

INTRODUCTION

Le tourisme ne constitue pas une activité de l'homme à laquelle les autorités régionales ont consacré une part importante de leurs travaux dans le cadre de la réglementation relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme⁽¹⁾.

Ce manque d'attention particulière se marque notamment par le recours, dans la définition des différentes zones des plans de secteur, à divers concepts indéterminés, qu'il est souvent malaisé de distinguer avec précision. On verra notamment qu'aucun des trois concepts-clés d'équipement récréatif, équipement touristique et équipement de séjour n'est défini par le nouveau droit wallon de l'urbanisme⁽²⁾. On verra également qu'il aurait sans doute été préférable de n'utiliser que le concept d'équipement de loisirs, qui semble englober les trois dont il vient d'être question.

Pourtant, il est souvent répété que le tourisme et les loisirs constituent une importante source potentielle de nuisances pour l'homme et l'environnement. C'est ainsi que l'on a pu écrire que «le tourisme épuise notre planète. (...) En l'an 2000, il se peut qu'il y ait six cent cinquante millions de personnes voyageant à l'étranger, et cinq fois plus de gens dans leur propre pays. La consommation d'énergie que cela implique est colossale»⁽³⁾. De même, «l'augmentation du temps libre crée une croissance régulière des activités de tourisme et de loisirs. Celles-ci induisent une pression toujours croissante sur l'environnement, d'autant plus forte qu'elle est généralement concentrée dans l'espace et dans le temps (certaines périodes de la semaine et de l'année)»⁽⁴⁾.

Il est par ailleurs de notoriété publique que le tourisme et les loisirs constituent un important facteur de développement économique de notre Région. Or, le cadre de vie, duquel l'aménagement du territoire participe, entretient un lien direct avec le tourisme: il n'est pas contesté que, spécialement en Région wallonne, la qualité du cadre de vie naturel constitue un atout important susceptible de favoriser le développement du tourisme. Il convient donc de préserver cette qualité et d'assurer une cohabitation harmonieuse entre le développement du tourisme et ce qui permet de l'accueillir⁽⁵⁾: «loin d'être frères ennemis, aménagement du territoire et tourisme sont éminemment complémentaires»⁽⁶⁾ et «un environnement harmonieux et préservé constitue un gage de développement durable (des activités de tourisme et de loisirs)»⁽⁷⁾.

Les rapports entre le tourisme et les plans d'aménagement représentent donc un thème à la fois intéressant et difficile à aborder⁽⁸⁾. On tentera ci-après de proposer diverses solutions aux problèmes qui se posent ou, plus modestement, d'envisager les différentes interprétations envisageables.

On remarquera que l'exposé qui suit ne contient aucun développement particulier relatif aux plans

communaux d'aménagement ou aux schémas (SDER et SSC). Le contenu-type de ces instruments tel qu'il est déterminé par le C.W.A.T.U.P. ne fait en effet aucune référence au tourisme ou aux loisirs. C'est pourquoi le présent texte est essentiellement consacré au zonage des plans de secteur. En tout état de cause, l'étude du zonage des plans de secteur pallie partiellement à cet inconvénient, dans la mesure où «c'est l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur qui constitue la véritable charte du zonage de la planification spatiale en Belgique»⁽⁹⁾.

Quant au SDER⁽¹⁰⁾ plus particulièrement, son contenu précis est loin d'être connu: on sait qu'il contiendra bon nombre d'options de l'ex-futur PRATW⁽¹¹⁾ mais il semble par ailleurs que même le travail de détermination des «contraintes et potentialités» du territoire wallon, soit ce qui correspond vraisemblablement à l'indication de la situation existante de fait et dans l'ancien PRATW, a été confié à des bureaux d'étude pour être retravaillé. Dans cette mesure, il n'est naturellement pas envisageable d'en tenir compte dans le cadre du présent exposé.

* Assistant à la faculté de droit de l'Université de Liège, avocat au barreau de Liège.

(1) «L'aménagement du territoire, tel qu'il a été organisé et mis en pratique sous les auspices et dans l'esprit de la loi de 1962, a peu pris en compte le tourisme en tant que tel.» (*Etat de l'environnement wallon*, DGRNE, 1994, p. 446).

(2) Pour autant que de besoin, on rappelle que le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (ci-après «le C.W.A.T.U.P.») a été modifié en profondeur par le décret du 27 novembre 1997, publié au *Moniteur belge* du 12 février 1998 et entré en vigueur le 1^{er} mars 1998 (ci-après «le décret»).

(3) D. LODGE, *Nouvelles du paradis*, cité par F. DEPREST, *Enquêtes sur le tourisme de masse - L'écologie face au territoire*, Belin, Mappemonde, p. 20.

(4) Plan d'environnement pour le développement durable, mars 1995, chapitre 10, p. 211.

(5) Comp. not. A. SCHOON, «La planification touristique dans le Sud-est belge», *A.T.D.F.*, 1978, p. 14; C.E., 25 novembre 1987, a.s.b.l. BELCAMP, n° 28.906: la protection des zones naturelles d'intérêt paysager ne va pas à l'encontre du tourisme social mais tend, au contraire, à lui garder un objet par des mesures qui préservent ces zones de la dénaturation qui ne pourrait manquer de résulter de leur occupation massive; comp. ég., avec prudence (il s'agissait essentiellement d'un problème de motivation formelle), C.E., 17 janvier 1986, DE MATHÉLIN DE PAPIGNY et crts. n° 26.080.

(6) D. SARLET, *Echos de l'aménagement et de l'urbanisme*, 1994, 9/10, p. 2.

(7) SA Atelier 50, *Evaluation environnementale des activités de tourisme et de loisirs - résumé*, septembre 1995, p. 72.

(8) J.-P. LAMBOT, *Le tourisme et l'aménagement du territoire - aspects juridiques et administratifs*, Bruxelles, Oyez, 1978.

(9) Voy. F. HAUMONT, «Les plans de secteur, vingt ans déjà - Contenu et dérogations», *Amén.*, 1994, n° spécial, p. 34.

(10) Schéma de développement de l'espace régional. Voy. art. 13 et s. du C.W.A.T.U.P.

(11) Sur le contenu de ce qui était appelé à devenir le PRATW, voy. M. PÂQUES et M. DELNOY, «Le plan régional d'aménagement du territoire wallon», *Amén.*, 1994, n° spécial, pp. 29 et s.

I. ZONAGE DES PLANS DE SECTEUR

A. ABSENCE DE CARACTÈRE EXCLUSIF DE LA ZONE DE LOISIRS

La zone de loisirs des plans de secteur visée par l'article 29 nouveau du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine⁽¹²⁾, qui ne totalise, en surface, que 0,49 % du territoire wallon, soit environ 8490 hectares⁽¹³⁾, constitue naturellement la zone de prédilection des équipements de loisirs⁽¹⁴⁾.

Cela ne signifie cependant pas pour autant que ces équipements ne peuvent trouver place que dans cette zone. C'est ce que le Conseil d'Etat a eu l'occasion de rappeler dans plusieurs arrêts rendus à propos de permis relatifs à des manèges: le fait qu'un manège puisse trouver place dans une zone de loisirs ne suffit pas à démontrer qu'il faille l'exclure partout ailleurs⁽¹⁵⁾.

C'est ainsi notamment que la définition de la zone d'habitat (art. 26 nouveau du C.W.A.T.U.P.), de même que celle de la zone d'habitat à caractère rural (art. 27 du C.W.A.T.U.P.), fait expressément référence, au titre des équipements non résidentiels admissibles, aux «équipements touristiques». Par ailleurs, depuis la modification du Code wallon par le décret du 27 novembre 1997⁽¹⁶⁾, la nomenclature des zones des plans de secteur (art. 25 et s. nouveaux du C.W.A.T.U.P.) contient une troisième zone dans laquelle certaines activités et équipements de loisirs et de tourisme sont clairement admis, à certaines conditions: la zone agricole (art. 35 nouveau du C.W.A.T.U.P.). On verra encore que d'autres zones que celles qui viennent d'être mentionnées ici sont susceptibles d'accueillir certains équipements et certaines activités de loisirs⁽¹⁷⁾.

On trouvera donc ci-après un relevé de chacune des zones des plans de secteur susceptibles d'accueillir l'un ou l'autre de ces équipements et activités. De toute évidence, il n'était pas requis d'y inclure la zone d'extraction, les zones d'aménagement différé à caractère industriel ni les zones d'activité économique spécifique. La zone d'habitat à caractère rural présente également peu d'intérêt pour le sujet ici traité, dans la mesure où elle ne se distingue essentiellement de la zone d'habitat que par le fait que les exploitations agricoles y sont mises sur un pied d'égalité avec la résidence⁽¹⁸⁾.

B. ZONE D'HABITAT (art. 26)

1. Résidence

a. Concept de résidence

La zone d'habitat est avant tout destinée à la résidence (art. 26, al. 1^{er}, du C.W.A.T.U.P.).

On peut se demander dans quelle mesure des infrastructures de loisirs pourraient y être admises à ce titre. On pense notamment ici aux hôtels, parcs résidentiels de week-end, villages de vacances, campings, chambres d'hôtes et auberges de jeunesse.

On sait que, de manière générale, le concept de résidence «est appréhendé dans son acception large»⁽¹⁹⁾. F. HAUMONT estime de même que «la notion de résidence est une notion qui doit être interprétée largement»⁽²⁰⁾.

Ph. BOUILLARD en déduit que le concept comprend les établissements de séjour collectif⁽²¹⁾, ce qui tendrait à dire que les exemples susmentionnés pourraient rentrer dans le champ d'application de l'article 26, alinéa 1^{er}, du Code. Face à cette conclusion provisoire, deux remarques peuvent cependant être formulées.

(12) Ci-après «C.W.A.T.U.P.», «Code wallon» ou «Code».

(13) Anciennes zones de loisirs, de récréation, de détente et de séjour et d'extension de loisirs. Voy. M. DECONINCK, «Synthèse des affectations inscrites dans les plans de secteur de la Région wallonne», *Echos de l'aménagement et de l'urbanisme*, 1996, n° 15/16, p. 4. On sait par ailleurs que «l'offre en hébergements touristiques n'est cependant pas également répartie sur le territoire wallon» et que 68 % de la capacité d'accueil touristique wallonne est concentrée «en Principauté» (provinces de Liège et de Luxembourg), la province de Namur en totalisant 25 % et les deux autres provinces 7 % (voy. Plan d'environnement pour le développement durable, mars 1995, chapitre 10, p. 212).

(14) On a eu l'attention attirée notamment par les activités et équipements suivants:

- promenade pédestre, à cheval, en voiture, à vélo; escalade; chasse, pêche;
- exposition, musée;
- manège; piscine; terrain de football; stand de tir; autres infrastructures sportives;
- ULModrome; terrain d'entraînement automobile; terrain de motocross; golf;
- parc animalier; parc d'attraction;
- hôtel de grande taille; camping, caravaning; parc résidentiel de week-end; village et centre de vacances; P. GOSSELAIN (*Cahier de l'urbanisme*, n° 16, Patrimoine rural en Wallonie - L'apport du tourisme en économie rurale, DGATLP, p. 5) parle à cet égard de «tourisme concentré»:
- petit hôtel; résidence secondaire; camping à la ferme, chambre d'hôte, gîte rural; gîte de groupe, auberge de jeunesse; P. GOSSELAIN parle ici de «tourisme diffus». Sur cette distinction, voy. ég. l'avis de la CRAT sur le tourisme en milieu rural du 28 juin 1990.

(15) C.E., 15 mai 1987, FUNKEN, n° 27.948, *Amén.*, 1987/3, p. 75; C.E., 24 janvier 1986, PIRAPREZ, n° 26.111; C.E., 17 septembre 1982, BOULAND, n° 22.486. O. JAMAR («Le décret établissant pour la Région wallonne une procédure de mise en œuvre des zones de loisirs et de leurs extensions», *A.T.D.F.*, 1984, p. 3) rappelle qu'au cours des travaux de préparation du décret du conseil régional wallon du 3 avril 1984 relatif à la mise en œuvre des zones de loisirs et de leurs extensions, un député avait émis une proposition suivant laquelle aucune infrastructure de loisirs n'aurait pu être mise en œuvre en dehors d'une zone de loisirs prévue au plan de secteur mais que cette proposition n'avait pas été suivie.

(16) M.B., 12 février 1998. Ce décret est entré en vigueur le 1^{er} mars 1998.

(17) Sous réserve de l'application de l'art. 140 nouveau du Code (voy. ci-après).

(18) Voy. not. C.E., 23 février 1996, BRIOT, n° 58.327, rapp. in *Amén.*, 1996/3, p. 179; C.E., 5 mai 1992, LANDRIEU, n° 39.299; C.E., 22 juin 1990, LEJEUNE, n° 35.250, *Amén.*, 1991/1, p. 29; C.E., 12 octobre 1989, VAN BELLE et PEENE n° 33.190. *Contra*: C.E., 16 mars 1977, COMMUNE DE DALHEM, n° 18.170.

(19) Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 2, Kluwer, 1996, citant C.E., 21 juin 1985, MARIEN, n° 25.502.

(20) F. HAUMONT, «Les plans de secteur, vingt ans déjà - Contenu et dérogations», *Amén.*, 1994, n° spécial, p. 34. L'auteur s'appuie également sur l'arrêt MARIEN du Conseil d'Etat.

(21) Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 2, Kluwer, 1996, citant C.E., 21 juin 1985, MARIEN, n° 25.502.

Primo, tout dépend avant tout du sens dans lequel on entend le concept d'«établissement de séjour collectif». En effet, s'il s'agit par là de faire référence aux équipements de séjour visés par l'article 29 du Code⁽²²⁾, on doit vraisemblablement avoir égard à la jurisprudence PUTTMAN du Conseil d'Etat⁽²³⁾, de laquelle il découle que ces équipements doivent nécessairement être accessoires à un équipement récréatif ou touristique⁽²⁴⁾ principal. En transposant cette jurisprudence au concept utilisé par Ph. BOUILLARD, il faudrait considérer que l'«établissement de séjour collectif» ne serait admissible au titre de la résidence que s'il présente un lien avec un équipement récréatif ou touristique situé à proximité⁽²⁵⁾.

On verra cependant ci-après que l'on ne doit pas nécessairement marquer son accord avec cette jurisprudence: les équipements de séjour visés à l'article 29 peuvent en effet être considérés comme constituant une catégorie particulière d'équipements récréatifs ou touristiques⁽²⁶⁾. Dans cette mesure et du fait que l'article 26, alinéa 2 (voy. ci-après), vise expressément les équipements touristiques, on peut déduire que les équipements de séjour ne peuvent pas être considérés comme relevant du concept de résidence de l'article 26, alinéa 1^{er}.

Secundo, en tout état de cause et de manière plus générale, on peut se demander si le concept de résidence de l'article 26 du Code ne fait pas obligatoirement référence à un critère de stabilité auquel devrait répondre le séjour qui trouve place en zone d'habitat. C'est ainsi que le *Larousse* le définit comme étant la «demeure habituelle dans un lieu déterminé»⁽²⁷⁾. Si ce critère de stabilité devait être admis, il impliquerait l'exclusion des hôtels, des campings⁽²⁸⁾ et, de manière générale, de tout équipement de séjour, du champ d'application de l'alinéa 1^{er} de l'article 26 du Code⁽²⁹⁾.

C'est dans ce sens que le Conseil d'Etat semble aller dans son arrêt n° 36.465, en faisant rentrer les campings dans la catégorie des équipements touristiques désormais visés par l'article 26, alinéa 2, nouveau du Code⁽³⁰⁾. C'est sans doute également dans ce sens que le Conseil d'Etat a jugé, d'une part, qu'un terrain de camping est en principe exclu en zone d'habitat⁽³¹⁾ et, d'autre part, que si l'expression «zone d'habitat» se réfère certainement à des espaces destinés à des habitations bâties, elle ne se réfère par contre pas certainement à des installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles les roulottes⁽³²⁾.

A supposer que ce critère de stabilité doive être appliqué, comment qualifier une résidence secondaire? Peut-on considérer qu'elle rentre dans le champ d'application de l'alinéa 1^{er} de l'article 26? A notre sens oui, si tant est qu'elle soit, à titre principal, occupée régulièrement et pendant une durée minimale chaque année, par la ou les mêmes personnes, propriétaires ou locataires principaux. Dans cette mesure, une résidence secondaire pourrait faire l'objet d'une location à d'autres personnes, si tant est que la durée d'occupation par ces autres personnes reste manifestement inférieure à celle des propriétaires ou des locataires principaux.

En ce qui concerne la résidence, il faut encore remarquer qu'il semble que «les activités accessoires

à la résidence doivent être considérées comme faisant partie elles-mêmes de l'activité résidentielle et ne doivent donc pas faire l'objet d'un examen de leur compatibilité avec le voisinage»⁽³³⁾. C'est ainsi que la résidence comporte normalement l'utilisation de garages⁽³⁴⁾. On peut sans doute raisonner dans le même sens à propos de certains actes et travaux relatifs à des activités de loisirs: implantation d'un terrain de tennis privé, d'une piscine privée, etc.

b. Condition d'admission de la résidence

Tout l'intérêt de faire rentrer une activité ou un établissement dans le champ d'application de l'alinéa 1^{er} de l'article 26 réside dans l'absence de condition particulière d'admissibilité⁽³⁵⁾: la compatibilité avec le voisinage immédiat ne doit pas être examinée.

Dans le cadre de l'ancien C.W.A.T.U.P., cela n'exonérerait cependant pas l'autorité de son devoir d'examiner le projet qui lui était soumis au regard du critère du bon aménagement des lieux, contenu dans

(22) Voy. ci-après le contenu de la zone de loisirs.

(23) Voy. ci-après le contenu de la zone de loisirs.

(24) On dira ci-après un mot de l'éventuelle distinction à opérer entre l'équipement récréatif et l'équipement touristique.

(25) A supposer même qu'il soit situé en dehors de la zone d'habitat. On verra en effet ci-après qu'un équipement récréatif ne peut en principe trouver place en zone d'habitat.

(26) Voy. ci-après le contenu de la zone de loisirs.

(27) *Petit Larousse illustré*, 1978. Le verbe «résider» est quant à lui défini comme suit: «demeurer, être établi en quelque endroit». Voy. ég. le *Petit Robert*, 1993, où la résidence est définie comme «le fait de demeurer habituellement dans un lieu».

(28) Le cas des campings est plus clair dans la mesure où il découle de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, du décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de-camping-caravaning que le camping n'est légalement possible que dans des abris non conçus pour servir d'habitation (C.E., 17 octobre 1995, GRAFF, n° 55.810, *Amén.*, 1996/2, p. 71; *Rev. dr. commun.*, 1996/2, p. 114). Cet arrêt nous semble confirmer l'élément de stabilité inhérent à la résidence, dans la mesure précisément où l'équipement de séjour est clairement opposé à l'habitation. Sur la problématique de la résidence en camping, voy. not. G. DEBERSAQUES, «Wonen op wielen», *T.R.O.S.*, 1996/2, pp. 68 et s.; voy. ég. les rapports de la journée d'études *L'habitat prolongé en camping et en parc résidentiel en Région wallonne*, Fondation Roi Baudouin, 1996.

(29) Les hôtels pourraient cependant être admis en zone d'habitat à titre d'activité économique (service), d'équipement touristique, voire d'équipement communautaire (sur ce concept, voy. ci-après).

(30) C.E., 20 février 1991, LEURQUIN, n° 36.465.

(31) C.E., 21 novembre 1989, HAELEWYCK, n° 33.427. Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat va peut-être plus loin, dans la mesure où il indique que «die exploitatie principieel uitgesloten is op grond van de geldende stedenbouwkundige normen» (en l'occurrence une zone d'habitat): le terme «principieel» devrait-il se traduire par les termes «par principe»? Cela signifierait que le Conseil d'Etat refuserait même l'admissibilité d'un camping en zone d'habitat sur base de l'art. 2 de l'art. 26.

(32) C.E., 1^{er} octobre 1986, DURIEUX, n° 26.946. Le Conseil d'Etat en déduit, dans le cas d'espèce qui lui est soumis, qu'un terrain destiné en permanence à accueillir des roulottes de nomades peut trouver place dans une autre zone du plan de secteur, telle que la zone d'équipement communautaire et d'utilité publique.

(33) F. HAUMONT, «Les plans de secteur, vingt ans déjà – Contenu et dérogations», *Amén.*, 1994, n° spécial, p. 36.

(34) C.E., 4 novembre 1987, DECOSTER, n° 28.750.

(35) C.E., 4 novembre 1987, DECOSTER, n° 28.750.

l'article 184⁽³⁶⁾. L'avantage susmentionné était donc relativement faible. En effet, la limite entre les deux critères, celui de la compatibilité avec le voisinage (voy. ci-après) et celui du bon aménagement des lieux était relativement ténue, d'autant qu'il était impossible d'en définir aucun avec précision⁽³⁷⁾. Cela revient à dire qu'il ne servait quasiment à rien de dénier à l'autorité un pouvoir d'appréciation en termes de compatibilité avec le voisinage, dès lors qu'elle disposait de toute façon d'un pouvoir d'appréciation comparable sur base du bon aménagement des lieux.

