

# RÉGION WALLONNE

Conférence Permanente du Développement Territorial

---

**SUBVENTION 2009-2010**  
**septembre 2010**

**THÈME 1B : GESTION DES ZONES  
D'ACTIVITÉ EXISTANTES**

**ANNEXE 6 : SYNTHÈSE DES AVIS DES EXPERTS SUR LE  
PROJET DE RAPPORT FINAL**



---

Université  
de Liège  
Lepur



## THÈME 1B : GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EXISTANTES

### ANNEXE 6 : SYNTHÈSE DES AVIS DES EXPERTS SUR LE PROJET DE RAPPORT FINAL<sup>1</sup>

#### 1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

Selon l'annexe de l'arrêté du 29 octobre 2009 relatif au programme de travail 2009-2010 de la CPDT, « *cette recherche est motivée par l'attention croissante dont bénéficient, dans un contexte de développement durable et dans la perspective du renchérissement du prix des carburants, la densification des parcs économiques, la requalification des friches industrielles (y compris au sein de ces parcs), la bonne adéquation de l'offre foncière avec le profil des entreprises, la nature des activités, leur profil de mobilité, la proximité d'autres fonctions, le logement, les services d'appui...*

*Concernant la densification et la gestion parcimonieuse du sol, une analyse de type benchmarking sera menée dans les régions voisines. En parallèle, les opérateurs de développement économique et les autorités locales seront interrogés sur les difficultés qu'ils rencontrent dans la politique d'accueil des entreprises et sur les stimulants possibles pour y remédier. Par ailleurs, la superficie occupée par les infrastructures de viabilisation, parkings et autres aménagements ou équipements et par les reculs sera analysée. Enfin, la possible mixité entre activités économiques et logement sera étudiée, notamment au travers de l'étude de la politique néerlandaise en la matière ».*

De même, la Déclaration de politique régionale du présent gouvernement wallon prévoit de mener, en concertation avec les opérateurs, « *une réflexion sur la politique d'accueil des activités dans les zonings en vue d'y renforcer les critères de densité d'emploi créé, de nature des activités, de profil d'accessibilité et de spécialisation des parcs* » (p. 51).

En vertu de la DPR et de l'arrêté du 29 octobre 2009, le cahier des charges du présent thème de recherche a prévu qu'il soit procédé à une large enquête auprès d'une série d'experts afin de recueillir leur avis par rapport aux principaux résultats qui en sont issus. C'est en particulier la liste des 12 mesures proposées en vue de renforcer la gestion parcimonieuse du sol au sein des PAE existants sans mettre en péril leur attractivité qu'il convient de faire évaluer par les experts. De même, il s'agit de recueillir l'opinion des experts sur les pistes tracées en vue d'intégrer au sein de ces PAE existants une logique de mixité raisonnée des fonctions (logique s'inspirant de la combinaison de la politique ABC et du zonage environnemental néerlandais). A travers les critères préconisés à ce sujet, nous avons tâché d'éviter qu'une application trop rigide de ces principes compromette l'équilibre indispensable entre l'offre et la demande en PAE même pour les activités les plus compatibles avec l'habitat. La logique proposée à ce sujet et les critères qui l'accompagnent ont donc également fait l'objet de cette évaluation par les mêmes experts.

Tant les 12 mesures proposées pour densifier les PAE que les principaux aspects relatifs à la mise en œuvre d'une politique visant à mettre la bonne entreprise au bon endroit ont été évalués selon trois aspects :

- acceptabilité ;
- faisabilité ;
- efficacité.

---

<sup>1</sup> Auteurs : LAMBOTTE J.-M. et GIROLIMETTO F., sous la direction de HALLEUX J.-M.

Sur le plan de l'acceptabilité, il convenait d'examiner si nos propositions étaient conformes aux principales attentes des acteurs dans ce domaine.

Sur le plan de la faisabilité, il s'agissait de s'interroger sur les dispositifs qu'il conviendrait de faire évoluer pour mettre en application nos diverses recommandations. Il s'agissait également de voir si les dérogations aux principes que l'on propose de mettre en avant pour la mixité des fonctions risquent d'être si nombreuses dans une majorité de sous-régions que nos critères en deviennent inapplicables.

Sur le plan de l'efficacité, il était nécessaire de savoir dans quelle mesure nos propositions :

- permettent d'accroître la densité de l'emploi au sein des PAE existants et de limiter la dépendance à la voiture liée à l'absence d'une mise en adéquation du profil de mobilité des entreprises et du profil d'accessibilité des lieux ;
- ont plus d'effets positifs ou neutres que négatifs sur l'attractivité des PAE et ne mettent pas à mal l'équilibre entre offre et demande en ZAE pour les divers types d'activités.

Les entretiens visaient également à faire ressortir des idées pertinentes en vue de mieux calibrer nos propositions.

