CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.504 du 25 novembre 2011

A. 188.931/XIII-5031

En cause :

1. **VAN BASTEN** Daniel,
2. **GHESQUIERE** Raymond,
3. **MERTENS** Gérard,
4. **FISSETTE** Camille,

ayant tous élu domicile
Charreau de Dréhance 10B
5500 Dinant,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme DORMIO LEISURE DEVELOPMENT BELGIE,**
   ayant élu domicile chez
   Mes Dirk LINDEMANS et
   Aube WIRTGEN, avocats,
   Keizerslaan 3
   1000 Bruxelles,

2. **NAOME** Lionel,
   rue de la Montagne 35
   5500 Anseremme,

3. **BAYENET** Benoît,
   rue de Purnode 14
   5501 Lisogne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 juillet 2008 par Daniel VAN BASTEN, Raymond GHESQUIERE, Gérard MERTENS et Camille FISSETTE qui demandent l'annulation de la décision par laquelle le fonctionnaire délégué a, le 18 avril 2008, octroyé à la société anonyme (S.A.) DORMIO LEISURE DEVELOPMENT BELGIE un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de 14 logements de

vacances sur un bien sis Charreau des Capucins à Dinant et cadastré section E, n^{os} 1, m2, n2, k, d2, l2, k2, e2 et g2;

Vu les requêtes introduites les 12 septembre 2008, 18 mai 2009 et 24 juillet 2009 par lesquelles la N.V. DORMIO LEISURE DEVELOPMENT BELGIE, Lionel NAOME et Benoît BAYENET demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu les ordonnances des 1er octobre 2008, 14 juillet 2009 et 6 août 2009 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu, le "mémoire en réponse à la partie intervenante" des parties requérantes;

Vu le mémoire en intervention de la première partie intervenante, ainsi que la lettre valant mémoire de la troisième partie intervenante;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérantes, adverse et première partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 2 septembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 novembre 2011 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Daniel VAN BASTEN, requérant, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Aube WIRTGEN, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 3 octobre 2007, la S.A. DORMIO LEISURE DEVELOPMENT BELGIE introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de 14 logements de vacances sur un bien sis Charreau des Capucins à Dinant et cadastré section E, n^{os} 1, m2, n2, k, d2, l2, k2, e2 et g2.

Au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par un arrêté royal du 22 janvier 1979, ce bien est situé en majeure partie dans une zone de services publics et d'équipements communautaires dont le périmètre est d'intérêt paysager, ainsi que, pour le surplus, en zone d'activité économique industrielle.

2. L'avis de réception du dossier complet par le fonctionnaire délégué porte la date du 23 octobre 2007.

3. Au motif que la demande de permis déroge à l'affectation prévue au plan de secteur ainsi qu'à plusieurs dispositions du règlement communal d'urbanisme, une enquête publique se tient du 15 au 30 novembre 2007; elle suscite le dépôt de trois réclamations.

4. Au cours de l'instruction de la demande, l'avis de plusieurs instances est sollicité. Ainsi en est-il du service de l'archéologie du Service public de Wallonie (S.P.W.), de la S.N.C.B. HOLDING, ainsi que de la division de la nature et des forêts du S.P.W.

5. A la suite d'un avis défavorable émis par la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) en sa séance du 5 décembre 2007, la demanderesse de permis dépose un jeu de plans modificatifs le 22 janvier 2008.

6. En sa séance du 6 février 2008, le collège communal de Dinant émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

7. Le 18 avril 2008, le fonctionnaire délégué octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué libellé notamment de la façon suivante :

" [...]

Vu l'article 127 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, tel que modifié par le décret du 20 septembre 2007;

Vu les articles 274 et 274 bis du Code précité déterminant respectivement les personnes de droit public et les actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les permis prescrits par les articles 84 et 89 sont délivrés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué;

[...]