On pourrait considérer que cette situation a été fortement modifiée par le législateur wallon dans le cadre du décret du 27 novembre 1997. En effet, l'unique disposition du Code qui fondait auparavant de manière globale et expresse le recours au critère du bon aménagement des lieux était l'article 184 ancien⁽³⁸⁾. Or, non sans avoir égard aux critiques de l'Ordre des architectes relatives au pouvoir d'appréciation exorbitant dont disposait l'administration⁽³⁹⁾, le législateur wallon a décidé de ne pas reproduire dans le «nouveau» Code de disposition nouvelle correspondante. Il est donc possible de soutenir que l'autorité ne dispose plus de pouvoir d'appréciation basé sur le bon aménagement des lieux⁽⁴⁰⁾. Suivant cette interprétation, il y aurait un réel intérêt à faire rentrer un projet dans le champ d'application de l'alinéa 1^{er} plutôt que dans celui de l'alinéa 2 de l'article 26.

Cela étant, il y a fort à parier que cette interprétation du contenu du nouveau Code ne soit pas suivie par la doctrine et la jurisprudence, dans la mesure où le pouvoir d'appréciation de l'autorité sur base du bon aménagement des lieux n'était contesté par personne dans le cadre de l'ancien Code.

Souvent, aucune disposition n'était citée comme source juridique de ce critère: tout se passait comme s'il relevait *par essence* du pouvoir d'appréciation dévolu à l'autorité dans le cadre de l'instruction des demandes de permis. Dans cette mesure, la disparition de l'article 184 ancien ne devrait rien changer: le pouvoir d'appréciation de l'autorité comprend toujours *par essence* la référence au critère du bon aménagement des lieux⁽⁴¹⁾.

Dans le cadre de l'ancien Code, il arrivait également que l'on cite, à titre de source juridique du critère du bon aménagement des lieux, certains articles du Code relatifs à la procédure de délivrance des permis, dans lesquels ledit critère apparaissait expressément. Il s'agissait des dispositions suivantes:

– l'article 42, § 2, alinéa 1^{er}, ancien, qui permettait au fonctionnaire délégué de s'écarter dans son avis de toutes prescriptions réglementaires existantes en subordonnant la délivrance du permis à des «conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux»;

– l'article 42bis ancien, qui permettait au fonctionnaire délégué de suspendre le permis délivré par le collège échevinal dans le cadre de la procédure de décentralisation, lorsqu'il estimait que les travaux étaient de nature à compromettre le bon aménagement des lieux «et que la décision du collège était divergente de l'avis émis par la commission consultative commu-

nale d'aménagement du territoire»;

– l'article 43 ancien, qui permettait au fonctionnaire délégué de suspendre le permis délivré par le collège échevinal, lorsqu'il estimait que les travaux étaient de nature à compromettre le bon aménagement des lieux «dès que l'exécutif a décidé la révision du plan particulier ou l'établissement d'un plan particulier ayant pour effet de réviser ou d'annuler le permis de lotir»⁽⁴²⁾.

Pour l'essentiel, les articles 42 et suivants anciens sont désormais remplacés par les articles 107, 108 et 127 nouveaux. Aucune référence n'y est plus faite au concept de bon aménagement des lieux. Par contre, on y voit apparaître à deux reprises, à propos d'hypothèses limitées et exclusivement dans le cadre du pouvoir du fonctionnaire délégué, celui du respect de la «destination générale de la zone et de son caractère architectural». Dès lors, ceux qui fondaient auparavant le critère du bon aménagement des lieux sur les articles 42 et suivants ne manqueront pas de considérer que les articles 107 et suivants constituent la base juridique de ce nouveau critère d'appréciation. Il faudra cependant nécessairement considérer que les limi-

(36) C.E., 25 février 1993, BRUYNEEL, n° 42.078, T.M.R., 1993, p. 232 et note R. VEKEMAN; rapp. in *Amén.*, 1993/3, p. 192.

(37) L'unique différence entre les deux notions résidait en réalité dans l'importance qualitative de l'examen auquel l'autorité devait procéder: dans la mesure précisément où toute demande devait de toute façon être soumise au critère du bon aménagement des lieux, on a ainsi pu dire que «la compatibilité au voisinage immédiat, c'est évidemment plus que la conformité au bon aménagement des lieux» (E. ORBAN DE XIVRY, «L'aménagement du territoire et le tourisme», in *L'habitat prolongé en camping et en parc résidentiel en Région wallonne*, Fondation Roi Baudouin, 1996, p. 24).

(38) Dans son arrêt n° 59.999, du 11 juin 1996, COMMUNE DE KLUISBERGEN (T. gem., 1997/3, p. 314 et note R. VEKEMAN; rés. in T.R.O.S., 1996/4, p. 255), le Conseil d'Etat fait cependant référence à l'art. 45 de la loi organique (42 ancien du Code wallon) comme disposition de référence habilitant l'autorité à procéder à un tel contrôle.

(39) Voy. *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 25.

(40) Cela s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans l'objectif de sécurité juridique poursuivi par le ministre LEBRUN (voy. not. *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 2). Au cours des travaux préparatoires du décret du 15 juillet 1998 modifiant celui du 27 novembre 1998, le ministre a rejeté une certaine attitude de l'administration, contraire à l'esprit du nouveau Code, «à savoir davantage de liberté en matière d'aménagement du territoire» (C.R.A., *Parl. w.*, Sén. 1997-1998, 15 juillet 1998, p. 24).

(41) Nous ne pouvons souscrire à cette interprétation. Il ne faut en effet pas perdre de vue que les dispositions d'aménagement du territoire et d'urbanisme relèvent du concept de police administrative. Ces dispositions apportent des restrictions importantes aux droits et libertés des particuliers, notamment et surtout au droit de propriété qui constitue pourtant l'un des fondements de notre système juridique. Nous ne pouvons dès lors admettre qu'un pouvoir d'appréciation exorbitant, tel celui relevant du bon aménagement des lieux, soit attribué aux autorités administratives sans aucune base juridique claire.

(42) On le voit, la référence au critère du bon aménagement des lieux dans ces dispositions était liée à des hypothèses tout-à-fait particulières: dérogation à des prescriptions réglementaires, suspension du permis en cas de divergence avec l'avis de la CCAT et suspension du permis en cas de révision de PPA ou de permis de lotir. Par ailleurs, seul le fonctionnaire délégué était expressément habilité par ces dispositions à recourir au critère du bon aménagement des lieux. C'est pour ces deux raisons que nous ne souscrivons pas à cette interprétation des art. 42 et s.

tes de ce critère sont plus étroites que celles, particulièrement floues, du bon aménagement des lieux.

En tout état de cause, ce qui précède ne peut naturellement pas remettre en cause le pouvoir d'appréciation dont l'autorité dispose dans le cadre du système d'évaluation des incidences sur l'environnement⁽⁴³⁾.

2. Autres activités et équipements admissibles

a. Contours des autres activités et équipements

D'autres activités que la résidence sont admises en zone d'habitat. Elles sont énumérées limitativement⁽⁴⁴⁾ par l'alinéa 2 de l'article 26. Il s'agit des activités économiques, des établissements socioculturels, des constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, des exploitations agricoles ainsi que des équipements touristiques.

Pour la plupart, ces concepts font, semble-t-il, référence à la définition qu'il convient de leur donner dans le cadre des zones qui leur sont spécifiquement réservées⁽⁴⁵⁾ (zone d'activité économique, zone de services publics et d'équipements communautaires, zone agricole et zone de loisirs).

1) Equipements touristiques et équipements récréatifs

Alors qu'il vise expressément les équipements touristiques, l'article 26, alinéa 2, du Code ne fait nullement référence, au titre des activités non résidentielles admises en zone d'habitat, aux équipements récréatifs, pourtant mis sur pied d'égalité avec les premiers dans la définition de la zone de loisirs (art. 29)⁽⁴⁶⁾. Dans la rigueur des textes, il faut en conclure que le législateur a entendu opérer une distinction entre les «équipements touristiques» et les «équipements récréatifs», et que seuls les premiers peuvent être admis en zone d'habitat⁽⁴⁷⁾.

Il peut donc paraître indispensable de déterminer avec précision le critère de distinction entre les deux concepts.

Le Code ne peut y aider. Il ne fournit en effet aucune définition de ces concepts.

Au cours des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997, on interrogea clairement le ministre sur l'existence d'une différence entre les deux concepts et sur les conséquences de cette différence (impossibilité d'implanter un équipement récréatif en zone d'habitat)⁽⁴⁸⁾. *A priori*, la réponse du ministre fut également claire: une distinction doit effectivement être opérée et «seuls les équipements touristiques peuvent être installés dans les zones d'habitat»⁽⁴⁹⁾. Par ailleurs, selon le ministre, les équipements récréatifs peuvent éventuellement être admis en zone d'habitat dès lors qu'ils constituent des équipements communautaires⁽⁵⁰⁾.

On ne peut cependant s'empêcher de penser que le problème n'a pas réellement été perçu dans toutes ses composantes par le ministre⁽⁵¹⁾. Ce dernier justifie en effet sa réponse de la manière suivante: «il est en effet impensable de placer un parc d'attractions en plein

centre d'une ville». En disant cela, le ministre fait en réalité référence à la condition de l'absence de mise en péril de la destination principale et de la compatibilité avec le voisinage et on peut soutenir qu'il n'a pas entendu exclure de la zone d'habitat tout équipement récréatif généralement quelconque. La suite de sa justification le confirme: «par contre, une plaine de jeux, une zone d'espaces verts ne sont pas exclues de la zone d'habitat»⁽⁵²⁾.

Il faut donc en déduire que les travaux préparatoires du décret ne peuvent constituer un élément de réponse à la question ici posée.

On pourrait considérer que l'équipement de tourisme se distingue de l'équipement récréatif par sa capacité d'hébergement⁽⁵³⁾. En suivant ce critère, les équipements touristiques seraient ceux destinés à assurer un

(43) Voy. not. V. HAENEN et M. PÂQUES, *L'évaluation des incidences sur l'environnement: le point en droit wallon*, Diegem, Kluwer, 1996, p. 33.

(44) F. HAUMONT, «Les activités non résidentielles en zone d'habitat et leur compatibilité avec le voisinage immédiat», *Amén.*, 1990/1, p. 14.

(45) Dans le même sens, voy. B. PAQUES, «Les plans de secteur: prescriptions générales des zones», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(46) L'art. 29 vise d'ailleurs les «équipements récréatifs ou touristiques».

(47) On peut encore remarquer que les art. 140 et s. sont exclusivement consacrés aux équipements touristiques. Les équipements récréatifs n'y apparaissent pas. Cela confirme la distinction qu'il y a lieu de faire entre les deux.

(48) *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 129.

(49) *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 129. Voy. ég. *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 124.

(50) *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 124.

(51) Dans le même sens, voy. B. PAQUES, «Les plans de secteur: prescriptions générales des zones», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(52) A notre sens, une plaine de jeux ne peut généralement pas être qualifiée d'équipement touristique, sauf à supposer qu'elle soit partie intégrante d'un ensemble plus vaste ou que, par sa taille, elle soit de nature à attirer un public non local (voy. les critères de distinction ci-dessous). On remarque par ailleurs que le ministre a également déclaré qu'un manège est admissible en zone d'habitat (*Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 148), alors qu'il est difficile d'admettre qu'un manège puisse être qualifié d'équipement touristique.

(53) Comp. SA Atelier 50, *Évaluation environnementale des activités de tourisme et de loisirs - résumé*, septembre 1995, p. 6, qui donne les définitions suivantes:

«* la notion de tourisme couvre tout déplacement à des fins de délassement ou d'affaires d'une durée supérieure à 24 heures. Elle sous-entend donc un hébergement à l'extérieur de la résidence principale.

* le concept de loisirs recouvre l'ensemble des activités entreprises à l'extérieur du domicile afin de se relaxer. Il inclut les activités de détente et les activités sportives: détente (déplacement culturel, récréation non sportive, ...) et sport.»

Ces définitions ne peuvent être retenues, dans la mesure où elles mettent sur pied d'égalité le tourisme et les loisirs, alors qu'il doit nécessairement être admis, en droit, on vient de le voir, que les seconds englobent le premier. Cela étant, si la définition qui est donnée du tourisme fait référence à l'hébergement, elle n'implique en aucun cas que tout équipement qualifié de touristique doive nécessairement avoir une capacité d'hébergement. Dans cette mesure, on peut marquer son accord avec cette définition: l'équipement touristique sera celui qui est destiné aux personnes qui se déplacent à des fins de délassement ou d'affaires pour une durée supérieure à 24 heures et qui, de ce fait se font héberger à l'extérieur de leur résidence principale.

logement et les équipements récréatifs engloberaient tous les autres équipements de loisirs, y compris ceux relatifs aux spectacles et aux sports.

On sait cependant que l'article 29 du Code définit la zone de loisirs par référence aux équipements récréatifs ou touristiques, «en ce compris les équipements de séjour». Si le critère de distinction entre le «touristique» et le «récréatif» devait relever de l'hébergement, pour quelle raison le législateur aurait-il jugé bon de préciser que les équipements de séjour peuvent être admis?⁽⁵⁴⁾

Par ailleurs, dans l'article 29, le concept d'équipement de séjour ne se rapporte pas clairement à celui d'équipement touristique: à lire ce texte, un équipement de séjour peut être soit récréatif, soit touristique.

Enfin, le critère de l'hébergement ne paraît pas adéquat dans la mesure où il pourrait conduire à qualifier de récréatifs certains équipements qui, dans le langage courant, sont pourtant clairement touristiques. On pense ici notamment, à titre d'exemple, à la visite d'une abbaye, d'un musée, d'une exposition. On peut également penser à certains équipements des centres historiques urbains ou à des parcs animaliers ou d'attractions⁽⁵⁵⁾.

Un autre critère de distinction pourrait être celui du type de public visé, selon qu'il s'agit à titre essentiel d'une clientèle locale ou non⁽⁵⁶⁾.

Cela étant, s'il peut être clairement admis qu'un hôtel soit qualifié d'équipement touristique et non d'équipement récréatif, la solution n'est pas aussi claire en ce qui concerne, à titre d'exemple, une exposition, un musée ou un casino: il peut être souvent malaisé de déterminer la mesure dans laquelle un équipement est avant tout destiné au public local ou principalement destiné à attirer des touristes⁽⁵⁷⁾. En tout état de cause, tout équipement *a priori* récréatif est susceptible de contribuer au développement du tourisme.

Le critère du type de public visé pourrait également être combiné avec celui de la capacité d'hébergement. L'équipement touristique serait alors celui qui est à titre principal destiné aux personnes qui se déplacent pour une durée supérieure à 24 heures et qui, de ce fait, se font héberger à l'extérieur de leur résidence principale. Dans ce sens, l'équipement touristique ne serait donc pas nécessairement l'«établissement d'hébergement touristique». En d'autres termes, un équipement touristique pourrait être qualifié de tel alors même qu'il ne comporterait aucune commodité d'hébergement.

Un tel critère aurait cependant l'inconvénient d'exclure du concept d'équipement touristique toute installation destinée à titre principal à ce qu'il est convenu d'appeler le «tourisme d'un jour». Cela ne doit-il pas nécessairement remettre ledit critère en cause. En effet, la définition que l'on s'accorde à donner du concept de tourisme au niveau international exclut effectivement le tourisme d'un jour, «dans le but d'homogénéiser la quantification du phénomène»⁽⁵⁸⁾.

Quels que soient les critères de distinction qu'il est possible d'imaginer, il reste en tout état de cause extrêmement malaisé d'opérer une distinction claire

entre les deux concepts⁽⁵⁹⁾. Au vu des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997, on peut d'ailleurs se demander dans quelle mesure une telle distinction se justifie effectivement et dans quelle mesure l'absence de référence au concept d'équipement récréatif dans la définition de la zone d'habitat ne relève pas tout simplement d'une maladresse majeure du législateur wallon.

Confronté à cette problématique, le Conseil d'Etat semble bien en faire fi. Ainsi, dans deux arrêts bien connus⁽⁶⁰⁾, la Haute juridiction administrative, statuant sur l'implantation d'un manège en zone d'habitat, n'a pas entendu tirer de conséquence de la distinction entre équipements récréatifs et équipements touristiques, en décidant qu'un manège peut éventuellement être qualifié de «récréatif» et, *de ce fait*, être admis en zone d'habitat. Le Conseil d'Etat a par la

(54) Dans cette mesure, nous ne pouvons marquer notre accord sur la position de Ph. BOUILLARD (*Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 20, Kluwer, mise à jour à paraître), qui définit comme suit les «équipements plus spécifiquement touristiques»: «notamment les villages de vacances et leurs équipements annexes ainsi que tout autre équipement de séjour». Cela revient en réalité à confondre l'équipement touristique avec l'équipement de séjour. On remarque d'ailleurs que l'auteur donne par la suite une définition propre aux «équipements de séjour proprement-dits». Comp. ég. l'avis de la CRAT sur le tourisme en milieu rural du 28 juin 1990, p. 6, qui exclut clairement l'hébergement comme critère de définition du tourisme puisqu'il indique: «le loisir ou la récréation sont à certains égards des concepts plus larges, puisqu'ils englobent des activités proches de la résidence permanente (...)».

(55) Ainsi, dans les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997, le ministre s'est exprimé comme suit: «le parc d'attractions Walibi à Wavre a un caractère récréatif, mais *pas nécessairement* touristique». De même, doit-on nécessairement exclure la qualification de touristique d'équipements tels que le Parc Paradisio ou le Domaine de Chevetogne?

(56) Dans un sens comparable, voy. Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 21, Kluwer, mise à jour à paraître: «l'équipement touristique paraît être principalement destiné à un public étranger à la collectivité locale qui l'érige». L'auteur ne semble cependant pas en tirer toutes les conséquences lorsqu'il énumère les divers éléments susceptibles d'être classés dans l'une ou l'autre catégorie. Voy. ég. l'avis de la CRAT sur le tourisme en milieu rural du 28 juin 1990, p. 6: la CRAT semble définir le tourisme par référence au déplacement et au dépaysement.

(57) Ph. BOUILLARD (*Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 20, Kluwer, mise à jour à paraître) définit comme suit les équipements récréatifs: «il s'agit tant des équipements de plein air, tels plaines de jeu, piscines, étangs de pêche, parcs attractifs, que des établissements couverts, tels que restaurants, manèges, ...» On peut marquer son accord sur les équipements cités sauf en ce qui concerne celui des parcs attractifs: à titre d'exemple, dans quelle mesure doit-on nécessairement qualifier le Parc Paradisio de récréatif plutôt que de touristique?

(58) *Etat de l'environnement wallon*, DGRNE, 1994, p. 377.

(59) Comp. *Etat de l'environnement wallon*, DGRNE, 1994, p. 377: «Le tourisme est une notion difficile à cerner et à définir. En effet, il peut prendre de multiples aspects: tourisme de séjour, de passage ou tourisme d'un jour (excursion); tourisme de détente, culturel ou d'affaires, ... (...) Tourisme et loisirs sont (...) des notions très étroitement liées: la présence d'attractions touristiques telles que les parcs d'attractions, les richesses naturelles ou culturelles, les infrastructures de loisirs en plein air, ... sont à l'origine du déplacement de nombreux visiteurs.»

(60) C.E., 24 janvier 1986, PIRAPREZ, n° 26.111; C.E., 17 septembre 1982, BOULAND, n° 22.486.

suite confirmé l'admissibilité de principe⁽⁶¹⁾ d'un manège en zone d'habitat⁽⁶²⁾.

En réalité, il aurait été préférable de faire référence dans l'article 26 au concept d'équipements de loisirs, ce concept englobant ceux d'équipements récréatifs et d'équipements touristiques. C'est précisément dans ce sens que l'article 29 a été rédigé. Cette disposition définit en effet la zone de loisirs par référence tant aux équipements récréatifs qu'aux équipements touristiques. En d'autres termes, suivant cette disposition, les loisirs concernent aussi bien la «récréation» que le tourisme.

Or, à y regarder de près, cette définition est conforme aux normes régissant la répartition des compétences entre l'Etat, les Communautés et les Régions. Si l'article 4 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 attribue aux Communautés la compétence en matière de «loisirs et de tourisme», il reste que, ne fournissant aucune définition des deux concepts, elle n'explique en rien la reproduction des deux termes, alors qu'il ressort clairement des travaux préparatoires de la loi du 21 juillet 1971 relative à la compétence et au fonctionnement des conseils culturels, repris en cela implicitement par les travaux préparatoires de la loi spéciale du 8 août 1980⁽⁶³⁾, qu'une référence au premier d'entre eux aurait suffi⁽⁶⁴⁾.

