

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 175.463 du 8 octobre 2007

A.185.274/XIII-4709

En cause : 1. **l'Association sans but lucratif LE POUMON VERT DE LA HULPE**,
 2. **SOLVAY DE LA HULPE** Jacques,
 3. **SOLVAY** Marie-Noëlle,
 4. **SOLVAY DE LA HULPE** Jean-Marie,
 5. **WALSH** Alix,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
 avenue Tedesco 7
 1160 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de La Hulpe**,
 ayant élu domicile chez
 Me Benoît HAVET, avocat,
 allée de Clerlande 3
 1340 Ottignies-Louvain-La-Neuve,

2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Mes Pierre LAMBERT et
 Bénédicte HENDRICKX, avocats,
 rue de Nieuwenhove 14a
 1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **l'Association sans but lucratif
LES AMIS DE LA FORET DE SOIGNES**,

 ayant élu domicile chez
 Me Jacques SAMBON, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

2. la Société anonyme CODIC Belgium,

ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Quentin DE RADIGUES, avocats,
chemin du Stoquoy 1-3
1300 Wavre.

**3. la Société de droit américain FEDERAL
EXPRESS EUROPEAN SERVICES, INC,**
en abrégé "FEDEX",

ayant élu domicile chez
Me François TULKENS, avocat,
chaussée de La Hulpe 177
1170 Bruxelles.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 27 septembre 2007 par l'association sans but lucratif LE POUMON VERT DE LA HULPE, Jacques SOLVAY DE LA HULPE, Marie-Noëlle SOLVAY, Jean-Marie SOLVAY DE LA HULPE et Alix WALSH, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 septembre 2007 à la société anonyme CODIC par le collège communal de La Hulpe relatif à la construction d'un centre administratif et de formation comportant diverses installations techniques sur un bien sis à La Hulpe, chaussée de Bruxelles, 135;

Vu la note d'observations de la première partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 28 septembre 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 1^{er} octobre 2007 à 09.30 heures, audience lors de laquelle l'affaire fut mise en continuation au 3 octobre à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour les requérants, Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Mes B. HENDRICKX et Y. TOURNAY, avocats, comparaisant pour la seconde partie adverse, Me J. SAMBON, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante, Mes F. HAUMONT et Q. DE RADIGUES,

avocats, comparaissant pour la deuxième partie intervenante, et Me F. TULKENS, avocat, comparaissant pour la troisième partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le site d'implantation du projet autorisé, appelé "Le Longfond", est une vaste prairie de fauche d'environ 9 hectares situé en bordure de la Forêt de Soignes.

Il faisait partie de la propriété de la famille SOLVAY d'une superficie totale d'environ 128 hectares, appelé le domaine du Longfond.

2. En 1969, la S.A. I.B.M. Belgium propose à la famille SOLVAY d'acheter une grande partie de la propriété d'une contenance d'environ 95 hectares, dont le site litigieux fait partie, en vue de la construction d'un "Centre Européen d'Education".

Ce projet marque le début d'une procédure de classement de tout le domaine du Longfond, la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) étant appelée à émettre un avis sur le projet d'I.B.M.. Lors des discussions sur le projet I.B.M., trois zones sont distinguées : la première d'une contenance de plus ou moins 75 hectares, qui abriterait le "Centre Européen d'Education"; la deuxième, appelée "Fonds autour du château" de plus ou moins 28 hectares, qui resterait la propriété de Jacques SOLVAY DE LA HULPE et la troisième, appelée "Fonds C", de plus ou moins 25 hectares. Ce "Fonds C", s'étendant entre la Forêt de Soignes, la chaussée de Bruxelles et le "Fonds autour du château", comportait plus ou moins 16 hectares de champs à front de route et plus ou moins 9 hectares de bois longeant la Forêt de Soignes joignant la première zone. C'est dans cette troisième zone que s'implanterait le projet autorisé par l'acte critiqué.

Dans une note établie par le directeur général du Ministère des Travaux publics le 18 décembre 1969 et adressée au Ministre des Travaux publics, on lit que "si l'on considère que ce Centre Européen d'Education participe à la notion de

constructions d'intérêt public au sens large (études postuniversitaires), l'implantation dans un site boisé peut être envisagé comme il est indiqué dans les prescriptions générales des projets de plans de secteur".

L'avant-projet de plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez envisageait d'inscrire l'ensemble du site en zone de parc et de récréation avec restrictions, d'intérêt paysager.

3. Le 5 juin 1970, la C.R.M.S. sollicite du Ministre de la Culture française l'autorisation de pouvoir entamer la procédure de classement du site du Longfond et propose, à titre de restrictions apportées aux droits des propriétaires, qu'il leur soit interdit notamment "d'ériger des constructions nouvelles autres que celles qui ont reçu l'accord de la Commission royale des Monuments et des Sites (Centre I.B.M.) sans que les plans lui aient été préalablement soumis pour avis".

4. Le 30 juin 1970, Jacques SOLVAY DE LA HULPE cède à la S.A. I.B.M. 100 hectares de terrain. L'acte authentique de vente est passé le 31 août 1970. Parmi les conditions assortissant cette vente figure notamment l'engagement d'I.B.M. de "céder gratuitement à l'Etat belge à première demande de celui-ci une bande de terrain large de cent mètres comptés à partir de la clôture existante le long de la Forêt de Soignes et représentant environ quatorze hectares (...)". Cette bande de terrain sera ensuite cédée à l'Etat belge et plantée.

5. Le 25 novembre 1971 intervient l'arrêté de classement du domaine du "Longfond", lequel dispose en son article 2, ce qui suit :

" Les restrictions à apporter aux droits des propriétaires et que commande la sauvegarde de l'intérêt national sont les suivantes :

Interdictions sauf autorisation préalable accordée conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi (...) du 7 août 1931 (sur la conservation des monuments et des sites) :

1° d'effectuer tous travaux de terrassement, fouilles, et en général tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation;

2° de modifier en aucune façon l'écoulement des eaux dans le site et de déverser dans le sous-sol, par puits perdus, aucune substance de nature à altérer la pureté des eaux et par là, influencer la composition de la faune et de la flore;

3° de prendre ou de détruire les oeufs ou les nids;

4° d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes;

- 5° d'établir des tentes et d'ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive), servant d'abri, de logement ou à des fins commerciales;
- 6° d'abandonner ou de jeter des papiers, récipients vides, déchets ou détritiques quelconques;
- 7° de mettre en stationnement ou de parquer tout véhicule, même sur les voies carrossables, sauf dans les endroits réservés à cette fin;
- 8° de planter des poteaux ou des pylônes destinés au transport de l'énergie électrique ou à tout autre usage, d'établir n'importe quel type d'affichage publicitaire;
- 9° d'ériger des constructions sans que les plans aient été soumis pour avis à la Commission royale des monuments et sites."

L'autorisation préalable dont question dans cette disposition n'existe plus, le permis d'urbanisme incluant l'autorisation "patrimoine" et étant délivré, après avis de la C.R.M.S., sur avis conforme du fonctionnaire délégué.

6. Le projet de plan de secteur, adopté le 16 juillet 1974, inscrivait le site d'implantation du projet autorisé outre une partie de la pépinière exploitée par Jacques SOLVAY DE LA HULPE, en zone d'équipements communautaires et d'utilité publique, tandis que le solde de l'ancien domaine du "Longfond" était classé soit en zone d'espaces verts d'intérêt paysager le long de la chaussée de Bruxelles, soit en zone forestière d'intérêt paysager englobant les constructions érigées par I.B.M., ces deux zones comportant en surimpression, "site classé".

Au cours de l'enquête publique sur ce projet tenue du 1^{er} septembre 1975 au 29 novembre 1975, aucune réclamation relativement à cette zone ne semble avoir été introduite. La commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) n'émet aucune observation en ce qui concerne ce site.

Le plan de secteur définitif, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, inscrit finalement le site d'implantation du projet litigieux, outre une partie de la pépinière exploitée par Jacques SOLVAY DE LA HULPE, en zone de services. Le gouvernement indique, au titre des "points sur lesquels le Roi s'est écarté de l'avis de la (CRAT)", ce qui suit :

" La Hulpe :

Au lieu-dit «Ferme-Rouge» (ce qui correspond au site du Longfond), la zone d'équipements communautaires est inscrite en zone de services, ce qui correspond mieux à la situation de fait".

7. En résumé, la parcelle fait partie d'un site classé, situé au plan de secteur en zone d'activité économique mixte, bordé par une zone forestière d'intérêt paysager dont la partie Nord en Région flamande, située à environ 100 mètres de la limite du projet, est classée en site Natura 2000, et par une zone de parc d'intérêt paysager. Ce site classé est lui-même entouré à l'Ouest et au Sud par un autre site classé, étant le "Domaine Solvay".

La situation de fait actuelle de la parcelle est la suivante :

- il s'agit d'une prairie de fauche, bordée au Nord-Ouest par la voirie d'accès à l'ex-site I.B.M., dénommé depuis le 1^{er} février 2007 "Dolce La Hulpe Brussels", par un parking entouré d'un merlon de terre végétalisé et par un petit bâtiment technique; cette voirie est elle-même bordée au Nord-Ouest par une parcelle densément boisée d'une largeur d'environ 90 mètres;
- Au Sud-Ouest, la parcelle est bordée par des boisements de feuillus plus clairsemés;
- Au Sud-Est, se trouve la pépinière appartenant au deuxième requérant et l'habitation de la troisième requérante;
- A Nord-Est, la parcelle est longée par la chaussée de Bruxelles.

8. Le 30 septembre 1994, le conseil communal de La Hulpe adopte un schéma de structure communal qui inscrit le site litigieux en zone mixte communautaire et de bureaux.

9. Le 3 mars 1995, le règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) est approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon. Le site d'implantation, dénommé "site de service Nord" se voit appliquer le prescrit des "aires d'habitat en bordure d'aires centrales".

10. Le 1^{er} mars 1998 entre en vigueur le décret du 27 novembre 1997 qui modifie la légende des plans de secteur en sorte que la zone de services devient une zone d'activité économique mixte et la zone d'espaces verts devient une zone de parc.

11. Par délibération du 3 février 2006, le conseil communal approuve l'avant-projet de plan communal d'aménagement dit "Ferme Moutarde" (anciennement site I.B.M.). Concernant le site litigieux, l'avant-projet intègre déjà les grandes lignes du projet autorisé en plaçant notamment les zones constructibles à l'Ouest du site, soit dans la moitié arrière de la parcelle.

12. Fin 2006, la S.A. CODIC introduit une demande de permis d'urbanisme pour l'implantation et la construction d'un centre administratif et de formation

comportant diverses installations techniques sur le terrain situé chaussée de Bruxelles, 135, à savoir la prairie.

Elle introduit en même temps une demande de permis d'environnement pour l'exploitation d'un centre administratif comportant diverses installations techniques et un parking.

13. Le 21 décembre 2006, le collège communal de La Hulpe considère que le dossier de la demande n'est pas complet et impose la réalisation d'une étude d'incidences préalablement au dépôt de la demande.

Le 9 janvier 2007, le fonctionnaire technique impose lui aussi la réalisation d'une étude d'incidences préalablement à l'instruction de la demande de permis d'environnement.

La société demanderesse retire dès lors sa demande initiale de permis d'urbanisme.