Considérant que le bien est situé en zone de services publics et d'équipements communautaires et en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979;

Considérant que le bien est situé en zone rurale dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3bis approuvé par arrêté royal du 01/08/1960;

Considérant que les prescriptions du plan communal d'aménagement sont incompatibles avec celles du plan de secteur et que dès lors, elles cessent de produire leurs effets;

Considérant que le bien est situé en zone d'équipements communautaires et de services publics avec intérêt paysager et en zone industrielle au schéma de structure communal adopté par arrêté ministériel du 10/01/1998;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 05/01/1998 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité; que le bien est situé dans l'aire d'habitat urbain de la Vallée Mosane, dans l'aire industrielle et/ou d'artisanat, de PME et d'extraction audit règlement;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans un site archéologique potentiel;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Livre 1er du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise;

Considérant que le projet n'est pas conforme au prescrit du plan de secteur;

Considérant que le projet déroge au prescrit du RCU précité en ce qui concerne :

- Reculs à rue et arrière inférieurs à 10m dans l'aire industrielle;
- Mise en œuvre de plusieurs matériaux au lieu d'un seul, dont le bois non permis audit règlement;
- Matériaux de toiture (pelouse et gravier);
- Toitures plates dans l'aire d'habitat urbain de la vallée mosane;
- Verticalité des baies non respectée;
- Hauteur sous gouttière non comprise entre 5 et 7,50m dans l'aire d'habitat urbain de la vallée mosane;
- Châssis en aluminium ton naturel;

Vu l'article 127 § 3 du CWATUP stipulant : «Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire à l'article 4, alinéa 1er, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au paragraphe 1er, alinéa 1er, 1°, 2°,4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan

communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 15/11/07 au 30/11/07 inclus;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites pour les raisons suivantes :

- Cet ensemble ne pourra qu'altérer l'aspect du Monastère situé juste à l'arrière, aucune construction ne devrait être autorisée en crête de versant (plus précisément en crête de replat en cet endroit);
- Les intérêts économiques ne justifient pas la dévalorisation de ce site dinantais;
- Souhait de voir se développer une politique cohérente et respectueuse pour l'aménagement de ce site de grande qualité paysagère, perçu depuis les rives de Meuse, des sommets de la Citadelle et des sentiers de promenades des versants;
- Le nombre de dérogations est de nature à remettre en cause l'utilité du plan de secteur et du règlement communal d'urbanisme;

Considérant que les services ou commissions visées ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :
► DGRNE - Division de la Nature et des Forêts : site Natura 2000; que son avis sollicité en date du 23/10/07 et transmis en date du 22/11/07 est libellé comme suit :
« (...)
- Le site Natura 2000 n° BE35012 "Vallée de la Meuse de Dinant à Yvoir" est concerné par le projet de par la présence, en sous-sol, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique (CSIS), la "Grotte Mouchenne". Cette grotte constitue un Habitat Natura 2000 d'intérêt communautaire (code 8310). Elle héberge notamment 2 espèces de chauves-souris strictement protégées par la loi sur la conservation de la nature et Natura 2000 en tant qu'espèces d'intérêt communautaire : le Grand Rhinolophe et le Grand Murin. Il est primordial que toutes les précautions nécessaires soient prises pour le respect du repos hivernal de ces chauves-souris et éviter l'effondrement de la voûte de cette grotte.
- Le projet est susceptible d'avoir un impact paysager majeur en raison de sa situation vue directement depuis le cœur touristique de la ville de Dinant, il entraînera la disparition d'un talus boisé donnant actuellement un caractère "sauvage" à l'endroit.
- La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme pour ce projet, est succincte et il n'y est fait nulle mention de la présence de ce site Natura 2000 et de ses possibles incidences sur ce site. Rien n'y figure au sujet des éventuels impacts écologiques, sur la flore et la faune ou encore sur la modification du régime des eaux.

