



---

**2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 19083 – Demande de l'Association de Gestion du Centre sportif de la Forêt de Soignes pour Construire des 4 terrains de padel couverts sur le site du Centre Sportif de la Forêt de Soignes, aménager un nouveau parking non couvert de 14 emplacements et abattre 2 arbres, Chaussée de Wavre 2057**

---

- ZONE :**                    **Au PRAS :** zone de sports ou de loisirs de plein air, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone verte, zone forestière, zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant  
**Au PPAS n° 42 :** le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé **PPA N° 42 ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES** approuvé par arrêté royal en date du 10/03/1987.
- DESCRIPTION :**        **Construire 4 terrains de padel couverts sur le site du Centre Sportif de la Forêt de Soignes, aménager un nouveau parking non couvert de 14 emplacements, abattre 2 arbres.**
- MOTIFS :**
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
  - application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
  - application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - application de la prescription particulière 13.al.3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup>)
  - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
  - Dérogation à la prescription V, B), b) du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (Implantation - Couverture des murs de soutènement)
  - Art. 175/15 du CoBAT - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B : rubriques :
    - 20) demande soumise à rapport d'incidences (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>)
    - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol
    - 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives

notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

## ENQUETE :

Du **14/03/2026** au **12/04/2026**, 22 lettres de remarques (dont une pétition de 18 signatures, une autre de 107 signatures et un courrier de 15 signatures) nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Projet déjà **refusé unanimement en avril 2025** et **non modifié sur les points fondamentaux** ayant motivé ce refus
- **Absence de dialogue réel** : aucun véritable échange constructif n'a eu lieu avec les riverains les plus concernés
- **Harcèlement institutionnel** (=) ce projet se fait **au détriment des riverains et de l'environnement**, alors que des **alternatives existent**
- Examen nécessaire de **contre-propositions** (=) ce type d'infrastructures devrait être **construite en intérieur (en dur)**, avec une **isolation acoustique efficace et implantée en zone de recul devant le bâtiment existant** (à priori refusée pour des raisons patrimoniales jugées disproportionnées au regard de la santé des riverains).
- **Crainte d'un cumul de projets** (« saucissonnage ») (=) le projet de padel s'inscrit dans une **dynamique globale d'extension d'activités sportives** en lisière immédiate de la forêt avec des **enquêtes publiques distinctes pour chaque projet**, empêchant une **évaluation globale et cohérente des impacts cumulés**.
- **Cumul des nuisances sportives** : hockey + tennis + padel + minifoot = aggravation forte de la situation (=) **inquiétude générale des riverains** (=) tout nouveau développement devrait viser à **réduire**, et non aggraver, les nuisances de l'ADEPS
- **Respect du droit des habitants à un environnement calme**, maintien nécessaire de l'équilibre entre activités sportives et qualité de vie des riverains en ZHPR
- **La maison la plus proche du site** serait la première affectée par les **nuisances sonores** et visuelles, avec un impact majeur sur sa qualité de vie (difficultés à travailler ou se reposer)
- **Atteinte à la santé : nuisances sonores intermittentes** (claquements secs de balles, cris) et visuelles, insuffisamment évaluées par les études car **particulièrement difficiles à supporter pour les riverains et impossibles à ignorer contrairement à un bruit de fond régulier**.
- **Rejet du rapport acoustique d'ARIES** car méthodes de mesure jugées erronées, absence de prise en compte des **bruits de crête spécifiques au padel (jusqu'à 110 Db)**, étonnement face à l'absence d'expertise contradictoire, mesures d'atténuation jugées **insuffisantes** : atténuation du bruit par les **bâches illusoires** (bâches ouvertes dès qu'il fait chaud, diffusion horizontale du bruit), bruits d'impact insupportables, risque **d'amplification du bruit par la toiture**, soi-disant réduction du bruit de **(2 dB(A), mur antibruit de 4 m** réduisant surtout les impacts contre les parois vitrées (pas les chocs balle-raquette se propageant vers le haut) , ne tenant pas compte des **effets cumulés ( terrains utilisés simultanément + autres activités simultanées)** (=) les normes bruxelloises de bruit seraient **dépassées** pour plusieurs habitations et **même la réduction à trois terrains de padel est jugée insuffisante pour protéger les riverains**.
- **Reconnaissance implicite que supprimer un terrain sur quatre réduirait de moitié le bruit, ce qui confirme l'inadéquation du site**
- **Effet "entonnoir" du site**, aggravant la propagation du bruit + hauteur des structures dépassant les talus existants, ce qui **neutralise leur effet anti-bruit**.
- **Distances insuffisantes** : le projet se situe à moins de 60 m des habitations alors que de nombreuses recommandations préconisent au moins 100 m.
- **Le talus tampon** prévu par le PPAS non conforme car absence de plantations persistantes (=) **demande formelle de planter un double rideau d'arbres à feuillage persistant** pour protéger les habitations
- **Projet disproportionné** : bâtiment d'environ **1 500 m<sup>2</sup>, éclairé la nuit**, en contradiction avec les objectifs de protection de la biodiversité (=) crainte d'un développement ultérieur du site ( quid développement d'activités de teambuilding)

- **Impact paysager et visuel important** : les vues et projections fournies sont jugées **trompeuses ou non pertinentes** + absence réelle d'**intégration paysagère** (arbres caducs, forte pente des terrains voisins, cabanons inefficaces comme écran visuel) ⇒ refus d'implantation d'un tel projet au cœur du site.
- le padel nécessite des **infrastructures hautes** qui dénaturent le **caractère boisé et naturel** du lieu ⇒ incompatible avec un voisinage résidentiel
- Site est proche d'une **zone Natura 2000**, ce qui impose une vigilance particulière pour la protection de l'environnement ⇒ le **bruit ponctuel et discontinu** (cris, jeux, impacts) est particulièrement nuisible pour la **faune**, bien plus qu'un bruit continu.
- Multiplication récente de projets similaires autour de la **forêt** (parkings, terrains de sport, infrastructures de loisirs) ⇒ forêt déjà **fortement fragilisée** par des pressions anciennes et contemporaines : réduction de surface, crises écologiques (sécheresse), infrastructures de transport, et **surfréquentation liée aux loisirs** ⇒ demande d'**activités récréatives plus respectueuses de l'écosystème**, axées sur la sensibilisation à la nature plutôt que sur des loisirs consuméristes.
- **Problème du statut juridique/cartographique du site** : le terrain concerné (parcelle 9Y19) est **inséré dans la lisière boisée** et jouxte le **Vallon des Trois Fontaines** ⇒ les **cartes Natura 2000** reflètent mieux la réalité forestière que le PRAS, le site se situe en **zone tampon Natura 2000** et à proximité d'**habitats naturels rares et protégés** au niveau européen, le Vallon des Trois Fontaines ne bénéficie d'**aucune protection patrimoniale** ⇒ **demande de réviser le PRAS** afin de faire correspondre les **limites administratives** à la **réalité écologique du terrain**, d'accorder une **meilleure protection aux lisières de la Forêt de Soignes** et de prendre en compte l'**impact cumulatif** des projets actuels et futurs sur l'intégrité de la forêt.
- **Le padel pourrait être une mode éphémère**, ne justifiant pas des **investissements structurels importants** et durables sur ce site.
- **Mobilité et stationnement insuffisants** : quartier déjà saturé, **seulement 14 places supplémentaires** prévues malgré une fréquentation potentiellement élevée + forte pression du trafic et des problèmes de stationnement (notamment lors d'événements comme les marches Adeps), circulation difficile, vitesse excessive et nuisances sonores, activités festives fréquentes
- Ce projet augmentera fortement la fréquentation du site alors que le secteur est **mal desservi en transports en commun**, d'autant plus dans le contexte du projet de réaménagement du viaduc des Trois Fontaines ⇒ nécessité d'**amélioration significative des transports en commun** (au minimum un bus (électrique) toutes les 15 minutes depuis Hermann-Debroux aux heures de pointe), de création d'une **piste cyclable** reliant le centre ADEPS à Hermann-Debroux, d'une **augmentation substantielle et sécurisée des parkings vélos**, de la fourniture d'un **bilan carbone** permettant d'évaluer l'impact du projet sur les objectifs régionaux de neutralité carbone.
- non respect par le CSFS de ses **prescriptions d'accès**, notamment en utilisant la **rue Gustave Timmermans**, pourtant interdite à l'accès du public ⇒ les riverains demandent le rétablissement d'une **signalisation claire et durable** interdisant cet accès, une **information annuelle** des sportifs et membres des clubs, une réflexion plus cohérente sur les **parkings vélos**, notamment côté avenue Schaller.
- **Un soutien au projet de parking, à condition** que les entrées et sorties se fassent uniquement par la chaussée de Wavre
- Critique de la **suppression du square, lieu de rencontre et de tranquillité essentiel** pour le quartier
- localisation jugée peu pertinente des **parkings vélos**
- **Horaires d'exploitation jugés inacceptables** : ouverture prévue de 8–9h jusqu'à 22h, tous les jours de l'année, sans réel temps de repos pour les habitants
- Rappel de la nécessité de faire respecter strictement les **horaires d'ouverture** des installations, la fermeture des **terrasses à 22h** et des **bars à 23h**, avec inscription explicite de ces conditions dans le **permis d'environnement** + encadrement strict des activités et des "troisièmes mi-temps"
- **Site sensible, à forte valeur biologique, en zone de renforcement de la connectivité écologique**, partiellement inclus dans la **zone tampon de 60 m d'un site Natura 2000** ⇒ les **inventaires faune/flore jugés insuffisants** : une seule visite