14. Le 22 mars 2007, la Commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.) donne, dans le cadre d'une demande d'avis préalable, un premier avis défavorable sur le projet rédigé comme suit :

" En séance du 22 mars 2007 la Chambre provinciale du Brabant wallon émet un avis défavorable vu la proximité de la Forêt de Soignes (Site Natura 2000), vu que dans son état actuel, le site constitue une zone ouverte servant de gagnage pour une faune diversifiée en provenance de la forêt; la Commission estime qu'il convient de ramener le bâtiment plus à l'est vers la route, de façon à laisser le 1/3 occidental du terrain en espace ouvert sauvage (couloir écologique). La butte artificielle peut être supprimée. Les plantations qui devront intervenir doivent être en espèce indigène sans vouloir créer artificiellement de nouveaux milieux;
Quant à l'architecture, la Commission souhaite que tous les matériaux en élévation soient non réfléchissants".

15. Par une nouvelle demande datée du 8 mai 2007, la S.A. CODIC Belgium sollicite un permis d'urbanisme en vue de réaliser la construction d'un immeuble comprenant des bureaux, un centre de formation, un restaurant et services annexes, un parking et un centre informatique ainsi que des modifications sensibles du relief du sol, un boisement et le placement d'une antenne parabolique sur les parcelles 15G6, 15F6 et 15S4, d'une contenance totale d'environ 8 ha 84 ca, sise 135, chaussée de Bruxelles à La Hulpe. Il en est accusé réception le 10 mai 2007.

Les bâtiments en projet développeront une longueur totale d'environ 250 mètres et s'implanteront en fond de parcelle, parallèlement à la voirie d'accès au site "Dolce" et donc, à proximité immédiate de la zone forestière située au Nord-Ouest et de celle située au Sud-Ouest.

Est jointe à cette demande une étude d'incidences. Les conclusions relatives à l'intérêt des biotopes sont les suivantes (E.I., Chap. 8, p. 9/38) :

- " - la végétation herbacée présente au sein de la parcelle ne comporte pas d'espèces rares ou protégées et ne présente pas d'intérêt biologique spécifique;
- la zone de lisière présente une strate arborée intéressante mais ne présente pas de strate arbustive. L'amélioration de sa structure par restructuration du manteau forestier et la création d'un cordon de buissons permettrait une amélioration très significative de sa qualité biologique;
- la parcelle est utilisée comme zone de gagnage/nourrissage par plusieurs espèces animales;
- la butte présente en partie nord-est et la bordure avec la zone de pépinière constituent des zones privilégiées de déplacement de plusieurs espèces terrestres".

L'étude d'incidences conclut que la flore actuelle de la parcelle ne présente pas d'intérêt écologique spécifique. Elle mesure l'impact du projet sur la faune en considérant notamment que pour les espèces craintives diurnes, l'aménagement de la parcelle va réduire drastiquement l'attractivité de la parcelle, entre autres le chevreuil qui sera probablement intimidé par l'activité au sein du site et ne fréquentera le site que ponctuellement (E.I., Chap. 8, p 37/38).

16. Le 25 juin 2007, le CWEDD donne un avis favorable conditionnel. Au titre de remarques générales, le conseil "s'interroge sur le maintien de la butte constituée des déblais du chantier I.B.M.. Sa disparition permettrait le report vers le nord de tout le projet qui est de qualité architecturale et qu'il n'y a pas lieu de cacher, mais également le dégagement du couloir écologique au sud".

17. Le 28 juin 2007, la C.R.M.S.F. émet l'avis défavorable suivant :

- " En sa séance du 28 juin 2007, la Chambre provinciale du Brabant wallon confirme son avis défavorable.

En effet, elle constate que le projet présenté aujourd'hui n'a pas été fondamentalement modifié par rapport au projet qu'elle a examiné précédemment, ses remarques n'ayant pas été intégrées, bien au contraire car l'ensemble des bâtiments n'est pas déplacé vers l'Est comme souhaité.

De plus, un inventaire métrique de la prairie fait à une époque récente (donc plus favorable) montre que celle-ci est un habitat d'intérêt communautaire : code 6510 - prairie de fauche de basse altitude, qui se trouve dans un état de conservation peu satisfaisant mais qui est importante pour la région vu sa superficie.

Ceci renforce le point de vue déjà avancé par la Commission : le projet doit respecter du mieux possible la prairie en tant que telle et pour son rôle d'espace ouvert en lisière de la Forêt de Soignes. En conséquence, la Commission fait les recommandations suivantes :

1. Les bâtiments doivent être significativement déplacés vers l'Est. La Commission considère que ceux-ci ne doivent pas être dissimulés à la vue depuis la chaussée de Bruxelles et la voirie vers Dolce : une architecture de qualité ne (doit) pas être cachée.
2. Le nombre de parkings en surface est trop important. Il convient de les supprimer (au maximum) par la construction de parkings souterrains. Ceci permettrait de réaliser facilement un déplacement important des bâtiments vers l'Est.
3. Le mouvement de terre doit être minimisé, en évacuant des déblais, ceci afin de perturber le moins possible la partie de la prairie et le relief actuel.
4. Seuls les abords du bâtiment côté chaussée de Bruxelles peuvent être traités en « parc ». La partie occidentale du site doit être maintenue en prairie de fauche naturelle, fauchée une à deux fois l'an, sans plantations ligneuses importantes. Là où le sol aura dû être remanié, la prairie sera restaurée par la remise en place des terres actuelles de surface (qui auront été préalablement décapées) et par l'épandage du produit des fauches réalisées sur la surface actuelle (si disponible). Pas de semis ni de plantation d'origine extérieure.
5. Les points d'eau seront aménagés de manière naturelle (pentes douces, pas de fontaine, pas de pompage)".

18. Le 29 juin 2007, la CRAT émet un avis favorable sur le projet rédigé notamment comme suit :

" (...)

1. Sur le projet

Considérant que le site du projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur;

Considérant que le projet déroge à quelques prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, entre autres en matière de recul par rapport à la voirie, de hauteur sous corniche, de courbure de toiture;

Considérant que le projet déroge à plusieurs orientations de l'avant-projet de Plan communal d'aménagement, entre autres en matière de surfaces affectées aux bureaux et de nombre d'emplacements de parking;

Considérant que, s'il y a lieu de dissimuler à la vue les surfaces de parking, l'architecture de qualité proposée pour les immeubles à construire devrait être visible, ceux-ci se situant dans un espace qui est à la fois au coeur du pôle technologique du Brabant wallon et consiste en une porte d'entrée de la Wallonie;

Considérant que le projet d'immeubles de bureaux s'implante en milieu périurbain, à plusieurs kms de toutes gares, que 90 % des employés de FedEx se rendent au travail en voiture, que ceux-ci viendront en grande partie par le nord en empruntant la N275;

Considérant la volonté de FedEx d'augmenter la part des utilisateurs de transports en commun, en mettant en place un système de navettes bus synchronisées à partir de la gare de Groenendaal, desservie à l'avenir par le RER;

Considérant les modifications apportées au projet suite aux recommandations de l'auteur de l'étude;

La CRAT rend un avis favorable au projet. Toutefois,

- Elle regrette la faible surface laissée au couloir écologique et à la zone de gagnage prévus dans le fond de la parcelle et par ailleurs demandés par la Commission royale des monuments, sites et fouilles dans son avis du 22 mars 2007;
- Si elle considère légitime la dissimulation des emplacements de parking, elle regrette la dissimulation des immeubles d'une qualité architecturale certaine;
- Elle insiste sur l'importance d'étudier le déplacement du projet vers l'est, afin d'augmenter la taille du couloir écologique, de réduire la butte proche de la N275 et d'ouvrir le projet sur la chaussée.
- Vu les qualités de la prairie présente sur le site, la CRAT demande à ce que la surface de celle-ci soit maintenue au maximum et gérée par simple fauche en évitant les mouvements de terre et les semis.

La CRAT fait sienne les autres recommandations de l'étude.

(...)"

19. Le 6 juillet 2007, la division de la nature et des forêts (D.N.F) de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.) émet un avis favorable dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'environnement rédigé comme suit :

" (...)

- Le site d'implantation consiste en une vaste prairie de fauche située en lisière de forêt pour ses parties Nord et Ouest. Cette prairie est installée sur un terrain remanié ayant engendré une variabilité spatiale de sa composition floristique. L'analyse botanique de celle-ci (présence notamment d'*Arrhenatherum elatius*, *Leucanthemum vulgare* et *Centaurea jacea*), permet de caractériser le milieu comme «prairie de fauche de basse altitude», habitat relevant de la Directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages au titre d'habitat d'intérêt communautaire (code 6510). Cette zone répond donc aux critères qui auraient pu lui valoir d'intégrer un site Natura 2000. A cet égard notre analyse diffère de celle fournie dans l'Etude d'Incidences sur l'Environnement, qui considère ce milieu comme d'intérêt biologique faible. On notera en outre l'observation par nos soins sur la butte située à l'est du site de l'orchidée *Ophrys apifera*, espèce intégralement protégée par la Loi sur la Conservation de la Nature. La visite des lieux en période estivale témoigne également du grand intérêt du site pour l'entomofaune. L'EIE révèle en outre que la zone constitue un terrain de chasse privilégié pour une nombre important d'espèces de chiroptères. On ajoutera que la présence de prairies de fauche de cette étendue en lisière forestière est extrêmement rare dans le contexte local et présente un intérêt paysager sous-estimé dans l'EIE.

- Au vu de ce qui précède, le projet aura un impact négatif tant sur le milieu naturel que d'un point de vue paysager. Le projet d'aménagement des zones non bâties consistant à remplacer la végétation existante par une végétation de type «lande à bruyère» reconstituée par semis et plantations est à proscrire. Il s'agira au contraire de maintenir la végétation existante sur l'ensemble des zones non bâties, à savoir la zone ouverte comportant la butte située au nord-est du site, ainsi que la bordure sud du site jusqu'aux plans d'eau prévus en contrebas dans la zone sud-ouest. Cette végétation de type «prairie de fauche» devra être gérée de façon écologique de manière à en maintenir, voire à améliorer sa qualité biologique, par une fauche annuelle pratiquée après le 15 août et l'absence de toute utilisation d'engrais et de phytocide.
- Les propositions de plantations ligneuses sont globalement satisfaisantes. En ce qui concerne le secteur 5 (plan P2 du dossier), l'utilisation de rhododendron (lire rhododendrons) en sous-étage de pins sylvestres peut s'entendre d'un point de vue esthétique au vu du contexte général local déjà fortement artificialisé, mais trouve mal sa place dans un aménagement basé sur une prise en compte maximale de la «naturalité» à l'échelle du site lui-même. Dans le même ordre d'idée, on remplacera utilement *Ligustrum ovalifolium* par *Ligustrum vulgare* là où le premier était prévu.
- La création du chapelet d'étangs destinés à recevoir les eaux de ruissellement ainsi que les eaux à la sortie de la station d'épuration constitue un élément favorable à la biodiversité. On renverra à l'avis de la Division de l'Eau, autorité compétente en matière d'épuration, quant à la compatibilité de ce système avec les prescriptions du plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique considéré.

En conclusions, ce projet présente un impact significatif sur le milieu naturel par la destruction d'un habitat dont l'intérêt biologique a été sous-estimé dans l'Etude d'Incidences sur l'Environnement. Le projet d'aménagement paysager des zones non bâties devrait être revu de manière à prendre en compte cet élément.

Aussi nos services remettent un avis favorable sur le projet, à la condition d'une révision du projet d'aménagement des zones non bâties prenant en compte les aspects suivants :

Note préliminaire : on fera référence ci-dessous au plan n/ P2 du 10/05/2007 relatif à la demande de permis d'urbanisme jointe au dossier.

