

L'environnement naturel et humain

La réalisation de la zone d'activité économique doit se faire en tenant compte du contexte dans lequel elle s'inscrit, et des usages voisins (agriculture, habitat, routes).

 Sélectionner des entreprises et adapter la conception de la zone et des constructions afin qu'elles soient compatibles avec l'environnement humain (risque technologique et incendie, nuisances sonores, impacts des trafics...) et naturel (impacts sur la faune et la flore, risques naturels, inondations ou aléas climatiques).

Concevoir la ZAE comme un cadre de travail humain (espaces collectifs, crèche, arrêts de bus...).

Inscrire le parcellaire dans le réseau viaire et écologique. Créer une trame qui contribue à l'amélioration de la qualité environnementale. Les limites juridiques de propriétés ne doivent pas être, sur le terrain, un facteur de rupture.

 Concevoir et gérer la zone de façon à valoriser les milieux naturels existants, voire d'en créer de nouveau : pièces d'eau, haies, bosquets...

 Accompagner l'évolution de la ZAE par des **dispositifs d'isolement** qui la rendent discrète sur le plan auditif ou visuel (murs anti-bruit, merlons, clôtures, plantations).

 Adopter un plan de gestion collectif des espaces non bâtis dans l'intérêt des riverains et des usagers de même que dans le respect des cycles naturels.



Le paysage

Sur le plan paysager, la conception et le développement de la ZAE tiendront compte de l'enveloppe paysagère. Les éléments paysagers historiques ou naturels à l'intérieur ou en bordure de la zone seront préservés autant que possible. La ZAE est elle-même créatrice de paysage.

 Concevoir le réseau viaire et l'implantation des bâtiments de manière paysagère, c'est-à-dire en respectant la structure et les lignes de forces du paysage, et en limitant les modifications du relief du sol.

Les implantations, les gabarits, les toitures et les plantations seront similaires afin d'éviter les incohérences et les disparités au sein des éléments bâtis et non bâtis. La recherche d'une cohérence visuelle générale est de mise. Ces dispositions seront particulièrement étudiées pour les ZAE bénéficiant d'une grande visibilité (fonds de vallée, bords de route et d'autoroute...).

 Supprimer au fur et à mesure les **éléments destructurants** (lignes à haute tension, cabines électriques...)

Utiliser les **dispositifs d'isolement** de façon à mettre en valeur des éléments (par exemple une construction) et à dégager des points de vue intéressants.

Intégrer les **espaces publics**, la voirie, les chemins, les parkings publics, les espaces verts et les espaces de détente à la construction du paysage de la ZAE. Les éléments végétaux et les matériaux choisis ont donc toute leur importance. Dresser un plan de verdissement de la ZAE. Réaliser les plantations dans les zones non constructibles et sur les zones tampons dès avant la concession des terrains.

Enfin, la ZAE est elle-même créatrice de paysage, auquel contribue la qualité de l'**architecture** de ses bâtiments. On recherchera, tant que faire se peut, l'homogénéité de l'ensemble du bâti.

 Favoriser l'intégration de la ZAE dans le paysage existant et veiller à la qualité du paysage créé par l'application d'un **règlement d'urbanisme** ou encore mieux par l'élaboration du **plan communal d'aménagement**.

Réduire l'aire de **visibilité** des constructions, des équipements techniques, des dispositifs de publicité, de l'éclairage, des aires de parcage, des aires d'entreposage, afin qu'ils s'inscrivent avec discrétion dans le paysage.



La mobilité

La vie de l'entreprise génère des flux de marchandises (matières premières, produits finis) et de personnes (clients, employés). Le choix de son implantation se fait en fonction de l'offre (accessibilité) et de la demande en transport. L'entreprise, par les déplacements qu'elle induit, influence la mobilité de la ZAE, d'une ville, voire d'une région.

 La ZAE, dûment inscrite au Plan de secteur, est déjà accessible (ou non) par rail, route, voie d'eau. Ce profil conditionne a priori la nature des entreprises qui viendront s'y établir (les activités industrielles, par exemple). Au niveau de la conception de la ZAE elle-même, il sera intéressant de regrouper autour d'une activité industrielle d'éventuels sous-traitants.

