CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA Ve CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 265.559 du 23 janvier 2026

A. 246.179/V-2070

En cause :

1. **S. V.**,
2. **P. M.**,
3. **l'association sans but lucratif LES AMIS DU PARC DE LA DYLE**,

ayant tous élu domicile chez
Mes Jacques SAMBON et
Erim AÇIGÖZ, avocats,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Jean-François CARTUYVELS, avocat,
Boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme BVI.EU**,

ayant élu domicile chez
Mes Benoît HAVET, Guillaume DE SMET et
Loula FARAH, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

2. **la commune d'Huldenberg**, représentée par son collège des bourgmestre et échevins,

ayant élu domicile chez
Me Alisa KONEVINA, avocat,
Antwerpsesteenweg 16-18
2800 Malines,

3. **la commune d'Overijse**, représentée par son collège des bourgmestre et échevins,

ayant élu domicile chez
Mes Cies GYSEN et
Alisa KONEVINA, avocats,
Antwerpsesteenweg 16-18
2800 Malines.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 octobre 2025, les parties requérantes sollicitent la suspension de l'exécution de l'arrêté du 18 août 2025 par lequel le ministre du Territoire délivre à la société anonyme (SA) BVI.EU un permis unique ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un village d'entreprises, dénommé Biotech Innovation Village, comprenant un pôle sciences R&D, un pôle de services et un pôle d'entreprises, dans un établissement situé entre les chaussées de Bruxelles et des Collines à Wavre.

II. Procédure

Par une requête introduite le 20 octobre 2025, les parties requérantes ont demandé l'annulation du même acte.

Par une ordonnance du 3 novembre 2025 de la XIII^{e} chambre, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 8 janvier 2026.

Le dossier administratif et la note d'observations ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

Par des requêtes introduites le 24 novembre 2025, les communes d'Huldenberg et d'Overijse, ont demandé à être reçues en qualité de parties intervenantes.

Par une ordonnance du 25 novembre 2025 de la XIII^{e} chambre, l'affaire a été renvoyée au rôle général.

Par une ordonnance du 26 novembre 2025 de la Présidente du Conseil d'État, l'affaire a été attribuée à la V^{e} chambre bilingue du Conseil d'État.

Par une ordonnance du 28 novembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience de la V^{e} chambre bilingue du Conseil d'État du 19 janvier 2026.

M^{me} Muriel Vanderhelst, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

M. Luc Donnay, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Jean-François Cartuyvels, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e^ Guillaume De Smet, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^es^ Alisa Konevina et Liesa Vosch, avocats, comparaissant pour les deuxième et troisième parties requérantes en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Muriel Vanderhelst, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 10 mars 2023, la SA BVI.EU introduit une demande de permis unique ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un village d'entreprises, dénommé « Biotech Innovation Village », sur une superficie d'environ 17,5 hectares, dans un établissement situé entre la chaussée de Bruxelles et la chaussée des Collines à Wavre.

Ce projet, situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur, s'articule autour des trois pôles suivants :

- un pôle Recherche & Développement (R&D), composé de cinq bâtiments abritant des laboratoires de recherche et leurs bureaux/auditoires associés, ainsi que de deux bâtiments destinés aux auditoires et salles de réunions ;

- un pôle d'entreprises, comprenant trois bâtiments abritant des unités de petites et moyennes entreprises, un bâtiment accueillant des unités semi-industrielles, et deux bâtiments combinant des unités pour petites et moyennes entreprises et des superficies de bureaux ;

- un pôle de services, composé d'un hôtel de 59 chambres comportant également une piscine, un restaurant et un bar (aussi qualifié de salle événementielle ou d'after bar), et de deux conciergeries (l'une liée au fonctionnement de l'hôtel, l'autre dédiée à la gestion et à l'entretien des espaces verts ainsi qu'à la sécurisation du site).

La lettre d'accompagnement du dossier de demande précise que la demande de permis comporte les trois volets suivants :

- un volet urbanistique visant les actes et travaux décrits ci-avant ;
- un volet environnemental visant l'exploitation d'une série d'activités et installations, dont des installations de production de froid ou de chaleur, des installations de combustion, des installations de stockage et de parking, un local de spectacle/amusement dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et un bassin de natation ;
- un volet « voiries », avec la suppression d'un chemin vicinal et la création d'un cheminement cyclo-piétons.

La demande est accompagnée d'une étude d'incidences sur l'environnement (EIE).

2. Après dépôt d'informations complémentaires, la demande est déclarée complète et recevable le 10 mai 2023.

3. Le 23 mai 2023, les fonctionnaire technique et délégué indiquent que les délais de procédure sont suspendus jusqu'à la réception de la décision définitive sur la question de la voirie.

4. Une enquête publique est organisée du 30 mai au 28 juin 2023 sur le territoire des communes de Rixensart, Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau et de la ville de Wavre.

Elle donne lieu à une série de réclamations.