Il faut reconnaître que les décrets de transfert de compétences de la Communauté française à la Région wallonne⁽⁶⁵⁾ n'ont contribué en rien à l'éclaircissement du problème, en procédant à une séparation entre les deux concepts⁽⁶⁶⁾. Il est cependant révélateur qu'aucun ministère de la Communauté française n'a entendu reprendre à son compte la compétence en matière de loisirs...⁽⁶⁷⁾.

2) Equipements de séjour

Les équipements de séjour sont expressément mentionnés par l'article 29 du Code dans la définition de la zone de loisirs⁽⁶⁸⁾. Ils ne le sont par contre pas dans l'article 26.

Doit-on en tirer la même conséquence qu'en ce qui concerne la distinction entre équipements touristiques et équipements récréatifs, et soutenir que les équipements de séjour ne sont pas admissibles en zone d'habitat dans le cadre de l'alinéa 2 de l'article 26?

D'un point de vue textuel, la réponse semble être négative. On verra en effet ci-après, dans la définition de la zone de loisirs, qu'il paraît logique de penser que les équipements de séjour constituent une forme particulière d'équipement récréatif ou touristique, ce que les articles 140 et suivants semblent confirmer⁽⁶⁹⁾.

C'est ainsi que, suivant la III^e chambre du Conseil d'Etat, en tant qu'équipement touristique, un camping n'est pas nécessairement prohibé en zone d'habitat⁽⁷⁰⁾.

Cela étant, on le verra, dans certains arrêts, le Conseil d'Etat semble plutôt considérer que le concept d'équipement de séjour est distinct de celui d'équipement récréatif ou touristique, le premier étant nécessairement destiné à permettre à ses occupants de profiter des seconds (voy. ci-après).

3) Etablissements socio-culturels

Au titre des activités et équipements autres que résidentiels admissibles en zone d'habitat, l'article 26, alinéa 2, fait également référence aux «établissements socioculturels», concept non défini et qui ne se retrouve dans aucune autre disposition du Code.

Si, à titre d'exemple, il peut être difficile de classer un centre culturel⁽⁷¹⁾ dans la catégorie des équipements socioculturels plutôt que dans celle des équipements récréatifs⁽⁷²⁾, il reste en tout état de cause que cette distinction est ici sans intérêt dans la mesure où un tel centre sera admissible dans l'un comme dans l'autre cas en zone d'habitat.

4) Activités économiques

Les activités économiques, on le verra, sont susceptibles d'intéresser les équipements de loisirs en ce qu'elles englobent les activités de service et, donc, l'ensemble du secteur économique tertiaire (voy. ci-après).

(61) En ce sens que l'autorité doit vérifier sa compatibilité avec le «caractère de la zone».

(62) C.E., 25 février 1997, TALMAS, n° 64.753.

(63) Voy. *Doc. parl.*, Sén., sess. 1979-1980, n° 434, p. 4.

(64) Voy. *Doc. parl.*, Sén., sess. 1970-1971, n° 400, p. 6: «le mot 'loisirs' doit être entendu dans un sens large, sans tenir compte du moment où ils se situent (...); ils comprennent entre autres les prestations artistiques non professionnelles (théâtre, musique, arts plastiques, etc.), les passe-temps qu'ils soient technique, scientifique ou artistique, le tourisme d'un jour et le tourisme de vacances».

(65) Voy. ici le décret II des 16, 17 et 19 juillet 1993 attribuant l'exercice de certaines compétences de la Communauté française à la Région wallonne et à la Commission communautaire française, *M.B.*, du 10 septembre 1993.

(66) En effet, seule la compétence en matière de tourisme est attribuée à la Région wallonne. Pour un aperçu des compétences respectives de la Communauté française et de la Région wallonne qui intéressent directement ou indirectement le tourisme et les loisirs, voy. le Plan d'environnement pour le développement durable, mars 1995, chapitre 10, p. 211.

(67) Voy. S. LEPRINCE et J.-Ph. PAUWELS, «Mais où sont passés les loisirs d'antan?», *J.P.*, 1998, n° 352, 26 juin 1998, p. 16.

(68) «La zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris les équipements de séjour».

(69) Voy. ci-après l'examen de la zone de loisirs ainsi que de l'article 140.

(70) C.E., 20 février 1991, LEURQUIN, n° 36.465. Le recours aux termes «pas nécessairement» implique une référence aux conditions d'admissibilité dont il va être question. Dans son arrêt HAELEWYCK susmentionné, le Conseil d'Etat; IV^e chambre, avait opté pour la formule inverse, suivant laquelle un terrain de camping est en principe («principeel») exclu en zone d'habitat (C.E., 21 novembre 1989, HAELEWYCK, n° 33.427), ce qui peut signifier qu'il pourrait être admis, à supposer que les conditions de l'al. 2 de l'art. 26 soient réunies.

(71) On peut également penser à un équipement du type du Space Center de Redu, qui pourrait être qualifié de socio-culturel, de récréatif, de touristique, voire de communautaire.

(72) On a vu ci-dessus que, suivant les travaux préparatoires de la loi du 21 juillet 1971, le concept de loisirs devait englober notamment les prestations artistiques non professionnelles.

5) Exploitations agricoles

La zone agricole (art. 35) admet désormais, à certaines conditions, les activités récréatives de plein air (voy. ci-après). L'article 26, alinéa 2, n'y fait cependant nullement référence: au lieu de viser l'ensemble des activités admissibles en zone agricole, il se borne à viser les exploitations agricoles.

Dès lors, à supposer qu'une distinction claire doive et puisse être établie entre les équipements touristiques et les équipements récréatifs (voy. ci-dessus), il ne pourrait être question d'admettre les seconds au titre des «exploitations agricoles» de l'article 26, alinéa 2.

b. Conditions d'admissibilité

A supposer qu'il s'agisse bien d'une activité ou d'un équipement énuméré à l'alinéa 2 de l'article 26, deux autres conditions doivent en principe être remplies pour qu'un projet puisse être admis en zone d'habitat: d'une part, la compatibilité avec le voisinage et, d'autre part l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone.

1) Compatibilité avec le voisinage

On remarque immédiatement à la lecture de l'article 26 nouveau du Code que le législateur wallon a supprimé le qualificatif «immédiat» qui était accolé au voisinage dans l'article 170 ancien. Il a sans conteste entendu par là tirer les leçons de la jurisprudence du Conseil d'Etat, suivant laquelle aucune limite précise de distance n'est fixée à la notion de voisinage immédiat, cette notion englobant les propriétés environnantes dont la jouissance peut être affectée dans une mesure anormale par la nouvelle implantation⁽⁷³⁾.

Pour le reste, il ne peut être question ici de faire état de l'importante jurisprudence du Conseil d'Etat relative à la compatibilité avec le voisinage. Plusieurs études doctrinales y ont été consacrées⁽⁷⁴⁾. On retiendra donc schématiquement ce qui suit de cette jurisprudence:

– pour être admissible en zone d'habitat, une activité étrangère à l'habitat ne doit pas avoir avec la fonction résidentielle un rapport plus étroit que le rapport négatif qui consiste à ne pas perturber cette fonction principale; il ne doit donc pas nécessairement s'agir d'un complément normal de l'habitat⁽⁷⁵⁾;

– l'établissement en question peut dépasser l'intérêt du voisinage, notamment par sa taille⁽⁷⁶⁾. De même, la conformité au plan de secteur d'un projet relatif à l'implantation dans une zone d'habitat d'entreprises de distribution implique non pas que le bâtiment litigieux soit un équipement nécessaire aux habitants du quartier, mais bien qu'il soit compatible avec le voisinage immédiat au lieu d'être un obstacle à ce que puisse être pleinement remplie la fonction d'habitation. Il s'ensuit que, lorsque, par hypothèse, une grande surface est compatible avec le voisinage immédiat parce qu'elle ne perturbe pas la fonction résidentielle, on ne pourrait pas considérer qu'elle doit néanmoins être isolée dans une zone spécifique parce qu'elle dépasserait – tou-

jours par hypothèse – l'intérêt du voisinage. En décider autrement serait ajouter une condition que n'énonce pas l'article 170 du C.W.A.T.U.P.⁽⁷⁷⁾;

– s'agissant d'apprécier si un établissement commercial peut être autorisé en zone d'habitat, ce n'est pas la nature de la destination des zones environnantes qu'il convient de vérifier, mais bien le caractère particulier de la zone même dont la parcelle à bâtir fait partie⁽⁷⁸⁾;

– suivant Ph. BOUILLARD, «doivent entrer en ligne de compte pour poser cette appréciation, la nature et l'importance des constructions et activités du quartier, le voisinage immédiat englobant les propriétés environnantes dont la jouissance peut être affectée dans une mesure anormale par l'implantation»⁽⁷⁹⁾. L'autorité doit tenir compte de la nature et de l'importance de l'entreprise et du quartier, ainsi que des caractéristiques spécifiques du voisinage immédiat qui dépendent principalement de la nature ou de l'usage des bâtiments ou des espaces verts existant dans ce voisinage⁽⁸⁰⁾. A cet égard, la distance de l'habitation la plus proche n'est pas un critère déterminant du caractère particulier de l'habitat⁽⁸¹⁾;

– il convient par ailleurs de tenir compte non seulement des constructions actuelles mais également de celles qui se développeront ou qui doivent pouvoir se développer⁽⁸²⁾. Certainement pas d'une situation de fait révolue depuis un temps indéterminé⁽⁸³⁾.

Les inconvénients potentiels générés par des activités ou équipements de loisirs sont multiples et variés. Il ne servirait à rien d'en faire un recensement exhaustif: tout dépend en effet de chaque équipement et des circonstances propres à son lieu d'implantation. On peut néanmoins relever les éléments suivants: modification paysagère, consommation de ressources, augmentation de la circulation, bruit et diminution de lumière, pollution atmosphérique, pollution de l'eau, modification des sols, production de déchets, modifi-

(73) F. HAUMONT, «Les plans de secteur, vingt ans déjà – Contenu et dérogations», *Amén.*, 1994, n° spécial, p. 36, citant J. HOEFFLER, rapport préc. C.E., 23 septembre 1988, PEETERS, n° 30.863.

(74) Voy. not. F. HAUMONT, «Les activités non résidentielles en zone d'habitat et leur compatibilité avec le voisinage immédiat», *Amén.*, 1990/1, pp. 16 et s.; S. LUST, «Het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen», *T.B.P.*, 1997, pp. 6 et s.

(75) Voy. not. C.E., 10 mai 1988, DE HEUG et KAUFMAN, n° 30.031.

(76) C.E., 5 avril 1996, NIHART, n° 59.004, *Rev. dr. commun.*, 1997/2, p. 8.

(77) C.E., 5 avril 1996, NIHART, n° 59.004, *Rev. dr. commun.*, 1997/2, p. 8.

(78) C.E., 31 mars 1995, VERMEERSCH, n° 52.624.

(79) Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 4, Kluwer, 1996, citant C.E., 20 décembre 1990, CHRISTIAENS, n° 30.076, C.E., 23 septembre 1988, PEETERS, n° 30.863 et C.E., 25 octobre 1991, a.s.b.l. COMITE DES QUARTIERS AUTOUR DU PRINCE D'ORANGE, n° 37.943, *Amén.*, 1992/1, p. 43 et obs. du même auteur.

(80) C.E., 12 janvier 1989, DE CORTE, n° 31.743 et DE BACKER, n° 31.744; C.E., 23 février 1989, HERPELINCK, n° 32.066; C.E., 28 mars 1991, SCHAILLÉE, n° 36.782; C.E., 27 juin 1991, RUYFFELAERT, n° 37.330; C.E., 19 septembre 1991, DUBOIS et CRTS, n° 37.666; C.E., 20 décembre 1990, CHRISTIAENS, n° 36.076.

(81) C.E., 26 janvier 1989, PEETERS, n° 31.864.

(82) C.E., 17 décembre 1981, COMMUNE DE ZOERSEL, n° 21.860.

(83) C.E., 27 mai 1994, DELVIGNE, n° 47.647.

cation et destruction de la flore et de la faune, effets sur le patrimoine, insécurité, effets socio-culturels et effets socio-économiques⁽⁸⁴⁾.

2) Distinction avec l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone

Il semble bien que, en réalité, les deux critères – absence de mise en péril de la destination principale de la zone et compatibilité avec le voisinage – doivent être considérés comme n'en formant qu'un seul. C'est en effet dans le cadre du contrôle du respect du critère de la compatibilité avec le voisinage immédiat que le Conseil d'Etat avait développé le concept d'absence de remise en cause de la destination principale de la zone, que le législateur wallon n'a manifestement fait que reproduire. Ainsi, la Haute juridiction administrative, statuant sur base de l'article 170 ancien du Code, utilisait la formule suivante: «la conformité au plan de secteur d'un projet relatif à l'implantation dans une zone d'habitat d'entreprises (*in casu* de distribution) implique non pas que le bâtiment litigieux soit un équipement nécessaire aux habitants du quartier, mais bien qu'il soit compatible avec le voisinage immédiat au lieu d'être un obstacle à ce que puisse être pleinement remplie la fonction d'habitation»⁽⁸⁵⁾.

Il n'empêche que, dans la rigueur des principes et en vertu du postulat de rationalité du législateur, il convient d'admettre avec B. PAQUES⁽⁸⁶⁾ que l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone et la compatibilité avec le voisinage doivent désormais être considérées comme des exigences distinctes.

On pourrait à cet égard estimer que la première d'entre elles doit faire l'objet d'une appréciation abstraite, en dehors du contexte précis dans lequel le projet soumis à l'appréciation de l'autorité s'inscrit⁽⁸⁷⁾, tandis que la seconde doit prendre en compte toutes les composantes concrètes du voisinage et les répercussions que le projet risque d'avoir sur elles⁽⁸⁸⁾. A titre d'exemple, confrontée à une demande de permis portant sur l'implantation d'un manège, l'autorité devrait dans un premier temps se demander si le projet tel qu'il lui est présenté (gabarit du bâtiment, nombre d'emplacements pour chevaux, importance de la fosse à purin, charroi attendu, dispositifs d'isolement, etc.) est en soi compatible avec l'activité résidentielle. A supposer que la réponse à cette question soit positive, l'autorité devrait alors vérifier si le projet en question est susceptible de s'intégrer harmonieusement dans le site concerné, en prenant en compte toutes les spécificités propres à celui-ci.

Une autre interprétation du recours à une double condition est possible: «dans un premier temps, il incombe de respecter la destination principale de la zone, étant (...) la résidence. D'autre part, si d'autres activités que la résidence existent dans le voisinage, il se peut que l'entreprise ou l'établissement envisagé soit incompatible avec un environnement donné. En d'autres termes, si l'environnement est exclusivement résidentiel, le respect de la destination principale inclut nécessairement la compatibilité avec le voisinage. Si par contre, ce voisinage est composé d'autres fonc-

tions, l'établissement dont il est projeté l'implantation devra respecter la fonction de résidence mais également les activités non résidentielles déjà implantées dans la zone d'habitat»⁽⁸⁹⁾.

Enfin, pour F. HAUMONT, à propos de l'article 185 ancien dans lequel apparaissait le critère de la compatibilité avec la destination générale de la zone, «ce ne sera que dans la mesure où la réalisation de (l')équipement cause une atteinte trop importante à l'ensemble de la zone que l'on devra considérer que le projet (...) n'est pas compatible avec la zone. Tout sera donc une question de proportion: si un tel projet occupe 5 % ou 80 % de la zone considérée, sa compatibilité avec cette dernière sera différente»⁽⁹⁰⁾. On pourrait donc en déduire, en transposant cette solution à la double condition dont il est ici question⁽⁹¹⁾, que la vérification de l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone implique une comparaison entre l'importance de la superficie du projet par rapport à celle de la zone, et que la condition de la compatibilité avec le voisinage immédiat suppose un examen des inconvénients générés par le projet vis-à-vis des divers éléments du voisinage.

Il reviendra naturellement à la jurisprudence d'opérer un choix entre ces trois interprétations.

(84) On reprend ici l'inventaire établi par SA Atelier 50, *Evaluation environnementale des activités de tourisme et de loisirs – résumé*, septembre 1995, pp. 9 à 13. Pour un autre inventaire, voy. *Etat de l'environnement wallon*, DGRNE, 1994, pp. 418 et s.

(85) Voy. not. C.E., 5 avril 1996, NIHART, n° 59.004, *Rev. dr. commun.*, 1997/2, p. 8.

(86) B. PAQUES, «Les plans de secteur: prescriptions générales des zones», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(87) Dans le même sens, voy. Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 13, Kluwer, mise à jour à paraître: «cette appréciation s'effectue *in abstracto*, indépendamment d'un voisinage déterminé, en fonction de la nature et du degré de nuisance potentiel d'une construction. Il s'agit, en effet, de préserver la potentialité résidentielle de la zone. Certains actes ou constructions sont en effet susceptibles, par nature, de mettre en péril la fonction résidentielle de la zone. Il pourrait en aller ainsi, par exemple, de certains équipements récréatifs ou de certaines industries». Comp. les termes «compatibilité objective» dont le Conseil d'Etat fait état dans son arrêt du 10 mai 1988, DE HEUG et KAUFMAN, n° 30.031.

(88) Les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997 indiquent que, pour le critère de la compatibilité, «il y a lieu de se référer aux critères dégagés par la jurisprudence: nature et importance de l'activité non résidentielle dans le quartier et spécificités des bâtiments ou des espaces verts existant dans le voisinage» (*Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 123). Il s'agit donc bien là d'une appréciation concrète.

(89) B. PAQUES, «Les plans de secteur: prescriptions générales des zones», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître. Sur la notion de compatibilité avec la destination générale de la zone, voy. ég., à propos de l'art. 185 ancien, F. HAUMONT, «Urbanisme», *Rép. not.*, t. XIV, L.XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 312.

(90) F. HAUMONT, obs. sous C.E., 21 septembre 1993, GEERINCKX ET CRTS., n° 44.402, *Amén.*, 1993/4, p. 266.

(91) Il convient cependant d'opérer cette transposition avec prudence. En effet, l'art. 26, al. 2, nouveau, fait référence à la destination principale de la zone, tandis que l'art. 185 ancien faisait référence à la destination générale de la zone.

3) Obligations incombant à l'autorité

Quoi qu'il en soit de la distinction qui vient d'être évoquée, la double condition relève du large pouvoir d'appréciation de l'autorité, auquel le Conseil d'Etat ne peut substituer sa propre conception⁽⁹²⁾.

Cela étant, le juge peut vérifier si, dans l'exercice de ce pouvoir, l'autorité a examiné le respect des conditions imposées par le plan⁽⁹³⁾, s'est fondée sur des éléments exacts et pertinents en fait et en droit⁽⁹⁴⁾ et si l'appréciation qu'elle a opérée n'est pas manifestement déraisonnable⁽⁹⁵⁾. On peut cependant encore dire que l'autorité n'est pas tenue de répondre à toutes les objections qui ont été formulées au cours de la procédure⁽⁹⁶⁾.

Depuis qu'il est clairement admis que tant le permis que l'éventuel avis préalable du fonctionnaire délégué doivent être motivés en la forme⁽⁹⁷⁾, la vérification de l'ensemble de ces éléments doit se faire essentiellement par le biais de l'examen de la motivation formelle de l'acte administratif concerné.

c. Jurisprudence du Conseil d'Etat au regard des activités et équipements de loisirs

Il existe en réalité peu de décisions dans lesquelles le Conseil d'Etat a eu l'occasion de se prononcer spécifiquement sur l'admissibilité d'activités ou d'équipements de loisirs en zone d'habitat.

Le Conseil d'Etat a cependant eu l'occasion d'indiquer qu'un manège peut être considéré comme compatible avec le voisinage lorsqu'il est situé dans un quartier de villas à faible densité de population dans un environnement semi-rural⁽⁹⁸⁾.

La même juridiction a cependant eu l'occasion de statuer en sens contraire mais dans des circonstances de fait différentes, en indiquant que, dans une zone d'habitat, la construction d'un manège, compte tenu de son gabarit⁽⁹⁹⁾, de la nature des matériaux utilisés⁽¹⁰⁰⁾ et des espaces qui y sont associés⁽¹⁰¹⁾ et eu égard notamment au fait que la parcelle à bâtir concernée est bordée par des terrains dont certains comportent des habitations et d'autres sont en principe destinés à la constructions d'habitations, est manifestement incompatible avec le voisinage immédiat⁽¹⁰²⁾.

Suivant le Conseil d'Etat, une discothèque aménagée dans une villa transformée et sensiblement agrandie, au milieu d'un quartier de villas, est par ailleurs incompatible avec le caractère résidentiel de cette zone d'habitat, non seulement en raison de la nature même d'une discothèque, mais aussi des inconvénients que l'utilisation d'une villa comme discothèque cause aux voisins⁽¹⁰³⁾.