Si, au niveau de l'accessibilité des marchandises, l'action de l'aménageur de la ZAE doit s'inscrire dans l'existant, celui-ci peut cependant concevoir l'occupation de la zone en termes de mobilité des personnes. Si la ZAE est bien desservie en transports en commun, elle peut idéalement accueillir des entreprises fortement génératrices d'emplois. La ZAE peut aussi négocier une meilleure desserte par les transports en commun.

Hiérarchiser la voirie en fonction des activités et du réseau routier existant, prévoir des voies d'accès en fonction du type d'activité. Intégrer dans la conception et le positionnement des voiries leur effet « vitrine » sur le visiteur.

Veiller à la présence et à la qualité des cheminements piétons et cyclistes dans et en dehors de la ZAE.

Limiter le nombre de places de parking, réserver les aires de stationnement aux visiteurs.

 Négocier avec les TEC, pour toute la zone d'activité économique, une adaptation des fréquences et des horaires.

Reprenre tous les moyens qui permettent de rallier une entreprise ou un groupe d'entreprises dans une fiche d'accessibilité multimodale (FAM). La FAM est surtout destinée aux clients et aux visiteurs de l'entreprise ou de la ZAE.

Elaborer un Plan de Déplacements d'Entreprise (PDE), afin d'optimiser les déplacements générés par une entreprise ou un groupe d'entreprises. Mettre en œuvre, au niveau de la ZAE, une organisation modulée du temps de travail. Intégrer les mesures à prendre au niveau de la ZAE dans un cadre géographique plus large, par exemple dans le plan communal de mobilité. La ZAE peut s'adjoindre les services d'un coordinateur en mobilité.

 Programmer l'urbanisation de la ZAE en fonction de son accessibilité.



Les équipements et les réseaux

On veillera à la flexibilité et à la **réversibilité des usages et des équipements**.

 Planifier et prévoir l'implantation des équipements de manière intégrée.

Adapter leurs dimensions à la nature des entreprises qui s'y implantent en prévoyant, si nécessaire, des possibilités d'extension d'une dimension adéquate.

Gérer le cycle de l'eau de manière intégrée : dans la mesure du possible, on ne modifiera pas la structure du bassin hydrographique. Différentes dispositions existent pour gérer le ruissellement des eaux de pluie.

 Prévoir un service commun à l'ensemble de la ZAE pour assurer l'entretien des équipements et espaces collectifs. Les équipements détériorés seront systématiquement et rapidement remplacés.

 Penser les équipements (bâtiments, réseaux techniques, bornes d'alimentation, câblages...) en ayant à l'esprit la réversibilité de leur usage et leur reconversion éventuelle. On prévoira, dès la construction, le passage de futurs réseaux et leur évolution.

Programmer l'occupation progressive de la zone. Si la superficie de la zone est supérieure à dix hectares, son développement sera phasé.



L'urbanisme et l'architecture

L'urbanisme de la ZAE et l'architecture de ses bâtiments sont des facteurs clés de son image de marque. L'urbanisation de la ZAE est spécifique à sa spécialisation, mais la qualité de celle-ci et de ses espaces publics contribue au cadre de vie des personnes qui y travaillent, ainsi qu'à la qualité paysagère.

 La cartographie reprise dans le cahier des charges doit déterminer la structure, la hiérarchie et le maillage des voiries. La fixation du parcellaire et les zones de bâtisses, les reculs, les alignements et fronts de bâtisses peuvent être également rendus obligatoires. Ces éléments contribuent à une urbanisation cohérente de la ZAE.

Soigner l'aspect des bâtiments côté voirie. Loger en façade les fonctions d'accueil et de bureau. Disposer les bâtiments de stockage et les accès de déchargement à l'arrière.

Rendre les parkings discrets (en déblai, à l'arrière ou en sous-sol).

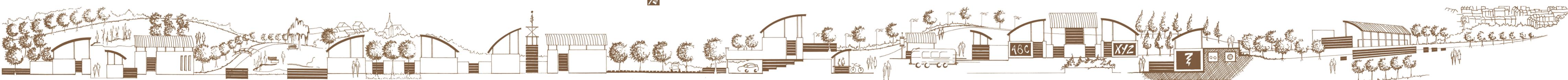
Harmoniser et uniformiser l'éclairage public, choisi pour assurer la sécurité des piétons, notamment aux traversées de routes, ou aux arrêts de transport en commun. Sélectionner les appareils en fonction de leurs performances techniques et de leurs qualités.

