



AVIS A.933

**SUR LES BESOINS EN MATIERE DE ZONES  
D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

*Adopté par le Bureau le 30 juin 2008*

## 1. Préambule

Lors de sa venue devant l'Assemblée générale du Conseil économique et social de la Région wallonne le 7 mai 2007, le Ministre Antoine a abordé la problématique des zones dédiées à l'activité économique et l'étude sur les besoins en matière de zones d'activité économique (ZAE) qu'il a commanditée à la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT). Le Ministre Antoine a également manifesté le souhait que les partenaires sociaux examinent cette question et que le Conseil prenne position quant à une éventuelle planification territoriale plus propice au développement économique.

Le Conseil a inscrit ce dossier à l'ordre de jour de ses travaux. Il a auditionné une série d'acteurs : la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT), Wallonie Développement, la Direction des Equipements des Zones industrielles (DEZI), la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP), la Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement (SPAQuE), la Société d'assainissement et de rénovation des sites industriels (SORASI) et le Port autonome de Liège. Ces auditions ont permis au CESRW de développer une réflexion approfondie en cette matière.

## 2. Enjeux

L'enjeu central est d'entamer une réflexion sur les dispositifs à mettre en œuvre pour développer une politique durable d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique en vue d'assurer une offre en adéquation avec la demande future des entreprises.

L'offre est la conséquence de plusieurs facteurs :

- d'une estimation de la demande de terrains par les entreprises actuelles et futures.
- des conditions d'aménagement des terrains à vocation économique, qui dépendent de différents facteurs :
  - l'emplacement : villes, terres agricoles, sites à réaménager (SAR), accessibilité, ...
  - la notion de parcs spécialisés versus parcs mixtes ou parcs généralistes (type d'activité) ;
  - les règles d'implantation : bâtiments semi-mitoyens ou non, emplacement et type de parking (souterrain ou non), règles des coefficients d'occupation des sols, limites pour les espaces verts entre les bâtiments,...
  - les procédures environnementales, d'urbanisme et de planification.

Il existe plusieurs types d'offre selon l'horizon temporel retenu :

- l'offre immédiatement disponible,
- l'offre inscrite au plan de secteur mais non encore aménagée,
- l'offre potentiellement souhaitable nécessitant des modifications planologiques.

### **3. Situation actuelle du territoire à vocation économique**

#### 3.1. Les sources utilisées

Pour pouvoir appréhender une réalité aussi complexe que les besoins en matière de zones d'activité économique en Wallonie mais aussi dans les régions voisines, les statistiques et autres rapports sont nombreux, traitant quelquefois des réalités difficilement comparables entre elles. Quoiqu'il en soit, le CESRW s'est toutefois lancé dans le travail, en conservant à l'esprit les limites qui peuvent découler de ce type d'approche.

En **Wallonie**, les informations utilisées dans l'avis proviennent essentiellement de l'INS, de Wallonie Développement, de l'étude de la CPDT sur les besoins en matière de ZAE (juin 2006), de la DGATLP, de la SORASI et de la SPAQuE.

Pour la **Flandre**, nous avons extrait les informations pertinentes à retenir d'une séance de questions parlementaires de mars 2007<sup>1</sup>. Lors de cette séance, le Ministre du Budget, des Finances et de l'Aménagement du Territoire Dirk VAN MECHELEN présente en détail l'état de la situation des zones d'activité économique en Flandre.

Pour le **Grand-Duché de Luxembourg**, l'Union des Entreprises Luxembourgeoises (UEL) a réalisé un inventaire détaillé<sup>2</sup> et une analyse prospective sur 5 années des capacités d'implantation des zones d'activités économiques communales au Luxembourg et a collecté complémentirement des informations sur les zones régionales et les zones nationales en collaboration avec les syndicats intercommunaux et le Ministère de l'Economie.

Au **Pays-Bas**, le Ministère du Logement, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (VROM) fait réaliser un rapport annuel « IBIS » (système d'information intégral sur les zones d'activité) au départ des informations fournies par les provinces et les communes sur les zones d'activité. Le but du rapport IBIS est de dresser un inventaire et d'informer quant aux terrains disponibles et à la planification de nouvelles zones d'activités. Ces informations sont accessibles aux autorités communales, provinciales, régionales et nationales pour la mise en œuvre de leurs politiques ainsi qu'aux entreprises et aux acteurs immobiliers.

---

<sup>1</sup> Question parlementaire n°88 de Stern DEMEULENAERE à Dirk VAN MECHELEN.

<sup>2</sup> Les données relatives aux zones communales et régionales détaillent le statut de propriété des terrains, les caractéristiques de l'environnement de la zone (relief, habitat, zone de détente, rideau de séparation), l'état d'aménagement ou de viabilisation de la zone (terrassment, réseau, voirie, parking), la desserte selon le mode de transport et les réseaux d'approvisionnement (électricité, gaz, eau, téléphone).

### 3.2. Espace occupé

La Wallonie occupe une superficie de 16.844 km<sup>2</sup>. Selon les statistiques relatives à l'occupation du sol de l'INS, les terrains industriels<sup>3</sup> représentent en Wallonie 15.792 hectares en 2005, soit 0,9% du territoire régional. En 20 ans, entre 1985 et 2005, la superficie wallonne occupée par les terrains industriels a augmenté de 3.617 hectares, ce qui représente une progression d'environ 30%<sup>4</sup>.

### 3.3. Différence entre disponibilité au plan de secteur et affectation à l'activité économique.

Si l'on se réfère au zonage du plan de secteur, la superficie totale théorique affectable à l'activité économique en zones d'activité économique en Wallonie se chiffre en 2007 à 25.451 hectares. Si on croise ces données avec une carte d'occupation du sol, il ressort que ce sont 10.193 hectares qui sont effectivement affectés à l'activité économique, ce qui constitue un taux d'occupation d'environ 40%. On constatera par ailleurs qu'un peu plus de 5.300 hectares inscrits au plan de secteur en zones d'habitat sont affectées à l'activité économique.

Tableau 1 - Zones inscrites au plan de secteur et affectation à l'activité industrielle

	Nombre de zones	Superficie totale (en ha) (a)	Part dans le total (en %)	Sup. moyenne (en ha)	Sup. maximum (en %)	Affectation à l'activité économique (en ha) (b)	Taux d'affectation à l'activité économique (en %) (a)/(b)
Zones d'activité économique	1.713	25.451	1,5	14,9	552,0	10.193	40,0
Zones d'habitat	4.696	180.582	10,7	38,5	3.429,8	5.348	3,0
Autres	39.282	1.485.029	84,9	36,6	34.702,7	-	-
Wallonie	45.691	1.691.062	100,0	37,0	34.702,7	-	-

Sources : Version vectorielle du plan du secteur (2007); Carte d'occupation du sol de Wallonie (2005); Calculs DGATLP

Le dernier rapport sur l'état de l'environnement en Wallonie met également en exergue que plusieurs milliers d'hectares inscrits au plan de secteur en zones d'activité économique sont réellement occupés par :

- des terres agricoles, pâtures, prés, vergers,
- des bois,
- des terres vaines et vagues non bâties,
- des équipements publics et infrastructures de transport,
- des résidences.

Diverses raisons peuvent expliquer cet état de fait :

- des terrains, situés dans les parcs et hors parcs intercommunaux, ont été vendus par le passé à des entreprises qui ne les ont jamais exploités ;

<sup>3</sup> L'INS définit les terrains industriels étant les terrains consacrés à des activités principalement manufacturières (branches 15-37 de la CITI/Rév.3), y compris tous les terrains annexes - voies privées, parcs de stationnement, dépôts, bureaux,...

<sup>4</sup> A titre de comparaison, en Flandre, la superficie des terrains industriels est de 36.450 hectares, soit 2,7% du territoire régional. L'espace occupé par les terrains industriels a crû plus vite qu'en Wallonie entre 1985 et 2005 (+49,8%).

- des terrains sont inexploitable pour des causes diverses : forte pente, très petite superficie, terres marécageuses, surfaces situées en zone Natura 2000, surfaces situées en zone de protection de captage,...
- des terrains très mal localisés associés à des infrastructures routières défectueuses ou absentes.