5. De nombreux avis émanant de communes concernées, de services, commissions et instances spécialisées sont émis sur la demande. Il en va notamment ainsi de l'avis favorable conditionnel émis, le 4 juillet 2023, par le département de la nature et des forêts (DNF) du SPW.

6. Par une délibération du 24 octobre 2023, le conseil communal de la ville de Wavre approuve la suppression du chemin vicinal n° 39 ainsi que la création d'un cheminement doux à usage public.

7. Le 5 juillet 2024, des plans modificatifs et un complément d'étude d'incidences sont introduits.

8. La demande modifiée est déclarée complète et recevable le 23 juillet 2024.

9. Une nouvelle enquête publique est organisée :

- du 19 septembre au 18 octobre 2024 sur le territoire des communes de Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau et de la ville de Wavre et
- du 22 novembre au 23 décembre 2024 sur le territoire de la commune de Rixensart.

Elle donne lieu à une série de réclamations.

10. Plusieurs avis émanant de services, commissions et instances spécialisés sont émis sur la demande modifiée. Il en va notamment ainsi de l'avis favorable conditionnel émis, le 20 août 2024, par le DNF et de l'avis défavorable donné, le 10 septembre 2024, par l'*Agentschap Natuur & Bos – Vlaamse Overheid*.

11. Le 18 novembre 2024, les fonctionnaires technique et délégué compétents en première instance décident de proroger de 30 jours le délai d'envoi de leur décision.

12. Le 12 décembre 2024, le collège communal de Wavre émet un avis défavorable sur la demande.

13. Le 9 janvier 2025, les fonctionnaires technique et délégué compétents en première instance octroient le permis unique sollicité.

14. Entre le 30 janvier et le 5 février 2025, cinq recours administratifs sont introduits contre cette décision.

15. Le 21 mars 2025, la demanderesse de permis fait parvenir un argumentaire en réponse aux recours.

16. Au cours de l'instruction des recours, plusieurs avis sont sollicités et émis. Il en va notamment ainsi de l'avis défavorable émis, le 3 avril 2025, par le DNF.

17. Le 16 avril 2025, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours notifient la prolongation de trente jours du délai de transmission de leur rapport de synthèse.

18. Le 22 mai 2025, la demanderesse de permis transmet à l'autorité régionale un argumentaire en réaction à l'avis défavorable du DNF.

19. Le 24 juillet 2025, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours notifient leur rapport de synthèse dans lequel ils proposent d'accorder le

permis unique sollicité, sauf en ce qui concerne le bâtiment « P » (seconde conciergerie).

20. Le 18 août 2025, le ministre du Territoire déclare les recours administratifs recevables, abroge la décision de première instance et octroie le permis unique sollicité, à l'exception du bâtiment « P » (seconde conciergerie).

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Interventions

La requête en intervention introduite par la SA BVI.EU, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

Les requêtes en intervention introduites par les communes d'Huldenberg et d'Overijse, qui redoutent des nuisances en termes de trafic et dont les territoires respectifs sont situés à moins de 3 kilomètres du projet, sont accueillies.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, étant une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes soulèvent un deuxième moyen, pris de la violation des articles 12 et 16 de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, des articles 5 à 9 de la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages, des articles 6 et 9 de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, signée à Aarhus le 25 juin 1998, de l'article D.I.1 du Code du développement territorial (CoDT), des articles

D.1, D.6, 8° et 21°, D.50, D.62, § 2, D.67 et D.75 du livre I[er] du Code de l'environnement, des articles 1[er], 2, 2*bis* et 5, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elles reproduisent les pages 69 à 71 de l'acte attaqué et en déduisent qu'en ce qui concerne les impacts sur le milieu naturel et la prise en compte de l'avis du DNF, la motivation est inadéquate. À leur estime, l'arrêté entrepris se fonde sur une évaluation des incidences inappropriée qui ne permet pas à l'autorité de statuer en connaissance de cause en ce qui concerne les impacts sur la qualité biologique du site d'implantation, les espèces présentes (dont plusieurs espèces protégées) et le rôle du site dans le maillage écologique. Elles ajoutent que l'acte attaqué ne comporte pas de motifs adéquats au regard des observations émises en ce sens lors de l'enquête publique et dans le dernier avis émis par le DNF.

