

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

# Commission de concertation

## séance du 27/05/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28975

Avenue du Domaine 150 - 154

**Reconstruire et aménager de nouvelles infrastructures légères sur le site de Forest-Domaine**

---

Etaient présents

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

Abstention

Etaient absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

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

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 08/05/2025 au 22/05/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

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

Attendu que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air selon le Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises ;

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

- l’avis favorable sans condition du SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 06/05/2025 (réf. 2025040084) ;
- l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente toujours en cours.

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière aux zones d’espace vert et zones agricoles du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) :
  - 13.a13 : Construction de plus de 200m<sup>2</sup> en zone de Sports ;

Vu l’enquête publique qui s’est déroulée du 08/05/2025 au 22/05/2025, qui a suscité deux réclamations ;

Considérant que les réclamations formulées portent principalement sur les aspects suivants :

- Nuisances sonores (respect des normes en matière de bruit) :
  - Absence de capotage acoustique autour des groupes de ventilation ;
  - Absence d’écran d’absorption acoustique et/ou visuel ;
  - L’ajout d’une seconde bulle double le niveau sonore ;
  - Le bruit généré par la machinerie de ventilation et les surpresseurs.
- Revêtement extérieur :
  - Le manque de précision sur la perméabilité des dalles 30x30 prévues dans le projet ;
- Accès et usage de la zone d’échauffement ;
- Bruit des tamis sur les terrains en brique pilée :
  - Le bruit désagréable de cliquetis généré par l’utilisation des tamis métallique pour le ratissage des terrains.

Situation du site et description du projet :

Considérant que le projet se situe sur la parcelle 227P3, bordée par l’Avenue du Domaine et l’Avenue Victor Rousseau ;

Considérant que le projet prévoit la démolition et la reconstruction d’une structure légère et saisonnière dédiée à la pratique du tennis, ainsi que la construction d’une seconde structure similaire sur le site du Forest-Domaine ;

Considérant que les plans soumis indiquent la présence de 4 terrains de tennis couverts et de 12 terrains extérieurs, ainsi que de 3 terrains de padel ;

Considérant que les terrains de padel résultent de la transformation d’un ancien terrain de tennis, qu’ils n’ont fait l’objet d’aucune demande préalable de permis d’urbanisme ; que cette modification, impliquant des cloisons et grilles ancrées au sol, ce qui constitue une installation fixe soumise à permis en vertu de l’article 98, §1er, du Code bruxellois d’Aménagement du Territoire;

Considérant en outre, que l’aménagement de terrains de padel nécessite des mesures d’atténuation acoustique, lesquelles doivent être évaluées dans le cadre d’une demande de permis ;

Considérant dès lors qu’il incombe au maître d’ouvrage de régulariser cette situation dans un délai raisonnable par une demande de permis distincte ; que les plans de la présente demande doivent être adaptés en retirant les terrains de padel ;

Considérant que le projet prévoit également la démolition d’une des structures couvertes existants et son remplacement par une nouvelle structure gonflable, ainsi que la couverture de deux terrains extérieurs par une autre structure similaire ;

Considérant que les structures projetées sont constituées d’une double membrane en polyester enduite de PVC (pvdf), avec des poches d’air soudées et une configuration interne/externe ; que celles-ci sont translucides, permettant ainsi le passage de la lumière naturelle ;

Considérant que ces aménagements permettront d’augmenter le nombre de terrains couverts en hiver de 4 à 6, et d’accroître le nombre de terrains extérieurs en été de 12 à 14 ;

Considérant que l’installation des structures gonflables est prévue durant les saisons automnale et hivernale, de manière temporaire, du mois d’octobre au mois de mai ;

Considérant qu'il y a lieu, afin de réduire leur impact visuel, de limiter la présence de ces structures à une période allant du 15 septembre au 30 mai de chaque année au plus tard ;

Considérant que le démontage de ces structures nécessite un espace de stockage adéquat, à identifier clairement sur plan ;

Considérant que les structures une fois démontées sont stockées à l'arrière de la zone de dalle 30x30, à l'arrière des installations de ventilations des terrains 11 et 12 ;

Considérant que la note explicative précise que le système d'injection d'air nécessaire au maintien des bulles est composé d'un moteur de 5,5 kW, générant un niveau sonore compris entre 65 et 85 dB ; que ce niveau est potentiellement bruyant ; qu'il conviendra de respecter, le cas échéant, les normes en vigueur fixées par l'ordonnance bruit, en prévoyant le cas échéant des dispositifs d'atténuation acoustique adéquats pour limiter les nuisances envers les usagers et le voisinage ;

Considérant que les machineries se situent d'une part au nord des terrains 11 et 12 et d'autre part à l'ouest des terrains 13 et 14 ;

#### Conformité au PRAS :

Considérant que le PRAS impose, en zone de sports ou de loisirs de plein air, une limite de 20 % de la superficie totale de la zone pour les constructions, à l'exception des installations provisoires saisonnières et des tribunes ouvertes ;

Considérant que la superficie totale de la zone concernée est de 61.549 m<sup>2</sup>, et que la situation actuelle des constructions représente 4.699,21 m<sup>2</sup>, soit 7,63 % de la surface ;

Considérant que la situation projetée porterait cette superficie à 5.672,28 m<sup>2</sup> (9,22 %) en hiver et à 3.490,28 m<sup>2</sup> (5,67 %) en été, soit une moyenne annuelle de 14,89 %, en augmentation de 7,26 % par rapport à l'existant ;

Considérant que cette augmentation reste conforme aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que l'augmentation de superficie bâtie reste inférieure à 1.000 m<sup>2</sup> supplémentaires, que les travaux se situent dans un site d'activité sportive existant, et qu'ils ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences environnementales notables, ne nécessitant donc pas de rapport d'incidences environnementales complémentaire ;

#### Conclusion :

Considérant que les structures gonflables projetées sont conformes aux dispositions du PRAS ;

Considérant qu'elles renforcent la vocation sportive de la zone, affectée au sport et aux loisirs de plein air ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/03/2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, lequel prévoit que les installations saisonnières, telles que les structures gonflables de tennis, peuvent faire l'objet d'un permis limité à une durée de six (6) ans ;

Considérant toutefois que leur impact visuel justifie qu'elles ne soient autorisées que pour une période saisonnière, ainsi que pour une durée déterminée de 6 ans maximum afin de répondre au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient de se conformer aux avis sollicités lors de l'instruction de la présente demande ;

Considérant, de tout ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il convient de vérifier si la puissance des installations ne nécessite pas une déclaration Classe 3.

**DECIDE sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS FAVORABLE unanime, en présence du représentant du Fonctionnaire délégué à condition de :**

- Limiter le placement de l'installations des bulles gonflables à une période allant du 15/09 au 31/05, et prévoir leur montage/démontage aux horaires classiques de bureau (en semaine, entre 8 et 16h), pour une durée maximale de 6 ans (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/03/2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée) ;
- Se conformer à l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage en équipant, le cas échéant, les installations de maintien en pression avec un dispositif d'absorption acoustique ;
- Indiquer l'emplacement prévu pour l'entreposage des structures gonflables une fois démontées ;
- Limiter la zone de stockage des structures gonflables à la zone de dalle 30x30, à l'arrière des installations de ventilations des terrains 11 et 12 ;
- Supprimer de(s) plan(s) les terrains de padel non couverts par un permis d'urbanisme préalable et demander leur régularisation dans un délai raisonnable ;
- Vérifier si les installations ne nécessite pas l'introduction d'une déclaration de Classe 3 ;

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

***Signature des membres***

---

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