de terrain, alors que de nombreuses espèces ont déjà été observées (oiseaux, chauves-souris, batraciens, insectes), certaines affirmations sous-estiment volontairement les risques, les mesures d'atténuation proposées ne sont ni convaincantes ni efficaces, le terrain actuel a un rôle écologique important comme zone ouverte de gagnage en lisière forestière

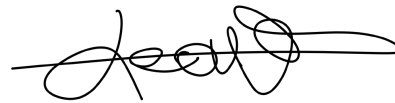
=> projet **portant gravement atteinte à un environnement sensible** et contribuant à la **dégradation progressive de la biodiversité urbaine**.

- Le site, **corridor écologique majeur**, notamment pour les **chauves-souris**, déjà mis en difficulté par les infrastructures routières voisines => **effets négatifs supplémentaires = rupture de la connectivité écologique** : le bâtiment couvert = **obstacle physique majeur + nuisances sonores** car l'étude acoustique **néglige les effets sur la faune + pollution lumineuse** susceptible de perturber oiseaux et chauves-souris + **imperméabilisation des sols** et risque de **pollution par micro/nanoparticules** issues des terrains synthétiques + **absence d'analyse des effets cumulés** (avec d'autres projets sur le site et extérieurs) augmentant la **pression anthropique sur les espaces naturels** => **accumulation des impacts préjudiciable à l'écosystème Natura 2000** (même si chaque projet pris isolément semble limité).
- **Perte d'un terrain de football jugée injustifiée car le football des jeunes est en crise à Bruxelles**, la demande en terrains (notamment pour le football féminin) est en augmentation
- **Les solutions proposées (mini-terrains « escamotables ») sont jugées peu crédibles et écologiquement néfastes.**
- **Enquête publique problématique** : mal annoncée et organisée principalement le week-end, limitant l'analyse par les citoyens.
- **Interdiction d'urbaniser le site** : le permis viole le **jugement du Tribunal de première instance (29 octobre 2025)** impose la **suspension de toute urbanisation et imperméabilisation des terrains non bâtis de plus de 0,5 ha.**
- **Incompétence de l'autorité saisie** : la demande a été introduite devant le **fonctionnaire délégué régional**, alors que le demandeur est une **ASBL privée** => la compétence devrait revenir à la **commune d'Auderghem**.
- **Non-conformité aux règles urbanistiques : au PRAS : zone de sports et loisirs de plein air** => Les terrains **couverts** et le **parking** projeté ne respectent pas cette affectation + **aucune dérogation valable au PRAS ne peut être accordée**
- **Le PPAS n°42** interdit explicitement la **couverture des terrains sportifs, l'éclairage** des terrains, certaines formes de construction et **matériaux** => le projet contrevient à des **données essentielles du plan**, ce qui rend toute dérogation impossible légalement.
- **Projet contraire à l'objectif des plans** qui visent une transition paysagère avec la Forêt de Soignes : le projet prévoit un **hall couvert de grande dimension** (env. 1.250 m<sup>2</sup>, 9,75 m de haut), ce qui constitue une **violation manifeste** de l'esprit et de la lettre du PPAS => terrains de padel considérés comme **incompatibles avec la zone concernée**, également en **implantation** => contestation de l'argumentation juridique visant à minimiser le caractère bâti et structurant des terrains de padel.
- La dérogation au PPAS demandée n'est pas justifiée, la couverture des terrains aggrave les impacts du projet et aucune dérogation n'a été correctement sollicitée.
- **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) : non-respect** notamment de la **gestion des eaux pluviales** (absence de citerne), de l'**accessibilité PMR**, des règles sur l'implantation + aucune dérogation formelle n'a été demandée.
- Le rapport d'incidences est jugé **lacunaire**, incapable d'exclure des **impacts négatifs significatifs** (bruit, lumière, imperméabilisation, circulation, chantier) + aucune alternative ni mesure compensatoire crédible n'est proposée.
- Projet violant des **normes impératives** (jugement, PRAS, PPAS, RRU), présentant des **impacts environnementaux significatifs**, générant des **nuisances diverses majeures**, ne respectant pas le **principe du bon aménagement du territoire**.
- **Manque de clarté et imprécisions du dossier** : plans incomplets, horaires d'exploitation flous, simulations visuelles biaisées, performances acoustiques non documentées, alternatives (réduction à 3 terrains) à peine abordées, **nombreuses irrégularités et incohérences** dans les documents déposés, en particulier dans l'**Annexe I, référence cadastrale erronée ou incomplète** pour l'implantation des terrains de padel, **description incomplète du projet** : un seul terrain mentionné au

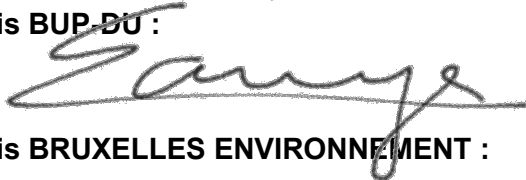
lieu de quatre et absence de mention du parking dans plusieurs rubriques, **omissions importantes** concernant l'abattage et le remplacement des arbres, la modification du relief du sol, l'aménagement de l'accès au parking, les changements d'utilisation du terrain, **données chiffrées incohérentes ou erronées** (emprise au sol, imperméabilisation, volume de la noue), rubriques **non complétées ou non signées**, y compris par l'architecte, une **seule dérogation officiellement demandée**, alors que le projet en nécessiterait plusieurs => le dossier est **incomplet, imprécis et juridiquement fragile**, ce qui empêche une analyse correcte

**AUDITION :** Mr De Riemaecker pour l'ADEPS, le demandeur, Monsieur DIAZ PANIAGUA, l'architecte, le bureau ARIES (Mr Glotz et De Borman) ainsi que Messieurs & Mesdames Rooseleir, Stevens, Rahier, Ronsman, Fontaine, Ginion, Faveers, Depasse, les réclamants accompagnés de Me Bonbled et Me Lam, avocats des réclamants.