Conformément à l'article 2, § 1[er], alinéa 3, première phrase, de l'arrêté du Régent du 23 juin 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, elles résument leur moyen en ces termes :

« L'analyse et la motivation de l'acte attaqué qui se fondent sur l'étude d'incidences du bureau Ariès du 6 mars 2023 et le complément du 4 juillet 2024 sont inadéquates.
L'évaluation des caractéristiques biologiques du site d'implantation n'est pas appropriée. Une seule visite a été organisée sur le site, aucun recensement des populations présentes n'a été effectué. L'étude d'incidences se fonde sur des données bibliographiques, dont le caractère obsolète et parcellaire est critiqué.
Cette lacune de l'évaluation biologique du site a été dénoncée lors de l'instruction de la demande du permis par les réclamations introduites et dans le dernier avis émis par le DNF. La motivation de l'acte attaqué par rapport à ces observations et cet avis est insuffisante. Cette lacune entache la légalité de la délivrance du permis unique, et ce d'autant plus que la partie adverse ne statue pas sur la nécessité de l'octroi de dérogations aux mesures de protection des espèces protégées, alors même que cette problématique avait été portée à sa connaissance et que l'octroi de telles dérogations doit précéder la délivrance du permis unique.
Par ailleurs, le rôle du site dans le réseau et le maillage écologique n'est pas adéquatement pris en compte dans l'acte attaqué ».

B. La partie adverse

La partie adverse renvoie tout d'abord au chapitre 6 de l'EIE, consacré au milieu naturel. Elle considère que le moyen ne critique pas l'approche méthodologique de l'auteur de cette étude ni ne soutient que les instances consultées et compétentes pour vérifier la complétude et la qualité de l'EIE ont remis en cause cette méthodologie.

Elle renvoie ensuite aux avis du DNF des 4 juillet 2023 et 20 août 2024 dont elle déduit que cette instance est favorable au projet, moyennant les conditions

qu'elle énonce, et que, en raison de celles-ci, l'impact du projet sur la biodiversité est non significatif. Elle estime que le moyen ne critique pas les conditions imposées ni ne soutient que leur mise en œuvre ne serait pas de nature à rendre non significatif l'impact du projet sur la biodiversité. Elle ajoute qu'en tout état de cause, l'auteur de l'EIE précise que, moyennant la mise en œuvre des recommandations émises, les aménagements du projet permettront de conserver les connexions écologiques à l'échelle locale. À son estime, le moyen ne démontre pas que cette conclusion est inexacte ou que l'autorité a été induite en erreur par cette conclusion.

Concernant l'avis défavorable émis par le DNF au cours de l'instruction du recours administratif, elle mentionne les raisons, exprimées dans l'acte attaqué, pour lesquelles son auteur a estimé ne pas devoir le suivre.

Elle affirme que le projet maintient une liaison écologique transversale et rappelle ce que l'auteur de l'EIE a fait valoir à cet égard.

En tant que le moyen est pris de la violation de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, elle considère qu'il faut admettre que tout a été fait pour réduire l'impact du projet à un niveau non significatif, de sorte que la perturbation ou la mise en danger d'espèces protégées ne serait pas intentionnelle et que, partant, aucune dérogation n'est requise.

Enfin, elle soutient qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération l'inventaire réalisé, le 4 octobre 2025, par Y.L. au motif que cet inventaire est postérieur à l'adoption de l'acte attaqué.

C. La première partie intervenante

La première partie intervenante abonde dans le sens de la partie adverse.

Conformément à l'article 52, § 3, alinéa 2, du règlement général de procédure, elle résume ses arguments en ces termes :

« Les parties requérantes se contentent de critiquer le caractère adéquat et complet de l'EIE, sans toutefois démontrer le caractère obsolète et inadéquat des sources sur lesquelles elle se fonde, à la date du dépôt de la demande de permis. Elles se réfèrent notamment à des principes applicables aux projets éoliens, sans exposer la pertinence de ces principes pour le projet attaqué qui diffère totalement d'un projet éolien.
En outre, l'étude d'incidences environnementale est appropriée sur l'évaluation de l'impact du projet sur la biodiversité. Elle s'appuie sur des observations de terrain et sur les bases de données de référence (DEMNA et Observations.be), sans que les requérants ne démontrent de lacunes ni la nécessité de recensements supplémentaires. La seule divergence concerne les chiroptères, mais l'étude citée par les parties requérantes est postérieure à l'EIE et ne permet pas une comparaison

fiable. L'EIE a identifié plusieurs espèces et a formulé des recommandations adaptées. Celles-ci ont été entièrement suivies afin de limiter l'impact du projet à un niveau acceptable.
Les parties requérantes n'établissent par ailleurs pas que la réalisation du projet entraînerait la méconnaissance de la protection octroyée par la loi sur la conservation de la nature aux espèces protégées susceptibles d'être sur le site.
Les parties requérantes ne démontrent également pas que les mesures et aménagements projetés par le demandeur dans le cadre de son projet, en vue de favoriser le développement de la biodiversité sur le site, ne seraient pas adéquats. Elles ne tiennent en outre absolument pas compte des recommandations formulées par l'auteur de l'EIE que le demandeur prévoit de respecter dans son ensemble, et qui permettront aussi de favoriser le développement de la biodiversité, ainsi que le maintien du rôle de liaison écologique du site ».