## 2. LISTE DES EXPERTS INTERROGÉS

Conformément au cahier des charges de la CPDT, l'ensemble des opérateurs que représentent les intercommunales de développement économique a été interrogé. Dans la plupart des intercommunales, nous avons rencontré à la fois une personne en charge des dossiers relatifs à l'aménagement du territoire et une personne en charge de la commercialisation des PAE auprès des entreprises. Ont ainsi été rencontrés :

- pour l'IBW, M. Pierre Gaucet, Directeur adjoint ;
- pour IEG, M. Guy Brutsaert, Directeur général adjoint, Mme Dominique-Anne Falys, Secrétaire Générale et M. François Vaassche, animateur économique ;
- pour l'IDETA : Mme Marie Arys, Chef de projet du service Aménagement et environnement et Mme Donatienne Goor, Conseiller au service Aménagement et environnement ;
- pour l'IDEA : Mme Geneviève Finet, Chef de service de la Direction Développement économique et Mme Catherine Thiernesse, Conseillère au Service Aménagement du Territoire, Urbanisme et Foncier ;
- pour GRETEC, Mme Nathalie Czerniatynski, Chef du Service Développement Stratégique et Territorial et M. Nicolas Mairy, Conseiller en Développement territorial ;
- pour le BEPN, M. Daniel André et Mme Stéphanie Bonmariage, Gestionnaires de projets et Mme Florence Momin, Directrice du département Développement territorial ;
- pour IDELUX, M. Bertrand Ligot, Ingénieur Urbaniste – Chef de projet et M. Arnaud Schmitz, animateur économique ;
- pour la SPI+, Mme Fabienne Loiseau, Directeur adjoint Développement commercial M. Cédric Swennen, Directeur adjoint Développement territorial et Mme Colette Debèche, Chargée de Missions Développement durable.

Au niveau des autorités communales, nous avons pu rencontrer des représentants de l'administration de 5 villes et communes :

- Ville de Charleroi : Mme Martine André, Directrice de l'Urbanisme, Mme Céline Bailly, Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme (CATU), M. Youri Fagneau, Secrétaire de Cabinet de l'Echevin de l'Aménagement et du Développement Eric Massin, et M. Vassilios Nikolaïdis, Conseiller en Mobilité ;

- Ville de Verviers : M. Grégory Mercier, Attaché au Service de l'Urbanisme et M. François Halbardier, Responsable du Service des Affaires économiques et Conseiller en Mobilité ;
- Ville de Seraing : M. Christian Coelmont, Directeur du service de l'Urbanisme (CATU) ;
- Ville de Mouscron : M. Damien Yserbyt, Echevin de l'Urbanisme et des Travaux et Mme Laurence Deplechin, CATU ;
- Ville de Marche-en-Famenne : M. Philippe Peret, CATU.

A l'AWEX, nous avons rencontré M. André Marsden, Directeur général de la branche Investisseurs étrangers. A l'Union Wallonne des Entreprises, ont été interrogés Mrs. André Lebrun, Directeur du Département Environnement, Samuel Saelens et Grégory Falisse, responsables de la Cellule Mobilité. A la SRWT, nous avons rencontré M. Marc Mazy, Directeur au service Client-Réseau-Mobilité et Mme Nadia Neven, Chef de projet de la Cellule Développement durable.

Au niveau de la DGO3-Direction des Permis et des Autorisations, nous avons rencontré deux représentants : M. Pierre Moussiaux, Attaché à la DPA - services centraux et M. Arthur Degée, Directeur du service extérieur de Liège. A l'ISSEP, nous avons rencontré M. Hervé Breulet, Directeur du service des risques accidentels et M. Thibaut Steenhuizen. Enfin, Mme Hélène Ancion a été interrogée chez Inter-Environnement Wallonie.

Au total, ce sont donc 39 personnes représentant 19 organismes qui ont répondu à nos questions et réagi à nos propositions.

Au niveau de l'administration régionale, aucun des cinq fonctionnaires délégués contactés n'a par contre répondu à nos sollicitations malgré le rappel qui leur a été adressé. Il en va de même du représentant de l'UVCW, personne également contactée par mail à deux reprises.

Parmi l'ensemble des acteurs que le comité d'accompagnement nous a suggéré d'interroger en début de subvention, vu le peu de temps disponible pour cette phase du travail, nous avons décidé, comme signalé le 28 septembre lors de la dernière réunion du CA, de ne pas solliciter un certain nombre d'experts. Il s'agit précisément des représentants d'organismes dont l'avis aurait particulièrement été utile si nous avions pu aller jusqu'à dégager des pistes par rapport à la réaffectation de friches industrielles en de nouveaux PAE : la SORASI, la SARSI, la DGO4-DAO, la SNCB et le Comité d'acquisition des immeubles.

