

**Commune de Saint-Josse-ten-Noode**

Service de l'Urbanisme

**Madame Loubna Jabakh**

**Échevine**

Avenue de l'Astronomie, 13

B - 1210 BRUXELLES

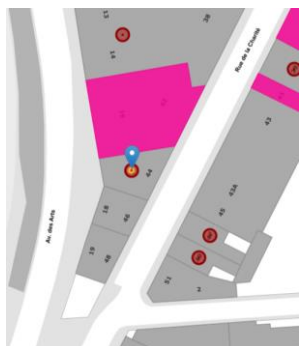
Bruxelles, le 16/01/2025

**N/Réf. : SJN20140\_734\_PU**     **SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Avenue des Arts, 17 Rue de la Charité, 44 (arch. Gustave HUBRECHT - 1922)**  
**Gest. : TS**  
**V/Réf. : URB/20940**     **(=mitoyen de l'Hôtel Charlier classé comme monument / inventaire)**  
**Corr: Winterberg Anne**     **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: transformer un immeuble de bureaux et ajouter une rehausse sur 2 niveaux pour y installer 1 logement**  
**NOVA : 14/XFD/1962412**     **Demande de la Commission de Concertation du 17/12/2024**

**Avis de la CRMS**

Madame l'Échevine,

En réponse à votre courrier du 17/12/2024, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par la CRMS en sa séance du 15/01/2025, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial  
(© BruGIS)



Façade principale,  
avenue des Arts.  
Photo extraite du dossier.



Façade arrière, rue de la  
Charité. Photo extraite  
du dossier.



Raccord entre la façade arrière  
et l'Hôtel Charlier avant 1985  
(© urban.brussels)

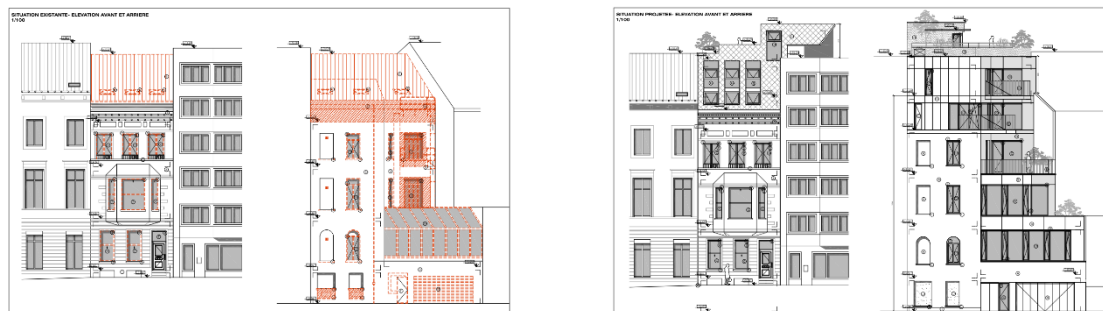
■ **CONTEXTE PATRIMONIAL ET DESCRIPTION DU BIEN**

Le bien concerné par la demande est une maison néoclassique de 1844<sup>1</sup>, remaniée en 1922 par G. Hubrecht et transformée en bureaux en 1985 (rénovation et adjonction d'une véranda). Il se situe sur une parcelle traversante entre l'avenue des Arts et la rue de la Charité, immédiatement attenante à l'Hôtel Charlier classé comme monument (AG du 16/07/1993), mais dépourvu de zone de protection. Le bien est actuellement occupé par des bureaux et les combles accueillent un logement accessoire à la fonction principale. Sur base des photos mises à disposition, le bien semble être en bon état de conservation. Aucune information n'est fournie sur l'état de la toiture. Les bureaux (rez, rez+1, rez+2) possèdent des éléments de décor remarquables (moultures, cheminées).

<sup>1</sup> Le bien est inscrit à l'Inventaire légal en date du 19/08/2024. Voir la [notice en ligne](#) sur le site de l'Inventaire.

## ■ OBJET DE LA DEMANDE

La demande consiste à réaménager et rehausser le bâtiment afin de maintenir la fonction de bureau aux trois premiers niveaux et développer la fonction résidentielle aux étages supérieurs. Si les décors historiques des deux premiers étages et la cage d'escalier seront rénovés, le projet prévoit la démolition complète de la toiture, ainsi qu'une démolition partielle de la façade arrière du bâtiment, côté rue de la Charité. Un logement est aménagé avec un troisième étage dédié aux chambres, un quatrième étage dédié au salon/salle-à-manger et un cinquième étage occupé par une toiture terrasse.



Situation existante

Situation projetée.

Documents extraits du dossier de demande.

Du côté de l'Avenue des Arts, la façade avant est maintenue mais une nouvelle toiture à pan unique, recouverte d'ardoises, est reconstruite pour accueillir la rehausse. Elle est percée de grandes tabatières. Un nouveau volume est créé pour intégrer l'ascenseur donnant accès au niveau de la toiture terrasse. En élévation, il excédera l'immeuble voisin. Du côté de la rue de la Charité, de nouveaux volumes « en escaliers » sont construits en prolongation des espaces principaux, dès le niveau de rez-de-chaussée. La toiture en pente disparaît pour faire place à des surfaces verticales en bardage en aluminium anodisé. La façade arrière existante à l'alignement est maintenue et isolée par l'extérieur avec pose d'un enduit blanc.



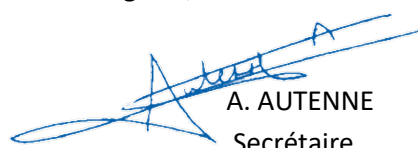
Situation projetée. Document extrait du dossier.

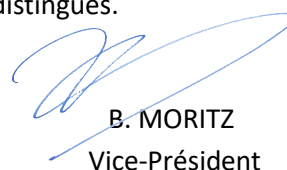
## ■ AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un **avis défavorable** sur la demande. La Commission soutient la démarche du demandeur de consolider les fonctions de bureaux et de logement, mais elle estime que la proposition conduit à la création d'un bien à l'expression architecturale bicéphale : néoclassique côté boulevard, (avec une extension peu équilibrée) et contemporaine côté rue de la Charité. Par ailleurs, à la simplicité et sobriété de la cohabitation actuelle avec l'Hôtel Charlier, le projet amène à une cohabitation chahutée avec, en façade avant, une perte de la cohérence des toitures, et en façade arrière, la création d'une expression architecturale très marquée et peu intégrée.

**La CMRS demande donc de revoir le projet dans le sens d'un plus grand respect des qualités du bâtiment existant, en maintenant la hiérarchie de lecture du volume arrière de l'Hôtel Charlier dans la rue de la Charité, et d'apaiser les contrastes.**

Veillez agréer, Madame l'Échevine, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
B. MORITZ  
Vice-Président

c.c.: [cdegreef@urban.brussels](mailto:cdegreef@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [urbanisme@sitn.brussels](mailto:urbanisme@sitn.brussels) ; [awinterberg@sitn.brussels](mailto:awinterberg@sitn.brussels)