D. Les deuxième et troisième parties intervenantes

Les deuxième et troisième parties intervenantes abondent dans le sens des parties requérantes. Elles soutiennent que l'EIE est incomplète en ce qui concerne l'impact du projet sur les espèces protégées, leurs habitats et le réseau écologique. Elles font valoir que l'avis défavorable du DNF ne pouvait être écarté par un simple renvoi à l'avis émis en première instance et qu'un renvoi à une note du bureau d'étude, indisponible pour le public, ne peut remédier aux lacunes de cette étude.

VI.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Dans ce cadre, il est constant que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas, en principe, contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique ou dans les avis recueillis au cours de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement à ces objections et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de l'objection. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'instruction de la demande de permis, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de

comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En particulier, est insuffisant dans le chef de l'autorité le fait de répondre par une simple référence à l'EIE aux objections déterminantes et documentées formulées lors de l'instruction de la demande lorsqu'à titre principal, ces critiques portent précisément sur les constats et appréciations émises dans cette étude.

2.1 En l'espèce, s'agissant du projet initial, des observations précises ont été formulées dès la première enquête publique, organisée du 30 mai au 28 juin 2023. En particulier, il ressort de la synthèse des réclamations que contient l'acte attaqué que les observations suivantes ont, entre autres, été exprimées concernant le volet « Environnement et biodiversité » du projet :

« - Questionnement concernant les nombreux animaux et espèces protégées vus sur le site ; rôle de l'administration sur le sujet ;
- Doutes sur le caractère complet de l'analyse de la faune réalisée par l'auteur de l'étude d'incidences ;
- Site du projet favorable au maintien des espèces de chauves-souris au Nord de Wavre : l'importance de préserver leurs habitats au maximum ».

2.2 S'agissant du projet modifié, des observations analogues à celles qui précèdent ont été formulées lors de la seconde enquête publique, organisée à la suite du dépôt de plans modificatifs, ainsi que le relève l'acte attaqué.

2.3 Dans son avis favorable conditionnel émis le 20 août 2024, le DNF indique que le projet abrite probablement plusieurs espèces protégées dont certaines espèces de chiroptères.

Consultée sur la demande modifiée, l'*Agentschap Natuur & Bos* de l'Autorité flamande remet, le 10 septembre 2024, un avis défavorable et conclut que, sur la base du dossier présenté, elle ne dispose pas d'informations suffisantes pour exclure avec certitude une atteinte significative aux objectifs de conservation de la zone spéciale de conservation (ZSC) ou des dommages inévitables et irréparables causés à la nature dans cette zone.

2.4 Comme relevé dans l'exposé des faits, le collège communal de Wavre a, 12 décembre 2024, donné un avis défavorable sur la demande modifiée. Cet avis expose notamment que les parcelles concernées par le projet sont situées en zone de développement, à proximité d'un couloir de liaisons boisées, dans le projet de « Maillage écologique du Brabant wallon ».

Il en ressort également que le service Environnement de la ville déplore que le site du projet soit considéré par l'auteur de l'EIE comme la limite nord du maillage écologique local, sans qu'il y ait de prise en compte de son importance comme futur chaînon d'un maillage écologique du sud vers le nord. Ce service a en outre observé ce qui suit :

« Le cas des chauves-souris est abordé à la page 314 du rapport des incidences environnementales. On y apprend que les chauves-souris sont présentes à proximité du site. A la page suivante du rapport, on apprend que 3 espèces peuvent potentiellement fréquenter le site du projet.
Mais aucune étude sur leur présence ou leur absence au sein du site n'a été effectuée. On a donc aucune connaissance sur la présence ou non de chauves-souris, ni éventuellement quelles espèces de chauves-souris parcourent le site ».

Ce passage est reproduit dans l'acte attaqué.

2.5 De plus, il ressort de la synthèse que contient l'acte attaqué que les argumentaires formulés à l'appui des cinq recours portent notamment sur « la biodiversité négligée et l'intégration dans le maillage écologique » ainsi que sur « le manque d'information à propos de certaines espèces présentes à proximité du site ».

2.6 Dans le cadre de la procédure d'instruction des recours administratifs, le DNF a, le 3 avril 2025, émis un avis défavorable, lequel comporte le passage suivant :

« Cette décision d'octroi s'est basée sur la consultation en première instance de différents services du Service Public de Wallonie dont le Département de la Nature et des Forêts, Direction de Mons ;
Considérant que les actes querellés dans le recours sont relatifs à certains manquements du projet en matière de conservation de la nature, notamment les données lacunaires des inventaires biologiques et le manque de prise en compte de certains groupes biologiques dans les aménagements du projet ;
Considérant les motivations de la Ville de Wavre indiquent que le site du projet est repris en zone de développement et à proximité d'une liaison écologique boisée dans le projet de maillage écologique du Brabant wallon ; que cet élément n'a pas été pris en compte dans l'élaboration du projet ;
Considérant que les alternatives d'implantation et les possibilités de dédensification n'ont pas suffisamment été étudiées par le demandeur; que celles-ci devraient intégrer plus de mesures en matière de conservation de la biodiversité, notamment en prévoyant des corridors écologiques clairement définis ;
Considérant que le projet est susceptible de détériorer ou de détruire l'habitat naturel de plusieurs espèces protégées, dont certaines n'ont pas été considérées dans l'étude d'incidences sur l'environnement et que dès lors une dérogation aux mesures de protection doit être introduite ;

Conclusion du DNF sur le recours

Nos services rendent donc un avis DÉFAVORABLE au vu des nouveaux éléments motivés dans la demande de recours.