Faute de temps, nous n'avons pas non plus contacté d'autres gestionnaires de PAE (parcs communaux, ports autonomes ou parcs d'affaires privé) ni les représentants des diverses chambres de commerce comme proposé initialement.

### **3. IMPRESSION GLOBALE DES EXPERTS PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DES PROPOSITIONS**

Une synthèse des avis des 39 personnes interrogées est présentée ci-après en rapport à chaque proposition spécifique. Dans l'ensemble, ces avis ne remettent pas globalement en cause le cœur des diverses propositions que nous avons formulées précédemment. Ils y apportent toutefois des nuances. Celles-ci sont nécessaires pour certains experts en vue de moduler au mieux l'une ou l'autre des mesures proposées tenant compte, soit du contexte spatial local, soit d'un type particulier d'entreprises. Certains experts ont souhaité que des précisions soient apportées quant à la mise en œuvre de certaines mesures et souligné les éventuelles difficultés qui pourraient y être/y sont associées. D'autres ont souligné les contraintes existantes qui freinent voire empêchent de s'orienter vers une gestion davantage parcimonieuse du sol dans les PAE (en particulier les règles liées à la sécurité incendie et aux zones tampons).

Dans certains cas, des experts ont toutefois fourni des pistes ou fait part de leur expérience qui va dans un sens encore plus volontariste par rapport à ce que nous avons proposé. C'est en particulier le cas à propos de la proposition 4 relative à la limitation des espaces destinés à d'éventuelles extensions lors de la vente de nouveaux terrains.

Si l'impression globale quant à l'appréciation des experts vis-à-vis de la pertinence de nos propositions est relativement favorable, plusieurs experts ont exprimé leurs craintes par rapport à l'utilisation qui pourrait être faite des recommandations contenues dans notre rapport. En particulier les propositions 1 et 2 relatives à la gestion parcimonieuse du sol (les normes indicatives minimales d'emplois/ha et le relèvement de certains prix de vente) génèrent de réelles craintes chez certains. Là où notre rapport apporte déjà des nuances, voire des conditions par rapport à l'implémentation de ces deux mesures, ces experts craignent que certains acteurs administratifs ou politiques aient une attitude dirigiste s'inspirant des présentes recommandations. Le fait qu'ils ont pu réagir aux propositions que nous formulons à l'issue de cette recherche ne peut donc pas être interprété globalement comme un acquiescement à leur sujet. Plusieurs acteurs ont d'ailleurs insisté sur la nécessité d'éviter dans ce domaine de tomber vers une politique trop dirigiste. L'état de l'économie wallonne ne permet nullement à leurs yeux de dire non à la plupart des souhaits des entrepreneurs. « *La Wallonie peut-elle se payer le luxe d'être interventionniste auprès des entreprises privées ?* ». Même si, dans une certaine limite, il est possible de négocier en vue de limiter la consommation d'espace ou de localiser au mieux les entreprises, on ne peut agir contre leur gré si ce qu'on leur propose en échange ne répond pas à leurs besoins. On ne peut ainsi dire à une entreprise d'attendre deux ans car le terrain où l'on souhaite qu'elle s'implante devrait être libre pour autant que rien ne vienne rallonger le délai... Plusieurs acteurs ont donc apprécié le fait que les mesures préconisées puissent être appliquées avec souplesse comme nous le recommandons. De même, il est indispensable pour certains que les propositions visant le respect de valeurs quantitatives minimales ou maximales ne puissent avoir qu'un caractère indicatif et que les dérogations associées n'aient pas un caractère par trop limitatif.

Notons par ailleurs que plusieurs acteurs ont souligné que certaines propositions que nous formulons concernent des thématiques ayant déjà fait l'objet de discussions entre les représentants des huit IDE au sein de Wallonie Développement ou entre certains de ces acteurs et leur fonctionnaire délégué ou le représentant local du Comité d'acquisition des immeubles. Nous espérons que, sur base de notre rapport, des échanges de bonne pratique puissent continuer à voir le jour entre ces acteurs sur ce sujet et qu'un accord puisse intervenir quant à l'implémentation de plusieurs des mesures préconisées dans le cadre de cette recherche.

De plus, certains acteurs souhaitent que tous les opérateurs soient dorénavant logés à la même enseigne à travers l'ensemble de la Région. Ils veulent éviter que l'opérateur voisin puisse être exonéré de l'application de mesures volontaristes à ce sujet. Si l'opérateur voisin peut continuer à pratiquer des prix bas ou à accueillir massivement du bureau dans ses PAE périphériques, il ne sera pas possible selon eux d'avoir une attitude volontaire à cet égard.