**Avis Commune :**



**Avis BUP-DU :**



**Avis BUP-DPC :**

**Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**



**Avis favorable conditionnel d'URBAN & BE :**

Considérant que le bien se situe en zones de sports ou de loisirs de plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à construire des 4 terrains de padel couverts sur le site du Centre Sportif de la Forêt de Soignes; Aménager un nouveau parking non couvert de 14 emplacements; Abattre 2 arbres.;

Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en ce que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 42 ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES approuvé par arrêté royal en date du 10/03/1987 ;

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

Application de la prescription générale 0.3. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): actes et travaux dans les zones d'EV ( sauf code forestier) ;

Application de la prescription générale 0.5. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> ;

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 particulière 13.al.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : les projets de construction en zones de sports de plein air dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup> sont soumis aux mesures particulières de publicité.

en application de l'article 188/7 al. 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), relatif aux demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ; (zone tampon) ;

en application de l'article 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), relatif à un projet soumis à un Rapport d'Incidences (RI) au vu l'Annexe B ;

Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 : dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPA n° 42 ilot compris entre la chaussée de Wavre, les avenues Hugo van der Goes et ca. Schaller et la limite Forêt de Soignes) : V- zone équipement d'intérêt collectif, b) installation de zone de sport en plein air (implantation) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du **14/03/2026** au **12/04/2026** ; que 22 lettres de remarques (dont une pétition de 18 signatures, une autre de 107 signatures et un courrier de 15 signatures) nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Projet déjà **refusé unanimement en avril 2025** et **non modifié sur les points fondamentaux** ayant motivé ce refus.
- **Absence de dialogue réel** : aucun véritable échange constructif n'a eu lieu avec les riverains les plus concernés.
- **Harcèlement institutionnel** : ce projet se fait **au détriment des riverains et de l'environnement**, alors que des **alternatives existent**.
- Examen nécessaire de **contre-propositions** : ce type d'infrastructures devrait être **construite en intérieur (en dur)**, avec une **isolation acoustique efficace et implantée en zone de recul devant le bâtiment existant** (à priori refusée pour des raisons patrimoniales jugées disproportionnées au regard de la santé des riverains).
- **Crainte d'un cumul de projets (« saucissonnage »)** : le projet de padel s'inscrit dans une **dynamique globale d'extension d'activités sportives** en lisière immédiate de la forêt avec des **enquêtes publiques distinctes pour chaque projet**, empêchant une **évaluation globale et cohérente des impacts cumulés**.
- **Cumul des nuisances sportives** : hockey + tennis + padel + minifoot = aggravation forte de la situation → **inquiétude générale des riverains** → Tout nouveau développement devrait viser à **réduire**, et non aggraver, les nuisances de l'ADEPS.
- **Respect du droit des habitants à un environnement calme**, maintien nécessaire de l'équilibre entre activités sportives et qualité de vie des riverains en ZHPR.
- **La maison la plus proche du site** serait la première affectée par les **nuisances sonores** et visuelles, avec un impact majeur sur sa qualité de vie (difficultés à travailler ou se reposer).
- **Atteinte à la santé : nuisances sonores intermittentes** (claquements secs de balles, cris) et visuelles, insuffisamment évaluées par les études car **particulièrement difficiles à supporter pour les riverains et impossibles à ignorer contrairement à un bruit de fond régulier**.
- **Rejet du rapport acoustique d'ARIES** car méthodes de mesure jugées erronées, absence de prise en compte des **bruits de crête spécifiques au padel (jusqu'à 110 Db)**, étonnement face à l'absence d'expertise contradictoire, mesures d'atténuation jugées **insuffisantes** : atténuation du bruit par les **bâches illusoires** (bâches ouvertes dès qu'il fait chaud, diffusion horizontale du bruit), bruits d'impact insupportables, risque **d'amplification du bruit par la toiture**, soi-disant réduction du bruit de **(2 dB(A), mur antibruit de 4 m** réduisant surtout les impacts contre les parois vitrées (pas les chocs balle-raquette se propageant vers le haut), ne tenant pas compte des **effets cumulés ( terrains utilisés simultanément + autres activités simultanées)** → Les normes bruxelloises de bruit seraient **dépassées** pour plusieurs habitations et **même la réduction à trois terrains de padel est jugée insuffisante pour protéger les riverains**.
- **Reconnaissance implicite que supprimer un terrain sur quatre réduirait de moitié le bruit, ce qui confirme l'inadéquation du site**.
- **Effet «entonnoir» du site**, aggravant la propagation du bruit + hauteur des structures dépassant les talus existants, ce qui **neutralise leur effet anti-bruit**.
- **Distances insuffisantes** : le projet se situe à moins de 60 m des habitations alors que de nombreuses recommandations préconisent au moins 100 m.
- **Le talus tampon** prévu par le PPAS non conforme car absence de plantations persistantes : **demande formelle de planter un double rideau d'arbres à feuillage persistant** pour protéger les habitations.
- **Projet disproportionné** : bâtiment d'environ **1 500 m<sup>2</sup>, éclairé** la nuit, en contradiction avec les objectifs de protection de la biodiversité : crainte d'un développement ultérieur du site (quid développement d'activités de teambuilding).
- **Impact paysager et visuel important** : les vues et projections fournies sont jugées **trompeuses ou non pertinentes** + absence réelle d'**intégration paysagère** (arbres caducs, forte pente des terrains voisins, cabanons inefficaces comme écran visuel) → Refus d'implantation d'un tel projet au cœur du site.
- Le padel nécessite des **infrastructures hautes** qui dénaturent le **caractère boisé et naturel** du lieu → Incompatible avec un voisinage résidentiel.
- Site est proche d'une **zone Natura 2000**, ce qui impose une vigilance particulière pour la protection de l'environnement : le **bruit ponctuel et discontinu** (cris, jeux, impacts) est particulièrement nuisible pour la **faune**, bien plus qu'un bruit continu.
- Multiplication récente de projets similaires autour de la **forêt** (parkings, terrains de sport, infrastructures de loisirs) → Forêt déjà **fortement fragilisée** par des pressions anciennes et contemporaines : réduction de surface, crises écologiques (sécheresse), infrastructures de transport, et **surfréquentation liée aux loisirs** → Demande

d'activités récréatives plus respectueuses de l'écosystème, axées sur la sensibilisation à la nature plutôt que sur des loisirs consuméristes.

- **Problème du statut juridique/cartographique du site** : le terrain concerné (parcelle 9Y19) est **inséré dans la lisière boisée** et jouxte le **Vallon des Trois Fontaines** → Les **cartes Natura 2000** reflètent mieux la réalité forestière que le PRAS, le site se situe en **zone tampon Natura 2000** et à proximité d'**habitats naturels rares et protégés** au niveau européen, le Vallon des Trois Fontaines ne bénéficie d'**aucune protection patrimoniale** → **Demande de réviser le PRAS** afin de faire correspondre les **limites administratives** à la **réalité écologique du terrain**, d'accorder une **meilleure protection aux lisières de la Forêt de Soignes** et de prendre en compte l'**impact cumulatif** des projets actuels et futurs sur l'intégrité de la forêt.
- **Le padel pourrait être une mode éphémère**, ne justifiant pas des **investissements structurels importants** et durables sur ce site.
- **Mobilité et stationnement insuffisants** : quartier déjà saturé, **seulement 14 places supplémentaires** prévues malgré une fréquentation potentiellement élevée + forte pression du trafic et des problèmes de stationnement (notamment lors d'événements comme les marches Adeps), circulation difficile, vitesse excessive et nuisances sonores, activités festives fréquentes.
- Ce projet augmentera fortement la fréquentation du site alors que le secteur est **mal desservi en transports en commun**, d'autant plus dans le contexte du projet de réaménagement du viaduc des Trois Fontaines → **Nécessité d'amélioration significative des transports en commun** (au minimum un bus (électrique) toutes les 15 minutes depuis Hermann-Debroux aux heures de pointe), de création d'une **piste cyclable** reliant le centre ADEPS à Hermann-Debroux, d'une **augmentation substantielle et sécurisée des parkings vélos**, de la fourniture d'un **bilan carbone** permettant d'évaluer l'impact du projet sur les objectifs régionaux de neutralité carbone.
- Non-respect par le CSFS de ses **prescriptions d'accès**, notamment en utilisant la **rue Gustave Timmermans**, pourtant interdite à l'accès du public → Les riverains demandent le rétablissement d'une **signalisation claire et durable** interdisant cet accès, une **information annuelle** des sportifs et membres des clubs, une réflexion plus cohérente sur les **parkings vélos**, notamment côté avenue Schaller.
- **Un soutien au projet de parking, à condition** que les entrées et sorties se fassent uniquement par la chaussée de Wavre.
- Critique de la suppression du square, lieu de rencontre et de tranquillité essentiel pour le quartier.
- Localisation jugée peu pertinente des **parkings vélos**.
- **Horaires d'exploitation jugés inacceptables** : ouverture prévue de 8-9h jusqu'à 22h, tous les jours de l'année, sans réel temps de repos pour les habitants.
- Rappel de la nécessité de faire respecter strictement les **horaires d'ouverture** des installations, la fermeture des **terrasses à 22h** et des **bars à 23h**, avec inscription explicite de ces conditions dans le **permis d'environnement** + encadrement strict des activités et des "troisièmes mi-temps"
- **Site sensible, à forte valeur biologique, en zone de renforcement de la connectivité écologique**, partiellement inclus dans la **zone tampon de 60 m d'un site Natura 2000** → Les **inventaires faune/flore jugés insuffisants** : une seule visite de terrain, alors que de nombreuses espèces ont déjà été observées (oiseaux, chauves-souris, batraciens, insectes), certaines affirmations sous-estiment volontairement les risques, les mesures d'atténuation proposées ne sont ni convaincantes ni efficaces, le terrain actuel a un rôle écologique important comme zone ouverte de gagnage en lisière forestière.  
Projet **portant gravement atteinte à un environnement sensible** et contribuant à la **dégradation progressive de la biodiversité urbaine**.
- Le site, **corridor écologique majeur**, notamment pour les **chauves-souris**, déjà mis en difficulté par les infrastructures routières voisines → **Effets négatifs supplémentaires = rupture de la connectivité écologique** : le bâtiment couvert = **obstacle physique majeur** + **nuisances sonores** car l'étude acoustique **néglige les effets sur la faune** + **pollution lumineuse** susceptible de perturber oiseaux et chauves-souris + **imperméabilisation des sols** et risque de **pollution par micro/nanoparticules** issues des terrains synthétiques + **absence d'analyse des effets cumulés** (avec d'autres projets sur le site et extérieurs) augmentant la **pression anthropique sur les espaces naturels** → **Accumulation des impacts préjudiciable à l'écosystème Natura 2000** (même si chaque projet pris isolément semble limité).
- **Perte d'un terrain de football jugée injustifiée car le football des jeunes est en crise à Bruxelles**, la demande en terrains (notamment pour le football féminin) est en augmentation.
- **Les solutions proposées (mini-terrains « escamotables ») sont jugées peu crédibles et écologiquement néfastes**.
- **Enquête publique problématique** : mal annoncée et organisée principalement le week-end, limitant l'analyse par les citoyens.
- **Interdiction d'urbaniser le site** : le permis viole le **jugement du Tribunal de première instance (29 octobre 2025)** impose la **suspension de toute urbanisation et imperméabilisation des terrains non bâtis de plus de 0,5 ha**.
- **Incompétence de l'autorité saisie** : la demande a été introduite devant le **fonctionnaire délégué régional**, alors que le demandeur est une **ASBL privée** → La compétence devrait revenir à la **commune d'Auderghem**.