- Secteurs 1, 2 et 3 : maintien de la végétation existante et gestion en prairie de fauche avec fauche et exportation du matériel après le 15 août, et absence de toute utilisation d'engrais et phytocides;
- Secteur 5: suppression des rhododendrons de la liste des espèces ligneuses.
- Dans les plantations sylvestres (secteurs 6 et 8), *Ligustrum ovalifolium* sera remplacé par *Ligustrum vulgare*.

La préservation de la végétation des secteurs 1, 2 et 3, en particulier la butte située au nord-est du site et la bordure sud du site, durant toute la durée du chantier, devrait être envisagée dans le projet révisé."

20. Dans le cadre de l'enquête publique qui se tient du 12 juin au 11 juillet 2007, les parties requérantes, à l'exception de la cinquième requérante, déposent

chacune une réclamation. Ces réclamations portent notamment sur les superficies et gabarits des bâtiments envisagés trop élevés, la problématique de la mobilité, l'atteinte portée à la haute valeur écologique et biologique du site et la nécessité de préserver l'intégrité de ce site.

21. Le 6 septembre 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel rédigé notamment comme suit :

" (...)

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme applicables à la zone de services (3.0);

Considérant que la demande s'inscrit dans le périmètre de l'avant-projet de plan communal d'aménagement dit «Ferme Moutarde»;

Considérant que la présente demande s'écarte de certaines prescriptions de celui-ci, entre autres en matière de surfaces affectées aux bureaux et de nombre d'emplacements de parkings tout en concrétisant ses principales options (surfaces construites, intégration du bâtiment avec le relief vallonné du terrain, etc);

Considérant qu'il revient à l'autorité communale d'évaluer dans quelle mesure elle souhaite s'écarter des options urbanistiques de son avant-projet de plan d'aménagement, notamment en terme de développement de l'ensemble de la zone d'activité économique mixte;

Considérant que le plan communal d'aménagement devra être finalisé afin de maîtriser le développement de la zone; que cette circonstance n'exclut cependant pas, dans l'intervalle, l'octroi du permis d'urbanisme aux conditions fixées par le présent avis;

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée par le bureau Aménagement SC; que celle-ci comprend l'ensemble des éléments nécessaires pour statuer en pleine connaissance de cause des incidences du projet sur l'environnement;

Vu l'avis du Conseil wallon pour l'Environnement et le Développement Durable daté du 25/06/2007;

Considérant que les recommandations émises par l'auteur de l'étude ont été intégrées dans le dossier de demande de permis d'urbanisme;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles de la Région wallonne daté du 28/06/2007;

Considérant que cet avis est défavorable au projet aux motifs principaux que le bâtiment n'est pas implanté suffisamment à l'est du site et que les abords de celui-ci ne seraient pas suffisamment préservés dans leur état naturel;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie de Braine-l'Alleud dans son rapport daté du 03/07/2007;

Vu l'avis favorable sous réserves de la Direction Nature et Forêt de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement daté du 06/07/2007;

Vu l'avis favorable de la commune de Lasne daté du 21/06/2007;

Vu l'avis favorable de la commune de Hoeilaart daté du 05/07/2007;

Vu l'avis favorable sous réserve de la Commission Régionale d'Aménagement du territoire daté du 29/06/2007;

Considérant que le schéma de structure communal prévoit que «la zone de service prévue au plan de secteur le long de la chaussée de Bruxelles, en bordure de la forêt de Soignes, pourrait accueillir l'extension des activités de la société ou d'une autre occupant le site aménagé dans la forêt, ou un développement dépassant l'intérêt du voisinage. Dans ce cas, le bâtiment à construire s'intégrera dans une zone d'espaces verts comprenant des arbres à hautes tiges, à l'image du bâti actuellement existant et dans le respect du site de la forêt de Soignes.»;

Considérant que la demande, dans ses grandes lignes, est conforme aux intentions du schéma de structure;

Considérant que le site classé a été inscrit en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez;

Considérant que l'article 30 du CWATUP définit la zone d'activité économique mixte comme étant « destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Elle comporte un dispositif d'isolement »;

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande de permis est conforme à la destination de la zone; qu'il convient cependant de veiller à ce que les aménagements adéquats soient réalisés afin de garantir la présence, dans le périmètre de la zone d'activité économique mixte, d'un dispositif d'isolement vis-à-vis des propriétés voisines;

Considérant, à cet égard, que des modifications sensibles du relief du sol réalisés au Sud-Ouest du site au moyen des terres d'excavation des fondations du bâtiment sont prévues aux fins d'atténuer l'impact visuel de celui-ci sur le voisinage; que des talus d'une hauteur moyenne de 6 mètres (à leur point culminant et par rapport au niveau naturel du sol) seront végétalisés au moyen de plants d'une hauteur minimale de 80 cm; qu'au Nord-Est des talus d'une hauteur de 3 mètres sont prévus le long de la voirie privée afin d'atténuer la présence visuelle des parkings pour les utilisateurs de cette voirie;

Considérant toutefois que le bâtiment, son implantation et les aménagements proposés par le demandeur sur le solde de la parcelle doivent préserver les qualités paysagères du site ayant conduit à son classement le 25 novembre 1971;

Considérant dès lors qu'il y a (sic) s'impose de réduire l'ampleur de la modification sensible du relief du sol proposée par le demandeur; que le talus situé au Sud-Ouest sera supprimé alors que les talus qui sont situés le long de la voirie privée auront une hauteur maximale de 2 mètres (calculée par rapport au niveau naturel du sol);

Considérant toutefois que les plantations qui y étaient prévues (8 : scions) seront maintenues afin de garantir une meilleure intégration du site dans son environnement naturel immédiat;

Considérant que ces aménagements répondent aux remarques formulées par la Division Nature et Forêt de la D.G.R.N.E., le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable et la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles;

Considérant que les modifications du relief du sol seront limitées à l'emprise des bâtiments, des parkings extérieurs, des surfaces imperméabilisées, ainsi qu'aux bassins;

Considérant que le maintien de la butte contribue, pour sa part, à masquer visuellement le bâtiment et les parkings depuis la chaussée de Bruxelles; que cet élément favorable à l'intégration du projet dans son environnement limite de facto tout déplacement du bâtiment vers la chaussée de Bruxelles; qu'en outre, le maintien du profil de la butte garantit la préservation du milieu floristique qui s'y serait développé;

Considérant que les problèmes de mobilité découlent de la mise en oeuvre de la zone;

Considérant que l'occupant du site s'est engagé à établir un plan de déplacement de ses employés;

Que toutefois la gestion de l'impact sur la circulation dépasse le cadre de la présente demande;

Que les utilisateurs du site fréquenteront les axes à contre-courant des flux entrants et sortants de Bruxelles;

Vu les réserves émises par la Division Nature et Forêt de la Direction générale des ressources naturelles et de l'environnement;

Considérant que la mise en oeuvre des bassins nécessite des travaux d'aménagement en zone 3;

Considérant qu'autour des bassins et des bâtiments, des plantations de type bruyère sont nécessaires pour protéger les installations techniques souterraines et les berges des étangs;

Avis favorable sous réserve de respecter ce qui suit :

- Secteurs 1, 2 et 3 : maintien de la végétation existante et gestion en prairie de fauche avec fauche et exportation du matériel après le 15 août, et absence de toute utilisation d'engrais et phytocides. Une bande de 15 mètres autour des bâtiments et autres installations fixes, ainsi que la partie située en-dessous de la cote 111 (cfr plan P4) pourront recevoir les plantations et ensemencements prévus par le demandeur.

Secteur 5: suppression des rhododendrons de la liste des espèces ligneuses.

Dans les plantations sylvestres (secteurs 6 et 8), *Ligustrum ovalifolium* sera remplacé par *Ligustrum vulgare*.

La préservation des secteurs 1, 2 et 3, en particulier la butte située au nord-est du site et la bordure sud du site, durant toute la durée du chantier, devrait être envisagée.

- Les merlons prévus au Sud-Ouest du site seront supprimés.
- Les merlons prévus au Nord-Est le long de la voirie privée seront limités à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau naturel du sol.
- Les modifications du relief du sol de plus de 50 cm sont interdites en-dehors de l'emprise des bâtiments, des parkings extérieurs, des surfaces imperméabilisées et des quatre bassins.
- Le demandeur est tenu de se conformer aux exigences du Service d'Incendie.

Le plan communal d'aménagement devra être finalisé dans les meilleurs délais.

La signalétique devra faire l'objet d'une demande de permis séparée en concertation avec les autres occupants du domaine."

22. Le 13 septembre 2007 intervient l'acte critiqué, dont ne seront reproduits que les extraits en rapport avec l'examen de la demande :

" (...)

Appréciation du projet

1. En ce qui concerne la compatibilité du projet avec les plans d'aménagement et les règlements communaux en vigueur

Considérant que le site est inscrit en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez;

Considérant que l'article 30 du CWATUP définit la zone d'activité économique mixte comme étant «destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Elle comporte un dispositif d'isolement»;

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande de permis est conforme à la destination de la zone puisqu'il s'agit de bureaux;

Considérant que certains réclamants rappellent que le projet se situe sur un terrain certes situé en zone d'activité économique mixte mais, au moment où cette affectation lui a été donnée, soit au début des années 1970, seuls un centre de formation et le développement d'activités horticoles étaient prévus;

Considérant qu'en inscrivant la parcelle en zone de services, le plan de secteur arrêté le 28 mars 1979 n'a pas limité les affectations envisageables dans une telle zone à un seul centre de formation ou au développement d'activités horticoles;

Considérant, comme le relève à juste titre le Fonctionnaire délégué dans son avis, qu'il convient de veiller à ce que les aménagements adéquats soient cependant réalisés afin de garantir la présence, dans le périmètre de ladite zone d'activité économique mixte, d'un dispositif d'isolement vis-à-vis des propriétés voisines;

Considérant, en l'occurrence, que les aménagements des abords du site proposés par le demandeur répondent à ce souci de discrétion vis-à-vis des propriétés voisines; qu'il en est ainsi notamment ainsi du maintien de la butte vis-à-vis des personnes circulant sur la chaussée de Bruxelles, des talus situés au Sud-Ouest et au Nord-Est du site;

Considérant que ce souci de discrétion doit être privilégié par rapport à la volonté de la C.R.M.S.F. et de la C.R.A.T. qui considère(nt) qu'une architecture de qualité telle que proposée par le demandeur ne doit pas être cachée, préconisant ainsi une implantation du bâtiment directement à front de la chaussée de Bruxelles, en lieu et place de la butte;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a estimé, dans son avis conforme, que ces talus devaient être modifiés afin de préserver au mieux les qualités paysagères du site qui ont notamment conduit à son classement; qu'en conséquence, le talus prévu au Sud-Ouest ne sera pas autorisé;

Considérant qu'il s'impose dès lors de prescrire des plans de plantations complémentaires afin de limiter la présence visuelle du projet depuis les propriétés riveraines situées au Sud-Ouest;

Considérant que, dans le même esprit, il convient également de limiter la hauteur des talus situés le long de la voirie privée à 2 mètres par rapport au niveau naturel du sol;

Considérant qu'il convient d'imposer des conditions sur ce point;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre du site classé par l'arrêté royal du 25 novembre 1971 (Long Fond) et à proximité d'un site classé «patrimoine majeur de Wallonie » (s'agissant du Domaine Solvay) et d'une zone Natura 2000 (Forêt de Soignes);