### 3.4. L'offre

#### 3.4.1. Offre gérée par les IDE (voir tableau 2 en annexe)

Les parcs d'activité économique<sup>5</sup> gérés par les intercommunales de développement économique représentent au 30 juin 2006 selon la CPDT une superficie de 13.577 hectares (70% environ de cette superficie est dédiée aux parcs généralistes, le solde aux parcs spécialisés). De ce chiffre brut, ce sont un peu plus de 9.000 hectares<sup>6</sup> de terrains qui ont été vendus par les IDE ; 1.757 hectares bruts sont disponibles à la vente pour l'ensemble du territoire wallon. Déductions faites des superficies qui seront perdues (équipements, terrains servant de zones d'isolement,...), la disponibilité nette en parcs d'activité économique gérés par les intercommunales se chiffre à un peu moins de 1.500 hectares<sup>7</sup>.

Au niveau des prix de vente des terrains déjà équipés situés en ZAE (données fournies par Wallonie Développement), il apparaît que ceux-ci sont assez variables d'une intercommunale à l'autre ainsi qu'au sein d'une même intercommunale. Le prix de vente en 2007 variait de 20 à 40 €/m<sup>2</sup> dans le Brabant wallon et le Hainaut, de 8 à 50 €/m<sup>2</sup> dans la Province de Luxembourg, de 15 à 30 €/m<sup>2</sup> dans la Province de Liège et de 6 à 20 €/m<sup>2</sup> dans la Province de Namur.

#### 3.4.2. Offre non gérée par les IDE

Les zones d'activité économique localisées en dehors des parcs gérés par les IDE sont soit gérées par de multiples acteurs (ports autonomes, communes et promoteurs privés), soit simplement la propriété de groupes industriels, de PME, voire de particuliers. Sur base des données cadastrales, la CPDT a procédé à une estimation des superficies de ces zones ainsi qu'à leur disponibilité. Ces estimations ont été produites par la CPDT à partir d'informations fournies par le cadastre à la date du 01/01/2004<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> Les limites des parcs gérés par les IDE dépassent les limites strictes des zones d'activité économique telles que définies par le plan de secteur. Ainsi 95 % des parcs gérés par les IDE sont localisés dans les zones destinées à accueillir des activités économiques, 2 % dans les autres zones destinées à l'urbanisation et 3 % dans les zones non destinées à l'urbanisation.

<sup>6</sup> Selon la DGATLP, environ 25% des terrains vendus par les IDE ne sont actuellement pas occupés.

<sup>7</sup> Si l'on se réfère aux dernières estimations réalisées par Wallonie Développement (données de 2007), le disponible à la vente est plus limité encore et avoisine les 1.000 hectares.

<sup>8</sup> Les tableaux détaillés se trouvent en annexe.

### *ZAE non gérées par les IDE (tableau 3 en annexe)*

La CPDT estime que la superficie des terrains non gérés par les IDE (en dehors des zones situées dans le périmètre du plan prioritaire) se chiffre à 14.887,9 hectares ; 41,4% de cet espace, à savoir environ 6.163,3 hectares bruts, sont libres d'occupation et correctement inscrits au plan de secteur, soit en ZAEI, en ZAEM ou en ZACCI. La CPDT renseigne toutefois que ces parcelles constituent une réserve foncière théorique. En effet, la CPDT mentionne que si on se concentre sur les seuls terrains libres d'occupation de plus de 5 hectares<sup>9</sup>, il est probable que le nombre de sites potentiels et la quantité d'hectares correspondante soit finalement assez limitée dans beaucoup de régions.

### *ZAE gérées par les ports autonomes (tableau 4 en annexe)*

Selon les estimations de la CPDT, les ports autonomes gèrent 714,3 hectares<sup>10</sup> de terrains inscrits au plan de secteur en ZAEI, ZAEM et ZACCI. 37,5% du total, soit 267,7 hectares, sont libres d'occupation. La superficie commercialisable est nettement moindre dans la mesure où de nombreux terrains libres d'occupation sont localisés dans des zones d'isolement et d'aménagement paysagers ou perdus dans les équipements tels que les raccordements ferrés ou les zones de chargement ou de déchargement.

### *ZAE dans les périmètres des zones prioritaires (tableau 5 en annexe)*

Au 01/01/2004, environ 2000 hectares inscrits au plan de secteur en ZAEM ou ZAEI étaient localisés dans un périmètre du plan prioritaire. De ce total, 1.562,8 hectares bruts sont en théorie libres d'occupation ; on relève toutefois que 478,1 hectares sont en recours devant le Conseil d'Etat.

### *ZAE dans la zone d'extension de Liège Airport (tableau 6 en annexe)*

Au total, 500 hectares bruts sont inscrits au plan de secteur en ZAEM et ZAEI autour de l'aéroport de Liège. Au 01/01/2004, 310,1 hectares étaient libres d'occupation.

### 3.4.3. Offre potentielle des SAR (tableau 7 en annexe)

#### *Potentialité à moyen et long termes*

Si on se concentre sur les sites à réaménager pour lesquels une affectation à l'activité économique est possible<sup>11</sup>, il apparaît que le potentiel d'offre des SAR se chiffre à environ 2.000 hectares bruts si sont considérés uniquement les terrains de plus d'1 hectare, 1.500 hectares bruts si sont retenus uniquement les terrains de plus 5 hectares. C'est dans les régions anciennement minières et sidérurgiques que le potentiel des SAR est le plus important.

---

<sup>9</sup> Une superficie de 5 hectares est une superficie en dessous de laquelle de nombreuses intercommunales estiment qu'une réaffectation en parc d'activité n'est pas envisageable.

<sup>10</sup> De ce total, 44,1 hectares (dont 31,2 disponibles) sont localisés dans un périmètre du plan prioritaire.

<sup>11</sup> On parle ici de ZAEM, ZAEI, ZACCI ou ZACC.

Selon la CPDT, il convient de garder à l'esprit que divers obstacles (rétention foncière, pollution, surcoût par rapport au parc d'activité classique,...) sont à prendre en considération pour estimer correctement l'offre potentielle qui devient alors encore plus limitée.

### *Potentialité à court terme*

En termes d'assainissements programmés (et partant de potentialité à court terme) qui seront dédiés uniquement à l'activité économique, la DGATLP signale que 180 hectares<sup>12</sup> seront (ou devraient être) réaffectés via la procédure SAR d'une part, et que 353 hectares seront (ou devraient être) réaffectés selon la procédure SRPE d'autre part<sup>13,14</sup>.

### 3.5. Benchmarking

En matière de disponibilité foncière affectable à l'activité économique, il est utile pour une région comme la Wallonie, située au cœur de l'Europe, d'être comparée à ses voisins les plus proches. Les quelques éléments de benchmarking présentés ci-après concernent la Flandre, le Grand-Duché de Luxembourg et les Pays-Bas.

#### 3.5.1. La Flandre

##### *Disponibilité*

En mars 2007, la Flandre disposait d'un peu moins de 9.000 hectares de réserves de terrains affectables à l'activité économique. Cette offre se décompose de la manière suivante :

- 2.290 hectares de surfaces industrielles équipées et disponibles immédiatement (ce chiffre est à mettre en parallèle avec la disponibilité wallonne en matière de parcs d'activité économique gérés par les intercommunales de développement économique)<sup>15</sup>;
- 1.678 hectares de terrains à équiper ;
- 4.840 hectares de terrains qui, pour diverses raisons, n'ont pas été mis sur le marché mais dont la destination est industrielle ou semi-industrielle (« trage aanbod »).

A la même date, les surfaces industrielles occupées en Flandre se chiffrent à environ 33.500 hectares, auxquels il faut ajouter 2.300 hectares occupés partiellement, 1400

---

<sup>12</sup> La CPDT constate que moins d'une dizaine de SAR ont une superficie de plus 5 hectares dans ces zones programmées.

<sup>13</sup> Sites de réhabilitation paysagère et environnementale. Cette disposition est un peu plus large que celle des SAR dans la mesure où elle peut concerner un site où il « devait » y avoir une activité économique ; les SAR concernent bien entendu des zones où préexistait une activité économique.

<sup>14</sup> Les travaux relatifs aux SAR sont financés par le budget ordinaire de la Région wallonne et par le mécanisme de financement alternatif SOWAFINAL. La procédure SRPE fait appel aux mécanismes des droits de tirage (via la SOGEPa).