- **Non-conformité aux règles urbanistiques : au PRAS : zone de sports et loisirs de plein air** → Les terrains couverts et le parking projeté ne respectent pas cette affectation + aucune dérogation valable au PRAS ne peut être accordée.
- Le PPAS n°42 interdit explicitement la **couverture des terrains sportifs, l'éclairage** des terrains, certaines formes de construction et **matériaux** ⇒ le projet contrevient à des **données essentielles du plan**, ce qui rend toute dérogation impossible légalement.
- **Projet contraire à l'objectif des plans** qui visent une transition paysagère avec la Forêt de Soignes : le projet prévoit un **hall couvert de grande dimension** (env. 1.250 m<sup>2</sup>, 9,75 m de haut), ce qui constitue une **violation manifeste** de l'esprit et de la lettre du PPAS →  
Terrains de padel considérés comme **incompatibles avec la zone concernée**, également en **implantation** →  
Contestation de l'argumentation juridique visant à minimiser le caractère bâti et structurant des terrains de padel.
- La dérogation au PPAS demandée n'est pas justifiée, la couverture des terrains aggrave les impacts du projet et aucune dérogation n'a été correctement sollicitée.
- **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)** : non-respect notamment de la **gestion des eaux pluviales** (absence de citerne), de l'**accessibilité PMR**, des règles sur l'implantation + aucune dérogation formelle n'a été demandée.
- Le rapport d'incidences est jugé **lacunaire**, incapable d'exclure des **impacts négatifs significatifs** (bruit, lumière, imperméabilisation, circulation, chantier) + aucune alternative ni mesure compensatoire crédible n'est proposée.
- Projet violant des **normes impératives** (jugement, PRAS, PPAS, RRU), présentant des **impacts environnementaux significatifs**, générant des **nuisances diverses majeures**, ne respectant pas le **principe du bon aménagement du territoire**.
- **Manque de clarté et imprécisions du dossier** : plans incomplets, horaires d'exploitation flous, simulations visuelles biaisées, performances acoustiques non documentées, alternatives (réduction à 3 terrains) à peine abordées, **nombreuses irrégularités et incohérences** dans les documents déposés, en particulier dans l'**Annexe I, référence cadastrale erronée ou incomplète** pour l'implantation des terrains de padel, **description incomplète du projet** : un seul terrain mentionné au lieu de quatre et absence de mention du parking dans plusieurs rubriques, **omissions importantes** concernant l'abattage et le remplacement des arbres, la modification du relief du sol, l'aménagement de l'accès au parking, les changements d'utilisation du terrain, **données chiffrées incohérentes ou erronées** (emprise au sol, imperméabilisation, volume de la noue), rubriques **non complétées ou non signées**, y compris par l'architecte, une **seule dérogation officiellement demandée**, alors que le projet en nécessiterait plusieurs → Le dossier est **incomplet, imprécis et juridiquement fragile**, ce qui empêche une analyse correcte

Considérant que le projet modifié ne présente pas de modification substantielle par rapport à la proposition initiale ;

Considérant que la proposition d'intégrer les terrains de padel à l'intérieur de l'infrastructure existante n'a pas été envisagée, celle-ci étant impossible au regard de l'exploitation particulièrement intensive du bâtiment existant ;

Considérant que le projet prévoit toujours l'aménagement de quatre terrains de padel couverts, tout en prévoyant de nouveaux emplacements de stationnement;

### Quant à l'environnement sonore et au bruit

Vu l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage, fixant les seuils de bruit maximum qui ne doivent pas être dépassés par toute source sonore audible (installation ou activité bruyante) dans le voisinage de cette source ; qu'il existe des seuils différents en fonction de plusieurs éléments :

- l'endroit où la gêne est perçue (intérieur ou extérieur, type de local) ;
- l'heure de la journée ;
- le jour de la semaine ;
- l'affectation urbanistique de la zone définie au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant toutefois que certains bruits sont exclus du champ d'application de cette législation, notamment les activités sportives en plein air au sein d'établissements sportifs ouverts au public, pour autant que certaines conditions soient respectées ;

Considérant qu'une étude acoustique approfondie a été réalisée pour la version modifiée du projet, portant tant sur une configuration de trois à quatre terrains, couverts et non couverts, entourés de parois acoustiques ;

Considérant que cette étude prend en considération la topographie du site ; qu'elle ne tient toutefois pas compte des arbres plantés sur le talus; que les arbres permettent néanmoins une légère atténuation du bruit ;

Considérant qu'un doute persiste quant à la position exacte des parois acoustiques, celles-ci ne semblant être prévues que sur une partie du périmètre ;

Considérant que les caractéristiques acoustiques précises des écrans antibruit projetés ne sont pas connues et que, dans la modélisation illustrée dans le rapport d'incidences, une palissade en bois a été considérée ;

Considérant qu'il ressort de cette étude que quatre terrains de padel couverts avec un écran acoustique de 3,76 m de haut génèrent 46 dB(A) sur le périmètre du terrain et 34 dB(A) au droit de la parcelle de l'habitation la plus proche ; que le niveau de bruit spécifique dans le jardin de l'habitation est inférieur à 30 dB(A) au niveau du sol et atteint environ 30 dB(A) dès le premier étage, puis entre 30 et 35 dB(A) jusqu'à la toiture ; que cela représente un niveau inférieur de 2 dB(A) à la valeur limite de la période B de l'ARBC du 21 novembre 2002, mais supérieur de 4 dB(A) aux valeurs limites de la période C ;

Considérant qu'il ressort également de cette étude que trois terrains de padel non couverts avec un écran acoustique de 3,76 m de haut génèrent 52 dB(A) sur le périmètre du terrain et 35 dB(A) au droit de la parcelle de l'habitation la plus proche ; que le niveau de bruit spécifique dans le jardin de l'habitation est inférieur à 30 dB(A) au niveau du sol et compris entre 30 et 35 dB(A) à partir du premier étage jusqu'à la toiture ; que cela représente un niveau inférieur de 1 dB(A) à la valeur limite de la période B de l'ARBC du 21 novembre 2002, mais supérieur de 5 dB(A) aux valeurs limites de la période C ;