Considérant que certains réclaments regrettent que le projet n'entraîne la disparition de ce site classé pour ses qualités paysagères et écologiques; que, selon leur point de vue, le projet ne respecterait pas les restrictions prévues dans cet arrêté de classement; que ce projet anéantirait le domaine du Long Fond, situé entre la forêt de Soignes et le parc Solvay;

Considérant que l'arrêté royal du 25 novembre 1971 classe effectivement le périmètre comme site; que cet arrêté a pour conséquence de soumettre tout dossier de demande de permis d'urbanisme à une procédure particulière comprenant notamment l'avis conforme du fonctionnaire délégué et l'avis simple de la CRMSF; que l'arrêté de classement ne s'oppose donc pas à la réalisation du projet;

Considérant qu'il convient également de rappeler que le caractère bâtissable de la parcelle concernée par l'actuelle demande a fait l'objet d'une approbation de principe de la Commission Royale des Monuments et Sites lors de sa séance du 15 mars 1971 (annexe 111 de l'étude d'incidences);

Considérant enfin que, comme le relève à juste titre l'étude d'incidences (chapitre 1, urbanisme et patrimoine, p. 10/36), outre le fait que l'arrêté de classement ne s'oppose pas à la construction, il faut tenir compte du fait que postérieurement à l'adoption de cet arrêté de classement, le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté du 28 mars 1979 a inscrit le bien en zone de services, c'est-à-dire, selon le droit en vigueur à l'époque, une zone pouvant accueillir des bureaux dépassant l'intérêt du voisinage;

Considérant que le site visé par le projet se situe en zone mixte communautaire et de bureaux au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal le 30 septembre 1994;

Considérant que, selon certains réclaments, le projet ne respecterait pas l'esprit du schéma de structure communal qui demande des bâtiments qui s'intègrent et qui respectent le site de la forêt de Soignes dans un même esprit de discrétion;

Considérant que le projet respecte les orientations définies par le Schéma de structure à propos de cette zone; que les aménagements proposés par le demandeur et modifiés par le présent arrêté garantissent de surcroît le souci de discrétion du projet ; qu'ainsi, le maintien de la butte et son boisement, de même que la création de divers merlons plantés empêchent toute vue directe du bâtiment depuis l'espace public; que le souci de discrétion, conforme à l'esprit du schéma de structure communal, est dès lors respecté;

Considérant que le règlement communal d'urbanisme (RCU) de la commune de La Hulpe approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 mars 1995 a inscrit ladite zone en «zone de services»;

Considérant, pour rappel, que la zone concernée par le projet était initialement une «zone de services» au plan de secteur adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 ;

qu'en vertu de l'article 174.3.0. du CWATUP, «Les zones de services sont destinées à l'implantation d'entreprises ou d'établissements dépassant l'intérêt du voisinage»; que les entreprises de petites industries ou artisanales n'étaient pas autorisées dans cette zone à cette époque puisqu'elles avaient leur place en zones industrielles;

Considérant que le décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP - et entré en vigueur le 1^{er} mars 1998 - a modifié la légende des plans de secteur et a transformé notamment la «zone de services » en «zone d'activité économique mixte» (ZAEM) (article 6, § 1^{er}, 6/) : « La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement » (article 30, alinéa 1^{er}, du CWATUP);

Considérant que la ZAEM permet désormais d'accueillir des affectations (notamment la petite industrie et l'artisanat) qui n'étaient pas autorisées par l'ancienne définition de la zone de services du plan de secteur et reprise dans le RCU; que la définition de la ZAEM est donc plus large que celle initialement prévue pour la zone de services;

(...)

Considérant que certains réclamants estiment que le projet est en contradiction, par sa démesure, avec le projet du plan communal d'aménagement approuvé à l'unanimité par le conseil communal (18.000m² bâtis en lieu et place de 15.000 m² maximum); (...)

(...)

Considérant qu'en l'espèce la demande de permis d'urbanisme rencontre très largement les options urbanistiques de l'avant-projet de PCA;

Considérant qu'en terme d'implantation, la construction s'implantera parallèlement aux courbes de niveaux, en préservant la hauteur de la butte; que les terres sont remodelées pour dissimuler les emplacements de parking extérieurs;

Considérant qu'un soin particulier sera donné à l'aménagement des abords par le programme de plantation, la qualité des végétaux envisagés, la création de différents bassins dans la partie basse du site, ou encore par le traitement végétal de la butte;

Considérant, en outre, que la dimension environnementale du projet n'a pas été négligée, que ce soit notamment par le boisement de la parcelle, la réduction des consommations énergétiques liées au fonctionnement des installations techniques, la pose de panneaux solaires thermiques, le niveau global d'isolation du bâtiment, l'organisation d'une navette permettant une meilleure utilisation des transports en commun;

(...)

2. En ce qui concerne la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux

Remarques et critiques formulées par les réclamants et/ou les instances consultées :

(...)

Appréciation de l'autorité

Considérant que le projet a été défini en raison du caractère paysager du site ; que la volonté d'intégration du projet dans le paysage s'est traduite par l'utilisation de formes courbes permettant d'épouser l'allure générale du relief et des masses végétales très travaillées par l'homme ; que, dans le même esprit, la forme courbe des toitures adoucit les volumes supérieurs en diminuant la hauteur perceptible du bâtiment et surtout leur perception depuis le sol ; que, dans ce même but d'intégration, le choix des matériaux s'est porté sur l'utilisation de mélanges colorés à partir de sables, agrégats pierreux naturels, ciment et mortiers de teintes claires nuancées du blanc cassé au grège (type « pierre de France ») ; que les menuiseries sont traitées en tons sombres;

Considérant que l'architecture proposée par le projet présente des caractéristiques distinctes des constructions avoisinantes notamment en ce qui concerne la courbe des façades, sa linéarité et le ton clair choisi pour les façades;

Considérant que les ouvrages de toiture et les pare-soleil sont pré-teintés dans des tons d'oxydation naturelle; que ces pare-soleil ont comme rôle essentiel l'économie d'énergie que l'évolution climatique rend impérative pour l'avenir; que ces dispositifs sont installés en raison de l'orientation du bâtiment; que les façades nord - orientées vers la route d'accès à DOLCE - en sont, de ce fait, dépourvues;

Considérant que ces aménagements ont été pensés dans un souci d'intégration et de bon aménagement des lieux qui tient notamment compte des options d'aménagements définies par la commune dans l'avant-projet de PCA;

Considérant que la perception de la hauteur sous corniche est volontairement réduite compte tenu de l'implantation respectueuse du relief du terrain et des aménagements paysagers proposés;

Considérant que ces caractéristiques architecturales sont notamment justifiées par le relief incliné du site et le tracé existant de la voirie privée conduisant au complexe Dolce;

Considérant qu'il s'agit, non pas d'une architecture passe-partout, mais d'une architecture individualisée dont les qualités esthétiques sont bien présentes, comme en témoigne l'avis de la CRAT; que ce choix d'une architecture individualisée contribue à une identification claire et aisée du projet envisagé;

Considérant que les différents volumes du bâtiment ont été répartis en tenant compte des mouvements de terrains et des écrans plantés existants; que le bâtiment a été implanté en arrière-plan par rapport à la butte artificielle située le long de la chaussée de Bruxelles afin de garantir sa discrétion ; que cet élément rencontre les préoccupations de certains réclamants qui ont notamment été relayées par la C.C.A.T. dans son avis; que ce recul par rapport à la chaussée de Bruxelles correspond d'ailleurs à une option définie par l'avant-projet de PCA;

Considérant que le déplacement de l'aile III à l'emplacement prévu pour l'aile IV, aujourd'hui abandonnée, aurait pour effet de modifier, de manière substantielle, la butte qu'il convient de préserver au maximum;

Considérant que cet architecture s'intègre parfaitement à son environnement immédiat et ne nuira pas à la cohérence urbanistique et paysagère des constructions voisines dans la mesure où le site sera bordé d'une barrière visuelle composée de plantations diverses, en ce compris des arbres, et dont l'effet sera garanti en raison de la variété des plantations, de la densité du massif végétal prévu par le projet et complété par la plantation complémentaire d'arbres à haute tige conformément aux conditions prescrites par la présente décision;

Considérant qu'en raison du relief naturel du sol et du maintien de la butte artificielle, il s'imposait de rééquilibrer les mouvements de sols afin de retrouver l'allure normale du relief d'origine et, par ailleurs, garantir l'intégration de l'architecture proposée ; que c'est ainsi que le Fonctionnaire délégué a estimé, dans son avis conforme, que ces talus devaient être modifiés afin de préserver au mieux les qualités paysagères du site qui ont notamment prévalu à son classement ; que les mouvements de terres prévus au Sud-Ouest de la parcelle seront dès lors supprimés ; qu'il s'imposait, en corollaire, de prescrire des plans de plantations complémentaires afin de limiter la présence visuelle du projet depuis la propriété riveraine ;

Considérant, dans le même esprit, que la hauteur des talus situés le long de la voirie privée a été limitée à 2 mètres par rapport au niveau naturel du sol ; que cette modification mineure de l'aménagement de ce talus garantit une intégration des parkings tout en assurant la visibilité du bâtiment dont les qualités architecturales ont notamment été mises en évidence par la C.R.A.T. dans son avis ;

Considérant que certains réclamants estiment qu'en cherchant un site de prestige, FedEx va le détruire ; qu'à chaque implantation de bureau, c'est une partie du patrimoine La Hulpois qui disparaît ;

Considérant que la construction envisagée n'implique pas la destruction de ce site ; que sur ce point, il faut rappeler que le projet prévoit un reboisement important, de la butte notamment, et la réalisation d'aménagements paysagers destinés à garantir l'intégration du projet et ce malgré la suppression du merlon Sud-Ouest ; qu'à cet endroit, la présente autorisation impose en effet un régime complémentaire de plantation d'arbres à haute tige ;

Considérant enfin que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas la hauteur de la futaie puisque les arbres ont une hauteur moyenne comprise située entre les cotes 138 et 140 (I.G.N.) alors que le faite du bâtiment est situé à la cote 136.60 ;

Considérant que l'ensemble des aménagements du projet sont mentionnés sur les plans joints à la demande de permis sauf ceux qui sont imposés par l'autorité par le biais de conditions assorties au permis ; que, dans ce cas, les aménagements envisagés sont imposés de manière précise afin de ne laisser aucune marge d'appréciation au demandeur quant à leur mise en oeuvre ;

Considérant que, selon certains réclamants, le projet détruirait un site naturel d'une grande beauté ; que le projet anéantit ainsi la valeur d'un paysage dont les qualités constituaient précisément la base du classement par l'arrêté royal du 25 novembre 1971 ; qu'à cet égard, les d'autres (sic) implantations sont autant d'erreurs au niveau du paysage ; qu'il n'y a pas lieu de tenir compte d'éventuelles erreurs passées pour se prononcer sur les qualités intrinsèques d'un projet ; que, de même, on peut, par principe, considérer que toute implantation nouvelle de bureaux constituera ipso facto une « erreur au niveau du paysage » ; qu'il convient d'avoir égard aux caractéristiques propres à chaque implantation, à celles du projet, aux conditions imposées, etc. ;

Considérant que les documents préalables au classement, joints à l'étude d'incidences (pièce n° 111), ne permettent pas de considérer que la prairie située à front de la chaussée de Bruxelles justifiait à elle seule le classement de l'ensemble du domaine dit du Long fond, ou qu'à tout le moins il ne puisse être envisagé d'y construire ;

(...)