Pour le surplus, on ne peut raisonner qu'en opérant des comparaisons avec d'autres activités et équipements à propos desquels le Conseil d'Etat a déjà eu l'occasion de se prononcer. Il ne peut naturellement être question de se prononcer ici sur l'admissibilité de chaque équipement de loisirs ci-dessus énuméré, au regard des inconvénients dont il a également été question ci-dessus. Tout est en effet affaire de circonstances.

Cela étant, à titre de comparaison, on peut remarquer notamment que:

— un complexe de 72 appartements est susceptible de causer une atteinte excessive à la vie privée des voisins du fait de la vue directe des appartements sur leur propriété, ainsi qu'à leur perte de vue sur un domaine boisé⁽¹⁰⁴⁾. R. VEKEMAN⁽¹⁰⁵⁾ cite d'autres arrêts dans lesquels le Conseil d'Etat avait considéré comme sé-

(92) Comp. C.E., 26 mai 1992, JAGUENAUD, n° 39.455; C.E., 25 février 1997, TALMAS, n° 64.753.

(93) L'autorité doit effectivement avoir procédé à un examen de l'absence de mise en péril de la destination principale et de la compatibilité avec le voisinage. Voy. C.E., 5 novembre 1993, GILLET, n° 44.829; C.E., 26 mai 1989, VILLE DE NAMUR, n° 32.648; C.E., 26 mai 1992, JAGUENAUD, n° 39.455; C.E., 10 mai 1995, CETRANO, n° 53.221, *J.L.M.B.*, 1996, p. 376 (dans cet arrêt, on peut lire que «la passivité des intéressés lors de l'enquête publique ne saurait justifier celle des autorités compétentes»; dans son arrêt du 17 décembre 1993, CETRANO, n° 45.336, le Conseil d'Etat avait au contraire décidé qu'en l'absence de toute contestation avant la délivrance du permis, il ne pouvait être attendu des autorités qu'elles répondent par anticipation à toutes les objections qui pourraient être ultérieurement soulevées, notamment dans un recours au Conseil d'Etat); C.E., 17 novembre 1995, FEYAERTS, n° 56.358; C.E., 25 février 1993, DEGENEFEE, n° 42.079; C.E., 31 mars 1995, BERSOUX, n° 52.630. La simple constatation que l'établissement est compatible avec une zone d'habitat est insuffisante (C.E., 12 janvier 1989, DE CORTE, n° 31.743). Comp. ég. C.E., 12 novembre 1996, DESSEIN, n° 63.018; C.E., 10 mai 1995, CETRANO, n° 53.221; C.E., 20 septembre 1991, s.a. PHIDIS, n° 37.675, *Amén.*, 1992/1, p. 28.

(94) C.E., 17 décembre 1981, COMMUNE DE ZOERSEL, n° 21.860. Pour un relevé des divers éléments susceptibles d'être pris en considération par l'autorité, voy. F. HAUMONT, «Les activités non résidentielles en zone d'habitat et leur compatibilité avec le voisinage immédiat», *Amén.*, 1990/1, p. 17.

(95) C.E., 25 février 1997, TALMAS, n° 64.753.

(96) C.E., 25 février 1997, TALMAS, n° 64.753. Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat indique également qu'en tout état de cause l'autorité peut se borner à y répondre sommairement.

(97) Voy., pour ce qui concerne la période précédant l'entrée en vigueur de la loi du 29 juillet 1991, C.E., 17 décembre 1991, LONAY, n° 38.350; pour ce qui concerne la période postérieure à cette entrée en vigueur, voy. not. C.E., 24 septembre 1992, DEKKERS ET CRTS., n° 40.478.

(98) C.E., 17 septembre 1982, BOULAND, n° 22.486.

(99) En l'occurrence, 27,5 mètres de large et 70 mètres de profondeur, pour une superficie totale d'environ 1925 m² et une hauteur de faite de 9,5 mètres.

(100) A savoir des panneaux en béton et des plaques ondulées en ciment.

(101) Notamment une piste, un dépôt de foin et de paille, 36 boxes et un dépôt de fumier.

(102) C.E., 10 septembre 1992, THOMAS ET ROMMENS, n° 40.292. Voy. ég. *CORR. Liège*, 4 novembre 1996, M.P. c/ LEMPEREUR et MELEN, plumeitif n° 2134, inédit, où le tribunal n'avait cependant pas eu l'occasion de se prononcer directement et expressément sur la compatibilité du manège avec le voisinage. Dans son arrêt du 24 janvier 1986, PIRAPREZ, n° 26.111, le Conseil d'Etat ordonne une visite des lieux pour permettre de procéder à une appréciation de l'ampleur des troubles éventuellement causés au voisinage par le manège en cause.

(103) C.E., 10 mars 1997, VAN DOREN ET CRTS., n° 65.064.

(104) C.E., 25 février 1993, BRUYNEEL, n° 42.078, *T.M.R.*, 1993, p. 232 et note R. VEKEMAN; rapp. in *Amén.*, 1993/3, p. 192.

(105) R. VEKEMAN, «De schorsing van de tenuitvoerlegging van een bouwvergunning die het evenwicht tussen naburige erven verstoort», note sous C.E., 25 février 1993, BRUYNEEL, n° 42.078, *T.M.R.*, 1993, p. 234.

rieux des moyens liés à des inconvénients comparables⁽¹⁰⁶⁾;

– la conservation d'une vue exceptionnelle à longue distance ne peut être assurée en zone d'habitat à caractère rural⁽¹⁰⁷⁾;

– le risque d'un préjudice causé par l'augmentation des odeurs liées à l'exploitation d'une porcherie dans une zone d'habitat peuplée est vraisemblable⁽¹⁰⁸⁾;

– si le fait qu'un élevage d'animaux excède assurément le nombre d'animaux que des habitants entretiennent d'ordinaire pour leur agrément, cette activité ne cesse par là d'être normale qu'en ce sens qu'elle est extraordinaire, ce qui ne suffit pas pour établir une incompatibilité objective avec le voisinage⁽¹⁰⁹⁾;

– si la pensée d'avoir un important établissement médico-psychologique pour voisin peut aux yeux de certains diminuer à elle seule l'agrément du quartier, le fait est dépourvu de pertinence car l'incompatibilité avec la fonction principale de la zone, donc avec l'habitation, doit tenir à l'aménagement projeté et non à la circonstance qu'il se trouve être l'objet d'une opposition⁽¹¹⁰⁾;

– un hangar de plus de 3.000 m² pour une entreprise industrielle n'est pas admissible en zone d'habitat⁽¹¹¹⁾.

3. Espaces verts publics⁽¹¹²⁾

Dans le cadre de l'article 170 ancien du C.W.A.-T.U.P., la zone d'habitat était déjà susceptible d'accueillir des espaces verts: le fait qu'un plan de secteur ait qualifié un territoire déterminé de zone d'habitat ne signifiait nullement que tous les terrains situés dans cette zone devaient effectivement devenir des terrains à bâtir. Dans une zone d'habitation, certains espaces pouvaient être réservés à des services ou fonctions jugés nécessaires dans cette zone, tels que les espaces ouverts⁽¹¹³⁾.

Désormais, la zone d'habitat *doit* accueillir des espaces verts publics.

Suivant les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997, un espace vert est public au sens de cette disposition dès lors qu'il est accessible au public: il n'est nul besoin qu'il relève de la propriété d'une personne morale de droit public⁽¹¹⁴⁾.

L'obligation à laquelle l'article 26 fait référence peut naturellement poser problème. On peut en effet imaginer l'hypothèse d'une zone d'habitat de petite dimension, déjà quasiment saturée: dans une telle hypothèse, l'autorité administrative ne sera-t-elle pas tenue de refuser un permis sollicité pour la réalisation d'un projet autre qu'un espace vert?⁽¹¹⁵⁾

C. ZONE DE SERVICES PUBLICS ET D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES (art. 28, § 1^{er})

Suivant l'alinéa 1^{er} de l'article 28, § 1^{er}, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Si l'alinéa 2 de la même disposition fait référence aux «constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou

une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public», il reste qu'il admet également les «constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général». Dans cette mesure, le critère essentiel est donc celui de la promotion de l'intérêt général.

Sur ce point, on peut renvoyer à la jurisprudence que le Conseil d'Etat a eu l'occasion de développer dans le cadre de l'article 185 ancien du Code⁽¹¹⁶⁾.

D. ZONE DE LOISIRS (art. 29)

Suivant l'article 29 nouveau du Code, la zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris les équipements de séjour.

Il faut rappeler ici que, auparavant, les équipements en question devaient répondre à certaines conditions particulières, visées aux articles 93/1 et suivants anciens du Code, en sus de celles inhérentes à la définition de la zone de loisirs⁽¹¹⁷⁾. Le décret du 27 novembre 1997 modifiant le C.W.A.T.U.P. a supprimé ces conditions particulières⁽¹¹⁸⁾. Si on ne mesure pas aujourd'hui l'ensemble des conséquences de cette modification, on peut néanmoins penser qu'elle aura à tout le moins comme effet positif de mettre un frein à l'implantation des équipements de loisirs en dehors de la zone de loisirs, qui découlait de la volonté des promoteurs

(106) C.E., 13 novembre 1991, BRAS, n° 38.094; C.E., 25 mars 1992, BEDORET, n° 39.049; C.E., 8 mai 1992, VANNERUM, n° 39.343; C.E., 12 mai 1992, VERSPECHT, n° 39.364.

(107) C.E., 29 avril 1992, RENARD, n° 39.259.

(108) C.E., 1^{er} octobre 1993, COMMUNE DE BRAINE-LE-CHATEAU, n° 44.293. Le Conseil d'Etat parle d'«altération de la qualité de vie d'un grand nombre de personnes».

(109) C.E., 10 mai 1988, DE HEUG ET KAUFMAN, n° 30.031.

(110) C.E., 20 mai 1988, UNIKOWSKI, n° 30.097, *Amén.*, 1988/3, p. 82.

(111) C.E., 28 mars 1996, ANCKAERT ET MEYFROOD, n° 58.935, *T. gem.*, 1996, p. 299.

(112) Il a paru utile d'examiner brièvement cet alinéa dans la mesure où un espace vert public est, dans la plupart des cas, susceptible de remplir une fonction de loisirs.

(113) C.E., 11 septembre 1973, SA COBRIMO, n° 15.996; voy. ég. C.E., 5 mai 1994, SA LAAG VLAANDEREN n° 47.229.

(114) *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 124.

(115) Voy. M. PAQUES et M. DELNOY, «Droit de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et questions diverses du droit administratif notarial», in *Chronique de droit à l'usage du notariat*, vol. XXVII, 26 mars 1998, Fac. dr. Liège, p. 174.

(116) Voy. ci-après le commentaire de l'art. 110 nouveau. Dans le même sens et pour plus de commentaires, voy. B. PAQUES, «Les plans de secteur: prescriptions générales des zones», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(117) Voy. O. JAMAR, «Le Décret établissant pour la Région wallonne une procédure de mise en œuvre des zones de loisirs et de leurs extensions», *A.T.D.F.*, 1984, pp. 1 et s.

(118) C'est pourquoi l'important arrêt du Conseil d'Etat, 23 novembre 1993, BRUNEAU ET BACCUS, n° 44.961, ne présente aujourd'hui plus d'intérêt. Il faut cependant remarquer que les art. 141 et s. contiennent des conditions propres aux villages de vacances et aux parcs résidentiels de week-end mais elles ne relèvent pas de la planification.

«d'échapper au renforcement de la procédure établie par le décret du 3 avril 1984»⁽¹¹⁹⁾.

1. Equipements récréatifs ou touristiques

a. Qualification d'équipements récréatifs ou touristiques

On a déjà indiqué ci-dessus qu'il y a lieu en principe, d'un point de vue textuel, d'opérer une distinction entre les équipements récréatifs et les équipements touristiques mais qu'il est par ailleurs extrêmement malaisé de le faire concrètement, ce qui semble avoir amené le Conseil d'Etat à faire abstraction de cette distinction. Cela étant, la distinction entre les équipements récréatifs et les équipements touristiques ne présente naturellement que peu d'intérêt dans le cadre de la zone de loisirs, dans la mesure où tous deux y sont en principe admis. Elle a malgré tout une utilité certaine dans le cadre de l'application de l'article 140, brièvement commenté ci-dessous.

Il va de soi qu'il convient avant tout que l'équipement sur lequel la demande de permis porte, puisse être qualifié de récréatif ou de touristique.

Ainsi le Conseil d'Etat a-t-il jugé qu'un hall multifonctionnel («evenementshal») notamment destiné à accueillir des expositions, salons et foires commerciales et dont tous les autres objets ne reposaient pas sur la récréation et le tourisme ne pouvait raisonnablement pas être qualifié, ne fût-ce qu'à titre principal, d'équipement récréatif ou touristique⁽¹²⁰⁾ mais que, par contre, un centre de rencontres («ontmoetingscentrum») destiné à des activités récréatives n'était pas incompatible avec la zone de récréation⁽¹²¹⁾.

Un circuit automobile a été jugé compatible avec la destination de la zone de récréation et de séjour, qui était notamment destinée à recevoir les équipements récréatifs et touristiques⁽¹²²⁾.

Quant à la qualification de manège comme équipement récréatif, elle semble curieusement incertaine aux yeux du Conseil d'Etat⁽¹²³⁾.

On peut encore noter qu'en faisant référence aux travaux préparatoires des lois de réformes institutionnelles de l'Etat, on peut sans doute estimer que les salles de spectacles et de sport relèvent de la catégorie des équipements de loisirs⁽¹²⁴⁾.

b. Eléments accessoires

A notre sens, les accessoires indissociables de tout équipement récréatif ou touristique doivent nécessairement pouvoir être admis en zone de séjour. On pense notamment ici aux locaux de gestion (bureaux), dans la mesure naturellement où ils sont clairement destinés à permettre le fonctionnement de l'équipement en question. On peut également penser aux installations de production d'énergie ou d'épuration des eaux usées.

La question du logement des exploitants paraît plus délicate. En effet, d'une part, il n'arrive pas toujours que ce logement soit indispensable à l'exploitation. D'autre part, la définition de certaines zones⁽¹²⁵⁾ vise clairement le logement de l'exploitant en ne l'admet-

tant qu'à certaines conditions, ce qui n'est pas le cas de la zone de loisirs.

Cette dernière remarque pourrait certes être formulée également à propos des bureaux⁽¹²⁶⁾, mais il reste que les seules zones qui les visent, qui concernent les centres d'enfouissement technique, le font sans doute en raison du caractère particulier des équipements qu'elles sont destinées à accueillir, qui ne comportent par essence pas de bureaux.

On pourrait en déduire que tant les bureaux que le logement de l'exploitant d'un équipement de loisirs doivent être admis en zone de loisirs, comme en toute zone, s'ils présentent le caractère d'élément indissociable de l'équipement dont ils font nécessairement partie. En ce qui concerne les équipements de loisirs, ce sera souvent le cas des bureaux mais sans doute moins celui du logement de l'exploitant.

2. Equipements de séjour

a. Concept d'équipement de séjour

Du texte de l'article 29, il semble découler que les équipements de séjour ne constituent qu'une catégorie d'équipements récréatifs ou touristiques⁽¹²⁷⁾.

Dans la mesure où l'article 181 ancien définissait déjà la zone de loisirs par référence aux équipements récréatifs et touristiques «y compris ou non les équipements de séjour», cette vision des choses est à notre sens clairement confirmée par l'arrêt LEURQUIN du Conseil d'Etat, suivant lequel un camping n'est pas automatiquement prohibé dans une zone d'habitat puisque celle-ci «peut comporter des équipements touristiques»⁽¹²⁸⁾: ce disant, le Conseil d'Etat range manifestement les campings, pourtant équipements de séjour, dans la catégorie des équipements touristiques. Elle est également confirmée par le contenu du chapitre IV du titre V du livre I^{er} du Code⁽¹²⁹⁾, qui vise les

(119) O. JAMAR, «Le Décret établissant pour la Région wallonne une procédure de mise en œuvre des zones de loisirs et de leurs extensions», *A.T.D.F.*, 1984, p. 3.

(120) C.E., 5 juillet 1990, a.s.b.l. BUURTCOMITE BENEDEN KESSEL, n° 35.397.

(121) C.E., 23 septembre 1993, VANDEZANDE ET CRTS., n° 44.222.

(122) C.E., 16 décembre 1993, a.s.b.l. GENKER KART VERENIGING, n° 45.321, *T.M.R.*, 1994, p. 350.

(123) C.E., 24 janvier 1986, PIRAPREZ, n° 26.111; C.E., 17 septembre 1982, BOULAND, n° 22.486. Dans l'arrêt FUNKEN (C.E., 15 mai 1987, FUNKEN n° 27.948, *Amén.*, 1987/3, p. 75), le Conseil d'Etat ne répond nullement à la question de savoir si un manège pourrait ou non trouver place dans une zone de loisirs. Il se borne à indiquer qu'une éventuelle réponse positive à cette question n'empêcherait pas de l'admettre dans l'une ou l'autre zone du plan de secteur.

(124) Voy. ci-dessus le concept de loisirs dans le cadre de la réforme de l'Etat. Dans ce sens, on peut également noter l'arrêt du 11 février 1993, FRANÇOIS ET CRTS., n° 41.964, dans lequel le Conseil d'Etat indique qu'un PPA qui inscrit une zone destinée à accueillir des établissements de sport et de détente est compatible avec le plan de secteur qui prévoit une zone de récréation.

(125) Voy. la zone d'activité économique, les zones d'activité économique spécifique et la zone agricole.

(126) Voy. les zones CET et CETD de l'art. 28, § 2.

(127) Voy. les termes «en ce compris».

(128) C.E., 20 février 1991, LEURQUIN, n° 36.465.

(129) Voy. ci-après le commentaire de l'art. 140.

«équipements touristiques» tout en consacrant la majeure partie de ses dispositions aux villages de vacances et aux parcs résidentiels de week-end, clairement qualifiables d'équipements de séjour.

Dans ce sens, la jurisprudence du Conseil d'Etat suivant laquelle un équipement de séjour ne peut se confondre avec une habitation au sens de l'article 26 nouveau et ne peut donc en avoir les caractéristiques doit être approuvée⁽¹³⁰⁾. Le Conseil d'Etat a ainsi décidé à juste titre qu'une seconde résidence pour un ménage particulier ou «maison unifamiliale»⁽¹³¹⁾ n'appartient pas à l'une des catégories d'équipements de séjour énumérées dans les articles 93/3 et 181 anciens du Code⁽¹³²⁾. En d'autres termes, un équipement de séjour ne correspond nullement à une maison d'habitation: le «séjour» de l'article 29 n'est pas la «résidence» de l'article 26. Il revient dès lors à cet égard à l'autorité, sous le contrôle du juge, de qualifier le projet qui lui est soumis, sans avoir égard à la dénomination de la demande de permis et en prenant en compte tout indice utile.

Le Conseil d'Etat a cependant développé une jurisprudence plus restrictive à propos des équipements de séjour. Dans plusieurs arrêts, il a décidé que la notion d'équipement de séjour vise des installations spécifiquement destinées à permettre à leurs occupants de profiter des équipements récréatifs et touristiques situés dans la zone de loisirs⁽¹³³⁾ ou, en d'autres termes, que les équipements de séjour doivent être l'accessoire d'au moins un équipement récréatif ou touristique⁽¹³⁴⁾. De même, dans un arrêt relativement récent, rendu dans la même affaire que celle ayant donné lieu aux arrêts qui viennent d'être cités, le Conseil d'Etat a indiqué qu'à supposer que le titulaire de permis se borne à construire des maisons sans les équipements récréatifs pourtant prévus par le permis, il pourrait s'exposer à des sanctions d'urbanisme pour violation du plan de secteur⁽¹³⁵⁾.

Cette jurisprudence revient à faire de l'équipement de séjour un concept distinct des deux autres: un équipement de séjour ne constitue pas un équipement récréatif ou touristique mais se définit par référence à l'existence d'un équipement récréatif ou touristique dont il dépend. Elle revient par ailleurs à nier la possibilité de voir un équipement de séjour s'implanter en zone d'habitat⁽¹³⁶⁾.

Suivant J.-F. NEURAY, «par définition, une zone de loisirs doit permettre à des vacanciers de profiter des équipements récréatifs et touristiques qu'elle comporte»⁽¹³⁷⁾. Ne pourrait-on pourtant pas considérer que le repos est susceptible de relever des loisirs? De même, que penser de constructions d'accueil pour touristes désireux de s'adonner, dans notre Région, aux plaisirs de la marche, de la randonnée à vélo ou à des visites de musées situés en-dehors de la zone de loisirs? Un hôtel ou un camping⁽¹³⁸⁾ doivent-ils nécessairement être exclus en zone de loisirs dès qu'ils n'entretiennent pas de lien avec un équipement récréatif ou touristique?

b. Absence de condition particulière d'admissibilité

Dans la mesure où le séjour s'apparente à la résidence, on pourrait se demander si, lorsqu'elle est confrontée à une demande portant notamment sur des équipements de séjour ou d'autres équipements récréatifs ou touristiques, l'autorité administrative ne doit pas vérifier l'opportunité de leur implantation au

(130) Cette jurisprudence demeure d'actualité dans le cadre de l'art. 29 nouveau du Code. Voy., *contra*, Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, article 170, p. 20, Kluwer, mise à jour à paraître.