En fonction de ces éléments, mes services émettent un avis favorable conditionné au respect des points suivants :
- Etant donné les risques encourus par la cavité naturelle en sous-sol et les espèces protégées qui s'y trouvent, le demandeur fournira à la DNF, préalablement à la mise en œuvre du projet, une évaluation appropriée des incidences sur l'environnement. Celle-ci devra démontrer la faisabilité du projet dans le respect des contraintes liées à Natura 2000, en particulier démontrer qu'il préservera 1'intégration de l'habitat d'intérêt communautaire et des espèces d'intérêt communautaire présents.
- Tout travail de forage, de terrassement majeur dans la roche ou d'excavation, notamment à l'aide d'explosif ne pourra être planifié et entrepris qu'avec accord préalable écrit de la Direction de Dinant - DNF (tél : 082/676890).

- Pour une meilleure intégration du projet au paysage, les logements en avancée seront équipés de toitures végétalisées et les murs apparents depuis la vallée devront être masqués, par endroits, par des plantations de plantes grimpantes (lierre).
- Pour camoufler les emplacements de parkings de chaque logement et les voitures qui s'y trouveront, une haie composée d'essences indigènes et /ou des plantes grimpantes (lierre par exemple) s'appuyant sur les balustrades seront plantées»;

► SNCB : ligne de chemin de fer; que son avis sollicité en date du 23/10/07 et transmis en date du 16/11/07 est favorable;

Vu l'avis défavorable de la CCATM en date du 05/12/07 et motivé comme suit :
- L'ampleur du projet (construction sur environ 100 mètres de longueur) est démesurée par rapport au contexte bâti et non bâti de ce site sensible visuellement;
- Cet ensemble de maisons de vacances déprécie le projet en cours de construction situé à l'arrière;
- La visibilité des voitures, stationnées sur les toits de ces logements, aura un impact visuel désastreux;
- Les baies horizontales dénaturent l'aspect "rempart" du mur de pierre;

Vu les plans modifiés introduits en date du 22/01/08;

Considérant que le projet modifié ne prévoit plus de stationnement de voitures sur la toiture des habitations de vacances; qu'il permet en outre la suppression de 2 dérogations sollicitées, à savoir : mise en œuvre de plusieurs matériaux au lieu d'un seul dont le bois non permis au RCU ainsi que le non-respect de la verticalité des baies;

Considérant que l'avis du Collège Communal, sollicité en date du 28/01/08 et transmis en date du 26/02/08 est favorable à condition de respecter les discontinuités demandées par le Fonctionnaire délégué;

Considérant que le terrain a accès à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

Considérant que le caractère exceptionnel des dérogations est justifié par la situation tout-à-fait particulière de la parcelle concernée, en contrebas du Monastère et coincée entre le talus abrupt du chemin de fer et la voirie;

Considérant que la destination prévue au plan de secteur n'a plus de raison d'être; en effet, la destination d'équipements communautaires était liée à l'existence du monastère, celui-ci étant transformé en complexe de séminaire et en logements, il est logique de prévoir pour cette parcelle, une destination complémentaire à la destination principale autorisée;

Considérant que les remarques formulées lors de l'enquête publique s'avèrent peu objectives en partant du postulat que toute construction à cet endroit doit être interdite sous peine d'altérer le site et notamment le monastère;

Considérant qu'il convient de noter que les mêmes réclamants qui s'opposaient au projet de transformation-rénovation du monastère, argumentent maintenant de l'existence de ce dernier pour justifier le rejet du présent projet;

Considérant que la relation entre le nombre de dérogations au règlement communal d'urbanisme et la non-intégration supposée du projet n'apparaît pas plus démontrée;

Considérant, au contraire, que les dérogations projetées permettent une bonne intégration dans ce contexte particulièrement sensible;

Considérant que le projet recompose un socle de pierre sur lequel vient reposer visuellement le monastère et ses extensions; qu'il faut noter que des toitures à versants dans ce contexte auraient été particulièrement malvenues;

Considérant que de la même façon, le gabarit se devait de rester inférieur aux normes de manière à ne pas dépasser le niveau de la voirie;

Considérant que les remarques formulées par la Commission communale d'aménagement du territoire quant à la visibilité des voitures en stationnement et quant au caractère horizontal de certaines baies apparaissent fondées; qu'il y a été répondu dans les plans modifiés déposés par le demandeur;