Considérant que la suppression d'un terrain de padel, en passant de quatre à trois terrains présentant les mêmes caractéristiques, permet de diminuer de 2 dB(A) le niveau de bruit au niveau de la limite de parcelle ;

Considérant que le samedi après 19 heures, ainsi que les dimanches et jours fériés, les niveaux sonores dépasseraient les seuils tolérés par l'arrêté relatif au bruit de voisinage ; que, dès lors, les terrains ne pourraient être exploités durant ces périodes ;

Considérant toutefois que, selon l'article 6bis de l'ARBC du 21 novembre 2002, il est également possible d'exploiter des terrains non couverts sans restriction sonore, à condition qu'une nuit calme de 8 à 12 heures consécutives soit garantie en fonction des jours concernés ;

Considérant qu'il a été constaté dans le rapport d'incidences que l'exploitation de trois terrains au lieu de quatre permet de réduire les niveaux sonores au droit des riverains ;

Considérant que la forêt de Soignes, reprise comme zone Natura 2000 et située à proximité immédiate du centre sportif, est considérée comme une zone forestière au PRAS (bruit) et est dès lors soumise à une réglementation similaire à celle applicable aux zones résidentielles ; que l'impact sonore sur celle-ci ne peut dès lors être négligé ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les niveaux sonores en lisière de forêt, comme cela a été réalisé pour les habitations voisines ;

Considérant toutefois qu'un flou subsiste concernant l'ouverture partielle de la couverture durant les périodes de beau temps ; qu'en pareil cas, il conviendrait de se référer aux données relatives aux terrains non couverts ;

Considérant que le rapport d'incidences recommande de ne pas ouvrir les parois ouest et sud, la réflexion du bruit sur la toiture du chapiteau pouvant amplifier les émissions sonores à travers ces ouvertures ;

Considérant que cette remarque peut également être formulée pour les parois nord et est, lesquelles pourraient accentuer l'impact sonore en direction de la forêt ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de système de ventilation mécanique, mais uniquement une ventilation naturelle ; que l'ouverture des bâches semble dès lors évitable et que, par conséquent, cette couverture ne présente pas d'intérêt acoustique significatif ;

Considérant en outre qu'au droit des terrains, la carte de bruit « multi-exposition au bruit » indique un niveau sonore moyen compris entre 55 et 60 dB(A), principalement généré par le trafic de l'autoroute E411 située à environ 200 m au nord-est du site ;

Considérant que les murs acoustiques prévus autour du projet présentent une hauteur de 3,7 m et ne couvrent pas l'ensemble du périmètre des terrains ; que leurs capacités d'absorption acoustique n'étaient pas connues lors de l'étude ; qu'il a toutefois été indiqué par le demandeur en Commission de Concertation que la fiche technique et le choix des matériaux semblent désormais déterminés ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de réévaluer le projet en tenant compte des capacités réelles d'absorption acoustique des parois et d'envisager des écrans d'une hauteur minimale de 5 m pour une configuration de trois terrains non couverts,

afin de vérifier si celles-ci permettent une réduction substantielle du niveau sonore et d'en quantifier précisément les effets ;

Considérant qu'il a été précisé en Commission de Concertation que les bruits de pointe sont intégrés dans la moyenne via une pondération et l'ajout d'un coefficient correcteur ;

Considérant toutefois qu'à aucun moment ce coefficient n'est explicité dans l'étude acoustique du rapport d'incidences et que les bruits de pointe ne sont pas clairement identifiés ;

Considérant qu'il serait opportun que l'étude acoustique précise les bruits de pointe, leur fréquence, ainsi que le coefficient utilisé et son origine, tout en tenant compte des performances réelles des parois antibruit projetées ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la mise en place de parois acoustiques plus élevées, de l'ordre de 5m ;

### **Quant aux aspects urbanistiques**

Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que les interventions du projet se situent en zone de sport de plein air et en zone de voirie et chemins privés dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 42 ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES approuvé par arrêté royal en date du 10/03/1987 ;

Considérant que les terrains de padel se situent en partie en zone tampon ; que le parking ne se situe quant à lui pas dans une telle zone ;

Considérant que le site n'est pas sujet au jugement « We are Nature », ce dernier concernant dans site non bâti, le site concerné étant bâti ; que son imperméabilisation est minimale au regard de l'entièreté du site concerné par la demande ;

Considérant que, bien qu'il apparaisse que cette couverture n'altère pas significativement le caractère ouvert du site, la majorité de la superficie demeurant non bâtie, le PPAS ne prévoit pas ce type de couverture dans cette zone ;

Considérant que, d'un point de vue visuel et esthétique, la couverture impacte fortement le site, celle-ci atteignant une hauteur minimale de 10 m ;

Considérant que l'évolution des pratiques sportives a vu émerger de nouvelles disciplines telles que le padel, lesquelles n'étaient pas répandues lors de l'adoption du PPAS ; que l'aménagement de tels terrains permet au centre sportif d'évoluer avec son temps, tant sur le plan économique que social ;

Considérant que le stade est actuellement sous-exploité et que l'implantation de terrains de padel permettrait de redynamiser cet espace ;

Considérant toutefois que, dans le cadre urbanistique applicable, des terrains de sport peuvent être admis pour autant qu'ils ne soient pas couverts ;

Considérant dès lors que la couverture projetée ne peut être admise ;

Considérant en outre que le projet prévoit l'aménagement du reste du stade en deux ou trois terrains de football à cinq contre cinq (30 m x 15 m), permettant ainsi le maintien d'activités sportives extérieures tout en conservant la possibilité de pratiquer les disciplines de lancer en athlétisme ; que ces terrains seraient réalisés en herbe naturelle et conçus de manière amovible afin de préserver la polyvalence du site ;

Considérant toutefois qu'aucun plan ne reflète cette proposition présentée dans la note explicative et que l'étude acoustique du rapport d'incidences n'en tient pas compte ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de considérer cet aménagement dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que le PPAS précise que « *l'éclairage des terrains de sports sera interdit après 22 heures. Les terrains de sports situés à l'arrière des propriétés de l'avenue Hugo Van der Goes et le stade ne pourront être éclairés. Seuls les chemins pourront recevoir un éclairage permettant la circulation piétonne* » ;

Considérant que l'implantation des terrains de sport est prévue à l'emplacement du stade ; qu'en conséquence, leur éclairage ne peut être autorisé ;

## Quant à la mobilité

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un parking de 14 emplacements en zone de recul, à proximité du bâtiment principal ;

Considérant que son accès se fait dès via un accès déjà existant ; ce qui permet de ne pas démultiplier les débouchées sur les voiries environnantes ; qu'il ne serait pas acceptable de proposer une entrée par la chaussée de Wavre, celles-ci présentant de nombreux aménagement pour les vélos et les piétons ; que la proposition de mutualiser le parking reste dès lors plus judicieux ;

Considérant que cet aménagement constitue **une dérogation à l'article 11, titre I, du Règlement régional d'urbanisme**, en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinnet ;

Considérant que cette zone se présente actuellement sous la forme d'une placette minéralisée ;

Considérant que la création de ce parking répond partiellement aux observations formulées durant l'enquête et la commission de concertation suite à l'examen du projet initial, relatives à un déficit de stationnement et aux risques de nuisances en matière de mobilité ;

Considérant que l'offre de stationnement proposée permet de limiter les stationnements anarchiques et les reports de circulation dans le voisinage, absorbant ainsi les besoins supplémentaires générés par la nouvelle activité ;

Considérant néanmoins que l'aménagement de cette zone implique l'abattage de deux arbres actuellement présents sur la placette ;

Considérant qu'il convient dès lors de veiller au maintien d'un caractère paysager qualitatif, notamment en privilégiant des surfaces (semi)-perméables et une végétalisation significative ;

Considérant qu'il y a lieu de produire un rapport phytosanitaire concernant les arbres situés autour du parking et de veiller à leur préservation maximale durant le chantier et lors de l'exploitation, y compris celle de leurs systèmes racinaires ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver autant que possible les éléments végétaux existants, notamment les haies, afin de limiter l'impact visuel du projet et de maintenir une continuité écologique ;

Considérant que les places de stationnement les plus proches de la chaussée de Wavre semblent empiéter partiellement sur le domaine public ; qu'il convient dès lors de les supprimer et, par conséquent, de limiter le parking à 12 emplacements ;

