

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation
séance du 07/07/2026
Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29186

Avenue des Villas 80

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 de habitation à salle polyvalente**

Etaient présents

Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Commune de Forest

Etaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

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 et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 09/06/2026 au 23/06/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;

Attendu que le bien se situe en zone de parcs et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement au Plan régionale d'affectation du sol (PRAS), tel qu'arrêté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bâtiment objet de la présente demande, dénommé « le chalet », est implanté au sein du Parc de Forest, lequel est classé comme site en vertu de l'arrêté royal du 4 juin 1973 ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 26/03/2026 (réf. T.2018.0047/3) ;
- l'avis conforme, favorable sous conditions émis par la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS), référencé FRT30001_757_PUN, en date du 1er avril 2026, relatif au projet. Cet avis soutient le principe du changement d'affectation du « Chalet du Parc de Forest », consistant en la transformation du rez-de-chaussée, actuellement affecté en salle polyvalente, en établissement HoReCa (199 m²), et de l'étage, actuellement affecté en logement, en salle polyvalente (56 m²).

La CRMS marque son accord de principe sur l'implantation d'un établissement HoReCa dans ce bâtiment, conformément à une recommandation formulée de longue date, et elle relève toutefois, lors d'une visite des lieux en mars 2026, plusieurs éléments problématiques, à savoir, d'une part, la présence d'une terrasse en pierre bleue et de grilles aux fenêtres, considérées comme portant atteinte à la valeur patrimoniale du bien, et, d'autre part, l'aménagement d'une terrasse arrière dont la conformité au permis délivré (prévoyant une finition en dolomie) n'est pas établie, et qu'en conséquence, la CRMS subordonne son avis favorable à l'amélioration qualitative des aménagements précités ainsi qu'à la vérification de la conformité de la terrasse arrière ;

Considérant que le reste des avis des instances est toujours en cours ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application des prescriptions suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - La prescription générale 0.7. : équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone ;
 - La prescription particulière 12.2° : zone de Parcs - commerce complémentaire ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2026 au 23/06/2026, laquelle n'a suscité aucune réclamation, à l'exception d'une personne ayant sollicité à être entendue ;

Situation du site et description du projet :

Considérant que le bâtiment concerné est cadastré sous la référence parcellaire 115E, dénommé « le Chalet », est situé au sein du Parc de Forest, classé comme site par l'arrêté royal du 4 juin 1973, et qu'il fait partie intégrante du projet global de restauration et de remise en valeur du parc ;

Considérant que la demande porte sur un changement d'affectation du rez-de-chaussée en établissement HoReCa et de l'étage en salle polyvalente ;

Considérant que la zone de parc est principalement affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente, et qu'elle a vocation à être maintenue en l'état ou aménagée en vue d'assurer des fonctions sociales, récréatives, pédagogiques, paysagères ou écologiques ; que seuls les actes et travaux strictement nécessaires à cette affectation y sont admissibles ;

Considérant que cette zone peut également accueillir des activités commerciales de faible ampleur, pour autant qu'elles constituent le complément usuel et l'accessoire des fonctions précitées, et sous réserve de leur soumission préalable aux mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'il ressort des éléments disponibles, notamment de l'inventaire du patrimoine architectural (<https://monument.heritage.brussels/fr/streets/9902>), que le chalet concerné était initialement affecté à une activité de café-restaurant ;

Considérant que les travaux projetés, limités à un aménagement intérieur, n'impliquent aucune modification de la volumétrie du bâtiment et ne portent pas atteinte au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'activité Horeca peut être admise comme compatible avec l'immeuble concerné, pour autant qu'elle respecte son caractère patrimonial ainsi que le statut de site classé dans lequel il s'inscrit ;

Considérant que la Commission royale des Monuments et des Sites a déjà recommandé l'implantation d'une activité de type guinguette/HoReCa dans le chalet afin de réduire la pression des installations provisoires sur le parc classé ;

Considérant qu'il est toutefois constaté, la réalisation d'une terrasse en pierre bleue à l'avant du chalet ainsi que la pose de grilles devant les fenêtres, interventions qui, bien que conformes au permis antérieur, sont jugées dévalorisantes pour la typologie du bâtiment et son intégration dans le site classé ;

Considérant que la galerie ouverte participe à la stylistique du chalet et pourrait constituer une terrasse couverte adaptée à une affectation HoReCa, de sorte qu'une solution alternative de sécurisation doit être recherchée, plus en adéquation avec la typologie d'origine ;

Considérant que la large terrasse à l'arrière du chalet a été entièrement minéralisée alors que le permis prévoyait un traitement en dolomie ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au permis délivré précédemment, notamment en ce qui concerne le traitement du sol en dolomie et/ou ou solution équivalente ;

Considérant que le projet prévoit également le changement d'affectation de l'étage, actuellement destinée comme logement, en salle polyvalente ;

Considérant que la prescription 0.12 du PRAS n'est pas applicable en l'espèce ; que celle-ci visant exclusivement les zones d'habitation ou mixtes, ainsi que les zones d'entreprises en milieu urbain ou administratif, à l'exclusion des zones de parc ;