<sup>15</sup> Selon que l'on se réfère à l'estimation de la CPDT ou à celle de Wallonie Développement, 1.000 à 1.500 hectares de terrains situés en parcs d'activité économique et gérés par les IDE sont disponibles immédiatement à la vente.

hectares utilisés alors qu'ils ne devraient pas l'être (il s'agit de terrains affectés à autre chose que l'activité économique) et 725 hectares inutilisables (mal situés, accès difficiles, dénivellations,...). Au total, les surfaces industrielles flamandes représentent près de 38.000 hectares. On en déduit que les réserves de terrains affectables à l'activité économique représentent un peu plus de 23% des terrains industriels flamands.

A moyen terme, l'offre disponible sur la période 2007-2012 est légèrement supérieure à 3.000 hectares, la demande des entreprises flamandes étant pour sa part estimée entre 1.800 et 2.600 hectares.

### 3.5.2. Le Grand-Duché du Luxembourg

#### *Disponibilité*

En 2005, l'état des lieux réalisé par l'Union des Entreprises Luxembourgeoises (UEL) montre qu'en 2003/2004 :

- la surface utile nette totale des terrains est proche des 2.500 hectares (1.510 hectares dans les zones communales, 259 hectares dans les zones régionales et 727 hectares dans les zones nationales) ;
- la surface disponible s'élève au total à 381 hectares (190 hectares en partie non viabilisés dans les zones communales, 35 hectares dans les zones régionales et 156 hectares dans les zones nationales) ;
- 390 hectares sont en phase de planification (236 hectares dans les zones communales, 64 hectares dans les zones régionales et 90 hectares dans les zones nationales).

#### *Type de zones*

Le Luxembourg distingue 3 types de zones d'activité :

- zone communale : zone aménagée et gérée sous l'autorité d'une seule commune ;
- zone régionale : zone aménagée et gérée par un syndicat intercommunal qui regroupe les communes d'une région définie ;
- zone nationale : zone pouvant accueillir de nouvelles activités susceptibles de contribuer à une diversification de la structure économique du pays et réservée à des entreprises industrielles de taille.

### 3.5.3. Les Pays-Bas

#### *Disponibilité*

Selon le rapport IBIS<sup>16</sup>, les Pays-Bas comptaient au 1/1/2006 3.605 zones d'activité représentant au total une superficie brute de 94.600 hectares et une superficie nette de

---

<sup>16</sup> Le rapport donne en outre des informations sur la planification à plus long terme, en distinguant selon 3 phases (études de sites potentiels, plans en préparation, avant-projets de plan) et selon le délai d'exécution (inférieur ou supérieur à 5 ans). Le rapport recense pour 2006 des plans pour 394 nouvelles zones d'activité, dont la majeure partie (au moins 70%) ont un horizon d'exécution de moins de 5 ans. La



70.200 hectares. Les zones d'activité et surfaces brutes sont ventilées selon leur affectation sectorielle (industrie lourde, terrains portuaires, terrains mixtes, parcs à haute valeur ajoutée, parcs de distribution) et selon la province.

#### *Prix*

Les prix sont également disponibles par province et varient de 34 € à 205 €/ m<sup>2</sup> en moyenne. Une surface nette d'environ 12.250 hectares était disponible, dont 5.991 hectares directement et 6.145 hectares à terme (terrains à viabiliser, expropriations nécessaires, procédures planologiques en cours). Environ 80% des surfaces disponibles appartiennent aux communes et 20% sont aux mains du secteur privé.

#### **4. Confrontation de l'offre et de la demande à l'horizon 2017 et première estimation des besoins en parcs d'activité économique**

Pour le calcul de la demande, la référence à une période de 17 années a été choisie. Comme le souligne la CPDT, l'idée est ici que les intercommunales puissent disposer d'un stock de terrains non nul au terme de 2016 ; elles doivent pouvoir bénéficier d'un stock de terrains suffisant leur permettant de répondre à la demande durant la période nécessaire à la mise sur le marché de nouveaux terrains. Cette période a été estimée à 7 ans, cela en référence aux démarches à remplir avant de procéder à la commercialisation d'un parc d'activité : révision du plan de secteur, éventuels recours juridiques, reconnaissance de la zone dans le cadre des lois d'expansion économique, adjudication des marchés relatifs aux équipements, viabilisation des terrains...

Sur base des ventes annuelles moyennes wallonnes des Intercommunales de Développement économique (environ 200 hectares par an pour l'ensemble des IDE), la CPDT a extrapolé les besoins wallons en espaces dédiés à l'activité économique à l'horizon 2017. Ces derniers sont évalués à environ 5.000 hectares<sup>17</sup> (en ce compris le correctif de sécurité décidé par le Gouvernement wallon) à l'échelle régionale wallonne.

- De ce chiffre, de 1.000 à 1.500 hectares sont disponibles immédiatement (selon que l'on se réfère à l'estimation de la CPDT ou à celle de Wallonie Développement).
- Environ 2.000 hectares<sup>18</sup> semblent correctement inscrits au plan de secteur et mobilisables à moyen terme.

---

concrétisation de ces plans reste toutefois tributaire de facteurs tels que la conjoncture, l'évolution des disponibilités et les choix politiques.

<sup>17</sup> Les besoins des intercommunales estimés à l'horizon 2017 ont été calculés de la manière suivante : vente annuelle moyenne 1995-2005 \* 17 ans \* 1,15 (pour le passage de la superficie nette à la superficie brute) \* correctif ou marge de sécurité décidée par le Gouvernement wallon = 5.000 hectares.

<sup>18</sup> Ces zones sont principalement des ZAE prioritaires non en recours et en cours de mise en œuvre ; celles-ci devraient commencer à être disponibles à partir de 2009. Par ailleurs, cette superficie contient également d'autres zones qui sont des ZAE classiques se heurtant à des contraintes diverses de mise en œuvre ; il s'agit par exemple de zones sur lesquelles des problèmes d'alimentation en eau doivent être résolus, de zones où l'accessibilité n'est pas assurée (pas de route, projets introduits dans le programme convergence 2007-2013 non encore budgété par le MET), de parties de terrains qui doivent être mis hors eau,... Le Gouvernement wallon (accompagné d'une Task force) s'attèle à trouver des solutions rapides à ces problèmes.

- Pour satisfaire à la demande en terrains dédiés à l'activité économique à l'horizon 2017, la CPDT et Wallonie Développement préconisent respectivement une révision de plan de secteur de l'ordre de 1.500 et de 2.000 hectares **au maximum**. En effet, ce solde serait sujet théoriquement à une nouvelle modification planologique sauf si, en utilisant les outils du décret RESA, il s'avère possible<sup>19</sup> d'affecter à vocation économique tout ou partie des zones correctement inscrites au plan de secteur et en partie recensées récemment par les intercommunales de développement dans leur zone d'action suite à une opération de vectorisation (voir point 4.2.).

#### 4.1. Saturation des parcs d'activité économique

L'analyse menée par la CPDT permet en outre d'estimer les années de saturation complète des parcs généralistes et spécialisés. Wallonie Développement a également réalisé l'exercice<sup>20</sup>. Si les années de saturation théoriques calculées par Wallonie Développement sont un peu plus rapprochées encore que celles estimées par la CPDT, les deux protagonistes concluent toutefois dans la même direction, à savoir l'urgence qui caractérise certaines sous-régions.

Le problème le plus crucial est rencontré dans la sous-région de Charleroi gérée par Igretec pour les parcs généralistes. La problématique de saturation des parcs généralistes est aussi criante dans diverses autres zones puisque la saturation serait effective dans un délai inférieur à une opération éventuelle de révision de plan de secteur, de reconnaissance, d'achat et d'équipement (à savoir une saturation avant 2015)<sup>21</sup>.

On relèvera que la situation des parcs spécialisés est moins critique : seules deux régions verraient leurs parcs saturés à très court terme (IGRETEC (Aéropôle) et SPI Sud-Est germanophone (Kaiserbaracke)).

#### 4.2. Une idée des potentialités mobilisables hors révision de plan de secteur

---

<sup>19</sup> Il convient bien évidemment que ces zones, qui peuvent être de toutes natures (ZACC, ZACCI, ZAE, zones blanches, zones bleues,...) permettent de répondre de manière qualitative souple et variée aux demandes des investisseurs potentiels (taille suffisante, infrastructures disponibles...).