Nos services demandent qu'un inventaire biologique complet des différents groupes biologiques sensibles (flore vasculaire, avifaune, mammifères dont

chiroptères, reptiles, amphibiens et insectes) soit réalisé aux différentes périodes d'activité biologique ; que des recommandations soient formulées eu égard aux enjeux biologiques nouvellement identifiés et que des plans modificatifs intégrant ces recommandations soient proposés ».

Ce passage est reproduit dans l'acte attaqué.

2.7 Il résulte des éléments qui précèdent que, tout au long du processus d'instruction de la demande, des questions, observations, griefs ou avis ont été exprimés en lien avec les impacts négatifs du projet sur le milieu naturel, en particulier sur l'intérêt biologique du site et des lacunes que contiendrait l'EIE sur la biodiversité, spécialement l'identification de la faune présente et ses habitats.

3. Dans l'acte attaqué, le volet environnemental est examiné par l'autorité de recours aux pages 55 à 73. L'analyse relative aux « motivations fournies à l'appui des recours quant à la prise en compte de la biodiversité et de l'impact sur cette dernière » figure, quant à elle, aux pages 69 à 71 de l'arrêté ministériel. Après avoir reproduit *in extenso* les termes de l'avis précité du DNF, l'auteur de l'acte attaqué indique ce qui suit :

« Considérant que faute d'une motivation suffisante de la part de la Direction de Mons du Département de la Nature et des Forêts pour justifier son changement de position, le Fonctionnaire technique sur recours considère l'argumentaire développé dans l'avis de première instance ; que dès lors il maintient cet avis favorable conditionnel formulé initialement par la Direction de Mons du Département de la Nature et des Forêts ;
Considérant, en outre, que le demandeur de permis a communiqué à l'administration une note du bureau d'étude ARIES, en mai 2025 ;
Que cette note fait suite à l'avis du DNF du 3 avril 2025 ;
Considérant que dans sa note du 22 mai 2025, le bureau d'études ARIES fait état des éléments suivants :

‘‘ En premier lieu, nous souhaitons rappeler que l'Étude d'incidences sur l'Environnement (EIE) réalisée par notre bureau intègre une analyse complète des milieux naturels et des espèces, fondée sur l'ensemble des données d'inventaires disponibles au moment de l'étude :
• Un relevé de terrain réalisé le 10 mai 2022 - Soit en période représentative d'observations des principaux taxons d'importance pour la biodiversité ;
• Des données bibliographiques issues de la base observations.be et de la DEMNA ;
• D'une prise en compte des groupes biologiques sensibles (avifaune, chiroptères, amphibiens, reptiles, mammifères, flore vasculaire, insectes) sur base des biotopes présents, des observations et de leur connectivité écologique.
L'analyse effectuée dans l'EIE a mis en évidence que le site s'inscrivait dans le réseau écologique local en liaison avec les boisements et zones humides voisins (Voir chapitre 6.2.1.1 Réseau écologique régional et chapitre 6.2.2.4 Carte réseau écologique - Figure 20 de l'EIE). Ce constat a été intégré dès la phase de diagnostic, ce qui a permis d'orienter les recommandations, mesures

d'atténuation figurant dans l'étude (Voir chapitre 6.3.1 et 6.4.2 de l'EIE) et l'ensemble de l'analyse des incidences potentielles''.

Le bureau d'étude rappelle que le projet maintient une liaison écologique.

'' À cet égard, le projet maintient bien une liaison écologique transversale notamment au sein de la zone *non aedificandi* de 30 mètres de large en limite est du site dont la superficie est d'environ 4 hectares.
Contrairement à ce qu'indique le DNF dans son avis rendu en recours, l'Étude d'incidences réalisée a étudié différentes alternatives (voir Partie 4 - Alternatives et solutions de substitution raisonnable). En ce qui concerne une éventuelle dédensification du site, relevons tout de même qu'au sein du projet, les constructions de bâtiments projetées présentent un taux d'emprise globale inférieur à 30 % de la superficie totale du terrain''.

Considérant enfin, que pour un ensemble de motifs, le bureau d'étude considère que la réalisation d'inventaires complémentaires ne se justifie pas et ne serait pas de nature à modifier les conclusions de l'étude d'incidences (voir note du 22 mai 2025) ».