(131) Dans son arrêt du 24 août 1994, PUTTMAN, n° 48.768, le Conseil d'Etat donne des indices à ce sujet: un nombre élevé de chambres ne peut être retenu comme un critère significatif de résidence occasionnelle lorsque les locaux dénommés chambres sur le plan peuvent être utilisés à d'autres usages; par ailleurs, la présence de buanderies dans une partie de logements indique plutôt une occupation permanente.

(132) C.E., 16 avril 1993, PUTTMAN ET a.s.b.l. COUNTRY CLUB BENELUX, n°s 42.578 à 42.581; voy. ég. C.E., 13 juillet 1993, PUTTMAN ET a.s.b.l. COUNTRY CLUB BENELUX, n°s 43.816 et 43.817; C.E., 1^{er} décembre 1993, PUTTMAN, n°s 45.099 à 45.104.

(133) C.E., 14 juillet 1994, PUTTMAN ET a.s.b.l. COUNTRY CLUB BENELUX, n° 48.627.

(134) C.E., 16 juin 1995, PUTTMAN ET a.s.b.l. COUNTRY CLUB BENELUX, n° 53.790; C.E., 24 août 1994, PUTTMAN, n° 48.768.

(135) C.E., 12 juin 1997, PARTING, n° 66.772, *Amén.*, 1998/1, p. 42 et obs. J.-F. NEURAY. Cet arrêt est brièvement commenté dans notre texte relatif au nouveau droit wallon des infractions et sanctions d'urbanisme (M. DELNOY, «Le nouveau droit wallon des infractions et sanctions d'urbanisme», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître). Voy. ég. C.E., 17 novembre 1995, n° 56.261, *T. gem.*, 1996, p. 287 et note R. VEKEMAN. Le Conseil d'Etat vise clairement une violation éventuelle du plan de secteur et non du contenu du permis. C'est donc bien qu'il estime que l'équipement de séjour de la zone de loisirs doit nécessairement comporter des équipements récréatifs. Il n'aurait pu être question d'une éventuelle violation du permis dans la mesure où, à l'époque, le droit wallon de l'urbanisme ne prévoyait pas la péremption du permis pour le restant des travaux: le titulaire du permis pouvait procéder à un début d'exécution du permis (par exemple la construction de maisons) en reportant, éventuellement *sine die*, l'exécution du reste des travaux prévus par le permis. Cela étant, il est curieux que le Conseil d'Etat ait parlé d'éventuelles sanctions d'urbanisme pour violation du plan de secteur, dans la mesure où une telle violation ne constituait pas, avant l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997, une infraction d'urbanisme.

(136) Voy. ci-dessus: l'al. 2 de l'art. 26 ne vise nullement les équipements de séjour: il ne vise que les équipements touristiques.

(137) J.-F. NEURAY, obs. sous C.E., 12 juin 1997, PARTING, n° 66.772, *Amén.*, 1998/1, p. 42; voy. ég. C.E., du 17 novembre 1995 n° 56.261, *T. gem.*, 1996, p. 287 et note R. VEKEMAN.

(138) A supposer naturellement qu'il s'agisse effectivement d'un équipement de séjour. Ainsi, lorsqu'une grande partie des occupants sollicitent de la commune leur inscription aux registres de la population à une adresse correspondant en principe à une résidence secondaire, cela signifie qu'ils en modifient clairement l'affectation et qu'il ne peut plus s'agir d'une résidence de loisirs (comp. R. FREDERICKX, «Inschrijving in de bevolkingsregisters en de zones voor verblijfsrecreatie», *T. gem.*, 1992, pp. 293 et s.). Dans le même sens, voy. C.E., 17 octobre 1995, GRAFF, n° 55.810, *Amén.*, 1996/2, p. 71; *Rev. dr. commun.*, 1996/2, p. 114: il résulte de la combinaison des art. 41, § 1^{er}, 6^o, du C.W.A.T.U.P. et 1^{er}, al. 1^{er}, 1^o, du décret du 4 mars 1991 (...) que le camping n'est légalement possible que dans des abris non conçus pour servir d'habitation permanente, et que l'utilisation habituelle d'un terrain pour y placer de tels abris à d'autres fins que la pratique du camping requiert permis de bâtir. Si des personnes se sont installées à demeure dans un abri par définition non conçu pour servir d'habitation permanente situé dans un terrain de camping, elles se sont exposées au risque de devoir le quitter.

regard des autres équipements existants ou projetés, exerçant par là un certain contrôle de compatibilité entre les deux.

La réponse nous paraît devoir être négative. En effet, le texte de l'article 29 ne contient aucune référence à un quelconque critère de compatibilité. Dans le cadre de l'ancien Code, une telle appréciation aurait éventuellement pu se baser sur le concept du bon aménagement des lieux (voy. ci-dessus). Cette notion ayant été supprimée par le décret du 27 novembre 1997, ladite appréciation ne pourrait plus se baser, tout au plus⁽¹³⁹⁾, que sur le concept d'absence d'atteinte à la destination générale de la zone et à son caractère architectural⁽¹⁴⁰⁾ mais on ne voit pas dans quelle mesure un problème de compatibilité entre un équipement de séjour et un équipement touristique ou récréatif pourrait relever de ce concept.

Ainsi, dans son arrêt a.s.b.l. GENKER KART VERENIGING⁽¹⁴¹⁾ susmentionné, le Conseil d'Etat ne semble pas avoir pris en considération, dans le cadre de l'implantation d'un circuit automobile dans une zone de récréation et de séjour, de la compatibilité entre ce circuit et d'éventuels équipements de séjour.

3. Zone de loisirs et espaces verts

Les espaces verts font vraisemblablement partie intégrante des loisirs.

C'est pourquoi les considérations suivant lesquelles la zone de loisirs doit se concevoir dans le sens du respect des richesses naturelles du secteur et, de ce fait, il serait absurde, par de nouvelles implantations trop massives et mal dirigées, de détruire le site qui justifie l'attraction touristique, sont pertinentes pour justifier qu'une implantation de récréation et de séjour ne puisse s'étendre⁽¹⁴²⁾.

C'est dans ce sens également que, à propos de l'ancienne zone de récréation, le Conseil d'Etat a indiqué qu'elle ne doit pas nécessairement comprendre des équipements de séjour et qu'elle peut donc être située dans une partie boisée d'un territoire rural dans lequel aucun arbre ne peut être abattu en application d'un plan particulier d'aménagement⁽¹⁴³⁾.

E. ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE MIXTE (art. 30, al. 1^{er})

La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.

Dans cette mesure, elle ne semble pas *a priori* entretenir de lien avec les loisirs ou le tourisme.

Le concept de service peut cependant attirer l'attention⁽¹⁴⁴⁾.

En effet, suivant Ph. BOUILLARD, sont admissibles au titre des services «les constructions et installations inhérentes aux établissements du secteur tertiaire, notamment: les hôtels, restaurants, banques, bureaux divers (...)»⁽¹⁴⁵⁾.

Or, on l'a vu, les hôtels pourraient être considérés comme des équipements touristiques. Une réflexion identique peut d'ailleurs être faite à propos des restau-

rants⁽¹⁴⁶⁾, des cafés et des dancings, qui peuvent être qualifiés d'équipements récréatifs. On pense ici également aux salles de spectacles en général et aux complexes cinématographiques en particulier: doivent-ils être qualifiés d'équipements de service⁽¹⁴⁷⁾ ou d'équipements récréatifs? A supposer que leurs exploitants poursuivent à titre essentiel un but de lucre, ne peut-on admettre qu'ils puissent prendre place tant en zone de loisirs qu'en zone d'activité économique mixte⁽¹⁴⁸⁾?

Il faut par ailleurs souligner que, dans la mesure où l'activité de service est mise sur pied d'égalité avec les autres activités économiques admissibles en zone d'activité économique mixte, il n'est nullement requis que les équipements de service constituent l'accessoire d'un équipement principal relevant d'une autre activité. L'alinéa 2 de l'article 30 le confirme puisqu'il prévoit expressément le contraire en ce qui concerne la zone d'activité économique industrielle.

F. ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (art. 33)

L'examen de la zone d'aménagement différé présente ici peu d'intérêt, dans la mesure où, en principe⁽¹⁴⁹⁾, sa mise en œuvre dépend avant tout de l'adoption d'un plan communal d'aménagement destiné à déterminer

(139) Voy. ci-dessus: à notre sens, on peut estimer qu'il n'existe plus de base légale susceptible de fonder, de manière générale, un pouvoir d'appréciation comparable à celui relevant auparavant du bon aménagement des lieux.

(140) Voy. les art. 107, § 2, al. 2 et 108, § 2, al. 1^{er}.

(141) C.E., 16 décembre 1993, a.s.b.l. GENKER KART VERENIGING, n° 45.321, *T.M.R.*, 1994, p. 350.

(142) C.E., 21 novembre 1986, s.p.r.l. *E.R.E.F.I.*, n° 27.172

(143) C.E., 29 juin 1979, SOCIÉTÉ GEOPROJECT, n° 19.724. Le projet de plan de secteur établissant une zone de récréation était postérieur au plan particulier d'aménagement. Le Conseil d'Etat a estimé qu'il n'était pas démontré que le plan particulier entraînait en contradiction avec le projet de plan de secteur.

(144) O. JAMAR (Le Décret établissant pour la Région wallonne une procédure de mise en œuvre des zones de loisirs et de leurs extensions, *A.T.D.F.*, 1984, p. 3) estime que les équipements récréatifs et touristiques peuvent trouver place dans les zones de services.

(145) Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.-T.U.P.*, art. 174, p. 2, Kluwer, 1996. Dans le même sens, voy. F. HAUMONT, «Urbanisme», *Rép. not.*, t. XIV, L.XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 249.

(146) Ph. BOUILLARD (*Commentaire systématique du C.W.A.-T.U.P.*, art. 170, pp. 20 et 23, Kluwer, mise à jour à paraître) classe clairement les restaurants dans la catégorie des équipements récréatifs et dans celle des installations de service.

(147) C'est ce que fait SA Atelier 50, *Evaluation environnementale des activités de tourisme et de loisirs - résumé*, septembre 1995, p. 62. Ph. BOUILLARD (*Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 23, Kluwer, mise à jour à paraître) classe les «services à caractère social ou culturel» dans la catégorie des installations de service.

(148) L'examen de la pratique administrative démontre le malaise des autorités administratives face aux projets de complexes cinématographiques, qu'elles admettent tantôt en zone de loisirs, tantôt en zone d'habitat, tantôt en zone de loisirs (désormais zone d'activité économique mixte), tantôt en zone de services publics et d'équipements communautaires.

(149) Voy. l'art. 8 du décret du 27 novembre 1997, tel que modifié par le décret du parlement wallon du 15 juillet 1998.

l'affectation de la zone⁽¹⁵⁰⁾. Ce n'est que dans l'hypothèse où ledit plan affecte tout ou partie de la zone à l'une ou l'autre destination susceptible d'accueillir un équipement de loisirs qu'un tel équipement pourra être admis.

On remarquera cependant ici que, dans l'hypothèse où le plan communal d'aménagement affecte l'entièreté de la zone aux loisirs, ou en affecte une partie aux loisirs tout en affectant aucune autre partie à l'habitat, l'activité économique ou les services publics et communautaires, la seconde condition de mise en œuvre de la zone d'aménagement différé, à savoir celle relative au coefficient de saturation⁽¹⁵¹⁾, ne doit pas être remplie.

G. ZONE AGRICOLE (art. 35)

1. Agriculture

La zone agricole est naturellement avant tout destinée à l'agriculture au sens général du terme. Le concept est relativement large et comprend aussi bien la culture que l'élevage⁽¹⁵²⁾.

Il ne peut naturellement être question ici de s'étendre sur le concept d'agriculture. Trois remarques doivent cependant être formulées, qui seront utiles dans la suite de l'exposé.

D'une part, il faut avant tout que l'autorité vérifie «si, sur le plan urbanistique, il s'agit bien d'une véritable exploitation agricole et non d'un prétexte pour ériger en zone agricole, un bâtiment qui ne correspond pas à la destination de la zone»⁽¹⁵³⁾. Le Conseil d'Etat ne s'accommode pas à cet égard des qualifications données par les particuliers aux bâtiments qu'ils projettent de construire⁽¹⁵⁴⁾. Ainsi, la présence d'un jardin potager ou de quelques arbres fruitiers ne peut suffire⁽¹⁵⁵⁾. De même, lorsque les bâtiments, par leur structure et leurs dimensions, peuvent se prêter à des usages multiples, l'autorité compétente doit prendre des précautions particulières pour s'assurer que la destination agricole que le demandeur de permis prétend donner à ces bâtiments est démontrée à suffisance. Il en va d'autant plus ainsi lorsque les services administratifs spécialisés en la matière mettent en doute la réalité de l'activité agricole qui est censée être exercée par le demandeur⁽¹⁵⁶⁾.

D'autre part, il n'est nullement exclu que l'activité agricole projetée constitue une occupation secondaire pour le demandeur de permis⁽¹⁵⁷⁾. Ainsi, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de juger que, dans l'hypothèse où il n'est pas établi que le demandeur de permis de bâtir une écurie n'exerce pas à titre secondaire une activité agricole, l'activité projetée – l'élevage de chevaux – constitue une exploitation agricole compatible avec le prescrit de la zone agricole du plan de secteur⁽¹⁵⁸⁾.

Enfin, il peut être malaisé dans certains cas de déterminer si une exploitation peut être qualifiée d'agricole ou si elle constitue un équipement récréatif ou touristique. L'exemple le plus parlant à cet égard est celui des manèges. Il arrive en effet fréquemment que l'exploitant d'un manège procède, en sus des activités récréatives (ou touristiques?) qu'il propose,

à l'élevage de chevaux. Or, nonobstant l'admission des activités récréatives de plein air en zone agricole (voy. ci-après), qualifier clairement l'exploitation d'agricole demeure important, du fait des conditions strictes auxquelles les activités récréatives de plein air sont soumises.

On ne peut manquer de rappeler à cet égard qu'il a déjà été jugé à plusieurs reprises, en application de l'article 176 ancien du Code, que, dans le cadre d'un manège, si le particulier qui détient des chevaux ou l'entreprise qui en exploite sont astreints à soigner et à entretenir ces animaux comme y est astreint celui qui en fait l'élevage seulement dans la mesure rendue nécessaire par leur utilisation, non par leur production, l'établissement n'est pas admissible en zone agrico-

(150) Sur les conditions de mise en œuvre de cette zone, voy. B. PAQUES, «Les plans de secteur: prescriptions générales des zones», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître. On sera, par ailleurs, attentif au contenu de l'article 12bis du décret du 27 novembre 1997, tel que modifié par le décret du 15 juillet 1998, qui fait référence aux zones d'aménagement différé «mise en œuvre» avant le 1^{er} mars 1998.

(151) Sur cette condition, voy. B. PAQUES, «Les plans de secteur: prescriptions générales des zones», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(152) C.E., 15 mai 1987, FUNKEN, n° 27.948, *Amén.*, 1987, p. 75; C.E., 26 avril 1996, BAECK, n° 59.285, rapp. in *Amén.*, 1996/4, p. 248: l'élevage de chevaux constitue une exploitation agricole. Par contre, un refuge-pension pour animaux y est étranger (C.E., 25 février 1997, VAN DEN BUSSCHE, n° 64.754).

(153) Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 176, p. 1, Kluwer, 1996, citant C.E., 17 juin 1988, MANGUETTE, n° 30.362 et C.E., 12 juin 1992, LARDINOIS, n° 39.725.

(154) On retiendra que, suivant l'arrêt du 17 juin 1988, MANGUETTE, n° 30.362, l'utilisation à laquelle un bâtiment se prête tient non pas au nom qui le désigne mais à sa structure, à sa situation et à sa composition. L'administration peut juger qu'une construction qualifiée de «hangar agricole» ressemble à un chalet et que l'ouverture, dans les parois extérieures, de six baies dont les dimensions sont plus celles des fenêtres d'une habitation que celles d'ouvertures servant à aérer et à éclairer un hangar agricole en ferait, à quelques parachèvements près, un bâtiment utilisable comme résidence. Voy. ég. C.E., 12 juin 1992, LARDINOIS, n° 39.725: lorsque le bâtiment, par ses structures et ses dimensions, peut se prêter à des usages multiples, l'autorité compétente doit prendre des précautions particulières pour s'assurer que la destination agricole que le demandeur de permis prétend donner à ce bâtiment est démontrée à suffisance.

(155) C.E., 20 décembre 1985, HUPIN, n° 26.004.

(156) C.E., 12 juin 1992, LARDINOIS, n° 39.725. Il y avait en l'espèce de fortes chances pour que les hangars qualifiés d'agricoles par le demandeur de permis ne servent en réalité à l'entreposage du matériel de son club ULM implanté sur le terrain directement voisin.

(157) Sur les évolutions des travaux préparatoires du décret ayant mené finalement au retrait du caractère principal de la profession d'agriculteur à titre de condition de mise en œuvre de l'art. 35, al. 2, voy. B. PAQUES, «Les plans de secteur: prescriptions générales des zones», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître. S'il est vrai que, à lire les travaux préparatoires, on a plutôt tendance à penser que le législateur wallon a entendu faire référence à l'agriculture en tant que fonction principale, il reste que le qualificatif n'apparaît nullement dans le texte même de l'art. 35. Or, la Cour d'arbitrage a clairement indiqué dans ses arrêts 56/96, du 15 octobre 1996, et 60/67, du 14 octobre 1997, qu'il n'y a pas lieu de faire prévaloir les travaux préparatoires d'un texte sur son contenu.

(158) C.E., 26 avril 1996, BAECK, n° 59.285, rapp. in *Amén.*, 1996/4, p. 248.

le⁽¹⁵⁹⁾. De même a-t-il été jugé que n'est pas dépourvue de toute pertinence ou d'une certaine vraisemblance, la thèse selon laquelle un manège ne rentre pas parmi les exploitations agricoles et les entreprises para-agricoles, seules admissibles en zone agricole⁽¹⁶⁰⁾.

2. Paysage

Désormais, la zone agricole est censée contribuer au maintien ou à la formation du paysage.

A ce titre, dans la mesure où la qualité paysagère de la Région wallonne participe de sa valeur touristique, on peut considérer qu'une «valeur touristique» est attribuée à la zone agricole: «le tourisme et les loisirs se développent dans des sites, des paysages particulièrement attractifs puisque, la plupart du temps, la rencontre avec la nature constitue une des composantes de l'activité elle-même»⁽¹⁶¹⁾.

On peut en déduire que l'autorité administrative sera habilitée à apprécier toute demande de permis d'un point de vue esthétique et qu'elle pourra être amenée soit à refuser ledit permis, soit à l'assortir de conditions particulières⁽¹⁶²⁾. «Les activités touristiques et de loisirs entraînent des modifications paysagères lorsqu'elles donnent lieu à des constructions de bâtiments et/ou d'équipements divers, à des déboisements, des modifications de relief du sol, à de nouveaux types d'espaces verts, de milieux aquatiques...»⁽¹⁶³⁾.

3. Installations d'accueil du tourisme à la ferme

L'article 35 nouveau du Code wallon admet également en zone agricole les installations d'accueil du tourisme à la ferme. Il ne s'agit là en réalité que d'une transposition dans le texte légal du contenu des Instructions administratives 93/3 relatives à l'article 176 ancien, qui limitaient de cette manière le champ d'application du concept d'«installation d'accueil» qui y apparaissait.

Ces installations d'accueil ne peuvent cependant être admises qu'à la condition qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

Il n'est pas aisé de déterminer avec certitude et sur base d'un critère unique les cas dans lesquels il y a ou non intégration à l'exploitation agricole. Suivant F. HAUMONT, il faut faire référence au caractère auxiliaire de l'installation d'accueil par rapport à une activité agricole réelle⁽¹⁶⁴⁾. Cette interprétation semble confirmée par les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997⁽¹⁶⁵⁾.

On pourrait également penser que l'intégration doit plutôt s'apprécier par comparaison entre l'implantation de l'installation d'accueil et la disposition des bâtiments principaux constitutifs de l'exploitation agricole, étant entendu qu'il ne devrait pas être nécessairement exigé que l'installation d'accueil, qui pourrait consister en un simple terrain de camping, soit implantée dans le bâtiment principal⁽¹⁶⁶⁾: une exploitation agricole se compose en effet généralement de plusieurs bâtiments formant un tout. Des distances maximales par rapport aux bâtiments principaux devront donc sans doute être respectées, qu'il reviendra à

l'autorité, sous le contrôle du juge, de quantifier.