<sup>20</sup> L'étude de la CPDT a mis en exergue qu'une certaine confusion pouvait exister entre le système d'option d'une part et de réservation d'autre part. A la SPI+ par exemple, les options sont payantes, donc très rares. Par contre, toujours à la SPI+, les réservations sont gratuites mais à très court terme.

Actuellement, certaines IDE accordent de nombreuses options, d'autres n'en accordent quasi plus mais placent les entreprises dans une simple liste d'attente. La prise en compte de la variabilité entre Intercommunales de la politique relative aux options et aux entreprises mises sur liste d'attente nécessitent un traitement particulier de la part de la CPDT dans son étude. Pour rappel, la CPDT a choisi de tenir compte de ces options de la manière suivante : elle effectue l'estimation des besoins à 10 ans et de l'année de saturation complète de deux façons différentes, en comptant, d'une part, ces terrains sous option comme terrains non disponibles et, d'autre part, comme disponibles (seule cette dernière façon mettant les différents opérateurs sur un pied d'égalité).

<sup>21</sup> Il s'agit des zones du territoire d'IBW centre, de l'arrondissement de Bastogne chez IDELUX, les sous-régions Est et sud d'IDETA, le territoire d'IEG et le territoire de SPI Sud-Est Francophone. En outre, si les projets de parcs querellés au Conseil d'Etat venaient à être définitivement refusés, s'ajouteraient alors à la liste les sous-régions d'IDETA Ouest (parc de Tournai-Ouest III) et d'IBW Est (parc de Hélocine-Jodoigne-Orp-Jauche).

En octobre 2007, Wallonie Développement expliquait aux partenaires sociaux qu'un inventaire par vectorisation de chaque zone wallonne couverte par les IDE avait été réalisé par celles-ci afin d'y déceler les réserves foncières correctement inscrites au plan de secteur et qui pouvaient être affectées à l'activité économique en utilisant les outils planologiques du Décret RESA (ZAE, ZACC, ZACCI, SAR,...). Cet inventaire a été opéré très rapidement par les IDE (en deux mois) et constituait un état de fait non approfondi sans vérification d'éventuelles contraintes opérationnelles – sélection – choix stratégiques.

Actuellement, la CPDT travaille sur une seconde étude qui a pour ambition d'objectiver les potentialités à moyen et long terme de zones pouvant être affectées à l'activité économique sur l'ensemble du territoire de la Wallonie. Bien que cette étude ne soit à l'heure actuelle pas encore finalisée, des informations sur la méthodologie appliquée nous laissent à penser que le travail est réalisé à partir de données cadastrales, qui sont par ailleurs les seules données permettant d'informer correctement sur l'occupation réelle du sol.

Sur base d'un certain nombre de critères et de contraintes<sup>22</sup> qui restent encore à affiner, on peut globalement estimer que les potentialités de terrains affectables à l'activité économique, constructibles (libres d'occupation)<sup>23</sup>, d'une superficie au moins égale à 2 hectares en un seul tenant, sont les suivantes :

- 9.000 hectares en ZACC (zones d'aménagement communal concerté)

Ce chiffre est probablement surestimé dans la mesure où les communes réserveront probablement une partie de ses disponibilités à l'habitat<sup>24</sup>. En outre, beaucoup de ZACC sont en proximité directe des zones d'habitat et ne seront pas affectées à l'activité économique. On relève aussi que si les plus grandes disponibilités foncières se retrouvent dans les ZACC, les plus grandes superficies en un seul tenant dans ces zones tournent autour de 5 hectares ; ceci implique donc qu'il conviendra d'être imaginatif pour mettre en œuvre les zones retenues pour l'activité économique.

- 3.000 hectares en ZAE (non gérées par les IDE)

Il faut nuancer cette disponibilité brute par le caractère expropriable<sup>25</sup> ou non de certaines zones.

---

<sup>22</sup> La méthode semble être basée sur des critères d'exclusion et de contrainte. En effet, bon nombre de zones correctement inscrites au plan de secteur peuvent être entachées de contraintes diverses : se situer partiellement dans une zone Natura 2000, sur un site classé, dans une zone de captage, dans une zone d'intérêt paysagé, peu accessible en transport en commun,... Seules les disponibilités sans contrainte ou à contraintes faibles, libres d'occupation ont été retenues.

<sup>23</sup> Les SAR ne sont pas des terrains libres de construction.

<sup>24</sup> Pour rappel, les ZACC sont mises en œuvre principalement par les communes, qui déterminent elles-mêmes leurs affectations. Toutefois, des possibilités légales existent au Gouvernement wallon pour se substituer au pouvoir communal.

<sup>25</sup> La procédure d'expropriation peut s'avérer problématique. Il n'existe à l'heure actuelle aucun outil pour exproprier des terrains appartenant à des propriétaires dont l'objet social est à vocation économique, excepté au sein des périmètres des SAR.

- 2.200 hectares en zones de services publics et équipements communautaires (ZSPEC)

Beaucoup de ces zones sont des zones militaires et ne sont pas à urbaniser. De plus, beaucoup de ces sites sont souvent enclavés et présentent peu d'intérêt à l'urbanisation.

- 100 hectares en zones blanches<sup>26</sup>

Souvent, les zones blanches sont des zones de petite superficie. Les plans de valorisation de la SNCB laissent à penser qu'un certain nombre de projets dans ces zones sont à l'étude.

#### 4.3. Contraintes et freins qui entachent l'offre potentielle

Un certain nombre de contraintes ont déjà été présentées ci-avant. Certaines méritent toutefois d'être mises en évidence.

Le problème du NIMBY constitue un premier frein dans la mesure où la mise en œuvre de certaines zones se heurte souvent à des réactions vives de la part des riverains. Les possibilités de recours sont toujours présentes.

Les intercommunales de développement économique éprouvent parfois des difficultés dans la mise en œuvre de ZAE classiques. Ces contraintes peuvent être diverses :

- accessibilité d'un point de vue routier et autoroutier ;
- morphologie de la zone ;
- enclavement ou isolement par rapport aux noyaux d'habitat ;
- occupation réelle du sol ;
- proximité d'une zone Natura 2000, d'intérêt paysager.

Une difficulté également rencontrée par les IDE réside dans la lenteur au niveau de l'acquisition des terrains. Ces lenteurs sont notamment dues à un manque récurrent de personnel au sein de certains Comités d'Acquisitions d'Immeubles (CAI). Une autre difficulté rencontrée lors de la mise en œuvre des ZAE est le délai de traitement des dossiers par la DEZI. Wallonie Développement préconise ainsi un renforcement du personnel au sein de ces deux organes.

Certaines zones non gérées par les IDE présentent parfois des contraintes tellement importantes au niveau de leur localisation qu'on peut difficilement les exploiter (accessibilité difficile - zones enclavées, traversées de villages - inadéquation des terrains du point de vue technique - terrains pentus, en zones inondables, sur la ligne de crête, marais, roche affleurante, captages, terrils... - et/ou écologique – Natura 2000, réserve naturelle...). Un déclassement de certaines de ces zones devrait être réalisé et une compensation pourrait être entamée.

---

<sup>26</sup> Il convient de préciser que 30% des zones blanches sont cadastrées, le solde échappant à l'estimation.