Considérant que la remarque quant au fait que le projet va déprécier le projet en cours de construction à l'arrière n'est pas étayée;

Considérant la bonne intégration des infrastructures dans le relief, limitant l'impact paysager;

Considérant que l'article 127 §3 du Code wallon peut être appliqué;

ARRETE

Article 1
Le permis est octroyé.
Le titulaire du permis devra :
1. Toutes les toitures plates seront végétalisées, le stationnement sur celles-ci sera rendu impossible par des potelets situés le long de la voirie.
2. Préalablement à la mise en œuvre du présent permis, les plans seront soumis au Service Prévention Incendie dont le rapport devra être respecté.
3. Le Service de l'Archéologie en province de Namur devra être averti le plus tôt possible et au minimum un mois calendrier avant le début des travaux en vue d'effectuer des sondages archéologiques sur le site et éventuellement des fouilles (Route Merveilleuse, 23 à 5000 NAMUR - Tél 081/250.270 Fax 081/250.271).
4. Respecter les conditions émises par la Division de la Nature et des Forêts, reprises dans le corps du présent permis, à l'exception des conditions relatives aux toitures et aux plantations pour camoufler les parkings, ceux-ci étant supprimés.

[...]";

Considérant que les requérants ont communiqué un "mémoire en réponse à la partie intervenante" après l'expiration de leur délai pour déposer un mémoire en réplique, mémoire par ailleurs déjà déposé; que le "mémoire en réponse à la partie intervenante" n'est pas prévu par le règlement de procédure et doit par conséquent être écarté des débats;

Considérant, quant aux requêtes en intervention de Lionel NAOME et de Benoît BAYENET, que ceux-ci exposent qu'ils sont chacun conseiller communal de la ville de Dinant et que l'article 117 de la Nouvelle loi communale reconnaît au conseil communal le droit de régler tout ce qui est "d'intérêt général" et estime que le

projet litigieux, "par ses proportions et son implantation en plein cœur du centre historique et touristique de Dinant, relève indéniablement de l'intérêt général";

Considérant que les requérants en intervention ne présentent pas l'intérêt requis pour intervenir dans la présente cause dès lors que, l'acte attaqué relevant de la compétence du collège communal, il ne nuit à aucune prérogative ressortissant au conseil; qu'en d'autres termes, la qualité de conseiller communal ne leur octroie pas l'intérêt suffisant pour contester tout acte administratif qu'ils estiment contraire à l'intérêt général tandis que leur requête ne concourt pas à la défense de leur intérêt fonctionnel, ni poursuivre la défense d'un intérêt collectif suffisamment étayé; qu'il s'ensuit que ces deux requêtes en intervention, provisoirement accueillies par les ordonnances des 14 juillet et 6 août 2009, sont irrecevables;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité pour défaut d'intérêt au recours au motif que les habitations des requérants ne sont pas situées à proximité immédiate du bien litigieux; qu'elle affirme à cet égard que le premier requérant habite à plus de deux kilomètres du projet; qu'à son estime, ni la simple qualité d'habitant de la ville des parties requérantes ni leur appartenance à une association de fait portant le nom de "Comité de sauvegarde du site dinantais" ne suffisent à démontrer, dans leur chef, un intérêt suffisant au recours;

Considérant que l'intérêt dont font état les parties requérantes et qui est lié à l'association de fait dont elles déclarent faire partie ne peut être pris en considération dès lors qu'il suffit de constater que l'activité de celle-ci ne ressort d'aucun des documents déposés par elles;

Considérant que l'intérêt de la quatrième partie requérante est justifié par le fait qu'elle possède une habitation ayant une vue directe sur le site qui serait gravement altérée par le projet litigieux;

Considérant qu'il y a lieu d'admettre, au regard notamment de l'article 1er du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), qu'en présence d'un site qui bénéficie d'une mesure particulière de protection, une personne, physique ou morale, de droit privé, puisse agir en justice pour la préservation de ce patrimoine qui est, selon elle, menacé par un permis d'urbanisme, lorsque cette personne démontre, par ses activités ou par d'autres circonstances pertinentes, avoir consacré du temps et de "l'intérêt" au bien patrimonial concerné;