Uniformiser le mobilier urbain propre aux voiries et réseaux tels qu'abris, bancs, poubelles, choisi en fonction de sa robustesse et de ses qualités esthétiques.

Rechercher, pour les enseignes et dispositifs de publicité, une certaine harmonie visuelle. La signalétique sera uniformisée sur toute la ZAE ; on recherchera surtout l'efficacité de l'information.

 Promouvoir une architecture contemporaine de qualité. Le bâtiment n'est pas qu'une simple enveloppe technique. Il est de la responsabilité de l'opérateur de la ZAE et de ses entrepreneurs de favoriser une architecture de qualité, par le choix des formes, des matériaux extérieurs, et par la gestion des espaces.

 **L'entreprise évolue**, s'étend, a de nouveaux besoins... Le bâtiment lui-même peut changer d'affectation. La conception du bâtiment se doit d'intégrer les notions de flexibilité, d'évolution, de changement d'affectation, voire de réhabilitation, aux moindres coûts pour l'environnement.



Le cahier des charges urbanistique et environnemental, une démarche novatrice prévue par le CWATUP

Le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine balise clairement la mise en oeuvre des espaces destinés aux activités économiques. Si les activités économiques doivent normalement trouver place dans le tissu urbanisé, elles peuvent néanmoins s'implanter dans des zones spécifiques lorsqu'elles sont incompatibles avec l'habitat.

Trois articles du CWATUP concernent ces zones d'activité économique.

L'article 30 du CWATUP destine - la zone d'activité économique mixte aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.

- la zone d'activité industrielle aux activités à caractère industriel.

L'article 31 précise quant à lui que :

- la zone marquée de la surimpression " A.E. " est exclusivement destinée aux activités agro-économiques de proximité ainsi qu'aux entreprises de transformation du bois.

- la zone marquée de la surimpression " G.D. " est exclusivement destinée aux activités de grande distribution.

- la zone marquée de la surimpression " R.M. " est exclusivement destinée aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

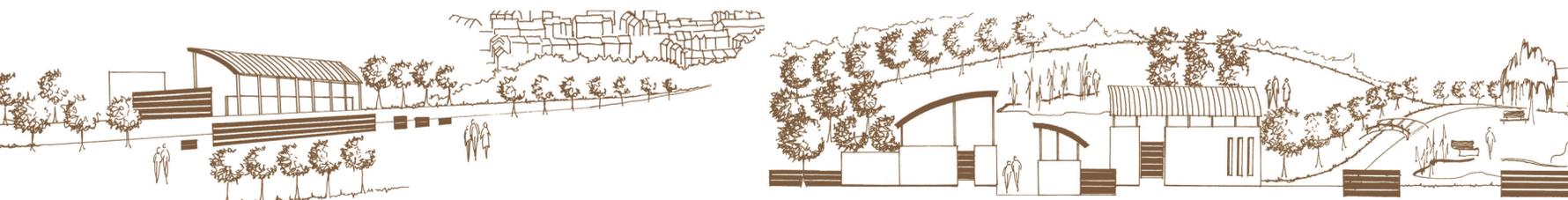
L'article 31bis précise que la mise en oeuvre de ces zones est subordonnée à l'approbation par le Gouvernement d'un cahier des charges urbanistique et environnemental couvrant toute la zone.

Le cahier des charges urbanistique et environnemental

C'est un document d'orientation, de gestion et de programmation de la mise en oeuvre d'une zone d'activité économique.

- Il s'appuie, le cas échéant, sur l'étude d'incidences préalable à l'inscription de la zone au plan de secteur
- Il est dressé préalablement à toute demande de permis d'urbanisme, d'environnement ou de permis unique relative à la mise en oeuvre de la zone (voir détails de la procédure page 10).

Il va de soi que le cahier des charges urbanistique et environnemental, en tant que schéma de développement, est pris en compte lors de la mise en oeuvre de la zone dans le cadre des lois d'expansion économique.