En ce qui concerne les SAR, diverses contraintes ont été relevées par les IDE et la SPAQUE :

- La **pollution** du sol reste et constitue un obstacle majeur à la remise en circulation de friches industrielles. Or précisément, les investisseurs étrangers sont les plus pointilleux à ce sujet ; ils exigent souvent des IDE des attestations leur garantissant que le terrain qu'on leur propose est exempt de toute pollution. Dans ce cadre, on peut noter qu'un projet de décret concernant la gestion des sols devrait être adopté prochainement par le Gouvernement wallon; il vise à remplacer le décret du 1er avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter (dans son volet environnemental), qui n'avait jamais été appliqué. Ce nouveau décret devrait contribuer à faciliter l'assainissement des SAR.
- La **rétenction foncière** de la part des propriétaires peut poser problème<sup>27</sup>. On notera que cette rétenction foncière constatée n'est pas toujours liée à de la spéculation foncière. Dans certains cas, des procédures judiciaires suite à des faillites par exemple ou à des problèmes d'indivision retardent de manière importante la mise en vente de certains terrains ;
- Le **surcoût** constitue un élément essentiel dans la décision de créer un parc d'activité sur un SAR. Bien que les subventions régionales soient généreuses<sup>28</sup> en cette matière, il ne faut pas négliger le coût d'acquisition élevé du terrain, mais aussi les sources de surcoût fréquemment rencontrées lors de la mise en œuvre de la zone (problème de stabilité insoupçonnée, présence de remblais – de puits de mine qui réduisent la superficie commercialisable,...).  
La difficulté des surcoûts pour les IDE est qu'ils peuvent induire un prix de vente supérieur à celui d'un terrain situé dans un parc d'activité construit sur des terres anciennement agricoles.
- La **superficie** et l'**accessibilité**. On constate que les opérateurs sont peu enclins à créer des parcs d'activité sur des SAR de moins de 5 hectares. Comme signalé précédemment, l'offre potentielle en SAR devient alors limitée. En outre, en pratique, on constate que l'accessibilité à certains SAR est difficile, rendant la zone encore moins attractive aux yeux des intercommunales.

---

<sup>27</sup> La taxe régionale sur les sites de plus de 5000 m<sup>2</sup> semble être un bon instrument pour limiter en partie la rétenction foncière. En effet, cette dernière n'est pas applicable sur les sites non bâtis. Dès lors, une fois les bâtiments situés sur un SAR démolis, la taxe n'est plus exigible.

<sup>28</sup> La subvention régionale représente 20% du coût d'acquisition, 100% du coût d'assainissement et 95% du coût d'équipement.

## 5. Les réformes du Gouvernement wallon

Depuis le début de la présente législature, un certain nombre de réformes ont été menées par le Gouvernement wallon dans le domaine de l'aménagement de territoire dédié particulièrement aux besoins des entreprises.

Ces réformes ont principalement vu le jour dans les décrets RESA (adopté par le Parlement wallon le 3 février 2005) et RESA bis (entré en vigueur le 30 novembre 2007).

Les décrets précités visent entre autres à concrétiser une simplification administrative des procédures liées à l'aménagement du territoire en vue de mettre plus facilement et plus rapidement des zones d'activités économiques à disposition des entreprises.

La mise en œuvre des décrets RESA et RESA bis devrait à l'avenir concourir à des avancées dans divers domaines.

En termes de gain de temps, on peut citer entre autres :

- le cahier des charges urbanistique et environnemental (CCUE)<sup>29</sup> a été supprimé ;
- les zones suivantes devraient être accessibles plus rapidement à l'activité économique, moyennant des procédures simplifiées :
  - o Pour les zones d'équipement communautaire et anciens domaines militaires (ZSPEC), le permis d'urbanisme est maintenant octroyé par le Gouvernement wallon ;
  - o Pour les zones d'aménagement communal concerté (ZACC) et les zones d'aménagement communal concerté à caractère industriel (ZACCI), la mise en œuvre des zones se fait désormais par le biais d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE) ; le gain de temps escompté en termes de procédure est évalué à un minimum de 2 ans ;
  - o Pour les sites à réaménager (SAR), le permis d'urbanisme est maintenant octroyé par le Gouvernement wallon ou le fonctionnaire délégué ;
  - o Pour les zones blanches, le permis d'urbanisme est aussi octroyé par le Gouvernement wallon ou le fonctionnaire délégué.
- la mise en œuvre des zonings devrait être accélérée grâce au couplage des procédures : l'élaboration ou la révision du plan de secteur, d'un PCA et d'un RUE (à savoir des instruments urbanistiques-planologiques) vaut périmètre de

---

<sup>29</sup> Il était un document d'orientation, de gestion et de programmation de la mise en œuvre de la zone d'activité économique reprises dans le plan prioritaire de 2004. Il définissait notamment les objectifs généraux d'aménagement de la zone, les espaces à vocation collectives et privatives, leurs articulations spatiales internes et externes à la zone, un volet environnement, paysage, mobilité, urbanisme et architecture, ainsi que des mesures favorables au développement durable... Ce document permettait donc de mettre en place une série de balises rendant certaines activités possibles ou non sur le site.

reconnaissance de la zone d'activité économique. Le gain de temps escompté est de deux années par rapport à la législation antérieure.

En termes d'implication de nouveaux acteurs :

- les communes peuvent à présent initier des PCA compensatoires dérogatoires ;
- la gestion des PCA d'intérêts régionaux peut être déléguée aux intercommunales de développement économique ;
- toute personne physique ou morale, privée ou publique, pourra demander une révision du plan de secteur pour les ZAE, ZAE spécifiques et zones d'extraction ;
- En l'absence de réponse du Conseil communal à la sollicitation du Gouvernement wallon, celui-ci pourrait mettre en œuvre des ZACC et ZACCI.

En termes d'accessibilité et de mobilité, entre autres :

- le financement de voirie d'accès à l'extérieur des ZAE est devenu possible ;
- le financement de plans de mobilité pour les ZAE est prévu.

En termes de subventionnement, entre autres :

- Majoration du taux pour l'acquisition de terrains déjà situés en zone urbanisable (de 15 à 50%) ;
- Pour les communes et/ou les intercommunales de développement économique, le subventionnement des panneaux photovoltaïques est accru (de 80 à 95%).

## 6. Avis

A la lumière de ce qui précède et afin d'assurer une bonne adéquation entre l'offre et la demande future des entreprises en matière de zones d'activité économique, le Conseil suggère une réflexion en 8 points :

1. une prise de conscience générale de l'état actuel de l'offre en Wallonie ;
2. une visibilité de l'offre ;
3. une gestion parcimonieuse des zones d'activité économique (ZAE) ;
4. une réaffectation accrue des sites à réaménager (SAR) en zones d'activité économique ;
5. l'amélioration des délais de commercialisation des parcs d'activité économique ;
6. une affectation responsable des zones d'aménagement communal concerté (ZACC) ;
7. la création de zones dites d'intérêt « régional » ;
8. une disponibilité de terrains en flux continu et ciblée.

### 6.1. Prise de conscience générale de l'état actuel de l'offre en Wallonie

A l'étranger et auprès d'investisseurs potentiels, la Région wallonne s'enorgueillit de disposer de nombreux terrains en zones d'activité économique, bien situés, et à des prix fort abordables. Cet élément était d'ailleurs considéré comme un des rares points positifs mis en avant par le rapport Mc Kinsey de début de législature dans une région d'Europe où les terrains sont généralement chers et rares.

Pourtant, au vu des chiffres qui ressortent du benchmarking, il s'avère que la Wallonie est moins bien lotie en termes de disponibilité immédiate de terrains affectables à l'activité économique que ses proches voisins et en particulier la Flandre.

Dans ce contexte, une prise de conscience de l'ensemble des acteurs concernés par la problématique des ZAE est indispensable. Le CESRW estime qu'il est nécessaire de mettre à disposition rapidement des zones supplémentaires dédiées à l'activité économique, que ce soit par la valorisation du potentiel en zones urbanisables, par des révisions de plans de secteur ou encore par la mise en œuvre de PCAD.

### 6.2. Visibilité de l'offre

Il ressort des auditions que l'information concernant l'offre immédiatement et potentiellement disponible est éparse et disséminée. Afin de remédier à cet état de fait, le CESRW préconise la constitution d'une base de données complète (historique du terrain, superficie, infrastructures routière et énergétique, accessibilité, localisation, date de disponibilité, date de sortie...), mise à jour en temps réel. Une telle base de données



contribuerait en effet à améliorer la visibilité de l'offre et permettrait une gestion plus transversale des terrains à vocation économique (existants et potentiels). Pour le Conseil, il faudrait envisager à terme un lien avec la base de données prévue dans le décret « sol ». Cet outil, alimenté notamment par les opérateurs et les services compétents de l'Administration régionale, constituerait en outre un atout supplémentaire en termes d'attractivité pour les investisseurs.