Certains opérateurs et représentants locaux ont insisté sur le fait que certaines mesures proposées n'étaient pas ou peu pertinentes au sein de tout ou partie de leur territoire vu ses spécificités (espace rural faiblement peuplé, au relief prononcé, disposant d'une très vaste offre en zones agricoles et d'une faible offre en alternatives à la voiture). Ils craignent d'être traités sur le même pied que d'autres sous-régions où il est bien plus logique d'arriver à de hautes densités d'emplois/ha. La proximité de la frontière avec la France ou avec le Grand-Duché est aussi considéré par certains comme explication pour limiter vers le bas les ambitions relatives à la densification des PAE ou à l'augmentation du prix de vente. Par rapport à la France, sauf à hauteur de l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing, les disponibilités en PAE sont le plus souvent jugées très abondantes au-delà de la frontière et le prix de vente très bas (dans certains cas, le terrain y est même donné). Par rapport au

Grand-Duché, le problème est que l'on ne se bat pas à armes égales. Tandis que les Luxembourgeois peuvent être exigeants en termes de prix de vente et de densité d'emploi vu leur faible fiscalité sur le travail, les opérateurs voisins côté belge sont contraints, pour un certain nombre d'activités, d'abaisser sensiblement leur niveau d'exigence à ce propos pour tenter de compenser ce différentiel.

Par rapport à la densification des PAE existants, certains acteurs signalent qu'une telle politique va inévitablement augmenter l'imperméabilité du sol en leur sein. Or, les équipements d'évacuation des eaux usées déjà installés ont été dimensionnés tenant compte d'une certaine densité et d'un certain degré d'imperméabilité. Il faut donc dans un tel cas prendre des mesures complémentaires pour éviter de sérieux problèmes d'inondation en cas d'orage violent. On peut suggérer à ce sujet diverses techniques existantes, de plus en plus couramment employées aux Pays-Bas ou en Allemagne y compris au sein des PAE (toiture végétalisée, allée en graviers plutôt qu'en asphalté, tranchée drainante, noue – c'est-à-dire fossé végétalisé peu profond et évasé permettant l'infiltration et le stockage –, parking engazonné...).

#### **4. AVIS DES EXPERTS SUR LES 12 PROPOSITIONS RELATIVES À LA GESTION PARCIMONIEUSE DU SOL AU SEIN DES ZAE**

##### ***1) Ébaucher des indicateurs de densité d'emplois par ha (différenciés en fonction du type d'entreprises : selon la nature des activités qu'elles soient industrielles ou de services et selon la taille)***

Par rapport aux densités d'emploi rencontrées chez nos voisins (respectivement 30,1 et 28,4 emplois/ha dans la Province de Limbourg néerlandais et en Nord-Pas-de-Calais), les IDE s'interrogent sur le mode de calcul utilisé. Les questions portent notamment sur les aspects suivants :

- sont-elles basées sur des surfaces brutes (tenant compte des terrains perdus dans les équipements) ou de surfaces nettes (celles qui sont commercialisées) ?
- comment sont comptabilisés les travailleurs à temps partiel, les travailleurs intérimaires, les faux-indépendants, les chauffeurs et autres travailleurs se rendant sur chantier pour l'essentiel de leur temps de travail ?

Par rapport à la première question, il a été possible de leur répondre qu'il s'agissait bien de surfaces nettes et que ces valeurs pouvaient donc être comparées à la moyenne wallonne de 17 emplois/ha. Concernant la seconde question, nul élément de réponse n'est disponible. Pour de nombreux représentants d'intercommunales, ceci pose des questions par rapport à la faisabilité de l'utilisation de ratio d'emploi par ha pour juger de la quantité de terrain pouvant être vendue à chaque entreprise sur base de l'emploi qu'elle annonce. Ils s'interrogent aussi de la sorte : à quel moment faut-il procéder à la vérification du respect de cette norme d'emploi et que faire au cas où l'entreprise n'atteint pas le volume d'emploi annoncé ? De plus, quelle est la source fiable qui permet à un opérateur de vérifier l'emploi au sein d'une entreprise ? Actuellement, avec la crise, de nombreuses entreprises ont dû réduire leur volume de travailleurs. Comment prendre en compte cet aspect très fluctuant de la variable emploi ?

A ce sujet, nous pouvons juste suggérer que l'emploi des faux indépendants, des travailleurs à temps partiels et des chauffeurs et travailleurs sur chantier soient comptabilisés comme les autres emplois fixes à temps complet. Pour ce qui concerne les sources de données fiables au sujet de l'emploi dans les entreprises, l'ONSS et la banque Carrefour sont les sources à privilégier. L'ONSS présente toutefois le défaut de ne pas comptabiliser les (faux-) indépendants, ni les intérimaires. Il n'est pas certain que la Banque Carrefour des entreprises puisse combler sensiblement ces lacunes. Celles-ci n'ont toutefois une ampleur significative que pour un nombre limité d'entreprises.

