

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Monsieur Fabian DE BOEY
Directeur-Adjoint
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 18/03/2025

N/Réf. : BXL22901_739_PU
Gest. : TS
V/Réf. : R1032/2024
Corr. : Lheureux Caroline
NOVA : 04/PU/1960321

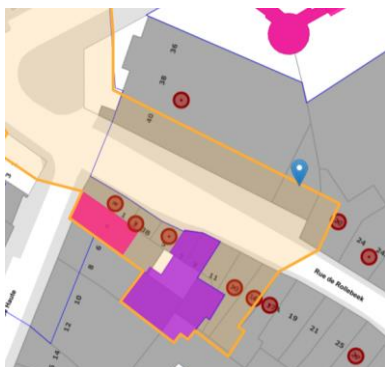
BRUXELLES. Rue de Rollebeek, 2 (arch. Léon Stynen 1960-1961)
(= partiellement en zone de protection de l'Ancienne auberge L'estrille du Vieux-Bruxelles)
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: réaliser une extension du bowling en toiture, couvrir la cour, placer une hotte (mise en conformité) et d'autre part, réaliser une extension en toiture, aménager deux terrasses, réaménager un logement aux étages et modifier la devanture
Demande de la Commune du 26/02/2025

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 26/02/2025, nous vous communiquons *l'avis* émis par la CRMS en sa séance du 12/03/2025, concernant la demande sous rubrique.

■ CONTEXTE PATRIMONIAL ET RÉTROACTES



Contexte patrimonial
(© BruGIS)



Façade avant du Bowling Crosly
(© Google Streetview)



Façade n°2 rue de
Rollebeek (photographie
extraite du dossier)

Le bien concerné par la demande fait partie du complexe du Bowling Crosly, œuvre de l'architecte Léon Stynen éditée en 1960-1961, et figure à l'Inventaire du patrimoine architectural. *Il est situé dans la zone de protection de l'Ancienne auberge « l'Estrille du Vieux Bruxelles », classée comme ensemble par AG du 23/10/2003.*

En mars 2023, la CRMS avait été interrogée sur la régularisation de plusieurs modifications apportées au rez-de-chaussée du n°2, rue de Rollebeek : le changement d'affectation de « commerce de détail » en « débit de boisson », l'implantation d'une terrasse en bois, la modification de la devanture vitrée, et la mise en place d'une tente solaire¹. Si la CRMS considérait que le changement d'affectation en

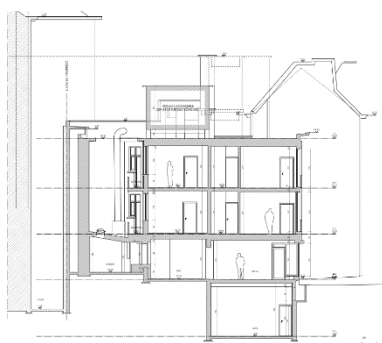
¹ Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 705).

établissement HoReCa était adaptée à l'animation du quartier et pouvait trouver sa place dans l'œuvre de Stynen, elle soulignait cependant que les interventions en façade avaient été réalisées sans respecter la valeur intrinsèque du bâtiment, et invitait à reconsidérer le projet dans son ensemble pour un résultat plus respectueux de l'œuvre de Stynen. La terrasse en bois a depuis été démontée.

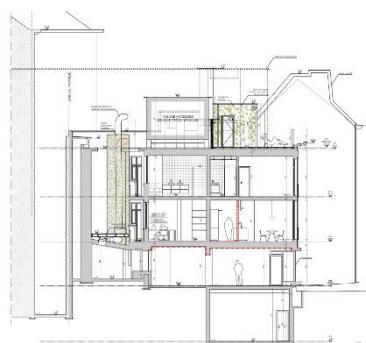
▪ OBJET DE LA DEMANDE

La demande actuelle tend d'une part à régulariser une série d'éléments en toiture et en intérieur d'îlot, et d'autre part à aménager un logement aux étages doté d'une toiture-terrasse, ainsi qu'à modifier la devanture commerciale. Concrètement, il s'agit de :

- Régulariser un volume aveugle adjoint en toiture en 2008 et servant au stockage de matériel ;
- Mettre en conformité la couverture de la petite cour intérieure et l'installation d'une hotte à cet endroit ;
- Aménager un logement trois chambres aux R+1 et R+2 ;
- Créer une terrasse en toiture en prolongeant l'escalier existant et en construisant un cabanon d'accès en retrait de 2,83 m par rapport à la façade avant ;
- Remplacer la devanture commerciale par un grand châssis en bois, divisé en trois parties.



Situation existante. Coupe extraite du dossier.



Situation projetée. Coupe extraite du dossier.

▪ AVIS DE LA CRMS

Concernant la devanture du rez-de-chaussée commercial, le projet tend à se rapprocher de la composition d'origine et simplifie la situation existante, ce qui est positif, mais introduit néanmoins des divisions dans le châssis de la vitrine, alors que le dessin de Stynen prévoyait un châssis d'un seul tenant, d'une grande finesse. Le choix du bois pour le nouveau châssis aura par ailleurs pour conséquence de rendre les divisions visuellement plus présentes. La CRMS préconise donc de revoir le projet de devanture, pour davantage se rapprocher de la situation d'origine, en optant pour des profilés métalliques fins et des divisions plus simples.



Élévation d'origine



*Situation existante de fait
Documents extraits du dossier de demande.*



Situation projetée

La Commission n'émet pas de remarques sur les éléments dont la régularisation est demandée, qui sont invisibles depuis l'espace public et depuis le bien classé. Ceux-ci relèvent davantage d'un examen d'ordre urbanistique que patrimonial. Elle ne s'oppose pas non plus au réaménagement du logement aux étages, ainsi qu'à l'implantation d'une terrasse en toiture, qui n'auront pas d'impact visuel sur le bien classé.

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


A. ALTANNE
Secrétaire


B. MORITZ
Vice-Président

c.c.: tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urb.a.ccueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; caroline.lheureux@brucity.be