### 6.3. Gestion parcimonieuse des ZAE

Les évolutions récentes du cadre législatif relatives aux zones d'activité économique ont permis de simplifier et d'accélérer le processus. Néanmoins, en vue de respecter le principe de gestion parcimonieuse du sol, le CESRW préconise une approche globale et cohérente de la problématique, coordonnée par le Gouvernement wallon. En effet, plutôt que d'assister à des mises à disposition de nouveaux espaces tous azimuts, il est préférable de déterminer à l'avance les besoins et leur localisation en phase avec la demande effective et, d'ensuite sélectionner la procédure la plus adéquate (par exemple, une révision de plan de secteur pour les zones d'intérêt régional, un PCAD pour les projets locaux ou l'extension de sites existants).

La gestion parcimonieuse du sol implique une attribution adéquate de la surface réellement nécessaire pour chaque entreprise, compte tenu de ses besoins réels et de possibilités d'extension. Certains acteurs disposent encore aujourd'hui de terrains acquis il y a de nombreuses années qui n'ont jamais été mis en œuvre. Ces terrains mériteraient d'être répertoriés afin d'en évaluer la disponibilité en vue d'être éventuellement réintroduits dans l'offre de ZAE.

En outre, on ne peut plus concevoir actuellement la création de ZAE sur la base des seuls critères économiques. Il convient dorénavant d'inclure dans la réflexion préalable les services destinés aux entreprises et à leur personnel (mobilité, approvisionnement énergétique, ...).

Le CESRW préconise en outre de développer une politique de renforcement de la spécificité des zones d'activité économique généralistes et spécialisées par la définition de critères plus stricts d'attribution des terrains. Par ailleurs, le Conseil estime qu'il est nécessaire de mettre en œuvre une politique d'accueil ou de maintien de l'activité économique utilement localisée en milieu urbain.

#### 6.3.1. Analyse des besoins

L'évaluation des incidences devrait être établie sur base d'un canevas commun, que ce soit pour une modification de plan de secteur ou un PCAD.

Une analyse des besoins devrait être effectuée par rapport à un territoire de référence commun et étendu, sur base des disponibilités restantes sur tout le territoire et éventuellement revalorisées, dans le respect de la Directive d'évaluation des incidences des plans et programmes sur l'environnement.

Les alternatives de localisation devraient être analysées sur base de critères communs précis et parcimonieux tels que la priorité à l'extension de ZAE existantes, l'utilisation éventuelle des zones blanches et des ZACC.

### 6.3.2. La mobilité

La mobilité des biens et des personnes devrait être mieux prise en compte tant lors de la fixation de nouvelles zones (y compris celles situées le long des autoroutes) que lors d'extensions de zones existantes ou encore lors de la sélection des activités qui seront présentes sur les zones. A cet effet, les sociétés de transport en commun devraient être associées à la réflexion dès le départ pour établir des plans de desserte des zones. Une série d'équipements sont en effet à prévoir comme des trottoirs, des abris, des pistes cyclables,... pour encourager l'usage des transports en commun et des modes doux.

Pour les activités de type industriel nécessitant des flux importants de matières premières, l'accès au rail ou à la voie d'eau devrait être déterminant dans le choix des zones. Les partenariats avec les ports maritimes (Anvers, Rotterdam, Zeebrugge, Dunkerque) doivent à cette fin être renforcés pour les activités requérant une logistique lourde.

### 6.3.3. Energie et environnement

Le Conseil considère qu'une réflexion doit être lancée en matière d'approvisionnement énergétique des ZAE. Dans certains cas, l'approvisionnement énergétique pourrait être pensé de manière centralisée pour tout un zoning, en analysant les possibilités de recours aux énergies renouvelables et en mettant l'accent sur les performances énergétiques des bâtiments.

L'aménagement des zones doit prendre en compte et valoriser la biodiversité présente sur le site. Le Conseil estime que le développement de la biodiversité constitue un atout (attrait, prestige, image de marque...) pour les entreprises. A cet égard, le CESRW considère que de simples principes en matière de biodiversité (maintien des éléments naturels existants, valorisation des périmètres d'isolement et des espaces non artificialisés par des plantations d'arbres, arbustes et bandes boisées...) devraient être étudiés par les promoteurs lors de l'aménagement et du développement des ZAE ainsi que par les entreprises sur leurs terrains, tout en veillant à ne pas réduire les surfaces nettes dédiées à l'activité économique.

Par ailleurs, les systèmes de management environnemental des zonings (EMAS ou ISO) pourraient être utilisés davantage pour les nouvelles zones afin de s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue.

### 6.3.4. Qualité agronomique des sols et remembrement

Les critères « qualité des sols » et « topographie » devraient être intégrés lors de l'évaluation des incidences. Le choix de localisation des zones dédiées à l'activité économique dans de belles plages agricoles très fertiles devrait être évité dans la mesure du possible, même si ce choix se justifie par de moindres coûts d'équipement.

Par ailleurs, les projets de mises à disposition de nouveaux espaces devraient également tenir compte des remembrements en cours.

### 6.3.5. Compensations planologiques et alternatives

Selon le dernier Rapport sur l'Etat de l'Environnement Wallon, il apparaît qu'une grande partie des zones d'activité économique inscrites au plan de secteur est encore actuellement occupée par des terres agricoles et des terres vaines (plus de 10.000 ha). Les pressions qui sont présentes actuellement dans certaines zones reflètent donc une inadéquation géographique entre la demande de terrains et l'offre au plan de secteur. Afin de préserver la gestion parcimonieuse du sol wallon et bien que le CWATUP prévoit désormais de larges possibilités de compensation, il conviendrait de déterminer des critères précis de compensations planologiques et alternatives proportionnelles à l'impact des nouvelles affectations en zones d'activité économique.

#### 6.4. Réaffectation accrue des SAR en ZAE

La politique d'assainissement des SAR doit être renforcée en vue d'accroître leur réaffectation à l'activité économique. Bien que coûteuse, cette solution présente de nombreux avantages. La présence d'un nombre important de friches industrielles constitue une atteinte incontestable à l'image de la Région et freine le redéploiement économique local par manque d'attrait pour les candidats investisseurs. L'assainissement des SAR prévient ou corrige les éventuels problèmes d'environnement et de santé publique. L'assainissement de ces derniers améliorerait donc non seulement le cadre de vie de la population mais offrirait également un potentiel en terrains non négligeable. Toutefois, les freins à la réhabilitation des friches sont nombreux (procédure lourde, coût d'acquisition, insécurité juridique...). Le CESRW demande au Gouvernement wallon de les analyser afin de trouver une solution durable à cette problématique.

Par ailleurs, afin de faciliter et d'accélérer l'assainissement des sites pollués, le Conseil rappelle la nécessité de mettre en œuvre rapidement le décret « sol ».

#### 6.5. Amélioration des délais de commercialisation des parcs d'activité économique

Malgré certaines avancées initiées par le Gouvernement wallon et destinées à réduire le délai entre le moment où l'on décide d'affecter un site à de l'activité économique et la commercialisation de ce dernier (révision du plan de secteur, adjudication des marchés,...), le temps de la procédure reste trop long. Il empêche la Wallonie de pouvoir s'adapter au mieux et rapidement à la demande. Le Conseil invite dès lors le Gouvernement wallon à analyser les raisons induisant ces délais longs et à y apporter ensuite des solutions, notamment en simplifiant la procédure de modification des plans de secteurs.

En outre, le Conseil attire l'attention sur le fait que certaines ZAE, ne pouvant bénéficier des moyens de la SOWAFINAL, ne sont toujours pas disponibles faute de moyens budgétaires prévus par le MET pour développer les infrastructures routières nécessaires à ces zones.

#### 6.6. Affectation responsable des ZACC

Les ZACC pourraient représenter un certain potentiel pour l'accueil d'activités économiques. Pour de nombreuses raisons, certaines communes préfèrent affecter ces

zones à de l'habitat. Le Conseil souhaite que les communes soient sensibilisées à cette problématique afin qu'elles adoptent un comportement responsable conciliant au mieux les besoins en zones d'habitat et les besoins en zones d'activité économique.

Dans le cadre d'une approche globale initiée par le Gouvernement wallon, la mise en œuvre des ZACC par le Conseil communal à destination de l'activité économique devrait être davantage encouragée par le Gouvernement wallon.