La procédure

Art 31 § 3. Préalablement à la délivrance du premier permis d'urbanisme, d'environnement ou de permis unique relatif à la mise en oeuvre de la zone, le cahier des charges urbanistique et environnemental est dressé à l'initiative de la Région, de la commune, de l'intercommunale concernée, ou d'une personne physique de droit privé, pour autant que cette dernière soit propriétaire de l'ensemble de la zone ou qu'elle soit dûment mandatée par l'ensemble des propriétaires de la zone

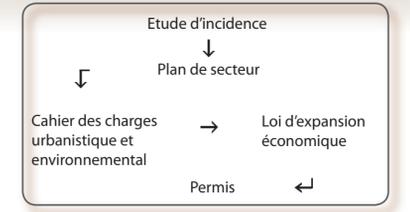
Le cahier des charges urbanistique et environnemental est établi par une personne agréée au sens des articles 11 et 282, §1er du CWATUP.

§4. Sur base d'une concertation préalable entre le fonctionnaire délégué du service extérieur de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP), le collège des bourgmestre et échevins, la Direction générale de l'Economie et de l'Emploi et toute administration concernée, et du rapport établi par ledit fonctionnaire délégué, le Gouvernement approuve ou refuse le cahier des charges urbanistique et environnemental dans les quarante-cinq jours de la réception du dossier par le fonctionnaire délégué du service extérieur de la DGATLP. La décision est notifiée au demandeur visé au §3, par une lettre recommandée avec accusé de réception. Une copie de la décision accompagnée du cahier des charges urbanistique et environnemental est transmise, simultanément, pour information, au collège des Bourgmestre et Echevins de la ou des communes concernées, et à la Direction générale de l'Economie et de l'Emploi de la Région wallonne.

(...)

Le cahier des charges urbanistique et environnemental est joint à toute demande de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique, relative à la mise en oeuvre de la zone.

Toute modification portant atteinte aux objectifs généraux de mise en oeuvre de la zone nécessite la révision du cahier des charges urbanistique et environnemental. Elle est introduite par le demandeur visé au §3, la Région ou toute autre personne intéressée. (...)



Textes et dessin : CREAT-UCL

Remerciements et crédits photos
© Tous droits d'auteur réservés à la Région wallonne
sauf : P.5-ph.3, P.6-ph. 3-4, P.7-ph.2, P.8-ph. 2, P.9-ph.2-4,
© Samy and Partners

Les dessins en N/B ont été réalisés par sprt Artau, Liège

Pour en savoir plus :
Aménagement paysager et mise en place d'une infrastructure écologique dans les ZAE, MRW-CPDT, 2002
Qualité environnementale sur une zone d'activité : guide de solutions techniques (ARENE Ile-de-France)
Guide de l'urbanisme pour la Wallonie, DGATLP, MRW 2004

Adresses utiles :
MRW-DGEE
Place de la Wallonie, 1
5100 NAMUR

MRW-DGATLP
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes

Editrice responsable : D. Sarlet
MRW-DGATLP
Service de diffusion des publications
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes
Tél. : +32(0) 81 21 03
Fax : +32(0) 81 21 12
E-mail : p.molinarmrw.wallonie.be

Une publication de la
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine de la Région Wallonne et de la Conférence Permanente du Développement Territorial

Qualité et développement durable des zones d'activité économique

Le cahier des charges urbanistique et environnemental



Pour des zones d'activité économique de qualité urbanistique et architecturale intégrées dans le milieu humain, naturel et paysager et inscrites dans le développement durable



La conception, la gestion et la programmation des zones d'activité économique : un enjeu pour la Wallonie

Les zones d'activité économique (ZAE) représentent plus de 25.000 hectares en Wallonie, dont la moitié est gérée par des opérateurs professionnels. Une partie de ces espaces est encore disponible, et sera donc, à court ou moyen terme, mise en oeuvre. C'est le cas, notamment, des nouvelles zones inscrites au plan de secteur dans le cadre du Plan ZAE.