4. Activités récréatives de plein air

a. Concept d'activité récréative de plein air

Dans le cadre de l'article 176 ancien du Code, la zone agricole était, pour l'essentiel, exclusivement réservée à l'agriculture. Le Conseil d'Etat avait notamment eu l'occasion d'indiquer qu'un stand de tir aux clays n'y était pas admissible⁽¹⁶⁷⁾, pas plus qu'un terrain d'entraînement automobile⁽¹⁶⁸⁾.

Désormais, la zone agricole peut accueillir des activités récréatives de plein air et les actes et travaux qui y sont relatifs.

Dans le cadre de l'article 176 ancien du Code, le Conseil d'Etat avait eu l'occasion d'indiquer que l'exploitation d'un terrain d'aviation civile à caractère permanent, dans la mesure où elle rend impossible l'exploitation agricole sur les terrains concernés, ou du moins la limite fortement, est incompatible avec la destination agricole de la zone⁽¹⁶⁹⁾.

Dans le cadre de l'article 35 nouveau, le critère est tout différent. Désormais, à supposer qu'il remplisse les conditions ci-après décrites, un terrain d'aviation à

(159) C.E., 15 mai 1987, FUNKEN, n° 27.948, *Amén.*, 1987, p. 75; dans le même sens, voy. C.E., 17 août 1992, LAURIOLA, n° 40.112; voy. ég. Civ. Verviers (cess./réf.), 29 mai 1997, *Amén.*, 1997/4, p. 328: l'activité entièrement axée sur la production de produits équestres à vendre, sur la pratique de l'art équestre et les manifestations sportives qui s'y rattachent est sans commune mesure avec l'activité de dressage et de stockage de fourrage qui faisait l'objet de la demande initiale de permis de bâtir et qui, elle, était conforme au caractère agricole de la zone au plan de secteur.

(160) Verviers (réf.), 23 mai 1985, *Amén.*, 1985/2, p. 61.

(161) SA Atelier 50, *Evaluation environnementale des activités de tourisme et de loisirs - résumé*, septembre 1995, p. 72.

(162) M. PÂQUES et M. DELNOY, «Droit de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et questions diverses du droit administratif notarial», in *Chronique de droit à l'usage du notariat*, vol. XXVII, 26 mars 1998, Fac. dr. Liège, p. 177.

(163) SA Atelier 50, *Evaluation environnementale des activités de tourisme et de loisirs - résumé*, septembre 1995, p. 10.

(164) F. HAUMONT, *Agriculture, urbanisme et aménagement du territoire*, *Amén.*, 1992, n° spécial, p. 19.

(165) *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 137: à la question d'un commissaire qui demandait s'il est nécessaire que la profession d'agriculteur soit la profession principale de l'exploitant, le ministre répond par l'affirmative, en indiquant que «le gîte à la ferme est une activité complémentaire de l'activité principale».

(166) *Comp.*, *mutatis mutandis*, la réponse suivante donnée par le ministre à propos de l'intégration du logement de l'exploitant et du personnel de gardiennage en zone d'activité économique industrielle: «le logement de l'exploitant ne doit pas nécessairement être attenant au bâtiment abritant l'exploitation, mais il importe qu'il soit intégré dans un ensemble architectural» (*Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, p. 130, n° 233/222).

(167) C.E., 28 avril 1994, KERRY, n° 47.050, *T.M.R.*, 1994, p. 352.

(168) C.E., 4 mai 1994, ARNOULD, n° 47.202; C.E., 24 mars 1995, ARNOULD, n° 52.518.

(169) C.E., 29 juin 1992, VAN WINGHEM, n° 39.921. Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat n'avait manifestement pas particulièrement prêté attention aux éventuelles installations «en dur» de ce terrain d'aviation, mais bien plutôt à la piste d'atterrissage, dont il n'apparaît pas que le revêtement était en dur. On peut également remarquer qu'en réponse à une question parlementaire, le ministre avait eu l'occasion d'indiquer qu'à son estime, un ULModrome ne pouvait être admis (*Mouv. comm.*, 1994/10, p. 459).

caractère civil, ou un ULModrome, peut être admis en zone agricole, alors même qu'il rend par essence difficile voire impossible toute exploitation agricole sur les terrains concernés.

Cela cadre sans doute bien avec la «politique d'abandon des terres arables prônée par la C.E.E.» et ces activités pourraient constituer «pour certaines agriculteurs, une voie de reconversion intéressante»⁽¹⁷⁰⁾.

On aura vraisemblablement du mal à définir avec précision les contours de l'activité récréative de plein air. Au vu des nombreuses tentatives antérieures de dénaturation de la zone agricole, nul doute que les juridictions seront néanmoins rapidement appelées à la faire.

Il doit naturellement s'agir avant tout d'une activité récréative. On peut donc se demander ici s'il y lieu d'exclure toute activité susceptible d'être qualifiée de touristique en lieu et place de récréative. Si la distinction opérée entre les deux à l'article 29 semble aller dans ce sens, on a vu ci-dessus qu'il peut être particulièrement malaisé d'y avoir égard lorsqu'on est confronté à des situations concrètes.

Il doit par ailleurs s'agir d'une activité de plein air.

A cet égard, on remarque que les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997 visent les exemples suivants: le modélisme, les ULM, le motocross et le golf⁽¹⁷¹⁾. On peut cependant également penser au ski, alpin ou de fond, avec les quelques infrastructures requises (remontées mécaniques, balisage par panneaux, entreposage du matériel loué, ...), au jet-ski, au tir aux clays, à la randonnée à cheval ou à pied, au karting, à l'escalade, etc.

Se pose alors la question de savoir s'il faut faire référence au projet concret considéré ou au contraire à la catégorie d'activités à laquelle il appartient? En d'autres termes, l'autorité doit-elle vérifier si le projet qu'on lui soumet est effectivement destiné à s'exercer en plein air ou bien s'il appartient à une catégorie abstraite d'activités par essence destinées à s'exercer en plein air? Dans la première hypothèse, des activités telles que le karting ou l'escalade sont susceptibles de rentrer dans le champ d'application de l'article 35 mais la solution est moins certaine dans la seconde hypothèse, dans la mesure où il s'agit d'activités qui sont susceptibles de s'exercer tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Au vu des exemples repris dans les travaux préparatoires, on peut se demander si le législateur wallon n'a pas voulu faire référence aux activités par essence «consommatrices d'espaces ouverts». Mais on ne dispose d'aucun élément permettant de confirmer cette interprétation.

b. Conditions d'admission

Avant tout, les activités récréatives de plein air, ainsi que les actes et travaux qui y sont relatifs, doivent rester exceptionnels. Cette condition ne manquera pas d'influer sur le contrôle que le Conseil d'Etat aura à opérer vis-à-vis des permis délivrés par les autorités pour des activités récréatives de plein air. Cela étant,

son contenu n'apparaît pas clairement du texte de l'article 35. Elle implique à tout le moins certainement une motivation particulière du permis éventuellement octroyé mais il est malaisé de déterminer sur quels éléments d'appréciation cette motivation doit porter. Dans les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997, le ministre fait référence à la seconde condition examinée ci-après: «la zone agricole ne peut être qu'exceptionnellement destinée aux activités récréatives. Cela justifie d'ailleurs l'utilisation du mot 'irréversible' au même alinéa»⁽¹⁷²⁾. A suivre ce point de vue, il faudrait considérer que la condition du caractère exceptionnel d'une activité récréative de plein air ne contiendrait aucune exigence particulière par rapport à son caractère irréversible⁽¹⁷³⁾.

Par ailleurs, les activités récréatives de plein air ne peuvent mettre en cause de manière irréversible la destination (agricole) de la zone.

Il est difficile de déterminer avec précision la portée de cette condition. En effet, certains des exemples fournis par les travaux préparatoires du décret au titre des activités récréatives de plein air sont susceptibles de comporter des installations en dur et on retrouve d'ailleurs certains d'entre eux repris par le ministre pour expliquer ce qui ne peut pas être admis en zone agricole⁽¹⁷⁴⁾. Les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997 ne sont dès lors, une fois de plus, d'aucun secours.

On ne peut par ailleurs que constater que la plupart des activités récréatives de plein air qui s'écartent de la randonnée pédestre nécessitent un minimum d'infrastructure en dur. La condition de la réversibilité pourrait donc aboutir à rendre la catégorie des activités récréatives de plein air admissibles en zone agricole vide de tout contenu.

Enfin et surtout, à l'heure actuelle, la plupart de ce qui est installé ou construit par l'homme peut également être enlevé ou détruit par lui: en d'autres termes, sans avoir égard au coût que cela est susceptible d'occasionner, il est pratiquement toujours possible de remettre les lieux en état et peu d'activités pour-

(170) F. HAUMONT, «Agriculture, urbanisme et aménagement du territoire», *Amén.*, 1992, n° spécial, p. 23.

(171) *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, pp. 137 et 144.

(172) *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 140. Le ministre semble par ailleurs considérer que la restauration ou l'agrandissement d'un bâtiment existant sont admissibles alors que la construction d'un bâtiment nouveau «ne peut se concevoir» (*Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 149).

(173) On pourrait également se référer, par comparaison, à la discussion relative aux règles dérogatoires au zonage des plans de secteur, au cours de laquelle monsieur CHERON a indiqué: «le juge va exiger de l'auteur de l'acte dérogatoire que l'objet des dispositions qu'il adopte ne dénature pas le contenu de la règle affectée de dérogation» (*Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 256). Mais, on ne voit, on ne dispose toujours pas d'un critère concret de mise en œuvre de la condition relative au caractère exceptionnel de l'activité récréative de plein air.

(174) Voy. not. l'exemple du golf: le ministre admet qu'on implante en zone agricole les «annexes au golf». Voy. ég. le motocross, qui est admis sans restriction par le ministre alors que ce type d'activité requiert le plus souvent des installations en dur. Par contre, curieusement, pour le ministre, le karting n'est pas admissible en zone agricole dans la mesure où «pour le karting, des pistes doivent être aménagées» (*Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 137).

raient encore être considérées comme susceptibles de mettre en cause la destination agricole d'un terrain de manière irréversible.

On se permettra encore de formuler une remarque d'ordre légistique: alors que le législateur opère à l'article 35 une distinction claire et nette entre les «activités» et les «actes et travaux qui y sont relatifs»⁽¹⁷⁵⁾, il applique néanmoins le critère du caractère réversible aux «activités». On peut en d'autres termes s'interroger sur l'adéquation d'un tel critère vis-à-vis des activités: une activité, dès lors qu'elle est comparée à des actes et travaux, n'est-elle pas par essence «réversible»?

Pour toutes ces raisons, nous préférons de loin la troisième «condition» imposée par l'article 35 à l'admission d'activités récréatives de plein air: les actes et travaux qui y sont relatifs ne peuvent être autorisés qu'à titre temporaire, sauf à constituer la transformation, la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment existant⁽¹⁷⁶⁾. On remarque d'ailleurs que, dans les travaux préparatoires du décret, le ministre opère un lien indissociable entre la condition du caractère irréversible de l'activité et celle de son caractère temporaire⁽¹⁷⁷⁾.

L'article 88 nouveau prévoit quatre cas dans lesquels un permis d'urbanisme à durée limitée peut être délivré. L'hypothèse ici examinée de l'article 35 doit sans doute y être ajoutée, à peine de rendre impossible tout acte ou travail relatif à une activité récréative de plein air en zone agricole. Dans cette mesure, en application de l'article 88, alinéa 2, le permis d'urbanisme pourrait contenir des conditions particulières de nature à assurer la remise des lieux dans leur pristin état et, de ce fait, le respect de la seconde condition dont il vient d'être question⁽¹⁷⁸⁾.

Il faut en tout état de cause signaler que l'alinéa 5 de l'article 35 habilite le gouvernement wallon à fixer des conditions particulières supplémentaires, d'application au moment de la délivrance du permis. Aucun arrêté n'a été pris dans ce sens à ce jour. On pourrait imaginer que le Gouvernement y insère notamment des mesures destinées à assurer la remise des lieux en état à l'expiration du délai de validité du permis.

Enfin, on se souvient que l'article 176 ancien du C.W.A.T.U.P. imposait en zone agricole le respect de distances minimales entre les exploitations agricoles non liées au sol et les zones d'habitat adjacentes. Aucune condition de ce type n'est ici prévue. A l'heure actuelle, l'autorité n'a même pas à vérifier la compatibilité d'un projet d'activité récréative de plein air ni avec les exploitations agricoles (ou autres) situées dans la zone agricole concernée, ni avec les résidences éventuellement situées dans une zone d'habitat adjacente. Sauf à appliquer le critère de l'absence d'atteinte à la destination générale de la zone et à son caractère architectural⁽¹⁷⁹⁾, il en découle qu'un équipement récréatif devrait être admis en zone agricole alors qu'il ne pourrait pas l'être en zone d'habitat, du fait de son incompatibilité avec le voisinage.

5. Refuges de pêche

La zone agricole peut également accueillir des refuges de pêche⁽¹⁸⁰⁾.

Il doit s'agir de véritables refuges et non de chalets résidentiels déguisés ou de chalets aménageables en lieux de séjour ou de commerce, fût-ce à titre temporaire (voy. le texte de l'art. 35, al. 4). Cette condition correspond à celle qui existait dans l'article 177 ancien (zone forestière), le décret du 27 novembre 1997 n'y ayant ajouté que la précision relative au commerce. Une circulaire du 9 mars 1995⁽¹⁸¹⁾ adressée aux autorités communales et à l'administration de l'aménagement du territoire et du logement déterminait les critères à appliquer dans le cadre de l'article 177 ancien, notamment en termes de dimensions du refuge.

Des conditions particulières peuvent être imposées par arrêté du gouvernement wallon (voy. ci-dessus).

H. ZONE FORESTIÈRE (art. 36)

1. Sylviculture

La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique (art. 36, al. 1^{er}, nouveau). Les constructions admises sont celles qui sont indispensables à l'exploitation sylvicole et celles qui sont relatives à la première transformation du bois ainsi qu'à la surveillance des bois (art. 36, al. 2).

On peut rappeler ici que, dans le cadre de l'article 177 ancien, le Conseil d'Etat avait eu l'occasion d'indiquer que l'installation d'un golf dans une zone forestière n'est pas compatible avec la destination de cette zone, en raison des déboisements et de la modi-

(175) Sur cette distinction, voy. not. M. DELNOY, «Le nouveau droit wallon des infractions et sanctions d'urbanisme», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(176) Quant aux notions de transformation et de reconstruction, on peut renvoyer aux développements jurisprudentiels et doctrinaux relatifs au champ d'application de l'article 84 nouveau (voy. E. ORBAN DE XIVRY, in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître). Voy. ég. not. R. VEKEMAN, note sous Bruxelles, 13 mars 1997, *T.R.O.S.*, 1997/7, p. 280.

(177) M. DARDENNE demande: «A partir du moment où le permis est temporaire, cela n'implique-t-il pas que cela ne soit pas nécessairement irréversible?» Le ministre répond: «ces permis ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. C'est la raison pour laquelle ils sont temporaires. Les deux éléments sont complémentaires. La notion même de non-réversibilité induit que le permis soit temporaire» (*Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 142).

(178) Dans les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997, le ministre indique, à propos du caractère temporaire des permis relatifs aux activités récréatives de plein air: «si le permis est accordé à titre temporaire, cela veut dire que le titulaire de l'activité peut être amené un moment donné à remettre la zone en état, en vertu l'article 88 du Code» (*Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 142).

(179) Voy. not. ci-dessus la discussion relative aux conditions d'admission des équipements de séjour en zone de loisirs.

(180) Le texte n'autorise pas les refuges de chasse. Voy. la justification qu'en a donné le ministre au cours des travaux préparatoires in *Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 144.

(181) *M.B.*, 20 juin 1995.

fication du relief du sol qu'il implique⁽¹⁸²⁾. L'affectation d'une zone forestière était en effet avant tout celle de zones boisées ou à boiser destinées à l'exploitation⁽¹⁸³⁾.

Le thème ici traité empêche de s'étendre plus avant sur la notion de sylviculture, ainsi que sur la jurisprudence que le Conseil d'Etat avait développée à propos de l'état boisé ou à boiser de l'ancienne zone forestière.

2. Paysage

La zone forestière contribue au maintien ou à la formation du paysage (art. 36, al. 1^{er}).

La même remarque que celle ci-dessus formulée à propos de la zone agricole peut ici être reproduite.

3. Refuges de chasse et de pêche

La zone forestière est également susceptible d'accueillir des refuges de chasse et de pêche (art. 36, al. 2). Le Gouvernement wallon peut prévoir par arrêté des conditions particulières de délivrance des permis. On se réfère ici à ce qui en a été dit ci-dessus en ce qui concerne la zone agricole.

4. Activités récréatives de plein air

On l'a vu, désormais, la définition de la zone agricole fait expressément référence aux activités récréatives de plein air qui y sont admises. Tel n'est pas le cas en ce qui concerne la zone forestière.

Il faut donc nécessairement en déduire que de telles activités sont exclues en zone forestière⁽¹⁸⁴⁾. Dans la mesure où, depuis le 1^{er} mars 1998, la violation des plans de secteur «de quelque manière que ce soit», est susceptible de constituer une infraction⁽¹⁸⁵⁾, il faut conclure que celui qui exercerait de telles activités en zone forestière serait passible des sanctions prévues par les articles 154 et suivants du Code.

Au vu de la distinction claire établie par l'article 35 entre les deux notions, on peut penser que cette conclusion vaut tant en ce qui concerne les «actes et travaux» qu'en ce qui concerne les «activités» en elles-mêmes. En d'autres termes, les sanctions pourraient être d'application même à supposer que l'activité récréative s'exerce sans recourir à l'un des actes soumis à permis d'urbanisme par l'article 84 du Code.

Cette solution peut sans doute être aisément admise en ce qui concerne la plupart des activités récréatives de plein air auxquelles le législateur wallon pensait en les admettant désormais en zone agricole (voy. ci-dessus). Il ne faut en effet pas perdre de vue que l'article 36, alinéa 1^{er}, stipule expressément que la zone forestière est destinée à la conservation de l'équilibre écologique: on ne peut douter que du motocross, du tir⁽¹⁸⁶⁾ ou du golf ne sont pas compatibles avec le maintien de cet équilibre.

Par contre, ladite solution est moins aisément admissible vis-à-vis de certaines activités récréatives de plein air qui, d'une part, ne nécessitent aucun acte soumis à permis d'urbanisme, d'autre part, ont de tout temps trouvé dans les bois leur lieu de prédilection et, enfin,

ne portent en principe que fort peu atteinte à l'équilibre écologique⁽¹⁸⁷⁾. On pense naturellement avant tout ici à la randonnée, organisée ou non, à pied ou à cheval. On peut également penser également au VTT, à la course d'orientation, etc.

Il n'y a pas de doute que la rédaction de l'article 35 du Code est malheureuse, en ce qu'elle distingue les activités et les actes et travaux qui y sont relatifs. On peut dès lors imaginer que la jurisprudence procède d'initiative à une «correction» de cette maladresse, de sorte que les activités récréatives ne nécessitant pas de permis puissent clairement être admises en zone forestière.

On remarquera cependant qu'il n'est pas certain que l'ensemble de ces activités n'aient aucune incidence sur l'équilibre écologique. On ne doit en effet pas perdre de vue les motifs qui ont poussé le législateur wallon à adopter le décret du 7 février 1995 relatif à la circulation en forêt, dont certains ont précisément trait à la préservation dudit équilibre écologique⁽¹⁸⁸⁾. Ce n'est donc pas parce qu'elles ne nécessitent pas de permis que les activités ici visées ne seraient pas susceptibles de porter atteinte à cet équilibre. La jurisprudence devra y être attentive.

Enfin, en ce qui concerne tant la chasse que la pêche, la solution est claire: elles doivent être admises. En effet, d'une part, elles participent toutes deux – dans une certaine mesure certes – à la conservation de l'équilibre écologique et, d'autre part, et surtout, les refuges de chasse et de pêche sont clairement repris dans la définition de la zone forestière (voy. ci-dessus).

(182) C.E., 21 septembre 1993, GEERINCKX ET CRTS, n° 44.150; C.E., 29 novembre 1989, WELLENS, n° 33.472, *Amén.*, 1990/1, p. 38: peu importe que le déboisement ne soit pas complet ou que le golf puisse peut-être un jour faire place à une forêt nouvelle. Voy. ég. Civ. Turnhout (réf.), 7 janvier 1991, *T.M.R.*, 1993, p. 357. Voy. encore C.E., 21 septembre 1993, GEERINCKX ET CRTS, n° 44.402, *Amén.*, 1993/4, p. 258, rapport P. GILLIAUX et obs. F. HAUMONT: si l'exploitation d'une forêt implique des coupes de bois, celles-ci affectent successivement des endroits différents et sont chaque fois suivies d'une nouvelle plantation.