4. Il ressort des motifs de l'acte attaqué reproduits ci-avant que, concernant la prise en compte de la biodiversité dans le dossier de demande de permis et l'impact du projet litigieux sur le milieu naturel, la réponse apportée ressort, d'une part, de l'écartement de l'avis défavorable sur recours du DNF, au motif qu'il ne serait pas motivé d'une manière suffisante, et, d'autre part, des éléments de réponse apportés par l'auteur de l'EIE dans une note d'argumentaire transmise à la suite de l'avis défavorable du DNF.

5. Contrairement à ce que soutient la partie adverse, il y a lieu de relever que les parties requérantes critiquent cette motivation, qu'elles visent expressément dans l'énoncé du moyen et dans son résumé, de même que dans ses développements.

6. Concernant l'avis défavorable du DNF, la motivation de l'acte attaqué apparaît insuffisante en ce que le fonctionnaire technique sur recours entend considérer exclusivement l'avis favorable conditionnel formulé en première instance par le DNF, ceci « faute d'une motivation suffisante » pour justifier le changement d'avis de cette instance lors de l'instruction du recours administratif.

Dans cet avis défavorable, le DNF expose en effet tenir compte des recours introduits et des motivations de la ville de Wavre. Il y a lieu de relever à cet égard que, lorsque le DNF a donné son avis en première instance, le 20 août 2024, l'avis défavorable du collège communal de Wavre n'était pas encore disponible, ayant été émis le 12 décembre 2024, pas plus que les arguments formulés dans les recours administratifs, par hypothèse ultérieurs à l'avis émis en première instance.

Partant, en écartant purement et simplement l'avis défavorable émis en degré de recours par le DNF, l'auteur de l'acte attaqué ne fournit pas de réponse suffisante et adéquate de nature à rencontrer les critiques précises soulevées dans l'avis de la ville de Wavre et dans les recours administratifs introduits auprès du Gouvernement wallon.

7. Concernant les éléments de réponse apportés par l'auteur de l'EIE, il y a lieu de relever qu'alors que la complétude de l'EIE sur le volet litigieux est mise en doute, tant dans les recours administratifs que par le DNF, le bureau d'études se limite à « rappeler » comment cette étude a été réalisée sur cet aspect. Comme déjà relevé, lorsqu'une EIE est critiquée, répondre à cette critique par une simple référence à cette étude est insuffisant.

8. Enfin, l'auteur de l'acte attaqué indique encore que « pour un ensemble de motifs, le bureau d'études considère que la réalisation d'inventaires complémentaires ne se justifie pas et ne serait pas de nature à modifier les conclusions de l'étude d'incidences (voir note du 22 mai 2025) ». Un tel argument ne constitue pas un élément de réponse suffisant et adéquat, dès lors que l' « ensemble de motifs » en question n'est pas autrement précisé, si ce n'est pas un renvoi à une note du 22 mai 2025 établie par le bureau d'études, laquelle n'est cependant reproduite que très partiellement dans l'acte attaqué et ne lui est pas annexée.

9. Dans cette mesure, le deuxième moyen est sérieux.

VII. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Sur le plan temporel, les parties requérantes considèrent qu'il y a urgence dès lors que l'acte attaqué reprend le dernier phasage du projet, tel qu'il ressort du complément corollaire de l'EIE, et que, selon ce phasage, la modification de la végétation et les abattages prévus peuvent être accomplis avant le 1er janvier 2026. Elles précisent avoir interrogé le bénéficiaire du permis le 20 octobre 2025 et que, compte tenu du caractère exécutoire du permis et en l'absence de tout engagement du bénéficiaire du permis quant à la non-mise en œuvre de celui-ci pendant la procédure d'annulation, elles sont légitimes à introduire une demande de suspension.

Sur le plan matériel, elles se prévalent de deux types d'inconvénients : d'une part, la destruction du site d'implantation et l'atteinte aux valeurs biologiques qui en résultera et, d'autre part, les impacts du projet sur la mobilité.

Concernant la destruction du site d'implantation et l'atteinte aux valeurs biologiques du site, elles font tout d'abord observer que le projet implique l'abattage de 152 arbres à hautes tiges et le défrichage de plusieurs zones de végétation. Elles soutiennent que, si des aménagements paysagers sont prévus, ils ne peuvent se comparer au maintien de la situation naturelle existante et ne prennent nullement en compte les atteintes au milieu naturel liées à la réalisation du projet.

Elles font par ailleurs valoir que le dossier de demande, dont l'EIE, n'appréhende pas adéquatement la valeur biologique du site d'implantation et minimise dès lors le rôle de celui-ci. Elles se prévalent en particulier d'un « inventaire chiroptérologique au lieu-dit ''Le Champ de la Bawette'' à Wavre-Nord » qui a été réalisé d'avril à août 2025 par Y.L., un scientifique chiroptérologue attaché à l'Institut des sciences naturelles. Elles en déduisent que la mise en œuvre du projet peut entraîner la destruction, l'enlèvement ou l'endommagement intentionnel des nids ou la détérioration, voire la destruction, des sites de reproduction ou des aires de repos.