Considérant, pour le surplus, que l'autorité fait sienne les considérations formulées dans le cadre de l'examen de la demande de permis d'environnement; que celles-ci doivent être considérées comme étant intégralement reproduites; que cette décision est, en conséquence, jointe en annexe 2 à la présente décision;

ARRETE :

Article 1^{er}.

Le permis est délivré à la société CODIC pour l'implantation et la construction d'un centre administratif et de formation comportant diverses installations techniques au n/ 135, chaussée de Bruxelles à 1310 LA HULPE;

Le dossier de référence est le dossier de demande de permis réceptionné le 10 mai 2007.

L'implantation de l'antenne parabolique est refusée.

Article 2

Le permis est octroyé moyennant le strict respect des conditions suivantes :

1. En ce qui concerne l'aménagement des abords

1.1. Dans les secteurs 1, 2 et 3, la végétation existante sera maintenue et gérée en prairie de fauche : fauchage annuel après le 15 août avec exportation obligatoire du matériel.

1.2. Toute utilisation d'engrais et phytocides est proscrite.

1.3. Les plantations et ensemencements prévus par le demandeur dans sa demande pourront être maintenus dans une bande de 15 mètres autour des bâtiments et autres installations fixes, ainsi que pour la partie du site située en-dessous de la cote 111 (cfr plan P4).

1.4. Les rhododendrons seront supprimés de la liste des plantations ligneuses du secteur 5.

1.5. Le Ligustrum ovalifolium sera remplacé par Ligustrum vulgare dans les plantations sylvestres (secteurs 6 et 8).

1.6. Les merlons prévus au Sud-Ouest du site seront supprimés et remplacés par la plantation de cent arbres à haute tige d'une hauteur comprise entre 4 et 6 mètres (50 % d'arbres d'une hauteur de 4 mètres et 50 % d'arbres d'une hauteur de 6 mètres) lors de la plantation, à raison d'une densité d'un arbre par 12,5 m².

Les espèces et quantités suivantes seront impérativement respectées :

(...)

Ces plantations complètent le programme de plantation de la zone 8, joint à la demande de permis, et permettent de créer un écran végétal dense le long de la propriété voisine.

Ces plantations seront effectuées au plus tard à la fin des travaux de gros oeuvre.

1.7. Les merlons prévus au Nord-Est le long de la voirie privée seront limités à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau naturel du sol.

1.8. Les modifications du relief du sol de plus de 50 centimètres sont interdites en-dehors de l'emprise des bâtiments, des parkings extérieurs, des surfaces imperméabilisées, des talus et des quatre bassins.

1.9. L'accès au site, depuis la voirie privée, sera composé d'un revêtement distinct de celui de la voirie privée.
(...)"

Considérant qu'à l'audience du 1^{er} octobre 2007, l'avocat de l'A.S.B.L. LES AMIS DE LA FORET DE SOIGNES a déposé une requête par laquelle celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence à l'appui de la demande de suspension; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'à la même audience, les avocats respectivement de la S.A. CODIC Belgium et de la société de droit américain FEDEX ont déposé chacun une requête par laquelle celles-ci demandent à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours tenant à l'intérêt à agir; qu'elle soutient que l'A.S.B.L. LE POUMON VERT DE LA HULPE a été constituée pour les besoins de la cause alors qu'il lui appartient de démontrer, par une activité durable, que son objet statutaire est réellement mis en oeuvre, ce qui doit ressortir d'activités concrètes et durables de l'association; que, concernant les autres requérants, elle affirme qu'ils ne démontrent pas un intérêt suffisamment individualisé, compte tenu de la distance qui sépare le projet de leurs résidences et de l'absence de vue; qu'en outre, elle s'interroge sur la légitimité de l'intérêt de ces requérants au recours puisque Jacques SOLVAY DE LA HULPE a vendu à la S.A. I.B.M. les terrains litigieux dont il savait qu'ils étaient constructibles; qu'elle observe que les requérants ne semblent nullement contester l'architecture du bâtiment projeté mais se prévalent d'un intérêt lié à l'impact que la réalisation pourrait avoir sur la faune ainsi que sur la vue que ceux-ci auraient sur le terrain lors de leur promenade dans le parc;

Considérant que l'A.S.B.L. LE POUMON VERT DE LA HULPE a été constituée le 14 juin 2007, soit peu de temps après le dépôt de la demande de permis d'urbanisme litigieuse; que l'article 3 des statuts est rédigé comme suit :

- " L'association a pour but la défense de l'intégrité et de la diversité biologique ainsi que la protection de l'environnement, au sens large du terme, et la promotion d'un milieu de vie et de promenade de qualité dans le périmètre du domaine de la donation Solvay.

Le périmètre du domaine de la donation Solvay, situé sur le territoire de la commune de La Hulpe, est délimité par la Chaussée de Bruxelles, à partir de son intersection avec la rivière l'Argentine jusqu'à la Drève de la Meute, par la Drève de la Meute jusqu'à la bordure sud/sud-est du Domaine Solvay délimité par une clôture, par ladite clôture jusqu'à la rivière l'Argentine et enfin par la rivière l'Argentine jusqu'à la Chaussée de Bruxelles.

L'association a également pour objectif de faire préserver au site prédécrit ses fonctions de maillage vert et bleu avec les environs immédiats, dont la forêt de Soignes.

Dans ce cadre et sans exhaustivité, l'association poursuit comme objectif l'inscription de l'intégralité du périmètre prédécrit en site Natura 2000";

Que l'article 4 des statuts est rédigé comme suit :

- " Pour atteindre ces objectifs, l'association a pour objet la promotion, l'organisation et la réalisation d'activités, d'expositions, de conférences, de cours, d'études, d'événements et de manifestations culturelles, l'édition, l'achat, la vente, la reproduction, le dépôt et la conservation de documents, livres, manuscrits, collections et publications les plus diverses, afin de promouvoir le but de l'association.

Elle pourra réaliser son objet par tout moyen direct ou indirect dont elle disposera et notamment par l'accomplissement de tous les actes en rapport avec sa finalité sociale, et pourra accomplir tous les actes se rapportant directement ou indirectement à son objet. Elle peut notamment prêter son concours et s'intéresser à toute activité similaire à son but.

Pour la réalisation de son objet, l'association pourra accomplir tous actes, tels que notamment acheter, vendre, échanger ou donner en location tous biens meubles, accepter moyennant les autorisations requises par la loi, toute libéralité entre vifs ou testamentaires ainsi que tous subsides.

L'association est également habilitée à établir et à entretenir toute initiative et tout contact avec les autorités administratives, à faire valoir ses observations dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations relatives à des projets situés dans ou aux pourtours immédiats de son champ d'activités et à introduire ou à participer à toute procédure administrative ou judiciaire, en ce compris devant le Conseil d'Etat, à l'encontre des autorisations administratives qui seraient délivrées relativement à des parcelles de terrain situées dans ou aux pourtours de son champ d'activités.

L'association est, en outre habilitée à défendre son objet social dans tout litige mettant en jeu la qualité de l'environnement, compris au sens large du terme, ainsi que le développement durable dans sa zone d'activité";

Considérant que lorsqu'une association sans but lucratif se prévaut d'un intérêt collectif, il est requis notamment que son objet social soit poursuivi, pour éviter la constitution de personnes morales pour les seuls besoins d'un procès et écarter les

recours d'associations à l'existence purement formelle; qu'en l'espèce, si l'association a été créée à l'occasion du projet litigieux, ce qui ne peut lui être reprochée sous peine de porter atteinte à la liberté d'association, rien n'indique que l'objet social qu'elle s'est donnée ne sera pas poursuivi; que ce serait lui faire un procès d'intentions alors qu'elle a notamment pour objectif, l'inscription du périmètre qu'elle souhaite préserver en site Natura 2000, ce que ne saurait lui accorder l'issue éventuellement favorable de ce recours; que le recours est dès lors recevable dans son chef; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les deuxième, troisième, quatrième requérants sont des voisins directs de la parcelle litigieuse; qu'à ce seul titre, ils ont intérêt à demander l'annulation et la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un immeuble de bureaux sur cette parcelle; que, de plus, leurs propriétés font partie du site classé où se situe la parcelle litigieuse; qu'à ce titre, ils justifient d'un intérêt à la préservation de celui-ci; que, pour le surplus, seul le deuxième requérant est le vendeur de la parcelle; que son intérêt ne devient pas illégitime du fait qu'il a vendu la parcelle en marquant son accord sur un projet de construction de bureaux, d'ailleurs différent, sur celle-ci;

Considérant que la première partie adverse conteste le recours à la procédure d'extrême urgence; que, d'une part, elle soutient que l'imminence du péril est démentie par le fait que le permis, délivré le 13 septembre 2007, ne sera exécutoire que le 13 octobre prochain, le fonctionnaire délégué pouvant faire usage de son droit de suspension et le Gouvernement wallon pouvant annuler le permis; qu'elle soutient que les requérants auraient dû introduire une demande de suspension par la voie ordinaire et, postérieurement à celle-ci, si des éléments nouveaux apparaissaient, laissant présumer d'une exécution du permis, introduire une demande de mesures provisoires d'extrême urgence; qu'elle fait valoir qu'en outre, les requérants ont obtenu le 28 septembre 2007 du Président du Tribunal de première instance de Nivelles une ordonnance de cessation de tous travaux de quelque nature que ce soit, sous peine d'astreinte, en attendant l'issue de la procédure pendante devant le Conseil d'Etat; qu'elle soutient qu'il ressort de cette action que les requérants ne considéraient pas la situation comme présentant un caractère absolu d'urgence la veille de la saisine du juge judiciaire, déniaient par là toute justification d'imminence du péril; qu'elle ajoute que cette intervention du Président du Tribunal de première instance constitue "l'interposition d'une cause juridique distincte qui enlève toute imminence au péril invoqué"; que, d'autre part, elle estime que les requérants n'ont pas fait preuve de

diligence, la demande de suspension ayant été introduite 10 jours après avoir pris connaissance de l'acte critiqué;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir et à la condition que le demandeur ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme ne sera certes exécutoire qu'à partir du 13 octobre 2007; que, cependant, ni le fonctionnaire délégué, qui a remis un avis favorable conditionnel intégralement repris dans les conditions du permis, ni le bénéficiaire du permis attaqué n'ont annoncé leur intention, respectivement de suspendre l'acte critiqué ou d'introduire un recours; que le début des travaux a été annoncé par la société de droit américain FEDEX dès cette date; que, s'agissant d'un site classé dont les valeurs naturelle, écologique et biologique sont reconnues par les autorités compétentes en l'espèce, l'atteinte à ces valeurs risque d'être réalisée dès le début des travaux de terrassement; que le recours à la procédure ordinaire de suspension n'aurait pas permis d'obtenir un arrêt avant le début des travaux;

Considérant que, le lendemain de l'introduction du présent recours, la bénéficiaire du permis critiqué a fait procéder à des travaux sur le site litigieux; que, même si, à l'en croire, il ne s'agit que de travaux de sondage, il ne peut être reproché aux requérants d'avoir craint, au vu de ces travaux, un commencement d'exécution du permis emportant des conséquences irréversibles, et dès lors, en l'absence d'une fixation le jour même devant le Conseil d'Etat de leur demande d'extrême urgence, d'avoir saisi par requête unilatérale le Président du Tribunal de première instance; que celui-ci n'a ordonné l'interdiction des travaux que jusqu'à la notification par le Conseil d'Etat de l'arrêt qu'il prononcera dans le cadre du recours en suspension d'extrême urgence;

Considérant, par ailleurs, que, compte tenu de la complexité du dossier, un délai de 10 jours entre la prise de connaissance de l'acte et l'introduction du recours ne peut être considéré comme excessif;