Pour ce qui concerne le moment où le respect de la densité doit être vérifié, deux situations se présentent. Soit l'entreprise se transfère et n'envisage pas de modifier sensiblement son volume d'emploi à court ou moyen terme ; dans ce cas, la condition mérite d'être vérifiée dès avant la signature de l'acte. Soit l'entreprise est une création neuve au niveau du territoire en question ou envisage à court ou moyen terme une hausse sensible de l'emploi ; dans ce cas, il est nécessaire de prendre en compte un certain délai de 18 ou 24 mois (comme pour les règles déjà souvent inscrites dans les actes de vente par rapport à l'avancement des travaux de construction). Pour les extensions mises en œuvre au-delà de cette durée, il faut plutôt se reporter à la mesure 4 se rapportant spécifiquement à cette problématique.

Sur le plan de l'acceptabilité, les représentants de deux intercommunales : l'IBW et IDEA ont affirmé appliquer systématiquement ce test du ratio minimal d'emploi/ha à chaque demande de terrain. Ces deux opérateurs sont donc le mieux à même de préciser quelle réponse ils apportent dès aujourd'hui à ces diverses questions relatives à la faisabilité d'une telle mesure. A l'IBW, un minimum de 20 emplois/ha est requis quel que soit le type d'entreprises. Vu la forte demande qui s'adresse à elle et vu la faiblesse de son offre en terrains depuis de nombreuses années, l'IBW peut en effet sélectionner les entreprises selon ce critère et refuser l'installation d'entreprises relevant de secteurs faiblement intensifs. Aucun des autres opérateurs n'est bien entendu dans une telle situation de choix. Chez IDEA, trois ratios ont été instaurés en fonction du type d'activité :

- 5 emplois/ha pour les activités peu intensives (activités (péto-)chimiques, logistiques, SEVESO) ;
- 15 emplois/ha pour les activités industrielles « classiques » ;
- 20 emplois/ha pour les activités intensives.

Chez ces deux opérateurs, ces objectifs ne sont pas toujours exigés dès la création d'entreprises mais après un certain délai défini dès le départ dans l'acte de vente.

Par ailleurs, il est fait remarquer à propos des comparaisons internationales que l'emploi/ha est une variable qui est fortement influencée par les différentiels existants en matière de charge fiscale ou en matière de durée hebdomadaire du temps de travail. En France par rapport à la Belgique, la fiscalité pesant sur les bas salaires est moindre et le salaire minimum est moins élevé. De plus, tenant compte de la règle française des 35 heures/semaine, il est logique d'avoir une densité d'emploi supérieure à ce qui est possible d'obtenir en Belgique pour le même type d'entreprises et la même quantité de production. Cependant, ces différentiels ne peuvent selon nous expliquer à eux seuls l'écart de densité de l'ordre de 40 % entre la Région wallonne et le Nord – Pas-de-Calais (non compris l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing<sup>2</sup>). Au Grand-Duché, l'attrait auprès des entreprises de la faible fiscalité sur le travail permet aux opérateurs de pratiquer des prix de vente en PAE tels que ces dernières ont tendance d'elles-mêmes à utiliser intensivement l'espace. Le Grand-Duché est donc particulièrement attractif pour les entreprises à haute intensité de main d'œuvre.

Par rapport à la norme moyenne régionale de 25 emplois/ha proposée par l'équipe de recherche, seules deux des IDE affirment atteindre déjà cet objectif. Il s'agit de l'IBW (20 100 emplois directs pour 800 ha occupés, soit 25,125 emplois/ha) et d'IGRETEC. Chez les autres opérateurs, seuls quelques parcs atteignent ou dépassent ces valeurs.

A côté de cette moyenne qui paraît difficile à atteindre pour beaucoup d'intercommunales vu qu'elles n'accueillent quasi que des PME ou de grandes entreprises issues d'activités peu intensives, nous préconisons de prendre en compte des normes minimales d'emplois/ha ventilées selon la taille des entreprises et selon le secteur lors de chaque vente de terrain.

---

<sup>2</sup> Si on intègre cette agglomération dans la densité moyenne du Nord – Pas-de-Calais, on obtient 28,4 emplois/ha soit 70 % de plus que la moyenne wallonne.