(183) C.E., 29 novembre 1989, WELLENS ET CRTS, n° 33.472., *Amén.*, 1990/1, p. 38.

(184) Voy. par ex., à propos d'un terrain d'entraînement et de compétition pour véhicules à moteur, C.E., 4 mai 1994, ARNOULD, n° 47.202.

(185) Sur cette question, voy. M. DELNOY, «Le nouveau droit wallon des infractions et sanctions d'urbanisme», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(186) On ne vise pas ici la chasse. Voy. ci-après.

(187) Comp. *Etat de l'environnement wallon*, DGRNE, 1994, p. 374: «la vocation de la forêt au tourisme tout autant qu'à la sylviculture et à la chasse devrait être incorporée dans le Code forestier».

(188) Voy. également les impacts des activités touristiques sur l'environnement mentionnés dans le Plan d'environnement pour un développement durable, mars 1995, chapitre 10, p. 213. Le même Plan (p. 214) vise notamment la promenade, le cyclisme et l'équitation en titre des activités de loisirs constituant une «menace» pour le «milieu rural et forestier», en raison des «nombreuses nuisances qu'elles engendrent: bruit, dérangement de la faune, destruction de la végétation et du sol, dégradation des chemins, (...)».

I. ZONE D'ESPACES VERTS, ZONE NATURELLE (art. 37 et 38)

1. Destination

La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles (art. 37).

Dans le contexte qui nous occupe, la définition de la zone naturelle est sensiblement la même (art. 38).

On l'a dit, le tourisme semble bien impliquer nécessairement le respect du cadre naturel: «le capital naturel et paysager de la Wallonie est fragile. Or, c'est pourtant le premier atout du tourisme wallon et il convient donc de le sauvegarder dans son ensemble»⁽¹⁸⁹⁾.

L'article 38 nouveau donne désormais une destination à la zone naturelle. L'article 178 ancien ne le faisait pas mais le Conseil d'Etat avait décidé qu'elle était destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel⁽¹⁹⁰⁾.

Dans cette mesure, le Conseil d'Etat a jugé que l'installation d'un camping ne se concilie pas avec le caractère d'une zone naturelle⁽¹⁹¹⁾.

C'est dans ce sens également qu'il a estimé pouvoir dire qu'en zone naturelle prévaut une interdiction pratiquement générale de bâtir⁽¹⁹²⁾. L'expression doit sans doute se comprendre comme faisant référence à l'ensemble des actes et travaux soumis au permis de bâtir de l'article 41 ancien du Code et non uniquement à l'érection d'un bâtiment au sens du § 1^{er}, 1^o, de cette disposition. Preuve en est que la Haute juridiction administrative avait également refusé la possibilité de procéder à la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment existant en zone naturelle d'intérêt scientifique⁽¹⁹³⁾.

Enfin, on peut remarquer que le décret du 27 novembre 1997 a supprimé la possibilité d'ériger des refuges de chasse et de pêche en zone naturelle.

2. Autres activités

On voit bien mal que l'équipement de loisirs pourrait être admis dans ces deux zones.

Cela étant, on peut se poser ici la même question que ci-dessus à propos de certaines activités récréatives ne nécessitant aucun acte soumis à permis d'urbanisme.

J. ZONE DE PARC (art. 39)

1. Destination de principe

Dans le cadre de l'article 179 ancien du C.W.A.-T.U.P., le concept de «parc» n'était nullement défini. Le Conseil d'Etat en avait déduit qu'il fallait l'entendre dans son sens usuel de terrain aménagé en lieu de promenade public par la plantation d'arbres et d'arbustes⁽¹⁹⁴⁾.

L'article 39 nouveau met plutôt l'accent sur les propriétés esthétiques d'un parc: la zone de parc y

est en effet définie comme étant destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Nonobstant cette différence, on peut semble-t-il se référer à l'ancienne jurisprudence du Conseil d'Etat. On retiendra notamment que la construction d'un «carrefour culturel» ne peut en rien être assimilé à un aménagement destiné à permettre à la zone de parc de remplir le rôle social qui lui est assigné par le Code wallon⁽¹⁹⁵⁾, qu'on ne voit pas en quoi l'implantation d'un hôtel pourrait contribuer à l'aménagement d'un parc⁽¹⁹⁶⁾ et que la construction d'un dancing est incompatible avec la zone de parc⁽¹⁹⁷⁾.

Suivant Ph. BOUILLARD, «les actes et travaux nécessaires au maintien de l'affectation en zone de parc arrêtée par le plan de secteur correspondent logiquement à tout aménagement léger inhérent au concept usuel de parc, à savoir un décor végétal ou aquatique, à l'exclusion de toute autre affectation, résidentielle, industrielle, agricole, commerciale et même culturelle»⁽¹⁹⁸⁾. Le même auteur cite encore, au titre des actes et travaux admissibles dans le cadre de l'article 179 ancien, les éléments suivants: «déboisement partiel, modification du relief du sol, aménagement d'allées, d'escaliers, de murets, de pièces d'eau, voire de kiosques»⁽¹⁹⁹⁾.

Ces considérations semblent toujours d'actualité dans le cadre de l'article 39 nouveau, à l'exception, nous semble-t-il, de l'implantation de kiosques. Désormais, en effet, la zone de parc fait moins référence au concept de parc dans son sens usuel qu'à celui d'espaces verts.

2. Zone de parc de grande superficie

Lorsque la zone de parc excède cinq hectares, l'alinéa 3 de l'article 39 admet certains actes et travaux, dont la liste exhaustive doit être élaborée par le Gouvernement.

Ces actes et travaux ne peuvent remettre en cause la destination principale de la zone. Ils ne peuvent par

(189) *Amén.*, 1991/7, p. 13.

(190) C.E., 26 janvier 1982, DE LIEDEKERKE ET CRTS, n° 21.936; C.E., 12 octobre 1982, SA DE WEERT ET FILS, n° 22.535.

(191) C.E., 24 octobre 1980, a.s.b.l. INTERENVIRONNEMENT WALLONIE, n° 20.676.

(192) C.E., 28 mars 1991, SA IMMOBILIERE DE WESTENDE, n° 36.768.

(193) C.E., 4 octobre 1990, LUYSTERBORG, n° 35.628.

(194) C.E., 28 mars 1996, VAN SODEN, n° 58.912, rapp. in *T.R.O.S.*, 1996/3, p. 187; C.E., 23 novembre 1977, ENGELS, n° 18.569, *R.W.*, 1977-1978, col. 1819 et note L.-P. SUTENS.

(195) C.E., 2 juin 1992, DE GERMINY ET CARETTE, n° 39.547, *Amén.*, 1992/4, p. 256. Il faut souligner que la zone de parc en question englobait une partie agglomérée d'un village, ce qui était jugé «singulier» par le Conseil d'Etat.

(196) C.E., 28 mars 1996, VAN SODEN, n° 58.912, rapp. in *T.R.O.S.*, 1996/3, p. 187.

(197) C.E., 5 avril 1990, WALGRAEF, n° 34.601.

(198) Ph. BOUILLARD, «La zone de parc», obs. sous C.E., 12 juin 1992, BOUCHER, n° 39.721, *Amén.*, 1992/4, p. 262.

(199) Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 179, p. 1, Kluwer, 1996.

ailleurs dépasser en superficie un seuil qu'il revient au gouvernement de fixer. Enfin, un plan communal d'aménagement couvrant la totalité de la zone doit être adopté préalablement à la délivrance de tout permis.

A supposer que l'ensemble de ces conditions soient remplies, spécialement celle de l'absence de remise en cause de la destination principale de la zone, on pourrait admettre que certains équipements de loisirs s'implantent dans ce type de zone. Reste naturellement à attendre la liste susmentionnée.

K. ZONE MIXTE D'HABITAT ET DE LOISIRS DE LA PLATE TAILLE

Par décret du 25 juillet 1996⁽²⁰⁰⁾, le législateur wallon, considérant «la trentaine de procédures cumulatives» à mettre en œuvre pour permettre la réalisation d'un projet tout à fait spécifique de station touristique aux abords des barrages de l'Eau-d'Heure⁽²⁰¹⁾, a modifié le plan de secteur de Thuin-Chimay en remplaçant la zone de station touristique qui y était inscrite par une zone mixte d'habitat et de loisirs⁽²⁰²⁾.

L'article 1^{er} de ce décret indique que les articles 170 (zone d'habitat) et 181 (zone de loisirs) anciens y sont applicables.

Or, il se trouve que cette nouvelle zone, tout à fait spécifique, n'est pas visée par l'article 6, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du décret du 27 novembre 1997 modifiant le C.W.A.-T.U.P., disposition transitoire destinée à indiquer à quelles nouvelles zones les anciennes zones des plans de secteur en vigueur correspondent.

Le second alinéa de l'article 6, § 1^{er}, stipule qu'aux autres zones que celles qui sont énumérées à l'alinéa 1^{er}, sont d'application les prescriptions relatives à la destination correspondant à la teinte de fond inscrite sur le plan.

On doit donc se demander quelle teinte de fond existait, au 1^{er} mars 1998, au plan de secteur de Thuin-Chimay, pour les terrains concernés. A cet égard, le décret de la Plate Taille ne contient aucune indication particulière. En d'autres termes, il ne modifie nullement la teinte de fond préexistante à son entrée en vigueur. D'autre part, les travaux préparatoires du même décret de 1996 indiquent qu'il «confirme la délimitation et la représentation graphique de la zone de station touristique inscrite actuellement»⁽²⁰³⁾. Or, à quoi correspond avant tout la représentation graphique d'une zone, par opposition notamment à sa délimitation, si ce n'est à sa teinte de fond⁽²⁰⁴⁾?

Dans la mesure où la zone modifiée par le décret de la Plate Taille était au départ une zone de station touristique, on peut supposer que la teinte de fond de ladite zone est orange.

On pourrait donc conclure que, du fait de l'article 6 du décret du 27 novembre 1997 et de l'absence de modification de la teinte de fond du plan de secteur par le décret de la Plate Taille, à la zone mixte d'habitat et de loisirs instaurée par ce dernier décret correspond désormais une zone de loisirs⁽²⁰⁵⁾.

On imagine sans peine les conséquences d'une telle conclusion: désormais, seuls les équipements récréatifs

ou touristiques, en ce compris les équipements de séjour, pourraient être admis dans la zone de la Plate Taille, alors que le projet de développement de cette zone comportait manifestement une série d'installations qui ne correspondent pas à ces concepts tels que décrits ci-dessus. Il semble bien que le législateur wallon ait perdu de vue, au cours des travaux de rédaction du décret du 27 novembre 1997, son propre décret de la Plate Taille.

II. ARTICLE 140 NOUVEAU: ZONAGE LIMITÉ POUR LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

On se souviendra que les articles 93/1 et suivants anciens du Code imposaient des conditions relativement contraignantes à la mise en œuvre des zones de loisirs et de leurs extensions⁽²⁰⁶⁾. On l'a dit, ces conditions n'apparaissent plus dans les nouvelles dispositions introduites dans le Code par le décret.

(200) M.B., 17 septembre 1996.

(201) *Doc. parl. w.*, sess. 1995-1996, n° 169/2, p. 3. On a parlé du «plus grand projet mobilisateur wallon qui bordera le plus vaste plan d'eau belge» (*voy. Doc. parl. w.*, sess. 1995-1996, n° 169/2, p. 11).

(202) Pour un commentaire de ce décret, voy. F. TULKENS, «Le décret dit de la Plate-Taille: quand la fin justifie (presque) tous les moyens..., à moins que ce ne soit l'inverse!», *Amén.*, 1997/3, pp. 180 et s.

(203) *Doc. parl. w.*, sess. 1995-1996, n° 169/1, p. 2. *Voy. ég.* le même document à la p. 3 («la modification du plan de secteur de Thuin-Chimay visée par la présente disposition ne touche ni la localisation, ni le périmètre, ni la représentation graphique, mais bien la destination de la station touristique») et *Doc. parl. w.*, sess. 1995-1996, n° 169/2, p. 4 («par conséquent, il est proposé de s'en tenir non seulement à la localisation et à la représentation graphique de la zone, ...»).

(204) C'est ainsi que F. HAUMONT («Urbanisme», *Rép. not.*, t. XIV, L.XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 306) opère une distinction claire entre les prescriptions littérales du plan de secteur et les «teintes et signes» qui constituent ses prescriptions graphiques.

(205) On pourrait penser que l'adage «*specialia generalibus derogant*» empêche d'aboutir à cette conclusion, le décret de la Plate Taille constituant la règle d'exception par rapport à celle de l'art. 6 du décret du 27 novembre 1997. Il n'est cependant pas certain que le décret du 27 novembre 1997, en ses art. 1^{er} et 6, règle «d'une certaine manière une catégorie générique de faits» et que celui de la Plate Taille règle «d'une autre manière une des espèces appartenant à ce genre» (on reprend ici les termes utilisés par P. DELNOY, in *Méthodologie juridique*, t. 2, coll. sc. Fac. dr. Liège, 1996, p. 71). En effet, les deux décrets semblent se situer sur des plans différents: l'un entend régler l'ensemble des zones existantes des plans de secteur en vigueur, en leur donnant une définition à valeur décennale, l'autre se borne à modifier la définition d'une zone particulière d'un plan de secteur, sans pour autant lui faire perdre sa valeur réglementaire (le recours au décret pour modifier le plan de secteur n'avait pour objet que de contourner la procédure légale de modification des plans de secteur). En tout état de cause, à supposer même que l'on puisse considérer qu'un conflit existe entre les deux décrets, l'on devrait encore prendre en considération l'adage «*lex posterior derogat priori*», suivant lequel «la nouvelle norme abroge l'ancienne sur les points où elle est en opposition radicale avec elle» (P. DELNOY, *Méthodologie juridique*, t. 2, coll. sc. Fac. dr. Liège, 1996, p. 71) et, dans le cadre de la présente étude, on ne peut prétendre déterminer avec certitude lequel des deux adages devrait être d'application en l'espèce.

(206) L'implantation de parcs résidentiels de week-end et de villages de vacances était également soumise à certaines conditions particulières (*voy. art. 119 et s. et 94 et s. anciens*). Ces conditions ne disparaissent pas dans les nouvelles dispositions du Code mais elles sont légèrement adoucies.

L'article 140 nouveau interdit cependant la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir relatif à «un équipement touristique» en dehors des zones d'habitat, d'habitat à caractère rural ou de loisirs ayant fait l'objet d'un plan communal d'aménagement⁽²⁰⁷⁾.

Cette disposition contient une double limite à l'implantation des équipements touristiques qu'elle vise. D'une part, les terrains concernés doivent nécessairement être couverts par un plan communal d'aménagement⁽²⁰⁸⁾. D'autre part, les «équipements touristiques» au sens de cette disposition ne peuvent désormais plus être admis qu'en zone d'habitat, en zone d'habitat à caractère rural et en zone de loisirs. Si le législateur wallon avait entendu se limiter à la première de ces conditions, il lui aurait en effet fallu faire référence à toute zone dans laquelle un équipement touristique est susceptible d'être admis et non aux trois seules zones qu'il a visées.

L'article 140 oblige naturellement avant tout à s'interroger sur les contours du concept d'équipement touristique auquel elle fait référence. A cet égard, d'une part, l'article 140 prend place dans un chapitre intitulé «Des dispositions particulières aux équipements touristiques». D'autre part, ce chapitre contient dix articles, dont neuf sont exclusivement consacrés aux villages vacances et aux parcs résidentiels de week-end.

Dans ce contexte, de deux choses l'une:

– soit l'«équipement touristique» se réfère uniquement aux villages de vacances et aux parcs résidentiels de week-end;

– soit le concept doit être entendu dans un sens nettement plus large, tout en n'étant pas défini.

Dans la première hypothèse, il faudrait considérer que les articles 140 et suivants fixent les limites du concept d'équipement touristique tel qu'il est visé tant dans la définition de la zone d'habitat que dans celle de la zone de loisirs.

A supposer que l'on décide de tirer toutes les conséquences qui découlent de la distinction opérée par le législateur entre l'équipement touristique et l'équipement récréatif⁽²⁰⁹⁾, il faudrait admettre que les seuls équipements de loisirs admissibles en zone d'habitat sont les villages vacances et les parcs résidentiels de week-end. On en convient, cette situation serait absurde: pourquoi accepter ces deux types d'équipements tout en refusant d'autres pourtant moins susceptibles de remettre en cause la destination résidentielle de la zone ou de présenter des inconvénients sérieux pour le voisinage?

Cela étant, cette interprétation présenterait l'avantage de ne soumettre que ce type d'équipements à la restriction aux seules zones d'habitat, d'habitat à caractère rural et de loisirs: les autres équipements «de type touristique» pourraient donc également trouver place en zone de services publics et d'équipements communautaires, en zone agricole, ou en zone d'aménagement différé.

La construction du chapitre dans lequel l'article 140 prend place rend une autre interprétation de la notion d'équipement touristique possible. Ledit chapitre

contient en effet trois parties: la première est consacrée aux «dispositions générales» et ne contient que l'article 140, la seconde vise les villages vacances et la troisième les parcs résidentiels de week-end. Dans cette mesure, on peut considérer que les villages vacances et les parcs résidentiels de week-end ne constituent que deux espèces d'équipements touristiques parmi d'autres⁽²¹⁰⁾.

A suivre cette interprétation, il faudrait nécessairement exclure tout équipement touristique de toute autre zone que les trois qui sont visées par l'article 140. Ainsi, aucun équipement touristique ne pourrait trouver place ni en zone de services publics et d'équipements communautaires, ni en zone agricole, ni en zone d'aménagement différé. Les promoteurs auraient dès lors tout intérêt à présenter leur dossier de demande de telle sorte que leur projet puisse de préférence être qualifié de récréatif plutôt que de touristique. Or, on l'a vu à suffisance ci-dessus, il est souvent extrêmement malaisé de tracer la ligne de séparation entre les deux.

III. DÉROGATIONS AU ZONAGE DES PLANS DE SECTEUR

A. DÉROGATIONS PAR VOIE INDIVIDUELLE

1. Conditions générales de mise en œuvre des dérogations

a. Caractère exceptionnel des dérogations

L'article 114 stipule que toute dérogation aux plans de secteur doit rester exceptionnelle.

Dans le cadre des articles 185 et suivants anciens du Code, le caractère exceptionnel des dérogations avait déjà été marqué par les Instructions administratives 93/2 de la DGATLP.

Par ailleurs, la jurisprudence avait conféré à ces articles «le statut de dispositions dérogatoires aux plans de secteur, au lieu de considérer qu'elles constituaient des éléments complémentaires de la définition de chaque zone visée. Considérées comme dérogatoires, ces dispositions (avaient été) interprétées de façon stricte»⁽²¹¹⁾.

Ainsi, dans un arrêt GEERINCKX⁽²¹²⁾ rendu à propos de l'article 185 ancien du Code, le Conseil d'Etat avait refusé l'implantation d'un golf en zone forestière aux

(207) Il faut attirer l'attention du lecteur sur le contenu de l'article 12bis du décret du 27 novembre 1997 tel que modifié par le décret du 15 juillet 1998, qui contient une disposition propre à certaines zones ayant déjà fait l'objet d'une «mise en œuvre»

(208) Voy. cependant l'article 8 du décret du 27 novembre 1997, qui nous semble ici d'application.

(209) Voy. ci-dessus le commentaire relatif à la zone d'habitat.

(210) Ph. BOUILLARD (*Commentaire systématique du C.W.A.-T.U.P.*, art. 170, p. 12, Kluwer, mise à jour à paraître) range les campings dans la catégorie des équipements touristiques, en sus des villages de vacances et des parcs résidentiels de week-end.

(211) M. PÂQUES, «Les instruments normatifs du droit de l'aménagement du territoire», *Formation permanente CUP*, vol. XVII, mai 1997, p. 321.

(212) C.E., 21 septembre 1993, GEERINCKX ET CRTS, n° 44.402, *Amén.*, 1993/4, p. 258, rapport P. GILLIAUX et obs. F. HAUMONT.

motifs suivants: «considérant que la mise en œuvre du plan de déboisement (...) réduirait la parcelle (...) à une simple succession de rideaux d'arbres; que si l'exploitation d'une forêt implique des coupes de bois, celles-ci affectent successivement des endroits différents et sont à chaque fois suivies d'une nouvelle plantation, de sorte qu'elles sont ainsi conformes à l'affectation qui a fait des lieux une 'zone boisée ou à boiser destinée à l'exploitation'; que l'abattage d'une partie de la forêt pour y installer les étendues gazonnées que comporte un golf lui est contraire; que ni les déboisements ni la modification du relief du sol prévus par le projet ne peuvent se justifier par l'exploitation des espaces litigieux comme zone forestière; qu'il ne peut être raisonnablement soutenu que la construction d'un club house constitue un acte ou un travail nécessaire au maintien de l'affectation des parcelles en zone forestière; que l'installation d'un golf dans pareille zone n'est pas compatible avec la destination de celle-ci; que dès lors l'article 185 du Code wallon n'est pas applicable».