Considérant que l'extrême urgence est dès lors établie; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et, plus particulièrement, de ses articles 9 et 13, de l'erreur, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs de l'acte, de la violation du principe de bonne administration, ainsi que de l'excès de pouvoir; qu'ils observent que la parcelle destinée à recevoir le projet litigieux était inscrite en zone d'équipements communautaires et d'utilité publique au projet de plan de secteur, tel que soumis aux autorités consultatives et à enquête publique et qu'après enquête publique et avis des autorités consultatives, elle fut inscrite en zone de services au plan de secteur définitivement adopté; qu'ils soutiennent que cette modification fondamentale ne fut pas décidée sur la base d'observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, ni sur la base de l'avis d'un conseil communal ou de la commission consultative régionale; qu'ils relèvent ainsi qu'aucune réclamation ne fut introduite relativement au site du Longfond (lieu-dit "Ferme Rouge") et qu'aucun avis n'a suggéré l'inscription du site en zone de services; que, par ailleurs, ils affirment que le plan de secteur définitivement adopté n'est pas adéquatement motivé, en contravention à l'article 9, dernier alinéa de la loi du 29 mars 1962 précitée puisque l'arrêté royal justifie pour s'écarter de l'avis de la CRAT qu'"au lieu-dit «Ferme-Rouge», la zone d'équipements communautaires est inscrite en zone de services, ce qui correspond mieux à la situation de fait"; qu'ils estiment que, dès lors, le plan de secteur est illégal en ce qu'il prévoit à l'endroit considéré une zone de services devenue depuis une zone d'activité économique mixte (Z.A.E.M.); qu'ils constatent que l'acte critiqué se fonde expressément sur ce plan de secteur, notamment pour écarter l'application des prescriptions particulières du R.C.U. au motif de leur contrariété au prescrit de la zone de services; qu'ils concluent que cette référence illégale à la zone de services, devenue depuis Z.A.E.M., entraîne l'illégalité, par application de l'article 159 de la Constitution, de l'acte critiqué;

Considérant que la première partie adverse et la deuxième intervenante observent qu'aucune pièce n'est déposée par les requérants, démontrant qu'aucune réclamation n'aurait été introduite relativement au lieu-dit "Ferme Rouge"; qu'elles estiment que le manque de pièces, spécialement les neuf réclamations introduites, est incompatible avec l'examen *prima facie* auquel le Conseil d'Etat doit procéder; qu'elles y voient aussi une "violation des droits de la défense dès lors que la requérante en intervention ne peut opérer, dans le cours laps de temps qui lui est imparti, aucune vérification"; que, selon elles, les modifications apportées au projet de plan de secteur par le Roi doivent être fondées sur une réclamation, une observation ou un avis émis lors de l'enquête publique que pour autant qu'elles soient substantielles; qu'elles soutiennent qu'en l'espèce, tel n'est pas le cas, le terrain litigieux restant affecté dans

une zone bâissable ou urbanisable au sens de l'actuel article 25 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'elles estiment que l'économie du zonage prévu au projet de plan de secteur n'a ainsi en rien été altérée; qu'elles s'interrogent sur l'intérêt des requérants au moyen dès lors que le terrain litigieux a été et reste affecté en une zone urbanisable et dès lors que, s'ils s'érigent en défenseurs du projet I.B.M., l'affectation prévue au projet de plan de secteur n'aurait pas permis la réalisation de ce projet; qu'à cet égard, elles observent que ni ce projet ni le projet horticole du deuxième requérant n'auraient pu être qualifiés d'équipements communautaires et d'utilité publique et soutiennent que c'est en réalité le projet I.B.M. qui a motivé le Roi à s'écarter de l'affectation prévue au projet du plan de secteur; que, concernant la motivation de l'arrêté adoptant définitivement le plan de secteur, elles relèvent que, si la CRAT n'a émis aucune observation particulière concernant le lieu-dit "Ferme Rouge", elle énonçait, au titre de considérations générales ce qui suit :

" Sont inscrits en zone d'équipements communautaires et de services publics, les équipements existants et les projets admis par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire, lorsqu'ils occupent un terrain de 1 ha et plus";

qu'elles constatent que le projet de plan de secteur ne rencontrait aucune des deux conditions précitées; qu'elles estiment que le Roi a dès lors pu décider que la zone de services correspondait mieux à la situation de fait, à savoir au projet I.B.M. pour lequel un accord était intervenu en 1971; qu'elles soutiennent que la juxtaposition de la motivation de l'arrêté avec la directive générale de la CRAT permet de savoir pourquoi la zone est devenue, à cette époque, une zone de services; qu'elles ajoutent qu'à supposer même qu'il n'y ait pas eu de réclamation lors de l'enquête publique qui justifierait le changement opéré entre le projet de plan et le plan de secteur définitif, - ce qui n'est, dans l'état du dossier, pas démontré -, la modification apportée pouvait l'être en toute légalité sur le seul avis de la commission régionale;

Considérant qu'à l'avant-projet de plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le site litigieux était inscrit en zone de parc et de récréation avec restrictions, d'intérêt paysager; que le projet de plan de secteur adopté le 16 juillet 1974 inscrivait le site en zone d'équipements communautaires et d'utilité publique; qu'une enquête publique s'est tenue du 1^{er} septembre 1975 au 29 novembre 1975; qu'il ressort du Moniteur belge du 22 septembre 1979 que neuf réclamations ont été déposées pour la commune de La Hulpe dont on ignore si elles portaient sur le site litigieux; que la CRAT n'a pas émis d'observation particulière sur cette affectation; qu'au titre d'observation générale, la CRAT a précisé ce qui suit :

" Sont inscrits en zone d'équipements communautaires et de services publics, les équipements existants et les projets admis par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire, lorsqu'ils occupent un terrain de 1 ha et plus";

que le plan de secteur a été adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et affecte le site en zone de services au motif que cela "correspond mieux à la situation de fait";

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent la première partie adverse et la deuxième intervenante, la modification apportée par le plan de secteur est substantielle; que, par essence, un équipement communautaire ou d'utilité publique est destiné à promouvoir l'intérêt général tandis que la zone de services est destinée à permettre le développement d'activités d'intérêt privé;

Considérant qu'il y a d'abord lieu d'observer que l'arrêté royal indique lui-même qu'il s'écarte de l'avis de la CRAT; que cela signifie qu'il n'a pas estimé pouvoir s'appuyer sur la considération générale de la CRAT à propos des équipements communautaires et d'utilité publique pour modifier l'affectation de la zone; qu'au demeurant, cette considération est trop générale que pour pouvoir être appliquée automatiquement au cas d'espèce; que, selon les requérants, il résulte du dossier relatif au plan de secteur, tel que consulté dans les services de la Région wallonne, qu'aucune réclamation ne fut introduite relativement au lieu-dit "Ferme Rouge"; que le Conseil d'Etat ni les parties adverses et intervenantes n'ont pu vérifier cette affirmation; que, quoi qu'il en soit, indépendamment de la question de savoir si la modification résultait d'une réclamation, dès lors que le Roi s'écartait de l'avis de la CRAT, le Roi devait, conformément à l'article 9, dernier alinéa de la loi du 29 mars 1962 précitée, applicable à l'époque, motiver son arrêté de façon à comprendre les raisons de ce changement d'affectation;

Considérant que le motif selon lequel ce changement "correspond mieux à la situation de fait" ne paraît pas pertinent, dès lors que le site est classé depuis 1971, qu'il inclut sur la plus grande partie de sa surface une prairie non-bâtie et que le centre I.B.M., qualifié au demeurant d'utilité publique par le directeur général du ministère des Travaux publics de l'époque, a été construit avant l'adoption du projet de plan de secteur dans une zone qui sera affectée en zone forestière; que la situation existante était en droit un site classé et en fait un site non-bâti enclavé entre la forêt de Soignes et la propriété Solvay.

Considérant que l'illégalité de l'affectation du plan de secteur entraîne par voie de conséquence l'illégalité de l'acte critiqué qui se fonde sur elle; que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'arrêté royal du 25 novembre 1971 classant le domaine du Longfond, de la violation du CWATUP, et plus particulièrement des articles 109 et 196 à 208, de la violation de l'article D.64 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que l'arrêté de classement de 1971 n'a pas été abrogé implicitement par le plan de secteur et qu'il n'existe aucune incompatibilité entre celui-ci et l'arrêté de classement qui apporte certaines restrictions au droit de propriété; qu'ils s'attachent ensuite à donner la portée de l'arrêté de classement s'agissant de la parcelle litigieuse; qu'ils estiment que l'interprétation qui semble avoir été retenue par la première partie adverse est de considérer que l'arrêté de classement admet le caractère bâtissable des zones entourées en jaune sur le plan déposé par I.B.M. et approuvé par la C.R.M.S. avant l'adoption de l'arrêté de classement; qu'ils soutiennent au contraire que la seule interprétation possible est celle qui est conforme au dossier de classement : les actes énumérés du 1^o au 9^o sont interdits à l'exception du projet de Centre d'Education Européen d'I.B.M. dont question dans le dossier de classement et sur lequel la C.R.M.S. a marqué son accord; qu'ils concluent que tous les autres actes ne peuvent être autorisés qu'à la condition que les avis prévus par la loi aient été obtenus, que l'autorité apprécie et motive leur compatibilité avec la protection et qu'en toute hypothèse, ils ne portent pas atteinte de manière substantielle aux valeurs protégées; qu'ils affirment que tant par leur nature que par leur importance qu'ils rappellent, le projet porte atteinte à la valeur du paysage ainsi qu'aux autres valeurs écologiques, naturelles et biologiques qui sont à la base du classement et qu'il ne pouvait être autorisé que si cette partie du site classé avait fait, préalablement, l'objet d'un déclassement; qu'ils font valoir que le projet n'est par ailleurs pas similaire au projet de Centre d'Education Européen d'I.B.M., lequel était affecté à des activités d'études post-universitaires jugées d'intérêt public à l'époque, composé d'un ensemble de bâtiments de type campus universitaire dispersés et avait été accepté par la C.R.M.S.; qu'ils soutiennent qu'outre l'atteinte portée substantiellement aux valeurs protégées, l'autorité compétente n'a pas apprécié la compatibilité du projet avec l'arrêté de classement; qu'ils constatent que la motivation propre de l'acte critiqué n'examine pas les valeurs protégées par l'arrêté de classement ni la mesure dans laquelle la protection mise en place pourrait s'opposer au projet, sous prétexte que les avis imposés par la

loi(lire le CWATUP) (avis de la C.R.M.S.F et avis conforme du fonctionnaire délégué) ont été obtenus, que le projet serait situé dans une zone bâissable admise par la C.R.M.S.F. et que postérieurement à cet arrêté, le plan de secteur a inscrit le bien en zone de services; qu'ils estiment à ce sujet que la motivation de l'acte critiqué est à tout le moins lacunaire et qu'elle n'est pas adéquate, eu égard à l'avis très défavorable de la C.R.M.S.F., aux nombreuses réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique, de l'avis plus que réservé de certaines administrations, dont la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) et la CRAT;

