2/3 chambres afin de retrouver des superficies de plain-pied plus importantes ;
- Considérant qu'une majorité des salles de bain proposent des hauteurs sous plafond de 2,10 m au lieu de 2,20 m, que les salles-de-bain concernées sont situées sous les mezzanines ; qu'il est préférable de permettre une hauteur sous-plafond plus importante au-dessus des mezzanines ; que le projet s'intègre dans du bâti existant ; que la dérogation au titre II, article 4 est dès lors acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Considérant que le projet propose deux espaces collectifs supplémentaires au 1^{er} étage pour les habitants : un espace de coworking et un espace fitness ;
- Considérant que la majorité des chambres situées sur le boulevard Adolphe Max et la rue Neuve (à savoir les chambres COHABS A n°1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 – COHABS B n°1, 2, 9, 10, 11 et 12 – COHABS C n°2, 3 et 4 ainsi que l'espace salon bibliothèque-jeu ne présentent pas la superficie nette éclairante de 1/5 de leur superficie plancher ;
- Considérant que les chambres susvisées donnent sur des façades classées dont les baies et les châssis doivent être conservées, dans le respect du patrimoine existant ;
- Considérant que cette dérogation est compensée par le fait que les espaces sont qualitatifs, bien orientés et présentant des hauteurs sous plafond telles que les espaces sont lumineux et agréables, nonobstant la légère dérogation précitée ;
- Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;
- Considérant que le projet présente des dérogations au titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) :
 - les sas devant l'ascenseur à tous les étages doivent présenter une aire de rotation de 150 cm de diamètre, le sas doit être agrandi ;
 - dans les chambres PMR, la poignée des portes des salles de bain doivent être à 50 cm d'un angle rentrant ;
- Considérant que quatre chambres sont destinées à des personnes à mobilité réduite ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- Considérant que 4 chambres disposent de terrasses privatives donnant sur le Boulevard ;
- Considérant que le projet prévoit la création d'un patio verdurisé de 30 m² et d'une terrasse en rooftop d'environ 150 m² pour l'ensemble des habitants ;
- Considérant que le site étant entièrement imperméabilisé, les possibilités d'en accroître l'intérêt faunistique et floristiques sont limitées ;
- Considérant que le sol du patio est recouvert d'un substrat de ±30 cm d'épaisseur afin de permettre le développement d'espèces sciaphiles et que l'une ou l'autre plante ornementale en pot complètent l'ensemble sans toutefois empêcher l'éclairage naturel des pièces communes voisines ;
- Considérant qu'en toiture sont prévus des bacs potagers permettant aux habitants de cultiver quelques légumes, plantes aromatiques... et que prenant appui sur les murs, des arbres fruitiers palissés et une vigne constituent un élément de verdure supplémentaire ;
- Considérant que la structure métallique d'origine sert également d'appui au développement de plantes grimpantes (vigne...) qui assureront, dans le même temps, l'ombrage de la terrasse ;
- Considérant que le patio est accessible depuis le 2^{ème} niveau via les espaces collectifs des cohabs A et B et que le rooftop est accessible principalement via un escalier extérieur relié aux divers espaces communs via des passerelles ;
- Considérant que la création de ces espaces extérieurs est une condition indispensable pour le développement de logements en milieu urbain ;
- Considérant que le patio pourrait être agrandi de manière à permettre une mutualisation de l'espace par la verdure d'une part et par une utilisation effective par les habitants (tables et chaises) d'autre part en lien direct avec leurs espaces de vie ; que ceci permettrait une diversité dans les espaces extérieurs accessibles ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- Considérant qu'un local pour vélos est aménagé à l'emplacement de l'actuelle cour située du côté nord ; que celui-ci propose 30 emplacements au rez-de-chaussée, ainsi que 25 emplacements supplémentaires sur sa toiture, accessible via une rampe ;
- Considérant que les emplacements sont destinés tant au coworking qu'au coliving ;
- Considérant que des douches sont prévues au niveau de l'espace de coworking ;
- Considérant que la majorité du rez-de-chaussée ne fait pas partie de l'objet de la demande, que l'ancien accès principal (face à l'ascenseur) notamment, ne fait pas partie du projet, ce qui ne permet pas d'offrir un espace confortable pour le parking vélos ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Considérant qu'au vu du nombre réduit d'emplacements disponibles, il y a lieu de privilégier et de privatiser le parking vélo uniquement pour le coliving ;
- Considérant en effet qu'une large offre de parkings pour vélos est disponible à proximité du projet dans l'espace public pour le coworking ;
- Considérant que le Passage du Nord s'inscrit au cœur du projet de piétonnisation du centre-ville de Bruxelles ; qu'en ce sens, les abords du projet sont peu accessibles en voiture ;
- Considérant que la situation existante et le classement du bâtiment rendent, par ailleurs, impossible l'intégration d'emplacements pour voiture dans le projet, dont le périmètre ne concerne pas le sous-sol (à l'exception des locaux techniques) ;
- Considérant que cette absence d'offre en emplacements de parking n'est toutefois pas problématique sachant que le projet de cohabitation s'adresse avant tout à des personnes seules âgées de 25-35 ;
- Considérant que le Passage du Nord est situé au cœur du centre-ville dispose d'une grande accessibilité en transport en commun (métro, pré-métro, tram, bus) et que des dispositifs de voitures partagées ou de taxi sont disponibles à proximité ;
- Considérant que les livraisons ponctuelles seront effectuées depuis le boulevard Adolphe Max où quelques emplacements sont réservés à cet égard ; que ces livraisons seront néanmoins limitées sachant, par exemple, que les chambres sont louées entièrement meublées ;
- Considérant que l'absence d'emplacements pour voiture est dès lors acceptable et compensé par l'offre en parking vélos ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