Il semble que les normes minimales d'emploi/ha proposées au tableau 1 ci-après (tableau issu du projet de rapport final) sont rencontrées chez un grand nombre d'acteurs, pour un grand nombre d'entreprises (tant au niveau des PME que des grandes entreprises) pour autant qu'une large possibilité d'interprétation soit laissée aux opérateurs quant à ce qui ressort des entreprises peu, moyennement ou fort intensives. Pour ce qui concerne les activités peu intensives, certains acteurs ont toutefois jugé que, dans certains cas, certaines entreprises ne peuvent atteindre de tels ratios. Toutefois, c'est au niveau des entreprises à intensité élevée et, plus encore, des entreprises n'occupant que du bureau que la pratique actuelle semble mener à des densités inférieures à ce que nous préconisons pour un nombre significatif d'entreprises. Dans les parcs d'affaires ou les parcs scientifiques, il est ainsi assez rare d'atteindre des valeurs de 100 emplois/ha même lorsque les entreprises ne disposent que de bureaux. Atteindre de telles valeurs suppose en effet de construire sur plusieurs niveaux ou de limiter l'offre en parking ou en espaces verts. Les chiffres moyens fournis pour les parcs scientifiques wallons tournent ainsi aux alentours des 35 à 50 emplois/ha.

**Tableau 1 : Normes minimales de densité d'emplois/ha proposées pour les PAE existants wallons en fonction du profil des entreprises et de leur taille**

Taille des entreprises	Entreprises peu intensives	Entreprises moyennement intensives	Entreprises à intensité élevée	Entreprises n'occupant que du bureau
De 1 à 9 emplois	5	10	15	60
De 10 à 50 emplois	7,5	15	25	100
Plus de 50 emplois	10	20	35	150

Un problème soulevé est que la forme de certaines parcelles peut parfois imposer une importante proportion de terrain servant au recul entre le bâtiment et les limites parcellaires (lorsque la morphologie de celles-ci s'écarte du rectangle, surtout si elle comporte un angle aigu). Dans d'autres cas, certaines parcelles présentent d'importantes portions d'espaces inutilisables mais néanmoins vendus aux entreprises (espaces tampons, espaces de remblais, zone de forte pente...). Dans de telles situations (fréquentes là où l'énergie du relief est importante ou là où les prescriptions relatives aux espaces tampons ont été généreuses comme dans certains PAE récents), il sera impossible d'arriver à des densités d'emploi proches ou supérieures à 25 emplois/ha. Pour éviter ce type de problème, il est donc utile selon certains experts de bien réfléchir préalablement au découpage parcellaire et au phasage dans la commercialisation des parcelles.

Plusieurs représentants d'IDE ont évoqué leurs craintes que les normes minimales d'emplois/ha ne soient interprétées par certains comme des objectifs dont le respect ou non puisse justifier la prise de mesures contraignantes (limitation de la nouvelle offre rendue au travers de modifications planologiques, réduction des subventions à l'équipement...). Si l'on souhaite voire se généraliser cet examen du respect du critère d'emploi/ha lors de toute vente de terrain, il est sans doute nécessaire d'apaiser leurs craintes à ce propos. En effet, comme nous l'avons souligné lors de la version provisoire du rapport final, la présente mesure est l'une des mesures proposées dans le cadre de cette étude qui est le plus susceptible de porter atteinte à l'attractivité des PAE wallons si elle est mal calibrée. Pour éviter d'éventuels dommages de ce type, nous préconisons que les normes de densité restent des normes indicatives.

Dans l'ensemble, les représentants des IDE affirment que, soit, ils appliquent déjà une logique proche de celle développée dans cette proposition, soit, ils sont ouverts au débat quant à son implémentation mais s'interrogent sur la faisabilité. La seule réaction globalement négative vient des représentants d'IDELUX. Pour ceux-ci, vu le caractère fluctuant de l'emploi, il vaut mieux appréhender ce problème de densité sous l'angle d'un rapport nombre de m<sup>2</sup> de surfaces bâties au sol / nombre de m<sup>2</sup> de la parcelle.

## **2) Moduler le prix des terrains au sein des ZAE selon la sous-région concernée et selon le type d'activités concernées**

Le relèvement du prix de vente des PAE est une mesure qui est déjà d'application chez beaucoup d'IDE pour les nouveaux/futurs PAE notamment suite à la croissance des coûts de revient (suite à l'obligation d'aménager des zones tampons, des pistes cyclables..., à la charge de travail nécessaire pour l'ensemble des procédures...). Ainsi, IGRETEC a fixé son prix de vente de ses nouveaux PAE (Jumet-Serna et CHU) à 35 €/m<sup>2</sup> et compte fixer le prix de vente de ses futurs nouveaux PAE situés au nord de la E42 à 25 ou 30 €/m<sup>2</sup>. Ces prix sont à comparer aux 13 €/m<sup>2</sup> appliqués dans les anciens PAE (19 €/m<sup>2</sup> à l'Aéropole). Au BEP, le prix de vente envisagé pour le parc Ecolys est de 40-45 €/m<sup>2</sup> contre moins de la moitié dans la plupart des parcs actuels. Chez IDELUX, le prix de vente est passé d'environ 12 €/m<sup>2</sup> il y a une quinzaine d'années à 25 €/m<sup>2</sup> aujourd'hui. Ces relèvements sont bien plus motivés par la nécessité de garantir une recette suffisante pour compenser les charges assumées par les IDE que pour toute autre considération. En effet, ces dernières années, s'est développée une tendance à l'inflation de l'ampleur des procédures administratives pour gérer des projets de nouveaux PAE. De même un souci qualitatif nouveau a vu le jour ce qui a entraîné une croissance du prix de revient des nouveaux PAE. Chez IDETA, les prix des terrains industriels approchent les 40 €/m<sup>2</sup> dans la région de Tournai et 35 €/m<sup>2</sup> à Ghislenghien. Ces valeurs relativement élevées, établies par le Comité de Direction de l'IDETA, sont liées à une localisation intéressante, proche de la frontière française et de la Flandre, par un niveau élevé des services offerts et des investissements conséquents consentis dans les différents parcs.