Considérant qu'aux termes de la prescription générale 0.7 du PRAS, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans toutes les zones pour autant qu'ils soient compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre environnant ; que, toutefois, en zone de parc, ces équipements doivent revêtir un caractère accessoire et constituer le complément usuel de l'affectation principale ; et que, lorsqu'ils excèdent les possibilités prévues par les prescriptions particulières ou ne relèvent pas des activités expressément autorisées, ils sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant, dès lors, que la conformité du projet suppose que le demandeur démontre, d'une part, que l'activité envisagée constitue un équipement d'intérêt collectif ou de service public, et, d'autre part, qu'elle présente un caractère accessoire et de complément usuel par rapport à la vocation de la zone de parc, notamment en matière d'espaces verts, de détente et de paysage ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un environnement verdurisé et sensible, à proximité d'usages résidentiels, ce qui impose une attention particulière à l'intégration des aménagements, à la gestion des flux et à la limitation des nuisances ;

Considérant que l'organisation du stationnement des vélos doit être assurée de manière rationnelle et sécurisée, sans occupation inappropriée des zones engazonnées ou plantées ;

Considérant que les accès motorisés et les opérations de livraison doivent être strictement limités aux besoins de service, afin de réduire les circulations motorisées dans le parc et de préserver le caractère apaisé du site ;

Considérant qu'il est souvent constaté divers dépôts et stockages extérieurs de matériel, contenants et déchets, de nature à nuire à la qualité paysagère du site et à sa bonne gestion fonctionnelle ;

Considérant que la présence de déchets à l'air libre et l'absence d'espaces de stockage clairement organisés sont susceptibles d'engendrer des nuisances en matière d'hygiène, d'esthétique, de sécurité et de gestion des nuisibles ;

Considérant qu'il y a lieu de clarifier la situation de fait de l'emprise exploitée par les terrasses au regard de l'emprise autorisée ; qu'à cette fin, des documents graphiques devront être produits, permettant de comparer l'emprise occupée à celle effectivement autorisée ; que tout débordement du mobilier ou de l'occupation, au-delà de l'emprise autorisée devra être supprimé ;

Considérant que la fréquentation induite par le projet peut entraîner une compaction importante des sols ; que cette compaction impacte directement la qualité des sols et peut porter atteinte à la végétation (piétinement, anoxie...) ; que dès lors la disposition des espaces extérieurs devra être réfléchie pour assurer la protection de la végétation existante, en particulier les arbres ;

Considérant que les activités sonorisées, événements avec micro ou musique amplifiée ne paraissent pas compatibles, en l'état, avec le contexte résidentiel avoisinant ;

Considérant enfin que les installations techniques de ventilation et d'extraction doivent être conçues et dimensionnées de manière à éviter toute nuisance sonore permanente ;

Considérant que le projet devra donc s'inscrire dans une approche paysagère cohérente, et prouver sa compatibilité avec la vocation de la zone de parc ;

Considérant que le changement d'affectation en HoReCa et en salle polyvalente est subordonné au respect des prescriptions patrimoniales applicables au site classé du Parc de Forest ;

Considérant ce qui précède, et sous réserve du respect des conditions mentionnées ci-dessous, le projet s'inscrira davantage dans le cadre urbain environnant ;

DECIDE :

D'émettre un AVIS FAVORABLE à la majorité, en présence du représentant du Fonctionnaire délégué, indépendamment des avis à rendre par les autres autorités compétentes, pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- Fournir une note démontrant que la salle polyvalente prévue à l'étage est assimilée à une activité relevant bien d'un équipement d'intérêt collectif, et que cette activité constitue un complément usuel et accessoire à la vocation verte du parc (espaces verts, détente, paysage, etc.) ;
- Implanter le parking vélo à l'arrière du bâtiment (côté auvent), sur une surface déjà minéralisée ;
- Maintenir l'accès motorisés uniquement aux livraisons et opérations de service nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Tout stationnement en dehors des emplacements de service est strictement interdit ;
- Améliorer la gestion des déchets dans un espace fermé, sécurisé et dimensionné de manière adéquate ;
- Clarifier l'emprise réellement exploitée par les terrasses au regard de l'emprise autorisée, et fournir à cet effet les plans permettant d'en attester. Tout débordement du mobilier ou de l'occupation, au-delà de l'emprise autorisée devra être supprimé ;
- Intégrer les sorties de ventilation et d'évacuation des fumées sur la toiture plate arrière, en veillant à ce qu'elles restent discrètes et bien intégrées, et prévoir un traitement technique permettant d'éviter toute nuisance sonore perceptible de manière continue pour le voisinage ;
- Remédier aux interventions suivantes, particulièrement dévalorisantes pour le chalet et son intégration dans le site classé :
 - la construction d'une large terrasse minéralisée à l'arrière du chalet au lieu d'un espace plus restreint en dolomie ;
 - la mise en place de grilles devant les fenêtres du chalet ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU du 26/03/2026 (réf. T.2018.0047/3), en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.