C'est dans ce contexte que la Région wallonne a instauré une nouvelle démarche de qualité, d'intégration et de développement durable des ZAE. La mise en oeuvre d'une zone constitue une opportunité exceptionnelle d'appliquer les principes du Développement Durable, qui entend équilibrer les aspects économiques, sociaux et environnementaux de toute activité. En effet, la croissance économique est nécessaire et souhaitable, mais pas au prix d'une dégradation irréversible de l'environnement ni du cadre de vie.

La ZAE, la nature de ses activités, son aspect, résultent de la confrontation d'un projet économique, celui de l'opérateur, avec les contraintes et les potentialités d'un site, tant humaines (accessibilité, voisinage des fonctions) qu'environnementales et paysagères.

Les parcs d'activités évoluent, et nul n'ignore aujourd'hui combien leur image de marque rejailit non seulement sur celle des entreprises qui la composent, mais aussi sur celle d'une commune ou d'une région, en termes de vitrine et d'attractivité économique.

L'opérateur aura donc à cœur de ne pas reproduire certaines erreurs du passé et de construire son projet de façon prospective, en planifiant autant que faire se peut son parcellaire, ses réseaux, et le passage de l'occupation de la zone.



Aussi, les autorités wallonnes ont-elles décidé de subordonner la mise en oeuvre des ZAE à l'élaboration d'un cahier des charges urbanistique et environnemental.

Ce nouveau dispositif donne une base légale au processus de dialogue entre les autorités régionales, les opérateurs économiques privés ou publics de même que les gestionnaires des ZAE, conformément à l'article 1er du CWATUP. Il s'applique au Plan ZAE, à toute nouvelle création de ZAE, ainsi qu'aux ZAE existantes mais non encore mises en oeuvre.

Concevoir, gérer et programmer les ZAE en respect du principe d'une occupation parcimonieuse du sol

Dès la conception de la ZAE, divers outils fonciers sont à la disposition de l'opérateur afin de favoriser la gestion parcimonieuse du sol. Par exemple :

- on déterminera le parcellaire lors de la conception de la ZAE ; on évitera ainsi les terrains soldés au devenir incertain (terrain vague) de même que les terrains dont l'occupation est postposée et aléatoire ;
- on prévoira une clause dans les actes de vente imposant un délai maximum pour la réalisation des constructions et l'aménagement des abords ;
- on recourra à des mesures de gestion foncière telles que l'emphytéose ou la vente à réméré.

Concrètement, le cahier des charges décline l'articulation du projet économique de l'opérateur et du contexte local en objectifs généraux, eux-mêmes traduits et soutenus par une série d'options favorables au développement durable.

Ce sont ces options que la présente plaquette tentera d'illustrer au moyen de pistes, de conseils et d'exemples.

Le cahier des charges urbanistique et environnemental est un document de conception, de gestion et de programmation de la mise en oeuvre d'une zone d'activité économique

Que contient le cahier des charges urbanistique et environnemental ?

Le cahier des charges urbanistique et environnemental est un document stratégique et d'orientation à valeur indicative. Il se compose d'un rapport de motivation et de schémas cartographiques.

Le rapport comprend :

- la description des activités économiques projetées, ou des activités économiques exclues par le milieu récepteur, ainsi que de leurs caractéristiques en termes d'occupation du sol, d'emploi, de profils de mobilité et des impacts générés ;
- la description de la situation de droit et de fait ;
- la synthèse des contraintes et des potentialités.

Les schémas cartographiques localiseront :

les objectifs de conception et d'aménagement, c'est-à-dire les éléments structurants comme les espaces à vocation collective ou privative et leurs articulations spatiales internes et externes ;

les mesures de gestion favorables au développement durable (gestion parcimonieuse du sol, énergies renouvelables, matériaux recyclables, gestion des déchets, gestion des eaux pluviales, gestion écologique des chantiers, maîtrise de la consommation de l'eau, utilisation rationnelle de l'énergie, mobilité...);

le programme d'occupation de la zone dans l'espace et dans le temps, la justification de cette occupation progressive et sa cohérence à long terme.

Cette plaquette illustre les options d'aménagement qui ont un impact sur :

- l'intégration de la zone à son environnement humain et naturel
- son intégration paysagère
- la mobilité des biens et des personnes
- une implantation optimale des équipements
- la plus-value urbanistique et architecturale de la zone