Les termes utilisés par le Conseil d'Etat dans cet arrêt laissaient à penser que, pour qu'un projet puisse se voir appliquer l'article 185 ancien en vue de son implantation dans une zone dans laquelle il ne pouvait normalement pas être admis, il était précisément requis qu'il remplisse les critères d'admissibilité dans cette zone, ce qui revenait à retirer toute portée utile à l'article 185. Cette jurisprudence avait pourtant été confirmée⁽²¹³⁾.

Si l'on pouvait marquer son accord sur la solution retenue en l'espèce (*idem* dans l'arrêt MELCHIOR⁽²¹⁴⁾), il n'en allait pas de même des motifs qui, aux yeux du Conseil d'Etat, la justifiaient. C'est ainsi que Ph. BOUILLARD écrivait: «la dérogation est aujourd'hui victime de ses excès. Sollicitée au-delà de la raison et très souvent au-delà des textes, elle est depuis peu frappée d'opprobre par la jurisprudence qui ne cesse d'en restreindre le champ d'application, au point que l'on peut s'interroger, désormais, sur l'effet utile de certaines dispositions dites dérogatoires»⁽²¹⁵⁾.

Dans un arrêt ADAM et DUSSART⁽²¹⁶⁾, rendu dans le cadre de l'article 186 ancien, le Conseil d'Etat avait semblé assouplir légèrement cette jurisprudence en indiquant que, «si l'article 186 est d'interprétation restrictive et ne saurait trouver qu'une application des plus limitées lorsque la parcelle est classée en une zone où les constructions doivent demeurer, sinon interdites, exceptionnelles, il n'en va pas de même en zone agricole où l'implantation de bâtiments n'est limitée que par leur destination». On pouvait en tirer comme conclusion que les dérogations devaient être d'interprétation plus ou moins restrictive selon la zone concernée et le type de constructions qui y étaient en principe admises.

Au vu de cette jurisprudence, on peut espérer que l'inscription du caractère exceptionnel des dérogations dans une disposition expresse du Code ne va pas amener le Conseil d'Etat à adopter une position encore plus stricte qu'auparavant.

b. Conditions de forme

La dérogation ne peut par ailleurs être accordée que par le fonctionnaire délégué ou le gouvernement, sur demande motivée du collège échevinal soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Gouvernement⁽²¹⁷⁾ et soumise à l'avis de la commission consultative communale s'il en existe une.

Il n'y a là rien de spécifique aux demandes portant sur des actes ou activités de loisirs. On peut donc renvoyer ici au commentaire de D. LAGASSE⁽²¹⁸⁾.

c. Condition de fond: intégration au site bâti et non bâti

Chacune des trois dérogations ci-après examinées fait désormais référence à l'intégration au site bâti et non bâti comme condition de mise en œuvre.

La référence au «site» fait manifestement appel à la situation existante de fait: il s'agit d'examiner ce qui existe sur place, l'importance dudit «site» en termes de superficie n'étant nullement déterminée.

L'intégration au site ne correspond à l'évidence pas à l'absence de remise en cause de la destination principale de la zone, critère utilisé dans la définition de la zone d'habitat (voy. ci-dessus).

En application du postulat de rationalité du législateur, il faut également considérer que l'intégration au site bâti et non bâti ne correspond pas au critère de la compatibilité avec le voisinage, également utilisé dans la définition de la zone d'habitat.

Dès lors, de deux choses l'une: soit la vérification de l'intégration au site se limite à un examen de type esthétique, soit elle implique tant l'examen de type «esthétique» que celui relatif aux autres inconvénients vis-à-vis du voisinage. Dans la mesure où le concept de compatibilité avec le voisinage nous semble viser tout type d'inconvénient qu'un projet est susceptible de générer vis-à-vis du voisinage, la seconde solution ne semble pas pouvoir être admise. Il en résulte que l'intégration dont il s'agit ici est une intégration purement esthétique.

Il reviendra cependant au Conseil d'Etat de déterminer la portée précise de ce critère. Une fois cela fait, il ne lui appartiendra pas de s'immiscer dans le pouvoir

(213) C.E., 23 novembre 1996, GREGOIRE, n° 63.273, rapp. in *Amén.*, 1997/2, p. 149; *Rev. dr. commun.*, 1997/2, p. 89; *J.L.M.B.*, 1997, p. 1144; C.E., 12 mai 1995, s.p.r.l. COUVINOISE DE CARBURANTS, n° 53.237, rapp. in *Amén.*, 1995/3, p. 205; voy. ég. C.E., 14 octobre 1994, MELCHIOR, n° 49.693, *Amén.*, 1994/4, p. 285 et obs. Ph. BOUILLARD, à propos de l'implantation d'une carrosserie en extension des installations existantes en zone agricole.

(214) Il s'agissait en effet d'ajouter 900 m² aux 1.300 m² existants et le fonctionnaire délégué avait insisté dans son avis sur l'absence absolue d'intégration à l'environnement (volume, architecture, nature et teinte des matériaux).

(215) Ph. BOUILLARD, obs. sous C.E., 14 octobre 1994, MELCHIOR, n° 49.693, *Amén.*, 1994/4, p. 287.

(216) C.E., 8 mai 1996, ADAM ET DUSSART, n° 59.578.

(217) Voy. art. 330 et s. nouveaux.

(218) D. LAGASSE, «La procédure de délivrance des permis et les critères de décision», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

d'appréciation de l'autorité administrative⁽²¹⁹⁾, sauf à constater l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans son chef.

2. Constructions et équipements de services publics ou communautaires

Les zones qui sont plus spécialement réservées aux équipements de services publics ou communautaires sont naturellement les zones de services publics et d'équipements communautaires⁽²²⁰⁾.

Ces équipements sont cependant susceptibles de trouver place dans presque toutes les autres zones des plans de secteur, pour autant qu'ils rentrent dans le champ d'application de l'article 110 du Code⁽²²¹⁾.

a. Concept d'équipement de service public ou communautaire

Il s'est dégagé de la jurisprudence du Conseil d'Etat que la notion d'équipement communautaire n'implique pas logiquement l'initiative publique⁽²²²⁾. Le critère est le suivant: un équipement communautaire est, par essence, destiné à promouvoir l'intérêt général et doit être mis au service de la communauté, donc être accessible à tous dans des conditions raisonnables.

Dès lors, une infrastructure sportive exploitée par une personne privée constitue un équipement communautaire pour autant que l'exploitant ne poursuive pas un but essentiellement lucratif inconciliable avec le concept de service à la communauté.

C'est pour cette raison également que l'assimilation, de manière générale, d'un centre équestre (manège) à un équipement de ce type dénature la notion légale d'équipement communautaire⁽²²³⁾. Cette appréciation vaut sans doute également à propos des complexes cinématographiques⁽²²⁴⁾.

Le Conseil d'Etat a également indiqué qu'un équipement communautaire est un équipement destiné au public, qui peut être utilisé par le public, qui lui est accessible ou qui est au service du public. Tel n'est pas le cas *a priori* d'une pisciculture exploitée par une autorité publique, même si elle est destinée à l'élevage de poissons d'intérêt et menacés ou d'alevins destinés au lâchage⁽²²⁵⁾.

De même, le Conseil d'Etat a considéré qu'est affecté à un service d'utilité publique un domaine acquis par une province et destiné à une mission de tourisme social, une mission de protection de la nature et de l'environnement et une mission pédagogique (classes de forêt), et qui est en outre doté d'une infrastructure sportive⁽²²⁶⁾.

De ce qui précède, il résulte qu'il n'est nullement exclu qu'un équipement de loisirs puisse être qualifié d'équipement de services publics ou communautaire.

b. Conditions d'application

On a vu ci-dessus la condition relative à l'intégration au site bâti et non bâti.

L'article 110 n'est par ailleurs d'application ni dans les zones naturelles, ni dans les périmètres de point de

vue remarquable.

Reste la condition suivante: la dérogation sera admise si la localisation choisie pour l'équipement en question dans une zone avec laquelle il n'est en principe pas compatible, résulte d'impératifs techniques.

Cette condition intéresse particulièrement les équipements de loisirs dans la mesure où l'on voit difficilement comme elle pourrait être remplie par eux. A titre d'exemple, dans quelle mesure un «impératif technique» pourrait-il justifier qu'un complexe sportif doive nécessairement prendre place dans une zone agricole, plutôt qu'en zone d'habitat ou en zone de services publics et d'équipements communautaires⁽²²⁷⁾?

On le voit, la justification de l'application de l'article 110 aux équipements de loisirs devra être particulièrement étayée.

3. Bâtiments non conformes à la destination de la zone

Suivant l'article 11 nouveau, les bâtiments⁽²²⁸⁾ existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent

(219) Le Conseil d'Etat le rappelle dans son arrêt du 20 janvier 1994, a.s.b.l. NATUURRESERVATEN, *T.M.R.*, 1995/2, p. 136 et note R. VEKEMAN.

(220) C.E., 18 novembre 1983, COMMUNE DE CHAUMONT-GISTOUX, n° 23.684, *Amén.*, 1983, p. 10, rapport premier auditeur P. CHARLIER et note O. JAMAR.

(221) On notera que, suivant Ph. BOUILLARD (*Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 55, Kluwer, mise à jour à paraître), «contrairement à l'art. 28, (...) l'art. 110 ne vise que les 'constructions et équipements', en ce non compris les 'aménagement', de sorte qu'en principe sont dès lors exclus tous les actes et travaux qui ne constituent pas des actes de construction ou de placement d'installations fixes au sens de l'art. 84 du Code, tels que, le boisement, le défrichement ou la modification du relief du sol qui ne seraient pas le complément nécessaire d'un acte de construction ou de placement d'installation fixe».

(222) C.E., 21 novembre 1986, DELHEM, n° 27.174, *Amén.*, 1987, p. 17.

(223) C.E., 13 mars 1992, FUNKEN, n° 38.985, *Amén.*, 1992/2, p. 112. Le Conseil d'Etat insiste sur la confusion qu'il y a lieu de ne pas faire entre construction d'équipement communautaire et activités de commerce: tout établissement commercial ouvert au public ne peut être qualifié d'équipement communautaire. Voy. ég. C.E., 14 juillet 1981, a.s.b.l. DE LEIESNELVAARDERS GENT, n° 21.371.

(224) Il n'en résulte nullement qu'aucune salle de cinéma ne pourrait être qualifiée d'équipement communautaire: il faudra avant tout vérifier l'existence d'un but de lucre à titre essentiel.

(225) C.E., 10 mars 1997, LITVINE ET CRTS, n° 65.063, rapp. in *Amén.*, 1997/4, p. 334; *T.R.O.S.*, 1998/9, p. 440 et note B. ROELANDTS.

(226) D.P. Namur, 10 décembre 1992, *Rev. dr. commun.*, 1996, p. 109.

(227) Suivant Ph. BOUILLARD (*Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 56, Kluwer, mise à jour à paraître), la condition est remplie en ce qui concerne un débarcadère ou un local d'aviron, qui doivent nécessairement être situés en bordure d'une rivière. On peut cependant penser que la condition ne sera remplie dans une telle hypothèse que s'il n'existe sur le territoire communal aucune autre zone susceptible d'accueillir de tels équipements le long d'une rivière.

(228) Ph. BOUILLARD (*Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 59, Kluwer, mise à jour à paraître) souligne à juste titre que le mécanisme de l'art. 111 ne peut jouer que pour des bâtiments «et non pas pour les autres actes et travaux visés à l'art. 84 du Code».

faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

Dans le cadre de l'article 186 ancien, la faculté n'était que de maintenir en état un bâtiment⁽²²⁹⁾ existant⁽²³⁰⁾ en vue de l'usage auquel il servait au moment de l'entrée en vigueur du plan⁽²³¹⁾. L'autorité devait démontrer que la destination du bâtiment en cause ne correspondait pas aux prescriptions du plan de secteur entré en vigueur⁽²³²⁾. Ainsi, si en zone agricole «on (voulait) transformer une grange abandonnée, on ne (pouvait) considérer que l'affectation préexistante au plan de secteur (n'était) pas conforme à ce dernier. Ce mécanisme, dans ce cas, (n'était) pas d'application»⁽²³³⁾.

Tel n'est plus le cas désormais. En effet, l'article 111 nouveau fait référence tant à l'affectation actuelle qu'à l'affectation future du bâtiment «existant». On pourrait donc imaginer qu'une grange désaffectée (ou non) et située en zone agricole soit reconverte en dancing⁽²³⁴⁾ ou en tout autre équipement récréatif ou touristique, à supposer qu'elle préexiste bien à l'entrée en vigueur du plan de secteur et que les travaux puissent être qualifiés de transformation, agrandissement ou reconstruction⁽²³⁵⁾: l'affectation future du bâtiment ne serait en effet pas conforme à la définition de la zone agricole.

Resterait naturellement la condition de l'intégration au site bâti et non bâti⁽²³⁶⁾.

Pour le reste, l'article 11 nouveau ne contient aucun élément spécifique aux actes ou activités de loisirs. Il ne pourrait être question d'en faire ici un commentaire détaillé. On se permet donc de renvoyer à l'exposé précité de D. LAGASSE⁽²³⁷⁾.

4. Comblement

La règle du comblement ou du remplissage, désormais contenue dans l'article 112 du Code, a fait l'objet d'une jurisprudence nombreuse et on peut, une fois encore, renvoyer à l'exposé de D. LAGASSE⁽²³⁸⁾.

Dans le cadre du présent travail, il faut cependant insister sur le fait que la suppression de toute référence à la zone d'habitat dans le texte⁽²³⁹⁾ permet de soutenir que la dérogation est susceptible de s'appliquer à tout acte soumis à permis d'urbanisme: il ne doit plus nécessairement s'agir de la construction d'une habitation. En d'autres termes, la règle du remplissage pourrait être utilisée pour permettre l'implantation d'un équipement de loisirs dans une zone qui ne pourrait en principe l'accueillir.

De même, du fait de la référence à la zone d'habitat dans l'article 188 ancien, le Conseil d'Etat ajoutait la condition suivante: ne pouvaient être admises selon lui que les constructions compatibles avec un groupe d'habitations et qui respectaient donc les prescriptions générales applicables aux zones d'habitat (notamment, compatibilité avec le voisinage)⁽²⁴⁰⁾. Cette condition ne peut désormais plus être d'application: la compatibilité avec le voisinage ne devra plus être vérifiée.

B. PCA DÉROGATOIRE

L'article 48, alinéa 2, nouveau contient les conditions de la dérogation à un plan de secteur par l'adoption d'un plan communal d'aménagement postérieur.

Il ne vise en rien de manière spécifique les activités et équipements de loisirs. On se permet donc de renvoyer ici le lecteur à l'exposé de M. PÂQUES sur la hiérarchie des plans d'aménagement dans le nouveau droit wallon de l'urbanisme⁽²⁴¹⁾.

(229) On rappelle que le bâtiment est un édifice dont la présence sur le terrain du gros œuvre au moins, en ce compris la toiture, est effective, et ce quel que soit son état (*Instructions administratives*, 93/2, p. 5).

(230) Dans un arrêt du 17 janvier 1991 (C.E., 17 janvier 1991, COENE, n° 36.241), le Conseil d'Etat a indiqué que le bâtiment existant est celui qui existait à la veille de l'entrée en vigueur du plan de secteur avec les prescriptions desquelles il n'est plus conforme.

(231) C.E., 9 novembre 1989, WILLEMS, n° 33.364; C.E., 25 février 1988, DE BECKER, n° 29.408.

(232) C.E., 31 mai 1994, VAINSEL ET SCHMIT, n° 47.688, *Amén.*, 1994/2, p. 129.

(233) F. HAUMONT, «Agriculture, urbanisme et aménagement du territoire», *Amén.*, 1992, n° spécial, p. 22.

(234) Cette hypothèse est clairement reprise dans les travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997 (*Doc. parl. w.*, sess. 1996-1997, n° 233/222, p. 258). Dans ce contexte, on peut s'étonner de ce que le législateur n'a pas également visé, au titre des actes et travaux susceptibles d'être admis sur base de l'article 111, la modification de destination (art. 84, § 1^{er}, 6^o, du C.W.A.T.U.P.). En effet, dans l'exemple dont il vient d'être question, un permis d'urbanisme sera non seulement requis pour transformer, agrandir ou reconstruire mais également pour modifier la destination. Or, ce permis ne pourra pas être accordé puisqu'il n'est pas visé par l'article 111 ... A moins que l'on ne considère que la liste visée à l'article 84, § 1^{er}, 6^o, fait actuellement défaut dans la mesure où cette disposition vise la modification de destination alors que l'article 271 vise, lui, la modification d'utilisation qui découlait de l'article 41 ancien du Code, et que, de ce fait, un permis d'urbanisme n'est actuellement pas requis pour procéder à une modification de destination.

(235) Les travaux de transformation correspondent à la modification intérieure ou extérieure du bâtiment, par la création, l'incorporation ou la suppression d'un ou de plusieurs locaux, par l'emploi d'autres matériaux ou en donnant un autre aspect à l'architecture, et ce même si les travaux n'augmentent ou ne diminuent pas le volume bâti (Cass., 15 juin 1959, *Pas.*, 1959, I, p. 1053). Par ailleurs, la dérogation ne peut être utilisée pour le transfert d'un immeuble qui a brûlé (C.E., 15 juillet 1996, DUTHOY, n° 60.985), ni a fortiori pour la construction d'un nouveau bâtiment. Il ne peut non plus être utilisé pour l'établissement d'un terrain de tennis (C.E., 26 novembre 1986, DREZE, n° 27.175). On peut également trouver une définition des travaux d'agrandissement et de reconstruction dans les *Instructions administratives*, 93/2. Pour le surplus, on peut renvoyer au commentaire de compléter quant au champ d'application de l'art. 84 nouveau du Code.

(236) Voy. ci-dessus.

(237) D. LAGASSE, «La procédure de délivrance des permis et les critères de décision», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(238) D. LAGASSE, «La procédure de délivrance des permis et les critères de décision», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(239) Comp. l'art. 188 ancien.

(240) Voy. not. C.E., 24 janvier 1986, PIRAPREZ, n° 26.111.

(241) M. PÂQUES, «L'articulation des plans d'aménagement et des schémas en Région wallonne», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

IV. DÉROGATIONS AUX PLANS COMMUNAUX D'AMÉNAGEMENT

A. CONDITIONS GÉNÉRALES

Toute dérogation à un plan d'aménagement est soumise aux conditions générales imposées par l'article 114.

On renvoie ici au commentaire que l'on en a fait ci-dessus.

B. CONDITION PROPRE AUX DÉROGATIONS À UN PCA

L'article 113 nouveau contient notamment les principes applicables à toute dérogation à un plan communal d'aménagement: le projet nécessitant la dérogation doit être compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique que sa définition comporte éventuellement.

On a eu l'occasion de dire ci-dessus un mot de l'absence de remise en cause de la destination générale de la zone et de son caractère architectural, qui constitue, selon certains, le critère destiné à remplacer celui du «bon aménagement des lieux».

Quant au respect de l'«option urbanistique», il s'agissait sans doute pour le législateur de faire plus spécifiquement référence à la dérogation à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir. Il n'empêche que, au vu de son contenu facultatif (voy. not. art. 23, al. 2, 2°, nouveau), un plan de secteur est

également susceptible de contenir des «prescriptions complémentaires d'ordre urbanistique». Alors que le caractère architectural de la zone fait référence à la situation existante de fait, l'option urbanistique fait vraisemblablement référence, elle, à la situation existante de droit qui découle du plan de secteur⁽²⁴²⁾.

Pour le surplus, on peut renvoyer aux exposés de B. PAQUES⁽²⁴³⁾ et de Ph. BOUILLARD⁽²⁴⁴⁾.

V. MODIFICATION DES PLANS

C'est l'article 46 qui fixe les conditions applicables à toute révision de plan de secteur. Cette disposition ne contient aucune disposition spécifique aux zones de loisirs. Le lecteur consultera donc utilement l'exposé de J.-F. NEURAY sur la révision des plans de secteur⁽²⁴⁵⁾.

Il en va de même en ce qui concerne la révision des plans communaux d'aménagement (voy. art. 53 et s.).

(242) A notre sens, il ne pourrait être question de prendre en compte le contenu d'un PCA. Celui-ci, en effet, ne vise nullement à définir le contenu d'une zone du plan de secteur. La même réflexion vaut également en ce qui concerne les règlements d'urbanisme et les permis de lotir.

(243) B. PAQUES, «Les plans de secteur: prescriptions générales des zones», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.

(244) Ph. BOUILLARD, *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, art. 170, p. 64, Kluwer, mise à jour à paraître.

(245) J.-F. NEURAY, «Les plans de secteur: procédure d'élaboration et portée juridique», in *Actes du colloque de Liège des 5 et 6 mars 1998*, Bruxelles, Bruylant, 1998, à paraître.