Considérant que, sous ces réserves, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme peut être jugée acceptable au regard des bénéfices apportés par le projet ;

Considérant que l'ajout de ces emplacements de parking doit faire l'objet d'une modification du permis d'environnement ;

## Conclusion

Considérant que les terrains de sport s'inscrivent dans une zone spécifiquement dédiée aux activités sportives de plein air et que l'évolution des pratiques justifie l'intégration de nouvelles disciplines telles que le padel ;

Considérant toutefois que la couverture des terrains engendre un impact paysager et visuel important et qu'elle ne peut être admise au regard du cadre urbanistique applicable ; que cette couverture ne permet pas de diminuer significativement les nuisances sonores en cas d'ouverture partielle de la couverture ;

Considérant que la réduction du projet à trois terrains non couverts permet de limiter tant les nuisances sonores que les impacts liés à la mobilité et de préserver davantage le caractère boisé et perméable du site ;

Considérant que l'étude acoustique gagnerait à être plus précise concernant la hauteur, aux caractéristiques des parois acoustiques, à la prise en compte des bruits de pointe ; qu'il n'y a pas lieu de négliger la forêt de Soignes de cette dernière;

Considérant enfin qu'il y a lieu de revoir l'implantation des terrains et l'aménagement des abords afin de garantir une meilleure intégration paysagère et environnementale du projet ;

## Avis favorable sous conditions

- Limiter le projet à trois terrains de padel non couverts et non éclairés ;
- Prévoir des parois acoustiques sur l'ensemble du périmètre des trois terrains ; étudier le bénéfice de les prévoir d'une hauteur de 5m minimal et leur imposer cette hauteur le cas échéant ;
- Revoir l'implantation des terrains afin que celle-ci soit la moins impactante en termes de nuisances sonores et paysagers sur le voisinage et la forêt de Soignes ;
- Compléter l'étude acoustique en intégrant les bruits de pointe, leur fréquence, ainsi qu'une explication détaillée du coefficient correcteur utilisé ;
- Intégrer dans l'étude les caractéristiques techniques réelles et les capacités d'absorption acoustique des parois antibruit projetées ; prévoir ces parois sur l'entièreté de la périphérie des terrains ;
- Préserver les arbres existants autour du parking ; assurer leur protection maximale, y compris celle de leurs systèmes racinaires, durant toute la durée du chantier et de l'exploitation de l'espace, sous réserve de leur bon état phytosanitaire ;
- Prévoir un revêtement de parking à minima semi-perméable ;
- Replanter des arbres indigènes de haute tige afin de compenser les abattages et de renforcer la qualité paysagère du site ;
- Supprimer les deux emplacements de stationnement situés le long de la chaussée de Wavre et empiétant partiellement sur le domaine public ;
- Prévoir, en lieu et place de ces emplacements, une haie végétalisée afin d'améliorer l'intégration paysagère du projet ;
- Supprimer les terrains de football de la demande.

## Avis défavorable de la Commune d'Auderghem :

Considérant que le bien se situe en zone de servitude au pourtour des bois et forêts, zone forestière, zone de sports ou de loisirs de plein air, zone verte, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en ce que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé **PPA N° 42 ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES** approuvé par arrêté royal en date du 10/03/1987 ;

Considérant qu'il s'agit de construire 4 terrains de Padel couverts sur le site du Centre Sportif de la Forêt de Soignes, d'aménager un nouveau parking non couvert de 14 emplacements et d'abattre 2 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction de 4 terrains de padel couverts sur le site du Centre Sportif de la Forêt de Soignes, dans la zone ouest du stade avec création d'une noue ;
- l'aménagement d'un nouveau parking non couvert de 14 emplacements à l'angle de la chaussée de Wavre et de l'avenue Van der Goes ;
- l'abattage de 2 arbres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/03/2026 au 12/04/2026 et que 22 lettres de remarques (dont une pétition de 18 signatures, une autre de 107 signatures et un courrier de 15 signatures) ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- Projet déjà **refusé unanimement en avril 2025** et **non modifié sur les points fondamentaux** ayant motivé ce refus
- **Absence de dialogue réel** : aucun véritable échange constructif n'a eu lieu avec les riverains les plus concernés
- **Harcèlement institutionnel** (=) ce projet se fait **au détriment des riverains et de l'environnement**, alors que des **alternatives existent**
- Examen nécessaire de **contre-propositions** (=) ce type d'infrastructures devrait être **construite en intérieur (en dur)**, avec une **isolation acoustique efficace et implantée en zone de recul devant le bâtiment existant** (à priori refusée pour des raisons patrimoniales jugées disproportionnées au regard de la santé des riverains).
- **Crainte d'un cumul de projets (« saucissonnage »)** (=) le projet de padel s'inscrit dans une **dynamique globale d'extension d'activités sportives** en lisière immédiate de la forêt avec des **enquêtes publiques distinctes pour chaque projet**, empêchant une **évaluation globale et cohérente des impacts cumulés**.
- **Cumul des nuisances sportives** : hockey + tennis + padel + minifoot = aggravation forte de la situation (=) **inquiétude générale des riverains** (=) tout nouveau développement devrait viser à **réduire**, et non aggraver, les nuisances de l'ADEPS
- **Respect du droit des habitants à un environnement calme**, maintien nécessaire de l'équilibre entre activités sportives et qualité de vie des riverains en ZHPR

- **La maison la plus proche du site** serait la première affectée par les **nuisances sonores** et visuelles, avec un impact majeur sur sa qualité de vie (difficultés à travailler ou se reposer)
- **Atteinte à la santé : nuisances sonores intermittentes** (claquements secs de balles, cris) et visuelles, insuffisamment évaluées par les études car **particulièrement difficiles à supporter pour les riverains et impossibles à ignorer contrairement à un bruit de fond régulier.**
- **Rejet du rapport acoustique d'ARIES** car méthodes de mesure jugées erronées, absence de prise en compte des **bruits de crête spécifiques au padel (jusqu'à 110 Db)**, étonnement face à l'absence d'expertise contradictoire, mesures d'atténuation jugées **insuffisantes** : atténuation du bruit par les **bâches illusoire** (bâches ouvertes dès qu'il fait chaud, diffusion horizontale du bruit), bruits d'impact insupportables, risque **d'amplification du bruit par la toiture**, soi-disant réduction du bruit de **(2 dB(A), mur antibruit de 4 m** réduisant surtout les impacts contre les parois vitrées (pas les chocs balle-raquette se propageant vers le haut) , ne tenant pas compte des **effets cumulés ( terrains utilisés simultanément + autres activités simultanées) =>** les normes bruxelloises de bruit seraient **dépassées** pour plusieurs habitations et **même la réduction à trois terrains de padel est jugée insuffisante pour protéger les riverains.**
- **Reconnaissance implicite que supprimer un terrain sur quatre réduirait de moitié le bruit, ce qui confirme l'inadéquation du site**
- **Effet "entonnoir" du site**, aggravant la propagation du bruit + hauteur des structures dépassant les talus existants, ce qui **neutralise leur effet anti-bruit.**
- **Distances insuffisantes** : le projet se situe à moins de 60 m des habitations alors que de nombreuses recommandations préconisent au moins 100 m.
- **Le talus tampon** prévu par le PPAS non conforme car absence de plantations persistantes => **demande formelle de planter un double rideau d'arbres à feuillage persistant** pour protéger les habitations
- **Projet disproportionné** : bâtiment d'environ **1 500 m<sup>2</sup>, éclairé** la nuit, en contradiction avec les objectifs de protection de la biodiversité => crainte d'un développement ultérieur du site ( quid développement d'activités de teambuilding)
- **Impact paysager et visuel important** : les vues et projections fournies sont jugées **trompeuses ou non pertinentes** + absence réelle d'**intégration paysagère** (arbres caducs, forte pente des terrains voisins, cabanons inefficaces comme écran visuel) => refus d'implantation d'un tel projet au cœur du site.
- le padel nécessite des **infrastructures hautes** qui dénaturent le **caractère boisé et naturel** du lieu => incompatible avec un voisinage résidentiel
- Site est proche d'une **zone Natura 2000**, ce qui impose une vigilance particulière pour la protection de l'environnement => le **bruit ponctuel et discontinu** (cris, jeux, impacts) est particulièrement nuisible pour la **faune**, bien plus qu'un bruit continu.
- Multiplication récente de projets similaires autour de la **forêt** (parkings, terrains de sport, infrastructures de loisirs) => forêt déjà **fortement fragilisée** par des pressions anciennes et contemporaines : réduction de surface, crises écologiques (sécheresse), infrastructures de transport, et **surfréquentation liée aux loisirs** => demande **d'activités récréatives plus respectueuses de l'écosystème**, axées sur la sensibilisation à la nature plutôt que sur des loisirs consuméristes.
- **Problème du statut juridique/cartographique du site** : le terrain concerné (parcelle **9Y19**) est **inséré dans la lisière boisée** et jouxte le **Vallon des Trois Fontaines** => les **cartes Natura 2000** reflètent mieux la réalité forestière que le PRAS, le site se situe en **zone tampon Natura 2000** et à proximité d'**habitats naturels rares et protégés** au niveau européen, le Vallon des Trois Fontaines ne bénéficie d'**aucune protection patrimoniale** => **demande de réviser le PRAS** afin de faire correspondre les **limites administratives** à la **réalité écologique du terrain**, d'accorder une **meilleure protection aux lisières de la Forêt de Soignes** et de prendre en compte l'**impact cumulatif** des projets actuels et futurs sur l'intégrité de la forêt.
- **Le padel pourrait être une mode éphémère**, ne justifiant pas des **investissements structurels importants** et durables sur ce site.
- **Mobilité et stationnement insuffisants** : quartier déjà saturé, **seulement 14 places supplémentaires** prévues malgré une fréquentation potentiellement élevée + forte pression du trafic et des problèmes de stationnement (notamment lors d'événements comme les marches Adeps), circulation difficile, vitesse excessive et nuisances sonores, activités festives fréquentes
- Ce projet augmentera fortement la fréquentation du site alors que le secteur est **mal desservi en transports en commun**, d'autant plus dans le contexte du projet de réaménagement du viaduc des Trois Fontaines => nécessité d'**amélioration significative des transports en commun** (au minimum un bus (électrique) toutes les 15 minutes depuis Hermann-Debroux aux heures de pointe), de création d'une **piste cyclable** reliant le centre ADEPS à Hermann-Debroux, d'une **augmentation substantielle et sécurisée des parkings vélos**, de la fourniture d'un **bilan carbone** permettant d'évaluer l'impact du projet sur les objectifs régionaux de neutralité carbone.
- non respect par le CSFS de ses **prescriptions d'accès**, notamment en utilisant la **rue Gustave Timmermans**, pourtant interdite à l'accès du public => les riverains demandent le rétablissement d'une **signalisation claire et durable** interdisant cet accès, une **information annuelle** des sportifs et membres des clubs, une réflexion plus cohérente sur les **parkings vélos**, notamment côté avenue Schaller.
- **Un soutien au projet de parking, à condition** que les entrées et sorties se fassent uniquement par la chaussée de Wavre
- Critique de la **suppression du square, lieu de rencontre et de tranquillité essentiel** pour le quartier

