



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 23 avril 2026

6^{ème} OBJET

Dossier 19083 – Demande de l'Association de Gestion du Centre sportif de la Forêt de Soignes pour 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 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 m²)
- 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 m²)
- 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 m²)
 - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², 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 m² 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 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 m², 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 m², 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 : EXCUSÉ

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

AVIS REPORTE