#### 6.7. Création de zones dites d'intérêt « régional »

Dans le modèle luxembourgeois, la zone nationale est une zone pouvant accueillir de nouvelles activités susceptibles de contribuer à une diversification de la structure économique du pays et réservée à des entreprises industrielles de grande taille. Le CESRW propose de s'inspirer de ce modèle pour la Région wallonne en créant des zones dites d'intérêt « régional » (par exemple, les zones aéroportuaires, les zones logistiques,...). Le Conseil considère que la Région wallonne, en concertation avec les opérateurs, serait la plus apte à définir ces zones (via des critères à déterminer), la gestion opérationnelle étant du ressort des opérateurs. Cette proposition est par ailleurs cohérente avec l'ensemble des propositions émises précédemment car elle permettrait une gestion parcimonieuse des terrains.

Dans le cadre de cette approche stratégique, la procédure préconisée devrait être la révision de plan de secteur.

#### 6.8. Disponibilité de terrains en flux continu et ciblée

A l'instar de ce qui se fait dans les régions voisines, le Conseil estime essentiel de pouvoir disposer de terrains immédiatement disponibles pour l'activité économique et ce, de manière permanente. Il conviendrait donc de repenser le système afin de pouvoir disposer d'une réserve permanente, évaluée en fonction des comportements d'achat révélés par la base des données et ciblée en fonction de zones à privilégier selon les besoins.

\*\*\*\*\*

## Annexes

**Tableau 2 - Zones inscrites au plan de secteur et affectation à l'activité industrielle**

	Nombre de zones	Superficie totale (en ha) (a)	Part dans le total (en %)	Sup. moyenne (en ha)	Sup. maximum (en %)	Affectation à l'activité industrielle (en ha) (b)	Taux d'affectation à l'activité économique (en %) (a)/(b)
Zones d'activité économique	1.713	25.451	1,5	14,9	552,0	10.193	40,0
ZACC et ZACCI	2.021	24.215	1,4	12,0	211,0	-	-
ZSPEC	4.132	21.854	1,3	5,3	2.407,9	-	-
Zones blanches (non affectées)	416	2.723	0,2	6,5	187,1	-	-
Zones d'habitat	4.696	180.582	10,7	38,5	3.429,8	5.348	3,0
Autres	32.713	1.436.237	84,9	36,6	34.702,7	-	-
Wallonie	45.691	1.691.062	100,0	37,0	34.702,7	-	-

Sources : Version vectorielle du plan du secteur (2007); Carte d'occupation du sol de Wallonie (2005); Calculs DGATLP

**Tableau 3 – Etat d'occupation au sein des parcs d'activité économique (gérés par les IDE) (superficies brutes)**

Type de parcs	Total (en ha)	Parcs généralistes (en %)	Parcs spécialisés (en %)
Superficie totale	14.155,6	70,4	29,6
Superficie gérée par l'intercommunale	13.577,9	69,7	30,3
Superficie gérée par un autre opérateur	577,9	89,7	10,3
Superficie non encore mise en oeuvre (par IDE)	915,8	75,7	24,3
Superficie mise en oeuvre (par IDE)	12.651,2	69,3	30,7
Superficie disponible équipée (IDE)	1.757,0	67,7	32,3
Superficie utile	11.326,6	69,9	30,1
Superficie indisponible à la vente	9.575,2	70,3	29,7
Options (de + de 1 an et de -de 1 an)	367,3	80,4	19,6
Terrains vendus	9.096,7	70,2	29,8
Terrains construits et gérés par les IDE (halls-relais)	112,8	50,3	49,7
Superficie non valorisable	1.411,6	63,9	36,1
Superficie équipement	934,9	69,7	30,3
Superficie non valorisable hors équipement (résiduelle)	476,7	52,6	47,4
Superficie non valorisable hors équipement (résiduelle) (sans recours)	1.646,5	67,1	32,9
Superficie Plan Prioritaire pas encore en cours de mise en oeuvre (avec recours)	531,9	79,4	20,6

Source : Etude CPDT

**Tableau 4 - Estimation des terrains libres d'occupation dans les ZAE non gérées par les IDE localisées en dehors des périmètres du plan prioritaire sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004)**

Zone du plan de secteur	Localisé dans un périmètre du plan prioritaire	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
Zone d'activité économique mixte	non	2.776,5	1.922,6	4.699,1	59,1	40,9	100,0
Zone d'activité économique industrielle	non	5.654,2	3.064,1	8.718,3	64,9	35,1	100,0
Zone d'aménagement différé à caractère industriel	non	293,9	1.176,6	1.470,5	20,0	80,0	100,0
<i>Total</i>		8.724,6	6.163,3	14.887,9	58,6	41,4	100,0

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

**Tableau 5 - Estimation des terrains libres d'occupation dans les parcs gérés par les ports autonomes sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004)**

Zone du plan de secteur	Localisé dans un périmètre du plan prioritaire	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)
Zone d'activité économique mixte	Non	10,1	6,5	16,7	60,9	39,1	100,0
Zone d'activité économique industrielle	Non	410,0	201,7	611,7	67,0	33,0	100,0
	Oui	12,9	31,2	44,1	29,2	70,8	100,0
<i>Sous-Total</i>		422,9	232,9	655,8	64,5	35,5	100,0
Zone d'aménagement différé à caractère industriel	Non	13,5	28,3	41,8	32,3	67,7	100,0
<i>Total</i>		446,5	267,7	714,3	62,5	37,5	100,0

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

**Tableau 6 - Estimation des terrains libres d'occupation dans les périmètres du plan prioritaire - cadastre (01/01/2004)**

Zone du plan de secteur	Localisé dans un périmètre du plan prioritaire	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)	Recours au Conseil d'Etat
Zone d'activité économique mixte	oui	193,6	740,1	933,7	20,7	79,3	100,0	non
	oui	20,0	405,3	425,3	4,7	95,3	100,0	oui
	<i>Sous-Total</i>	213,6	1.145,4	1.359,0	15,7	84,3	100,0	
Zone d'activité économique industrielle	oui	169,3	344,5	513,8	32,9	67,1	100,0	non
	oui	32,5	72,8	105,3	30,8	69,2	100,0	oui
	<i>Sous-Total</i>	201,8	417,4	619,1	32,6	67,4	100,0	
<i>Total sans recours</i>		362,9	1.084,6	1.447,5	25,1	74,9	100,0	
<i>Total général</i>		415,4	1.562,8	1.978,2	21,0	79,0	100,0	

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

**Tableau 7 - Estimation des terrains libres d'occupation dans la zone d'extension de Liège Airport sur base des informations fournies par le cadastre (01/01/2004)**

Zone du plan de secteur	Parcelles occupées (ha)	Parcelles libres (ha)	Total (ha)	Parcelles occupées (%)	Parcelles libres (%)	Total (%)	Recours au Conseil d'Etat
Zone d'activité économique mixte	52,2	82,1	134,3	38,9	61,1	100,0	non
Zone d'activité économique industrielle	136,8	228,0	364,8	37,5	62,5	100,0	non
<i>Total</i>	189,0	310,1	499,1	37,9	62,1	100,0	

Sources : MRW/DGATLP et SPFF/ACED - Calculs : CREAT - UCL

**Tableau 8 - Superficie en hectares occupée par les SAR de grande dimension**

Superficie > à 5 ha		Superficie > à 1 ha	
Affectations adéquates*	Toutes affectations confondues	Affectations adéquates*	Toutes affectations confondues
1.554,2	3.755,1	2.020,3	5.122,6

Source : DGATLP-DAO

## **Glossaire**

ACED : Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines

BEPN : Bureau Economique de la Province de Namur

CCUE : Cahier des Charges Urbanistiques et Environnementales

COS : Coefficient d'Occupation du Sol

CPDT : Conférence Permanente du Développement Territorial

CRAEC : Commission Régionale d'Avis pour l'Exploitation des Carrières

CREAT : Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire

CWATUP : Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

DAO : Direction de l'Aménagement Opérationnel

DAR : Direction de l'Aménagement Régional

DAU : Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

DEI : Demandeurs d'Emploi Indemnisés

DGATLP : Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

DGEE : Direction Générale de l'Economie et de l'Emploi

DEZI : Direction des Equipements des Zones industrielles

DNF : Division de la Nature et des Forêts

EIE : Etude d'Incidences sur l'Environnement

ETP : Equivalent Temps Plein

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional

FUSAGx : Faculté Universitaire des Sciences Agronomiques de Gembloux

GES : Gaz à Effet de Serre

GW : Gouvernement Wallon

IBW : Intercommunale du Brabant Wallon



ICEDD : Institut de Conseils et d'Etudes en Développement Durable

IDE : Intercommunales de Développement Economique

IDEA : Intercommunale de Développement Economique et d'Aménagement du territoire

IDELUX : Intercommunale de Développement Economique de la province de LUXembourg

IDETA : Intercommunale de Développement économique du Tournaisis

IEG : Intercommunale d'Etude et de Gestion

IGRETEC : Intercommunale pour la Gestion et la Réalisation d'Etudes Techniques et Economiques