- Considérant que le bâtiment est ventilé via des systèmes de ventilation de type C différents en fonction des affectations ;
- Considérant en ce qui concerne l'isolation du bâtiment que :
 - les toitures à versants et les dômes sont isolés par 18 cm de laine de bois ;
 - la toiture plate du rooftop est isolée de 10 cm de mousse polyuréthane (PU) ;
 - les châssis non-classés simple vitrage sont remplacés par des châssis à double-vitrage ;
 - les châssis classés sont restaurés ;
 - les cloisons neuves entre les chambres et communs sont isolées avec de la laine de roche ;
- Considérant que le projet prévoit des mesures de régulations : vannes thermostatiques, détection d'humidité, détection de présence et sonde crépusculaire pour les espaces communs, le coworking et les salles de réunion, réducteur de débit pour limiter la consommation en eau chaude sanitaire, ... ;
- Considérant que le projet prévoit 60 panneaux photovoltaïques sur les versants des toitures exposés au sud ;
- Considérant que le bâtiment est équipé de luminaires LED ;
- Considérant que le projet se conforme aux exigences PEB pour la majorité de ses unités mais que certaines unités ne respectent pas ces conditions en raison du caractère classé de leur châssis simple vitrage, qui empêche leur remplacement ;
- Considérant que la collecte des déchets ménagers est assurée par l'agence Bruxelles-Propreté depuis le boulevard Adolphe Max ; qu'une société de nettoyage se chargera de sortir les sacs poubelles en voirie les jours de collecte ; qu'un nouveau local poubelles est prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Considérant que la parcelle est totalement imperméabilisée, qu'une citerne d'eau de pluie de 12,5m³ est prévue ; qu'elle récupère les eaux de toiture de l'aile nord (340 m²) afin de les utiliser pour l'alimentation des WC du coworking, le nettoyage des communs et l'arrosage des quelques plantations ;

Conclusions

- Considérant que ce projet atypique permet d'une part d'apporter du logement dans le quartier de la rue Neuve et d'autre part de revaloriser les espaces existants et ce patrimoine classé particulièrement délicat à réaffecter ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous nécessitant des modifications des plans que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- respecter l'avis du SIAMU ;
- respecter l'avis de la CRMS pour les parties classées et non classées ;
- COHABS C :
 - augmenter la superficie des zones collectives ;
 - déplacer les deux chambres 10 et 11 en miroir vers la façade nord de l'aile ;
 - revoir l'aménagement des chambres 8 et 9 en proposant éventuellement une salle-de-bain commune (pour 2-3 chambres) afin de retrouver des superficies de plain-pied habitables privées plus importantes ;
 - revoir l'aménagement des chambres 6, 7, 8 et 9 afin d'agrandir les chambres 8 et 9 ;
- COHABS D :
 - augmenter la superficie des zones collectives ;
 - supprimer les chambres 11, 12, 13 et 14 afin de permettre la création d'une circulation continue autour de la galerie (avec potentiellement la création d'un espace commun) ;
 - agrandir les chambres n° 7, 8, 9, 10, 15 et 16 afin de leur donner davantage de superficies de plancher de plain-pied ;
 - supprimer 1 ou 2 chambres parmi les chambres n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 ou revoir leur aménagement en proposant éventuellement des salles-de-bain communes à 2/3 chambres afin de retrouver des superficies de plain-pied privées plus importantes ;
- modifier le projet pour le rendre conforme au titre IV du RRU ou motiver les dérogations ;
- étudier la possibilité d'agrandir le patio de manière à permettre également l'utilisation de celui-ci par les habitants des cohabs A et B (tables et chaises) ;
- privatiser le local vélo uniquement pour le coliving.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be