- localisation jugée peu pertinente des **parkings vélos**
- **Horaires d'exploitation jugés inacceptables** : ouverture prévue de 8-9h jusqu'à 22h, tous les jours de l'année, sans réel temps de repos pour les habitants
- Rappel de la nécessité de faire respecter strictement les **horaires d'ouverture** des installations, la fermeture des **terrasses à 22h** et des **bars à 23h**, avec inscription explicite de ces conditions dans le **permis d'environnement** + encadrement strict des activités et des "troisièmes mi-temps"
- **Site sensible, à forte valeur biologique, en zone de renforcement de la connectivité écologique**, partiellement inclus dans la **zone tampon de 60 m d'un site Natura 2000** ⇒ les **inventaires faune/flore jugés insuffisants** : une seule visite de terrain, alors que de nombreuses espèces ont déjà été observées (oiseaux, chauves-souris, batraciens, insectes), certaines affirmations sous-estiment volontairement les risques, les mesures d'atténuation proposées ne sont ni convaincantes ni efficaces, le terrain actuel a un rôle écologique important comme zone ouverte de gagnage en lisière forestière ⇒ projet **portant gravement atteinte à un environnement sensible** et contribuant à la **dégradation progressive de la biodiversité urbaine**.
- Le site, **corridor écologique majeur**, notamment pour les **chauves-souris**, déjà mis en difficulté par les infrastructures routières voisines ⇒ **effets négatifs supplémentaires = rupture de la connectivité écologique** : le bâtiment couvert = **obstacle physique majeur + nuisances sonores** car l'étude acoustique **néglige les effets sur la faune + pollution lumineuse** susceptible de perturber oiseaux et chauves-souris + **imperméabilisation des sols** et risque de **pollution par micro/nanoparticules** issues des terrains synthétiques + **absence d'analyse des effets cumulés** (avec d'autres projets sur le site et extérieurs) augmentant la **pression anthropique sur les espaces naturels** ⇒ **accumulation des impacts préjudiciable à l'écosystème Natura 2000** (même si chaque projet pris isolément semble limité).
- **Perte d'un terrain de football jugée injustifiée car le football des jeunes est en crise à Bruxelles**, la demande en terrains (notamment pour le football féminin) est en augmentation
- **Les solutions proposées (mini-terrains « escamotables ») sont jugées peu crédibles et écologiquement néfastes.**
- **Enquête publique problématique** : mal annoncée et organisée principalement le week-end, limitant l'analyse par les citoyens.
- **Interdiction d'urbaniser le site** : le permis viole le **jugement du Tribunal de première instance (29 octobre 2025)** impose la **suspension de toute urbanisation et imperméabilisation des terrains non bâtis de plus de 0,5 ha.**
- **Incompétence de l'autorité saisie** : la demande a été introduite devant le **fonctionnaire délégué régional**, alors que le demandeur est une **ASBL privée** ⇒ la compétence devrait revenir à la **commune d'Auderghem**.
- **Non-conformité aux règles urbanistiques : au PRAS : zone de sports et loisirs de plein air** ⇒ Les terrains **couverts** et le **parking** projeté ne respectent pas cette affectation + **aucune dérogation valable au PRAS ne peut être accordée**
- **Le PPAS n°42** interdit explicitement la **couverture des terrains sportifs, l'éclairage** des terrains, certaines formes de construction et **matériaux** ⇒ le projet contrevient à des **données essentielles du plan**, ce qui rend toute dérogation impossible légalement.
- **Projet contraire à l'objectif des plans** qui visent une transition paysagère avec la Forêt de Soignes : le projet prévoit un **hall couvert de grande dimension** (env. 1.250 m<sup>2</sup>, 9,75 m de haut), ce qui constitue une **violation manifeste** de l'esprit et de la lettre du PPAS ⇒ terrains de padel considérés comme **incompatibles avec la zone concernée**, également en **implantation** ⇒ contestation de l'argumentation juridique visant à minimiser le caractère bâti et structurant des terrains de padel.
- La dérogation au PPAS demandée n'est pas justifiée, la couverture des terrains aggrave les impacts du projet et aucune dérogation n'a été correctement sollicitée.
- **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) : non-respect** notamment de la **gestion des eaux pluviales** (absence de citerne), de l'**accessibilité PMR**, des règles sur l'implantation + aucune dérogation formelle n'a été demandée.
- Le rapport d'incidences est jugé **lacunaire**, incapable d'exclure des **impacts négatifs significatifs** (bruit, lumière, imperméabilisation, circulation, chantier) + aucune alternative ni mesure compensatoire crédible n'est proposée.
- Projet violant des **normes impératives** (jugement, PRAS, PPAS, RRU), présentant des **impacts environnementaux significatifs**, générant des **nuisances diverses majeures**, ne respectant pas le **principe du bon aménagement du territoire.**
- **Manque de clarté et imprécisions du dossier** : plans incomplets, horaires d'exploitation flous, simulations visuelles biaisées, performances acoustiques non documentées, alternatives (réduction à 3 terrains) à peine abordées, **nombreuses irrégularités et incohérences** dans les documents déposés, en particulier dans l'**Annexe I, référence cadastrale erronée ou incomplète** pour l'implantation des terrains de padel, **description incomplète du projet** : un seul terrain mentionné au lieu de quatre et absence de mention du parking dans plusieurs rubriques, **omissions importantes** concernant l'abattage et le remplacement des arbres, la modification du relief du sol, l'aménagement de l'accès au parking, les changements d'utilisation du terrain, **données chiffrées incohérentes ou erronées** (emprise au sol, imperméabilisation, volume de la noue), rubriques **non complétées ou non signées**, y compris par l'architecte, une **seule dérogation officiellement demandée**, alors que le projet en nécessiterait plusieurs ⇒ le dossier est **incomplet, imprécis et juridiquement fragile**, ce qui empêche une analyse correcte