Considérant qu'à partir du moment où un bien est reconnu comme devant bénéficier d'une protection spécifique, il ne peut plus, par définition, être considéré comme étant la "chose exclusive" d'une personne morale de droit public quelconque, même propriétaire des lieux, d'une collectivité déterminée ni même de la génération présente, à plus forte raison des voisins ou des habitants du quartier; que c'est plus l'intérêt de ceux qui se dévouent à sa conservation qu'une proximité géographique aléatoire qui peut justifier l'action tendant à assurer la préservation dudit bien;

Considérant, par ailleurs, qu'il y a lieu d'observer que serait recevable, sous certaines conditions, le recours en annulation émanant d'associations sans but lucratif de défense de l'environnement; que refuser le même type de recours à des personnes physiques, remplissant les mêmes conditions, constituerait une violation caractérisée de l'article 27 de la Constitution, le droit d'association impliquant la liberté de ne pas s'associer;

Considérant qu'en l'espèce, s'il faut d'emblée reconnaître que le monastère restauré n'est pas réellement menacé par le projet litigieux, le bien concerné est inscrit dans un périmètre d'intérêt paysager; que certes, cette protection est de plus faible intensité qu'une décision de classement et la vue qu'offre ce périmètre n'est pas un lieu de mémoire insigne; que cependant cette protection est l'indice certain que le lieu présente un intérêt qui dépasse la "chose exclusive" des propriétaires des lieux, d'une collectivité déterminée ou même de la génération présente; qu'en d'autres termes, il s'agit d'un cas où l'intérêt avéré d'une personne, physique ou morale, de droit privé qui se dévoue à la conservation d'un élément naturel ou patrimonial, que le plan de secteur estime digne de protection, permet de justifier qu'elle exerce l'action en justice tendant à assurer la préservation de celui-ci lorsqu'il est menacé par un permis d'urbanisme;

Considérant que si les activités dont font état les deuxième et troisième parties requérantes sont insuffisantes à justifier un intérêt particulier pour le bien concerné, celles exercées par Daniel VAN BASTEN sont à prendre en considération; que, s'il est vrai que, à proprement parler, ses activités ne présentent aucun élément en lien direct et immédiat avec la préservation du site qu'il estime mis en danger par le permis entrepris, hormis peut-être la conférence dont l'intervention avait pour objet de marquer une opposition à la "littoralisation de la vallée de la Haute-Meuse", Daniel VAN BASTEN exerce de nombreuses activités dans le but de protection du cadre de vie dinantais; que outre sa qualité d'échevin de la culture et du patrimoine culturel pendant 6 ans, il a successivement été organisateur d'une opération de nettoyage sur le territoire de la commune, initiateur d'un projet sélectionné par la Fondation Roi Baudouin ayant pour but d'inciter les enfants à

prendre en charge l'amélioration de l'environnement, président de la commission communale d'environnement, auteur d'articles portant sur la sensibilisation des élèves à la problématique environnementale, vice-président de l'A.S.B.L. ESPERE EN MIEUX dont l'objectif est la défense du patrimoine dinantais et président de l'A.S.B.L. ayant en charge la gestion de la Maison du patrimoine médiéval mosan; que, contrairement à ce que soutient l'intervenante dans son dernier mémoire, et eu égard à l'article 9, § 2, de la Convention d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, il ressort à suffisance de l'ensemble de ces éléments que le premier requérant éprouve un intérêt particulier pour la préservation du cadre de vie dinantais, en manière telle qu'il présente un intérêt personnel suffisant pour porter la présente contestation en justice;

Considérant qu'en ce qui concerne les premier et quatrième requérants, l'exception n'est pas accueillie;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles D.68 et D.66, § 2, du Code de l'environnement; qu'elles contestent l'appréciation émise par le fonctionnaire délégué suivant laquelle le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'à l'appui de leur thèse, elles se réfèrent à différents passages d'avis émis par des instances consultées au cours de l'instruction de l'affaire;