Elles ajoutent que la valeur biologique du site d'implantation tient également au fait que les parcelles concernées jouent un rôle dans le maillage écologique, ce qui a notamment été mis en exergue par la ville de Wavre et le DNF dans leurs avis défavorables respectifs.

Concernant les impacts sur la mobilité, elles rappellent que le site d'implantation est localisé au sud de la chaussée des Collines et à l'est de la chaussée de Bruxelles. Elles relèvent que les deux premières d'entre elles sont domiciliées chemin du Ry, et que l'accès à leur quartier s'effectue à partir de la chaussée des Collines. Elles soutiennent que le réseau routier desservant le site est déjà fortement congestionné et proche de la saturation aux heures de pointe, alors que le projet litigieux va générer environs 3.945 déplacements journaliers, dont 3.360 motorisés. Elles font observer que l'EIE reconnaît la problématique de la mobilité liée au projet et que cette incidence a également été soulignée par les instances consultées lors de l'instruction de la demande. Elles soutiennent que, si des avis favorables ont été donnés ultérieurement et que le projet a été autorisé, c'est en raison du nouveau phasage des travaux, lequel tient compte d'aménagements projetés sur les infrastructures par le SPW-MI. Elles en déduisent que, ce faisant, l'autorité délivrante a reconnu la nécessité de réaliser des travaux d'aménagements pour que le projet soit admissible sur le plan de la mobilité. Elles déplorent que le projet ait été autorisé alors

qu'il n'existe aucune certitude quant à la réalisation des travaux d'aménagement envisagés par le SPW-MI.

B. La partie adverse

La partie adverse indique tout d'abord ne pas disposer d'informations sur le délai de mise en œuvre de la première phase du permis.

En ce qui concerne l'impact biologique du projet, elle soutient que l'exposé de l'urgence se confond avec l'exposé du deuxième moyen de sorte que, sur cet aspect, la demande de suspension ne comporte pas d'exposé de l'urgence.

En ce qui concerne la problématique de la mobilité, elle estime que l'exposé de la demande de suspension est identique au troisième moyen alors que la condition de l'urgence et celle du moyen sérieux constituent des exigences distinctes.

Elle conclut que le courrier du 20 octobre 2025 par lequel les parties requérantes ont interrogé le bénéficiaire de permis ne suffit pas à établir l'urgence et que, ce faisant, celles-ci créent en réalité l'urgence et détournent la procédure.

C. La première partie intervenante

La première partie intervenante abonde dans le sens de la partie adverse.

Sur le plan temporel, elle précise que son intention est de mettre en œuvre le permis qui lui a été délivré à l'issue de la procédure relative à la demande de suspension, si cette issue le lui permet.

Concernant l'atteinte alléguée à la biodiversité, elle soutient qu'aucune des trois parties requérantes ne démontrent *in concreto* en quoi l'inconvénient invoqué leur serait personnel, les deux premières parties requérantes n'établissant pas pour quelle raison une éventuelle atteinte à la biodiversité du site leur cause personnellement un inconvénient et l'ASBL se référant de manière générale à son objet social, sans indiquer en quoi celui-ci serait compromis par la réalisation du projet. Elle ajoute que la réalité de cette atteinte n'est pas établie et qu'il n'est pas davantage démontré en quoi, à la supposer avérée, elle serait grave.

Concernant l'impact sur la mobilité, elle s'interroge tout d'abord quant à l'intérêt qu'a la troisième partie requérante à soulever cet inconvénient. Elle affirme ensuite que les deux premières parties requérantes n'exposent pas concrètement en quoi leur situation serait impactée. Elle soutient, enfin, que l'impact sur la mobilité

est en outre hypothétique, différents aménagements étant envisagés, dont certains relèvent du permis attaqué et seront réalisés par sa bénéficiaire.

VII.2. Examen

1. Aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 3, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, des lois précitées ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est, en effet, inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre immédiate de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La condition de l'urgence présente ainsi deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante.

C'est au requérant qu'il appartient d'établir, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, que la mise en œuvre immédiate de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. La charge de la preuve de l'urgence incombe ainsi au requérant.

2. En l'espèce, sur le plan temporel, les parties requérantes ont introduit leur demande de suspension à un moment où elles n'avaient pas encore eu de réponse de la bénéficiaire de permis quant à ses intentions.

Elles disposaient néanmoins d'informations relatives au phasage des travaux, telles qu'elles ressortent du dossier de demande de permis. Si les dates visées dans le corollaire à l'EIE sont théoriques, il reste que les seuls éléments temporels disponibles renseignaient une volonté d'avancer assez rapidement. En effet, en juillet 2024, il était envisagé que la phase 2 puisse être entamée au 1er janvier 2026. Il y a lieu de relever à cet égard que l'aménagement d'une partie des voies d'accès au site et l'abattage d'arbres ainsi que le défrichage de zones boisées relèvent de la première phase du chantier.