Considérant que la première partie adverse et la deuxième intervenante font valoir que l'arrêté de classement n'interdit nullement l'érection de toute construction sur le site et rappellent qu'un texte clair ne s'interprète pas et que les circonstances factuelles dans lesquelles est intervenue l'adoption de cet arrêté ne sauraient être invoquées par les requérants pour donner à cet arrêté une portée différente de celle que lui donnent ses termes; que si elles admettent que le classement avait pour objectif de préserver les qualités paysagères et biologiques du site, elles remarquent que le site litigieux a été repris dans les documents de la C.R.M.S.F., en zone bâissable; qu'elles soutiennent que le centre I.B.M., constitué de bâtiments dispersés, aurait eu un impact nettement plus négatif qu'un projet compact d'un seul bâtiment; qu'elles affirment que l'arrêté de classement d'un bien, considéré comme un acte de portée individuelle ne peut contrarier les prescriptions d'un plan d'aménagement, qui ont valeur réglementaire et que si tel était le cas, il devrait être écarté; qu'elles constatent qu'en l'espèce, l'arrêté de classement n'interdit nullement la constructibilité; que, par ailleurs, elles soutiennent que l'acte critiqué a bien apprécié la compatibilité du projet avec l'arrêté de classement en tenant compte des objectifs poursuivis par ce classement, comme le montrent les conditions reprises dans l'acte critiqué et suggérées par les différentes instances et services consultés; qu'elles affirment que l'acte critiqué lui-même examine longuement l'intégration du projet dans son environnement au regard des qualités paysagères du site; qu'elles concluent qu'ainsi la première partie adverse ne s'est nullement limitée à faire référence à l'accord de principe obtenu en 1971 par la société I.B.M. auprès de la C.R.M.S. pour justifier la compatibilité du projet avec l'arrêté de classement et que l'acte critiqué est suffisamment et adéquatement motivé;

Considérant que la parcelle litigieuse est incluse dans le périmètre d'un site classé par l'arrêté royal du 25 novembre 1971; que cet arrêté englobe non seulement la parcelle litigieuse, mais aussi une partie de la zone forestière où est implantée l'ex-site I.B.M. non encore construit au moment du classement et la partie nord de la zone de parc jouxtant la zone de services; que, ne devant pas être motivé en la forme à l'époque,

l'arrêté de classement ne révèle pas l'intérêt qui a justifié la mesure; qu'il ressort cependant de l'article 2 et des interdictions qu'il porte que le classement est justifié non seulement pour l'intérêt esthétique du site mais aussi par la nécessité de protéger la flore ou la faune, et donc pour son intérêt scientifique;

Considérant qu'il résulte de l'article 2, 9/, de l'arrêté, que des constructions peuvent être érigées sur la parcelle moyennant une autorisation spécifique préalable et l'avis de la C.R.M.S.; qu'il n'y a donc pas de contradiction entre l'acte individuel de classement et le plan de secteur, à supposer légale l'affectation que celui-ci donne à la zone considérée, même si le classement restreint les possibilités de construire;

Considérant qu'il ne peut être soutenu que l'arrêté de classement ne permettrait que la construction de bâtiments correspondant à ceux qui avaient été envisagés au début des années 1970; qu'aucune disposition de l'arrêté ne permet de restreindre à ce point le pouvoir d'appréciation de l'autorité communale quant au bon aménagement des lieux; qu'il ne peut non plus être déduit des discussions et accords intervenus en 1970 que la parcelle devrait pouvoir être construite sur toute sa superficie;

Considérant que le classement de la parcelle litigieuse a des conséquences non seulement procédurales, l'avis de la C.R.M.S.F. et l'avis conforme du fonctionnaire délégué étant requis, mais aussi de fond; qu'il appartient en effet au collège communal de vérifier tout spécialement si le projet qui lui est soumis est compatible avec les valeurs à la base du classement; qu'avant l'intégration de la police des monuments et des sites dans le CWATUP, le propriétaire qui voulait effectuer des travaux dans un bien classé devait obtenir, outre le permis de bâtir, une autorisation patrimoniale distincte délivrée sur avis de la C.R.M.S.; qu'à présent, le permis d'urbanisme tient lieu d'autorisation patrimoniale; que telle est la portée de l'article 206, § 1^{er}, du CWATUP; qu'il s'ensuit que l'autorité qui est chargée de se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme doit non seulement avoir égard aux considérations relatives à la police de l'urbanisme mais aussi à celles qui relèvent de la protection du patrimoine immobilier; que le collège communal devient le garant des valeurs patrimoniales, éclairé par l'avis de la C.R.M.S.F.; que, dès lors, la circonstance que l'arrêté de classement n'interdit pas toute construction ne signifie pas que l'on peut construire n'importe quoi ni que l'on peut choisir l'implantation du bâtiment sans se soucier des valeurs patrimoniales à la base du classement;

Considérant que le projet litigieux est destiné à s'implanter dans la moitié arrière de la parcelle litigieuse, le long de la petite voirie qui conduit au centre Dolce

(ex-centre I.B.M.); que l'aile III se trouve à une distance de 38 mètres de la lisière de la forêt de Soignes et donc de la zone forestière d'intérêt paysager; que les bâtiments sont d'envergure, présentant une emprise au sol de 5000 m² sur une parcelle de 8.84 hectares, auxquels il faut ajouter les voiries et les parkings en surface; que la hauteur est de 4 à 5 niveaux (17 mètres); que ces bâtiments présentent un front bâti d'environ 250 mètres et sont destinés à abriter environ un millier de personnes;

Considérant, tout d'abord, qu'il est permis de se demander si, compte tenu de son envergure et de son implantation, le projet litigieux ne doit pas être assimilé à des travaux de démolition partielle d'un site, entrant dans le champ d'application de l'article 206, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUP; qu'à tout le moins, il échet d'apporter la preuve que ces travaux n'affectent pas substantiellement les caractéristiques du bien; qu'à défaut, un déclassement préalable s'imposerait;

Considérant, ensuite, que la taille et l'implantation du projet ont fait l'objet de réclamations motivées déposées dans le cadre de l'enquête publique; que la C.R.M.S.F. donna un avis négatif; qu'en substance, cet avis relevait que la prairie est un habitat d'intérêt communautaire, à savoir une prairie de fauche de basse altitude, importante pour la région vu sa superficie; que la C.R.M.S.F. estimait que le projet doit respecter du mieux possible la prairie en tant que telle et pour son rôle d'espace ouvert en lisière de la forêt de Soignes et demandait de déplacer significativement les bâtiments vers l'Est; que la CRAT regrettait la faible surface laissée au couloir écologique et à la zone de gagnage prévus dans le fond de la parcelle; que le CWEDD s'interrogeait lui aussi sur l'implantation et la possibilité de son report vers la chaussée de Bruxelles, permettant le dégagement du couloir écologique;

Considérant que, dans son avis, la D.N.F. relève elle aussi que la prairie est un habitat d'intérêt communautaire, extrêmement rare dans le contexte local et d'un intérêt paysager sous-estimé par l'étude d'incidences; qu'elle relève aussi le grand intérêt du site pour l'entomofaune; qu'elle considère que le projet aura un impact négatif tant sur le milieu naturel que d'un point de vue paysager; que, cependant, les conditions que l'avis énonce, visent uniquement, comme il est dit explicitement, à revoir "le projet d'aménagement paysager des zones non-bâties"; que l'avis du fonctionnaire délégué n'évoque que les qualités paysagères du site sans se prononcer sur le risque d'atteinte à l'intérêt biologique que peut comporter l'implantation du bâtiment à proximité de la forêt de Soignes; que la butte, à laquelle le fonctionnaire délégué semble porter intérêt en raison de la présence d'une orchidée protégée, n'existait pas au moment du classement, provenant des déblais de la construction du site I.B.M.; qu'elle

ne peut constituer un motif suffisant pour sacrifier le couloir écologique situé à l'arrière de cette butte;

Considérant qu'en réponse aux réclamations craignant que le projet n'entraîne la disparition du site classé pour ses qualités paysagères et écologiques, l'acte critiqué relève au premier chef le caractère constructible de la parcelle résultant de l'arrêté de classement et l'affectation en zone de services au plan de secteur; que l'acte critiqué avance encore le souci de la discrétion voulue par le projet pour justifier le maintien de la butte et les qualités paysagères du projet épousant les courbes de niveau; que, cependant, ni le caractère bâtissable de la parcelle ni l'inscription du bien en zone de services au plan de secteur ni le souci de discrétion ni les qualités paysagères du projet en tant que tel, ne permettent de justifier l'implantation du projet à l'endroit le plus préjudiciable pour la préservation des valeurs écologique, naturelle et biologique que la C.R.M.S.F. poursuivait d'abord, outre le souhait de montrer une architecture de qualité, seul élément retenu par l'acte critiqué pour répondre à l'avis de la C.R.M.S.F.;

Considérant, en conclusion, que l'acte critiqué ne procède pas d'un examen suffisant des conséquences de l'implantation des bâtiments qu'il autorise sur les intérêts que le classement entend sauvegarder, en particulier dans l'espace sensible compris entre la butte et la lisière de la forêt de Soignes; que le quatrième moyen est en conséquence sérieux en tant qu'il dénonce l'atteinte aux valeurs écologique, naturelle et biologique du site;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font notamment valoir qu'ils sont très attachés au maintien et à la conservation des caractéristiques écologiques, naturelles et biologiques du site d'implantation litigieux; que la première requérante précise en avoir fait son objet social; que le second requérant rappelle qu'il a quant à lui, lors de la vente du site à I.B.M. fait en sorte que le site soit classé et que les constructions à ériger répondent à un canevas très strict, respectueux de l'environnement; que lui-même et les autres requérants personnes physiques, "ont également pour objectif de voir préservé leur environnement immédiat, lequel présente une richesse naturelle, une biodiversité et des caractéristiques paysagères qu'ils entendent défendre avec d'autant plus de conviction que leur site de résidence (propriété Solvay) - lequel a été préservé au maximum dans ses caractéristiques naturelles remarquables - profite, sur le plan écologique, de ce couloir de liaison avec la forêt de Soignes que constitue précisément le site d'implantation litigieux"; qu'ils rappellent que le site d'implantation est entouré de deux sites classés Natura 2000 (vallée de l'Argentine et forêt de Soignes), de la réserve

naturelle de Nysdam, inscrite au patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne, d'une importante zone forestière d'intérêt paysager, d'une importante zone de parc d'intérêt paysager et du Domaine Solvay, site classé et inscrit au patrimoine immobilier exceptionnel; qu'ils estiment qu'il s'impose de tenir compte de cet environnement à très haute valeur écologique, naturelle et biologique dans l'appréciation de l'impact du projet autorisé; qu'ils font valoir qu'en effet, le site litigieux participe d'un ensemble naturel indivisible, composé des diverses entités précitées, dont il constitue un couloir écologique entre entités boisées, ce que soulignent les avis de la D.N.F., de la C.R.M.S.F. et la CRAT; qu'ils poursuivent comme suit :

" Cela va de soi dès lors que toute atteinte à l'une des composantes de l'ensemble prédécrit, surtout lorsqu'elle emporte disparition partielle mais importante d'un couloir de liaison entre entités, implique d'indéniables conséquences négatives pour les autres composantes dont, en l'espèce et notamment, le site du Domaine Solvay, la Forêt de Soignes et la propriété Solvay occupée par les requérants personnes physiques; ces deux dernières composantes jouxtant immédiatement le site d'implantation litigieux.

La disparition du biotope particulier que constitue le site d'implantation litigieux, lequel assure la biodiversité des environs, fera donc disparaître un couloir écologique indispensable au maintien et à la préservation du maillage vert entre ces grandes entités écologiques que constituent d'une part la forêt de Soignes (classée site Natura 2000 BE3200008 en Région flamande) et d'autre part, le domaine Solvay et la propriété Solvay occupée par les requérants personnes physiques, notamment.