Considérant que la partie adverse se réfère principalement à la motivation de l'acte entrepris et déduit de celle-ci qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'était pas requise;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie intervenante estime que les requérants n'ont pas intérêt au moyen;

Considérant que l'article D.68, § 1er, dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; que, dès lors, saisie de la demande de permis d'urbanisme, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet

est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences; qu'il résulte de l'article D.68, § 1er et § 2, alinéa 1er, 3o, que, dans cette troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un "examen", que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2; qu'à défaut et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final, par lequel elle se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet; que cet examen doit être fondé sur les critères "pertinents" en l'espèce et que l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer;

Considérant qu'en l'espèce, le courrier du 23 octobre 2007 par lequel le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier de la demande de permis et le considère comme complet ne contient aucun passage au sujet des éventuelles incidences notables sur l'environnement que le projet risque de générer;

Considérant que le courrier du 28 janvier 2008 par lequel le fonctionnaire délégué accuse la réception des plans modifiés évoque, quant à lui, cette problématique; qu'il ressort à l'évidence de la simple lecture de ce document que cette problématique n'est pas abordée autrement que par une clause de style qui ne contient aucun élément concret;

Considérant que l'arrêté attaqué mentionne uniquement "qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Livre 1er du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise";

Considérant que ce seul examen est totalement insuffisant étant donné que, d'abord, la nature du projet et son environnement immédiat appelaient un examen véritable et concret; qu'ensuite, la notice d'évaluation rédigée par le demandeur de permis est tout à fait indigente et ne permet en tout cas pas d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'enfin, les motifs contenus dans le corps de l'acte attaqué tendent à démontrer que la conclusion est inverse;

Considérant qu'en effet, la division de la nature et des forêts du S.P.W. affirme, à l'instar de la C.C.A.T.M., que le projet est susceptible d'avoir un impact paysager majeur en raison de sa situation vue directement depuis le cœur touristique de la ville de Dinant; qu'elle relève en outre qu'un site Natura 2000 est concerné par le projet par la présence, en sous-sol, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, laquelle héberge notamment deux espèces de chauves-souris strictement protégées par la loi sur la conservation de la nature;

Considérant ainsi qu'est manifestement insuffisant l'examen auquel a procédé l'auteur de l'acte entrepris pour conclure que le projet litigieux n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que contrairement à ce que soutient la partie intervenante, l'existence de conditions affectant le permis, conditions qui doivent encore être mises en oeuvre, n'est pas de nature à démentir l'intérêt des requérants à ce moyen; que celui-ci est fondé;

Considérant que l'accueil de ce moyen suffit à annuler l'acte attaqué;

Considérant partant qu'il n'est pas nécessaire, pour procurer actuellement une solution au litige, d'examiner le premier moyen pris de la violation de l'article 127 du CWATUP sur lequel le fonctionnaire délégué fonde sa compétence alors que le projet n'est pas situé seulement en zone de services publics et d'équipements communautaires, définie à l'article 28 du CWATUP, mais aussi de manière non précisément identifiée, en zone d'activité économique industrielle,

D E C I D E :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par Lionel NAOME et Benoît BAYENET sont rejetées.

Article 2.

Les requêtes introduites par Raymond GHESQUIERE et Gérard MERTENS sont rejetées.

Article 3.

Est annulée la décision par laquelle le fonctionnaire délégué a, le 18 avril 2008, octroyé à la S.A. DORMIO LEISURE DEVELOPMENT BELGIE un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de 14 logements de vacances sur un bien sis Charreau des Capucins à Dinant et cadastré section E, nos 1, m2, n2, k, d2, l2, k2, e2 et g2.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 1075 euros, sont mis à la charge de Raymond GHESQUIERE et Gérard MERTENS à concurrence de 175 euros chacun, à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros, à la charge de la S.A. DORMIO LEISURE DEVELOPMENT BELGIE, Lionel NAOME et Benoît BAYONET à concurrence de 125 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-cinq novembre deux mille onze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.