Dans sa requête en intervention, la première partie intervenante indique que « son intention est de mettre en œuvre le permis qui lui a été délivré, à l'issue de la procédure relative à la demande de suspension déposée par les parties requérantes, si cette issue le lui permet ».

Il n'y a dès lors aucune garantie que le permis ne sera pas mis en œuvre avant l'issue de la procédure en annulation.

3. Sur le plan matériel, s'agissant des inconvénients allégués en lien avec les « impacts sur la mobilité », ceux-ci ne rencontrent pas la condition d'immédiateté, compte tenu du calendrier annoncé.

De plus, cet inconvénient est partiellement hypothétique, dès lors que des travaux d'infrastructure sont en cours ou envisagés, dans le contexte tant de la situation préexistante que de celle envisagée à la suite du projet.

Il s'ensuit qu'un tel inconvénient ne suffit pas à établir l'urgence.

4. S'agissant des inconvénients allégués en lien avec la « destruction du site d'implantation – atteinte aux valeurs biologiques du site », il est constant que le caractère lacunaire d'une EIE n'emporte pas, par lui-même, la démonstration de la condition de l'urgence, sauf à rapporter la preuve que les lacunes de l'étude sont fondamentales. De plus, il incombe aux requérants de démontrer de manière suffisamment étayée et crédible que les problématiques visées sont constitutives d'un risque suffisamment sérieux sur leur situation personnelle.

4.1 En l'espèce, les première et deuxième parties requérantes n'étayent pas en quoi, s'agissant des atteintes aux valeurs biologiques du site ou de l'impact du projet sur le milieu naturel, leur situation personnelle est directement impactée.

4.2 La troisième partie requérante est une association qui a pour objet de « promouvoir un Parc naturel régional de la Dyle », lequel est défini comme étant « les territoires occupés, en totalité ou en partie, par les cinq communes de Grez-Doiceau, Chaumont-Gistoux, Rixensart, Beauvechain et Wavre ». Elle entend, dans ce cadre, « assurer un développement harmonieux des activités rurales, socio-économiques, touristiques, culturelles et scientifiques, tout en laissant la priorité à la sauvegarde de son patrimoine naturel, archéologique et bâti ainsi que des caractères typiques de ses paysages ».

Le risque d'atteinte à la biodiversité, en particulier à certaines espèces protégées, à leur habitat ou, plus généralement, au maillage écologique local, constitue

un risque qui est personnel à la troisième partie requérante, compte tenu des intérêts collectifs qu'elle poursuit, en particulier la conservation du patrimoine naturel.

5. Le projet litigieux est de grande ampleur. Comme déjà relevé, plusieurs instances consultées au cours de l'instruction de la demande de permis ont remis en cause une série d'éléments figurant dans l'EIE, dont la méthodologie qui a été suivie pour évaluer l'impact sur le milieu naturel du projet, compte tenu en particulier du caractère ancien ou théorique des données prises en considération. De telles carences, à les supposer avérées, ne peuvent être considérées comme vénielles.

Dès lors que les réponses apportées à cette critique par l'acte attaqué sont insuffisantes ou inadéquates, les risques craints ne peuvent être écartés avec un degré suffisant de certitude. Leur vraisemblance ne peut, *de facto*, pas davantage être exclue.

6. Par identité de motifs, la gravité des inconvénient allégués ne peut davantage être exclue.

7. De plus, il ressort de l'acte attaqué que le projet emporte les travaux suivants :

- l'abattage de 84 peupliers, dont 7 ont été qualifiés d'arbres remarquables ;
- l'abattage de 13 érables argentés situés en voirie publique régionale et faisant partie d'un alignement d'arbres ;
- l'abattage de 96 arbres divers au sein du site ;
- le défrichement/abattage de 40.777 m² de zone boisée sur le périmètre du site.

Si le maintien d'une importante zone boisée est prévu, il n'en demeure pas moins qu'une surface quasi équivalente est vouée à disparaître. De plus, si des aménagements, dont des replantations, sont envisagés, ils ne peuvent se comparer au maintien de la situation naturelle existante.

8. Pour l'ensemble de ces motifs, il convient de conclure que les éléments avancés en ce qui concerne le risque d'atteinte au milieu naturel existant, à tout le moins en ce qu'il est invoqué par la troisième partie requérante, permettent de rencontrer la condition de l'urgence.

VIII. Conclusion

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par la SA BVI-EU, la commune d'Huldenberg et la commune d'Overijse sont accueillies.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté du 18 août 2025 par lequel le ministre du Territoire délivre à la SA BVI.EU un permis unique ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un village d'entreprises, dénommé Biotech Innovation Village, comprenant un pôle sciences R&D, un pôle de services et un pôle d'entreprises, dans un établissement situé entre les chaussées de Bruxelles et des Collines à Wavre.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 23 janvier 2026, par la Ve chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,	président de chambre,
Frank Bontinck,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Frank Bontinck Luc Donnay