ISSeP : Institut Scientifique de Service Public

IWEPS : Institut Wallon d'Evaluation, de Prospective et de Statistique

LEPUR : Laboratoire d'Etudes en Planification Urbaine et Rurale

MET : Ministère de l'Equipeement et des Transports

OFI : Office for Foreign Investors

PAC : Port Autonome de Charleroi

PACO : Port Autonome du Centre et de l'Ouest

PAL : Port Autonome de Liège

PAN : Port Autonome de Namur

PCA : Plan Communal d'Aménagement

PCAC : Plan Communal d'Aménagement Compensatoire

PCAD : Plan Communal d'Aménagement Dérogatoire

PED : Pôle Européen de Développement

PLI : Plan de Localisation Informatique

PME : Petites et Moyennes Entreprises

PMI : Petites et Moyennes Industries

PP : Plan Prioritaire

PS : Plan de Secteur

PPNC : Plan Photographiques Numériques Communaux

RER : Réseau Express Régional

RESA : Relance Economique et de Simplification Administrative

RUE : Rapport Urbanistique et Environnemental

SAED : Site d'Activités Economiques Désaffecté

SAR : Site A Réaménager

SDER : Schéma de Développement de l'Espace Régional

SEGEFA : Service d'Etude en Géographie Economique Fondamentale et Appliquée

SORASI : Société d'assainissement et de rénovation des sites industriels

SOWAER : Société Wallonne des Aeroports Régionaux

SPAQuE : Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement

SPI (+) : Société Provinciale d'Industrialisation

TPE : Très Petites Entreprises

WD : Wallonie Développement

ZA : Zone Agricole

ZACC : Zone d'Aménagement Communal Concerté

ZACCI : Zones d'aménagement communal concerté à caractère industriel

ZAE : Zone d'Activités Economiques

ZAEI : Zone d'Aménagement Economique Industrielle

ZAEM : Zone d'Aménagement Economique Mixte

ZADI : Zone d'Aménagement Différé à caractère Industriel

ZH : Zone d'Habitat

ZNDU : Zone Non Destinée à l'Urbanisation

ZSPEC : Zone de Services Publics et d'Equipement Communautaire

ZP : Zone de Parc

ZV : Zone d'espaces Verts

### **Concepts utilisés**

CCUE : Le Cahier des Charges urbanistiques et Environnementales a été supprimé par le Décret-programme du 3 février 2005 de Relance Economique et de Simplification Administrative (RESA).

Il était un document d'orientation, de gestion et de programmation de la mise en œuvre de la zone d'activité économique. Il définissait notamment les objectifs généraux d'aménagement de la zone, les espaces à vocation collectives et privatives, leurs articulations spatiales internes et externes à la zone, un volet environnement, paysage, mobilité, urbanisme et architecture, ainsi que des mesures favorables au développement durable... Ce document permettait donc de mettre en place une série de balises rendant certaines activités possibles ou non sur le site.

COS : Le Coefficient d'Occupation du Sol détermine la densité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

RUE : Le Rapport Urbanistique et Environnemental est un document d'orientation qui exprime les options d'aménagement et de développement durable pour tout ou partie d'une zone d'aménagement communal concerté.

EIE : Une Etude d'Incidences sur l'Environnement est une étude scientifique réalisée par une ou plusieurs personnes agréées mettant en évidence les effets directs et indirects sur l'environnement.

PCA : Le Plan Communal d'Aménagement précise, en les complétant, le plan de secteur et les prescriptions visées à l'article 46 du CWATUP.

PCAD : Le plan communal d'aménagement peut, au besoin et moyennant due motivation, déroger au plan de secteur conformément à l'article 54 du CWATUP, et pour autant que soient réunies simultanément les trois conditions reprises à l'article 48 du CWATUP. Le plan communal d'aménagement devient dès lors un Plan Communal d'Aménagement Dérogatoire (PCAD).

PCAC : La technique du Plan Communal d'Aménagement Compensatoire est une réponse adéquate aux nouveaux besoins, notamment économiques, qui mettent en œuvre des rectifications de zonage tandis que la technique de la révision du plan de secteur (opération très lourde) est réservée aux opérations dont l'enjeu et l'ampleur concernent tout le secteur.

La philosophie d'un PCAC est la suivante : l'équilibre régional des affectations et des potentialités urbanisables étant défini à l'échelle régionale par le plan de secteur, il est possible, par la voie du PCAC, de transférer certaines zones ou parties de zones en fonction de caractéristiques locales.

A titre d'exemple, une commune pourrait ainsi renoncer à la mise en œuvre d'une zone d'habitat inapte à la construction ou à une zone d'aménagement communal concerté et

renoncer au potentiel urbanisable pour créer ou étendre, à un autre endroit plus approprié, une zone d'activité économique par le biais d'un PCA.

La procédure du PCAC comporte, le cas échéant, un rapport sur les incidences environnementales qui fait partie intégrante du plan.

PLI : Le Plan de Localisation Informatique vise à enrichir le fond de plan IGN 1:10 000 d'un référentiel cadastral continu sur le territoire de la Région wallonne mais ne constitue en aucun cas un cadastre numérique.

PP : Le Plan Prioritaire est un plan destiné à inscrire au plan de secteur quelque 1.600 ha de nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire de la région wallonne concrétisant ainsi une démarche de révision thématique des plans de secteur entamée en 1999. Ce plan, comportant 34 zones prioritaires, a été adopté par le Gouvernement wallon précédent.

PS : Le Plan de Secteur est un document légal qui définit les affectations du sol. Il comporte des zones destinées à l'urbanisation et des zones non destinées à l'urbanisation. Il s'inspire des indications et orientations contenues dans le schéma de développement de l'espace régional.

SAR : Le « Site A Réaménager » est défini comme le ou les biens (immeubles bâtis et non bâtis) qui étaient destinés à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans l'état actuel est contraire au bon aménagement du site.

Le réaménagement comprend l'ensemble des actes et travaux de réhabilitation, d'assainissement, de construction ou de reconstruction

Le concept de "sites à réaménager" remplace les concepts de "sites d'activité économique désaffectés" (SAED) et de "sites d'activités économiques à réhabiliter" (SAER).

SDER : Le Schéma de Développement de l'Espace Régional exprime les options d'aménagement et de développement durable pour l'ensemble du territoire wallon.

ZACC : La Zone d'Aménagement Communal Concerté est une zone du plan de secteur destinée à recevoir, sur la base d'une orientation définie à l'échelon communal, tout type d'affectation au plan de secteur, à l'exception de la zone d'activité économique à caractère industriel et de la zone d'extraction.

ZAEI : La Zone d'Aménagement Economique Industrielle est une zone du plan de secteur destinée aux activités à caractère industriel et aux activités de stockage ou de distribution à l'exclusion de la vente au détail.

ZAEM : La Zone d'Aménagement Economique mixte est une zone du plan de secteur destinée aux activités d'artisanat, de distribution, de recherche ou de petite industrie.

ZADI : La Zone d'Aménagement Différé à caractère Industriel est une zone du plan de secteur destinée aux activités agro-économiques de proximité, aux entreprises de transformation du bois ainsi qu'aux activités à caractère industriel, de stockage et de distribution (à l'exclusion de la vente au détail).

ZH : La Zone d'Habitat est une zone du plan de secteur destinée principalement à la résidence.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Dans ces zones, les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie ainsi que les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

ZP : La Zone de Parc est une zone du plan de secteur destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

ZSPEC : La Zone de Services Publics et d'Équipement Communautaire est une zone du plan de secteur destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

ZV : La Zone d'espaces Verts est une zone du plan de secteur destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

\* \* \* \* \*