3. La haute valeur écologique, naturelle et biologique propre au site litigieux est par ailleurs indéniable et fut d'ailleurs reconnue par son classement, au titre de site naturel, par Arrêté Royal du 25 novembre 1971.

C'est également en ce sens que l'avis de la DNF énonce : «Cette zone répond donc aux critères qui auraient pu lui valoir d'intégrer un site Natura 2000. A cet égard, notre analyse diffère de celle fournie dans l'étude d'incidences sur l'environnement, qui considère ce milieu comme d'intérêt biologique faible».

Le site d'implantation du projet est actuellement composé d'une prairie de fauche qui constitue en effet l'un des seuls lieux de gagnage de nombreuses espèces d'animaux en provenance tant de la forêt de Soignes que des alentours immédiats et constitue notamment, le lieu de nourrissage privilégié des chevreuils et de certains papillons ainsi que le territoire de chasse privilégié des chauves-souris. (lire en ce sens également l'avis de la D.N.F.)

Ces prairies, où l'on retrouve notamment la présence d'*Arrhenatherum elatius*, *Leucanthemum vulgare* et *Centaurea jacea* permet de caractériser le milieu comme «prairie de fauche de basse altitude», habitat relevant de la Directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages à titre d'habitat d'intérêt communautaire (code 6510) qui aurait pu lui valoir d'intégrer un site Natura 2000.

4. La mise en oeuvre du projet litigieux aura pour conséquence immédiate, dès le début des travaux de terrassement, de détruire ce biotope particulier et faire perdre au site toute richesse tant écologique, naturelle que biologique et d'effectivement arriver, comme le qualifiait à tort l'étude d'incidences, à un «milieu d'intérêt biologique faible».

De plus, cette destruction aurait pour conséquence de perturber l'ensemble des biotopes environnants, perturbation pouvant avoir pour conséquence non seulement une perte de richesse des écosystèmes voisins, mais encore la disparition de certaines espèces qui ne trouveraient plus sur le site leur habitat naturel. S'en suivrait, une perte de richesse biologique tant végétale qu'animale constitutive, à n'en pas douter, d'un risque de préjudice grave.

(...)

6. L'on fera enfin remarquer, ainsi que l'énonce l'avis de la DNF, que l'étude d'incidences manifestement réalisée à un moment peu propice et dans l'urgence, n'a pas permis aux divers intervenants à la procédure d'instruction de la demande d'autorisation, d'appréhender les qualités écologiques, naturelles et biologiques véritables du site d'implantation et n'a, de ce fait, pas permis d'appréhender à sa juste importance l'atteinte irréversible qui sera portée à ce site et à ses environs immédiats.";

Considérant que l'A.S.B.L. LES AMIS DE LA FORET DE SOIGNES, intervenante à l'appui de la demande de suspension, va dans le même sens que les requérants; qu'elle souligne que le site litigieux est sis en bordure immédiate de la Forêt de Soignes dont il fait partie intégrante en termes biologiques, écologiques et naturels; qu'elle fait valoir que la première caractéristique fondamentale du site est d'être une zone lisière de la Forêt de Soignes, un écotone, c'est-à-dire une zone de contact entre deux biocénoses différentes et que dans de telles zones de transition, la flore et la faune sont souvent plus riches que dans les biocénoses adjacentes; qu'elle observe que c'est dans ces zones de lisières que se rencontre le plus de biodiversité, que c'est là que les espèces se rencontrent, se nourrissent et se reproduisent et que le rôle déterminant de ces zones lisières est attesté par diverses études scientifiques; qu'elle ajoute qu'outre ce rôle fondamental, une des particularités du site est qu'il se situe lui-même en relation avec d'autres milieux naturels avec lesquels il participe au maillage écologique, comme l'atteste l'étude sur "Le maillage vert entre la forêt de Meerdael, la forêt de Soignes et le bois de Hal", réalisée par l'A.S.B.L. "Entente nationale pour la protection de la nature"; qu'elle souligne encore que le site est de grande valeur biologique, comme l'a relevé l'avis de la D.N.F. qui a considéré que la prairie de fauche de basse altitude est une zone répondant aux critères qui auraient pu lui valoir d'intégrer un site Natura 2000, que le site est également d'un grand intérêt pour l'entomofaune et que la présence de prairies de fauche de cette étendue en lisière forestière est extrêmement rare dans le contexte local et présente un intérêt paysager sous-estimé dans l'étude d'incidences; qu'elle estime que compte tenu de ces caractéristiques du site d'implantation, l'exécution du projet aura des incidences négatives graves et irréversibles; qu'elle rappelle que ce risque fut relevé par elle dans le cadre de l'enquête publique, par la D.N.F dans son avis, par la C.R.M.S.F. et la CRAT elle-même; qu'elle conclut qu'il ne peut être admis que les caractéristiques paysagères et écologiques reconnues à ce site soient intégralement détruites par un projet d'une ampleur telle qu'il anéantit la valeur

d'un paysage et détruit un biotope dont les qualités respectives constituaient la base même du classement intervenu et qu'il anéantit le lien que constitue le domaine du Longfond entre la forêt de Soignes, inscrite dans un périmètre Natura 2000, et le reste du domaine Solvay;

Considérant que la première partie adverse et la deuxième intervenante font remarquer qu'il existe, sur toute la partie de la pépinière longeant la majeure partie du site et le long de la propriété de Marie-Noëlle SOLVAY une clôture suffisamment haute et dense empêchant physiquement le passage de la faune; qu'elles soutiennent que c'est dès lors de leur propre initiative que les requérants rompent l'ensemble naturel indivisible évoqué; qu'elles affirment que les caractéristiques écologiques et biologiques du site ont fait l'objet d'une attention toute particulière en raison notamment de la présence à proximité d'un site Natura 2000 de la Forêt de Soignes et qu'ainsi est jointe à l'étude d'incidences une évaluation appropriée des incidences sur le réseau Natura 2000 qui considère que seules les lisères peuvent jouer un rôle de couloir de liaison et que la construction des bâtiments déplacés vers la butte, ne viendra donc pas perturber une voie de déplacement importante pour la faune; qu'elles soulignent aussi les conclusions de l'étude d'incidences qu'elles citent et qui indiquent que "vu la configuration des lieux, les distances entre le projet et les zones de grand intérêt biologique et les aménagements prévus, (...) les activités liées au présent projet, individuellement ou en combinaison avec les perturbations liées à d'autres activités humaines du voisinage, ne comportent pas de risque d'effarouchement significatif susceptible de porter atteinte à l'intégrité du site Natura 2000 de la forêt de Soignes"; qu'elles soulignent encore que le permis critiqué tient également compte des remarques émis dans l'avis favorable de la D.N.F. notamment en ce qui concerne le maintien de la végétation existante et la gestion de la prairie de fauche; qu'elles relèvent enfin que les divers documents préalables au classement du site n'ont reconnu aucun caractère particulier à la prairie puisqu'au contraire, les aires d'implantation devaient être recherchées par priorité dans cette prairie et que l'ensemble des autorités ont estimé donner à la parcelle un caractère bâtissable;

Considérant que le site litigieux fait partie d'un site classé, le domaine du Longfond, qui comprend aussi les parcelles appartenant à la famille Solvay; qu'à ce titre déjà, les requérants peuvent légitimement revendiquer l'intégralité de la préservation du site et dès lors, se prévaloir d'un préjudice grave difficilement réparable touchant à la parcelle d'implantation litigieuse; qu'il y a lieu de rappeler à cet égard que, nonobstant la constructibilité du site reconnu par l'arrêté de classement, celui-ci

porte des interdictions dont l'objectif évident est la préservation du paysage, de sa végétation et la protection de la faune;

Considérant que le projet s'implantera dans une prairie de fauche de basse altitude qui, selon l'avis de la D.N.F., aurait pu figurer parmi les sites Natura 2000; qu'à cet égard l'étude d'incidences, sans doute menée sur un trop court laps de temps, doit être écartée quand elle qualifie l'endroit de peu de valeur biologique; qu'il est patent au vu de l'ampleur du projet et du plan d'implantation, que le projet dénaturera très largement la prairie de fauche;

Considérant qu'il n'est pas contesté, notamment par l'étude d'incidences (Chap. 8, p. 29/38), que la prairie, qui est un lieu de gagnage/nourrissage, est un des maillons du maillage écologique forestier régional constitué par les trois forêts du Brabant : la Forêt de Meerdael, la Forêt de soignes et le Bois de Hal; que si l'étude d'incidences dénie la haute valeur biologique du site, elle admet qu'elle est utilisée "partiellement" comme zone de liaison au sein du réseau écologique forestier régional (Chap. 8, p. 30/38); qu'elle conclut que l'aménagement de la parcelle va réduire "drastiquement" l'attractivité de la parcelle pour la faune mais estime que d'autres zones ouvertes, non autrement précisées, prendront le relais;

Considérant que le projet s'implantera à une très grande proximité de la Forêt de Soignes, compromettant, par son implantation et le trafic que le projet, destiné à accueillir un millier de personnes, va générer, le rôle de la parcelle en tant que lisière pour la faune et la flore et en tant que couloir de liaison vers d'autres espaces verts, primordial pour le maintien de l'écosystème forestier; que l'espace de 38 mètres resté libre entre l'aile III implantée en fond de parcelle, sera amputé de 10 mètres comportant des plantations faites autour du bâtiment et de 4 mètres étant la route de service, le solde, à savoir 24 mètres devant lui-même être planté; que la zone de lisière disparaîtra dès lors complètement à cet endroit; que le risque d'atteinte au maillage écologique avait été dénoncé par les réclamations, notamment celle de l'A.S.B.L. LES AMIS DE LA FORET DE SOIGNES, connue de longue date pour son rôle de gardien de la Forêt de Soignes, par la C.R.M.S.F. et par la CRAT; que la D.N.F. relevait aussi l'impact négatif du projet tant sur le milieu naturel que d'un point de vue paysager, se limitant ensuite à tenter d'atténuer l'impact paysager par une série de recommandations; que l'étude d'incidences a surtout porté sur l'évaluation de l'impact sur la zone Natura 2000 sise en Région flamande sans véritablement examiner les incidences du projet sur le couloir écologique avec les zones situées au Sud et au Sud-Ouest du projet et le risque d'atteinte au maillage écologique à cet endroit;

Considérant dès lors qu'il existe un risque sérieux que le projet, tel qu'il a été autorisé, porte atteinte aux caractéristiques substantielles du site, entraînant sa dénaturation; que le préjudice résultant de cette dénaturation des valeurs protégées par les mesures de protection du patrimoine architectural, doit être considéré comme grave; que ce risque est d'autant plus grave que le site d'implantation est contigu à une zone forestière d'intérêt paysager, une zone de parc d'intérêt paysager et à proximité d'un site Natura 2000 et de deux sites classés inscrits au patrimoine exceptionnel de la Région wallonne;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte critiqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par l'association sans but lucratif LES AMIS DE LA FORET DE SOIGNES à l'appui de la demande, la société anonyme CODIC Belgium et la société de droit américain FEDEX dans la procédure en référé d'extrême urgence sont accueillies.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 septembre 2007 à la société anonyme CODIC par le collège communal de La Hulpe relatif à la construction d'un centre administratif et de formation comportant diverses installations techniques sur un bien sis à La Hulpe, chaussée de Bruxelles, 135.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens liquidés à la somme de 1250 euros sont à la charge des parties adverses à concurrence de 1.000 euros, et à la charge des deuxième et troisième parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le huit octobre deux mille sept par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.