

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Monsieur Thibaut Jossart**

**Directeur**

Direction du Patrimoine Culturel

**Monsieur Thierry Wauters**

**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 13/04/2026

**N/Réf. :** FRT30001\_757\_PUN

**Gest. :** MB/ATH

**V/Réf. :** 2322-003/40/2025-471PR

**Corr DPC:** Anne Thiébault

**NOVA :** 07/PFU/2002600

**Corr DU:** Oussama Aiad

Verissimo Saldanha Denise

**FOREST. Avenue des Villas, 80**

(= dans le site classé du Parc de Forest)

**PERMIS UNIQUE:** changer d'affectation en deux parties non exclusives : 1) Au rez-de-jardin, changer l'affectation de salle polyvalente en exploitation HORECA 2) A l'étage, changer l'affectation d'habitation à salle polyvalente

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 13/03/2026

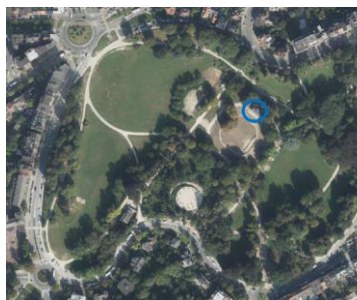
**Avis de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 13/03/2026, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 01/04/2026, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale et localisation du chalet ©Brugis



Vue aérienne du parc et localisation du chalet ©Brugis



Vue du chalet. Photo CRMS. Mars 2026.

*Le bâtiment concerné par la présente demande, surnommé 'Le Chalet', est situé au sein du Parc de Forest, classé comme site par l'arrêté royal du 4 juin 1973.*

**Historique du dossier**

En sa séance du 21/02/2018, la CRMS a rendu un avis favorable sous conditions sur le projet de restauration et remise en valeur du parc de Forest, qui incluait entre autres, la restauration des bâtiments s'y trouvant (dont le chalet) : [FRT30001\\_617 ParcForest\\_0.pdf](#). Faisant suite à cet avis, le demandeur a introduit des plans modifiés d'initiative, qui ont fait l'objet d'un second avis de la CRMS lors de sa séance du 10/07/2019 : [FRT30001\\_641 Parc de Forest\\_1.pdf](#)

Un permis d'urbanisme pour ce projet a été par la suite délivré en date du 04/03/2020 (réf. : 07/PFU/642828), et prorogé le 11/03/2026.

## La demande

La demande porte sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée et de l'étage du chalet totalisant une surface de 255 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée, actuellement affecté en salle polyvalente, accueillerait un HoReCa (surface de 199 m<sup>2</sup>). L'étage, actuellement affecté à un logement de concierge, deviendrait une salle polyvalente (surface de 56 m<sup>2</sup>).

## Avis de la CRMS

La CRMS est entièrement favorable à un changement d'affectation en HoReCa, à tout le moins pour le rez-de-chaussée, car il s'agit d'un usage particulièrement bien adapté au bâtiment. La CRMS a d'ailleurs recommandé une activité de type HoReCa/guinguette pour le chalet dans ses deux avis relatifs à la restauration du parc, afin de libérer le parc classé des installations provisoires et mobiles ainsi que du trafic qu'elles génèrent (voir historique du dossier). C'est également une recommandation qu'elle formule depuis plusieurs années concernant l'implantation de guinguettes dans les sites classés en demandant explicitement de réfléchir à les développer dans les bâtiments existants pour générer moins de pression sur les sites<sup>1</sup>.

Mais, lors d'une visite des lieux en mars 2026, la CRMS a constaté la construction d'une terrasse en pierre bleue à l'avant du chalet et la mise en place de grilles devant les fenêtres. Ces interventions sont particulièrement dévalorisantes pour le chalet et son intégration dans le site classé.



*Photo des grilles installées. Photo CRMS. Mars 2026.*

Bien qu'elles soient manifestement conformes au permis d'urbanisme, la CRMS rappelle qu'elle s'y était opposée dans ses avis conformes (voir historique du dossier), soucieuse de ne pas altérer la typologie du chalet et jugeant que la galerie ouverte participait pleinement à la stylistique du bâtiment (voir photo ancienne) et qu'elle pouvait même constituer une large terrasse couverte à l'abri du soleil et des intempéries, convenant particulièrement bien à une affectation de type HoReCa.



*Vue du chalet sur une carte postale ancienne (s.d.)  
Source : [www.delcampe.net](http://www.delcampe.net)*



*Vue du chalet après travaux. Photo CRMS. Mars 2026.*

Le changement d'affectation en HoReCa devrait dès lors être conditionné à l'amélioration de cette situation malheureuse et dont le résultat est particulièrement peu qualitatif sur le plan patrimonial.

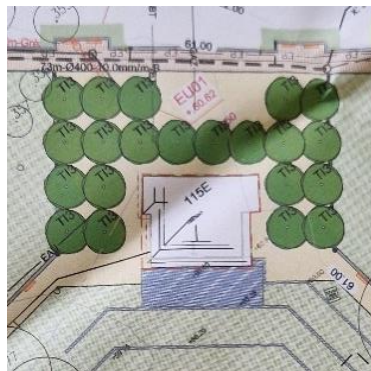
<sup>1</sup> (Voir à ce sujet ses avis sur les guinguettes, comme celle du Rouge-Cloître [AUD20010\\_652 Rouge Cloitre guinguette\\_11.pdf](#) ou de l'Abbaye de La Cambre [BXL20067\\_692 PUN Abbaye de la Cambre guinguette.pdf](#))

Si l'objectif est d'assurer la sécurisation du bâtiment, il est nécessaire de trouver une solution alternative, mieux intégrée au parc classé que des grilles placées devant les fenêtres, renouant avec la typologie du chalet et offrant un caractère plus accueillant, compatible avec l'exploitation en HoReCa. À cet égard, la fonction existante de logement à l'étage pourrait contribuer à cet objectif en assurant un rôle de surveillance et de contrôle social.

Enfin, la CRMS s'interroge aussi sur l'aménagement de la large terrasse minéralisée à l'arrière du chalet alors que, dans le permis délivré, cet espace était prévu en dolomie. Elle demande à l'autorité délivrante de faire les vérifications nécessaires.



Photo de l'arrière du chalet. Photo CRMS 2026



Implantation tirée du PU 07/PFU/642828

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [athiebault@urban.brussels](mailto:athiebault@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)