Chez IDEA, les prix restent faibles vu notamment la concurrence rude exercée par les voisins français (qui, dans certaines circonstances, cèdent gratuitement les terrains). Trois gammes de prix sont pratiqués selon la localisation et le type d'activité : 13, 16 et 23 €/m<sup>2</sup>.

La plupart des acteurs rencontrés se sont montrés favorables à un relèvement du prix de vente moyennant certaines limites et conditions. La plupart des interlocuteurs reconnaissent que pratiquer des prix très bas est contradictoire avec la volonté de densifier les PAE et de faire passer auprès des entreprises le message que le sol est un bien rare qu'il convient de consommer avec parcimonie. Relever en une fois de 10 ou 20 euros du m<sup>2</sup> le prix des terrains de certains parcs paraît toutefois peu souhaitable à un grand nombre d'interlocuteurs. De plus, certains soulignent qu'avec la crise actuelle, ce n'est pas le moment pour augmenter nettement ce prix en une fois. Si cette mesure est étalée dans le temps, elle apparaît par contre comme assez pertinente, voire naturelle, notamment pour éviter le décrochage croissant entre prix de vente des terrains en zone d'habitat et prix de vente en PAE. De la sorte, il s'agit en effet d'éviter des transferts s'expliquant par le souhait de certains propriétaires de bâtiments à vocation économique de réaliser une plus-value.

Pour plusieurs experts (notamment de l'AWEX et de l'UWE), une telle hausse n'est souhaitable que si elle s'accompagne d'une amélioration de la qualité visuelle et de la qualité des services offerts dans les PAE (dans les nouveaux PAE et plus encore dans les anciens). Pour M. Marsden, attirer des investisseurs étrangers en leur faisant valoir l'argument que le prix de vente qu'on leur propose est de 10 €/m<sup>2</sup> peut même dans certains cas ne pas être favorable en termes d'attractivité. En effet, des entreprises confrontées dans des régions proches à des prix dépassant régulièrement les 100 €/m<sup>2</sup> peuvent avoir l'impression que le terrain qu'on cherche à leur vendre n'intéresse personne car il présente des vices cachés (pollution, faible charge portante liée à des remblais...). Vu l'absence d'application du décret sol en Région wallonne, on ne peut de plus accorder aucune certitude à propos de l'absence de pollution. Pour cet interlocuteur, relever le prix de vente de quelques euros/m<sup>2</sup> n'est pas négatif si, en compensation, l'argent récolté permet d'assurer un ramassage régulier des déchets au sein des PAE, la remise en état des voiries anciennes dégradées, l'entretien des espaces verts, de la signalisation et autre mobilier urbain. Une meilleure qualité d'aménagement et, plus encore pour les grands PAE anciens destinés à l'accueil des

grandes entreprises, un meilleur entretien semble à cet interlocuteur un facteur d'attractivité plus utile qu'un prix de vente de 10 €/m<sup>2</sup>.

Pour la plupart des experts rencontrés, cette hausse des prix de vente ne doit pas être réalisée juste pour inciter les entreprises à plus de parcimonie mais doit être mise en relation avec un relèvement de la quantité et de la qualité des services offerts par les IDE. Une piste suggérée à ce propos par le Directeur de l'IBW est qu'une partie du prix de vente pratiqué par l'intercommunale soit reversé au profit de la Région wallonne (entre 10 et 30 %) et que cet argent serve par la suite à financer d'autres mesures utiles au développement économique comme les compensations autres que planologiques, la remise en état des voiries internes aux PAE (prise en charge des 40 % non financés par la Région via les plans triennaux)... D'autres représentants d'IDE trouvent par contre peu pertinente l'idée d'un prélèvement régional avant redistribution. Une autre piste interne à ces opérateurs doit selon eux être trouvée en accord avec la Région. Ainsi, IGRETEC signale qu'il prend déjà aujourd'hui à sa charge au travers du prix de revient le salaire de 6 travailleurs chargé de la gestion des espaces verts (notamment au niveau des zones tempons, des ronds-points...). Pour certains interlocuteurs, il paraît toutefois difficilement concevable que des charges récurrentes (comme le paiement de salaires) soient assumées au départ de recettes fluctuantes d'une année à l'autre.