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en vertu des rubriques suivante de l'Annexe B du CoBAT (rubriques 20, 24 et 28) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Bruxelles environnement (Cellule espace vert) ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 09/03/2026 ayant les références **C.1983.1033/47** ;

Vu l'avis favorable conditionnel de BE rendu en séance de la commission du 23/04/2026 ;

Considérant que la demande vise à construire 4 terrains de padel couverts sur le site du Centre Sportif de la Forêt de Soignes dans la zone ouest du stade ; qu'une noue adjacente est également créée ;

Considérant que la demande n'est pas soumise à la PEB en ce que ni système de chauffage ni de ventilation n'est prévu ;

Considérant que chaque terrain sera ceint d'un vitrage de sécurité et que des murs anti-bruit (avec revêtement en bois) d'une hauteur de 3,75 m viendront s'adjoindre autour des terrains de Padel ; que les caractéristiques techniques précises de ces murs anti-bruit ne sont pas connues ;

Considérant que les infrastructures projetées seront recouvertes d'une bâche en PVC opaque (avec bande haute transparente), ceinte d'un rideau périphérique rétractable ; que ce dispositif sous forme de bulle culminera à 9,70 m ;

Considérant que des terrains de foot sur gazon naturel complèteraient le dispositif dans la zone de stade selon la note explicative ; que ces terrains ne sont pas renseignés sur les plans ;

Considérant que le site de l'ADEPS se situe en partie en zone de sports ou de loisirs de plein air, en partie en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone verte, zone forestière et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande relative aux terrains de Padel se situe dans la zone du stade ; que cette zone se trouve plus précisément en **zone de sports ou de loisirs de plein air au PRAS** ;

Considérant que ces zones sont affectées aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations ;

Considérant qu'hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone en vertu du PRAS ;

Considérant que la zone de sport de plein air au PRAS comptabilise 38 556 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les infrastructures construites existantes (tennis) sur la zone totalisent déjà 1440 m<sup>2</sup> de superficie, ce qui équivaut actuellement à environ 4 % de la zone ;

Considérant l'ajout des terrains de Padel d'une superficie de 1558 m<sup>2</sup> sur cette zone, le taux de construction passe à 8 % environ sur la zone, ce qui reste en deçà des 20 % prescrits par le PRAS ;

**Considérant que le site est également couvert par le plan particulier d'affectation du sol PPAS N° 42 ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES ;**

Considérant que les installations se situent en zone d'équipement d'intérêt collectif (V) et plus précisément en zone de sports de plein air (B) ;

Considérant que le PPAS n°42 est restrictif et limite les aménagements possibles sur le site ;

Considérant que la demande déroge à la prescription V, B), b (implantation) du PPAS n°42 ;

**Considérant qu'en aucun cas les terrains de sport ne peuvent être couverts ; que cette prescription est une donnée essentielle du PPAS n° 42 ; qu'en l'état le projet prévoyant la couverture des terrains ne peut être acceptable ;**

**Considérant qu'il est de surcroît prévu d'éclairer les terrains ;**

**Considérant que le PPAS n° 42 ne permet pas l'éclairage des terrains de sports ; que cette donnée est également à prendre en compte ;**

Considérant qu'au vu de l'environnement et de la proximité du site avec la zone Natura 2000 de « La Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe », il n'est pas envisageable de prévoir de telles installations sans mesures d'atténuation efficaces ; qu'il ne ressort pas de l'évaluation des incidences que celles-ci aient été correctement analysées ;

Considérant que l'activité complémentaire et cumulée de terrains de football adjacents n'a pas été étudiée au niveau de l'évaluation des incidences ;

Considérant que le volume des installations est de surcroît susceptible de constituer une atteinte à l'harmonie paysagère du site proche de la forêt de Soignes, partiellement en zone tampon Natura 2000 et limitrophe d'un quartier résidentiel ;

Considérant que la hauteur des infrastructures a en effet encore augmenté par rapport au projet précédent pour atteindre près de 10m ; que cette hauteur n'est pas justifiée dans le dossier ;

Considérant que les interventions sont susceptibles d'être de nature à porter préjudice aux qualités environnementales et résidentielles du site ;

Considérant que les installations sont implantées à moins de 60m des premières habitations (57m de la première) ; que cette distance semble faible au regard des études actuellement disponibles et projets d'implantations de même nature ailleurs en Belgique ;

Considérant que le **principe de précaution** doit pouvoir entrer en ligne de compte dans l'appréciation du bon aménagement des lieux en urbanisme ;

Considérant qu'une **étude acoustique** a été fournie par le demandeur mais que celle-ci ne semble pas complète quant à la prise en compte et l'analyse des bruits de crête émis par la pratique du Padel ; que la méthodologie de l'étude n'est pas non plus spécifiée et explicitée par son auteur ;

Considérant que les impacts cumulés des différentes activités sportives existantes et projetées ne sont pas non plus clairement détaillés ; que les différents scénarios envisagés ne prennent pas en compte tous les paramètres impactants tels que l'ouverture potentielle des bâches ;

Considérant en effet qu'il s'avère que la bâche protectrice des terrains est ouvrante et rétractable, ce qui pourrait annihiler son effet d'atténuation du bruit des installations ;

Considérant en conséquence que ladite étude ne semble pas aboutie ; qu'elle ouvre la voie à de trop nombreuses incertitudes ne permettant pas de garantir la compatibilité des installations projetées avec la fonction de logement toute proche ;

Considérant qu'en termes de mobilité, l'ajout de 4 terrains de padel ajoute substantiellement une demande en stationnement ; que cette demande n'est pas rencontrée par les installations existantes ;

Considérant qu'une étude complémentaire de mobilité et de stationnement a été réalisée sur l'entièreté du site ;

Considérant que la réponse à cette problématique consiste en la création d'un parking à l'air libre de 14 emplacements (dont 2 PMR) sur l'angle de la chaussée de Wavre et de l'avenue Van der Goes avec un accès unique côté avenue Van der Goes ;

Considérant que 20 emplacements vélos ont de surcroît été ajoutés à front de la chaussée de Wavre, entre les arbres existants ;

Considérant que le stationnement sur le site s'élèverait dès lors à 49 emplacements voitures et 52 emplacements vélos ; qu'une rampe PMR a également été ajoutée en zone de recul du bâtiment à front de la chaussée de Wavre ;

Considérant que l'ensemble de ces dispositifs dérogent à l'article 11 du titre I du RRU en ce que ces zones doivent être en principe entièrement végétalisées ;

Considérant qu'une portion de la zone de parking projetée semble empiéter sur l'espace public ; qu'il conviendra de vérifier ce paramètre et le cas échéant de rectifier la délimitation de la zone concernée ;

Considérant que le permis d'environnement de classe 2 actuellement valide pour le site prévoit 35 emplacements voitures à l'air libre ; qu'il devra dès lors être modifié sur ce point ;

Considérant que l'aménagement du nouveau parking impliquera à minima l'abattage de deux arbres à haute tige (tilleul et cerisier) dans cette zone ; qu'il conviendra de s'assurer que les abattages seront bien circonscrits à ces deux spécimens ;

Considérant que 4 arbres à haute tige de mêmes essences seront replantés ;

Considérant qu'aucune haie n'est prévue pour ceindre la zone de parking ainsi créée ; que la zone est partiellement imperméabilisée mais que les chiffres annoncés à cet égard sont contradictoires entre la note explicative et les plans ;

Considérant que le dossier contient encore de nombreuses imprécisions à la fois sur le fond et sur la forme ; que de nombreuses contradictions subsistent entre le formulaire Annexe 1, la note explicative et les plans ;

Considérant au vu de tous les éléments précédemment cités que les données essentielles du PPAS n°42 ne sont pas respectées, que le dossier n'est pas suffisamment étayé sur des paramètres fondamentaux pouvant impacter la zone résidentielle adjacente ainsi que la zone Natura 2000 voisine, que les différentes études sont incomplètes ; que la demande ne peut donc être acceptable en l'état ;