Nous avons senti à travers les propos tenus par les représentants des IDE à ce sujet que les temps sont mûrs pour un débat à ce sujet entre ces opérateurs au sein de Wallonie Développement et entre cet organisme et la Région. Vu les conclusions du thème 1C de la CPDT concernant les retombées économiques des PAE, il apparaît logique que l'entretien à long terme des voiries au sein des PAE n'est pas considéré par les communes comme une tâche prioritaire. En effet, les recettes fiscales locales tirées de ceux-ci sont fort limitées en comparaison de celles générées par les quartiers d'habitat ; quartiers où les besoins en matière de réfection de voiries ne manquent pas. Il devient donc urgent, de l'avis d'un grand nombre d'intervenants, de trouver une solution à ce propos.

Chaque acteur interrogé s'étant exprimé sur le sujet trouve toutefois logique une certaine modulation spatiale de ce prix de vente par sous-région. Si les voisins flamands, néerlandais, allemands et grand-ducaux ont des prix de vente bien supérieurs aux nôtres, les prix de vente pratiqués en France dans les PAE proches de la frontière sont souvent très faibles selon les interlocuteurs. On y trouve en effet des prix qui excèdent rarement les 10 ou 15 €/m<sup>2</sup> (sauf aux alentours de Lille). De tels prix poussent les intercommunales à limiter fortement leur prix de vente dans les PAE situés à proximité de la frontière française (excepté dans le Hainaut Occidental). Plusieurs experts ont d'ailleurs souligné qu'en général, ce sont les investisseurs étrangers qui négocient le plus durement un rabais sur le prix de vente.

Plusieurs représentants d'intercommunales ont affirmé que, s'ils continuent à pratiquer des bas prix de vente au sein de certains PAE de leur territoire, c'est lié au fait que l'opérateur voisin pratique lui-même des prix de vente assez faibles voire bien inférieurs au coût de revient. Ainsi, des prix de 1 et 2 euros du m<sup>2</sup> ont été cités pour des PAE situés au Sud-Est de la Province de Namur (les communes de Bièvre et de Somme-Leuze ont notamment été citées par IDELUX). Selon le BEP, de tels prix s'expliquent par la volonté explicite de telles communes de fixer le prix de vente à cette hauteur et de compenser le manque à gagner pour l'intercommunale par rapport au prix de revient. On peut se demander s'il n'est pas temps de remettre en cause une telle pratique si l'on veut s'inscrire dans une gestion parcimonieuse du sol. Au BEP, on affirme de plus devoir limiter le prix des terrains afin de compenser le fait que la Province de Namur, contrairement au Hainaut, ne bénéficie pas du phasing out de l'objectif 1. Dès lors, les entreprises qui s'y installent ne peuvent bénéficier des aides à l'investissement s'élevant à 30 % de leur montant.

Un grand nombre d'interlocuteurs ont jugé légitime le souci de limiter le différentiel existant entre le prix du terrain en ZH (qui ont tendance à grimper beaucoup plus vite que l'inflation) et celui pratiqué dans les PAE. Certains interlocuteurs ont acquiescé au constat que certains transferts depuis des quartiers d'habitat d'entreprises compatibles avec cette fonction étaient pour tout ou partie dus par le souhait de profiter de très bas prix de vente, voire de réaliser une plus-value. Ils convient toutefois de relativiser fortement ce constat car les raisons principales expliquant souvent le transfert de ce type d'entreprises est le manque de place pour s'étendre, l'aspect peu fonctionnel des bâtiments ou des difficultés rencontrées avec le voisinage (accès camion délicat, réactions hostiles des riverains, normes environnementales strictes imposant de lourds investissements à l'occasion du renouvellement d'un permis d'environnement...).

Chez IDELUX, lorsque l'on est confronté à une demande de transfert d'une entreprise située dans un tissu résidentiel et ne générant pas de fortes nuisances, on affirme chercher des solutions alternatives. En premier, on cherche à comprendre les raisons de ce souhait de délocalisation. Lorsque cela est dû à un manque de place au plan de secteur et que le site borde de la zone agricole, IDELUX privilégie dans ce cas soutenir un projet de PCA dérogatoire au plan de secteur afin d'éviter la création d'un chancre et l'allongement des déplacements domicile-travail. Un exemple concret a été cité concernant l'entreprise Colleaux dans le village de Haut-Fays (commune de Daverdisse). Une telle initiative est en général motivé par le fait que la commune en question ne dispose pas de PAE et qu'une telle dérogation permet d'éviter de devoir en créer un ou de devoir opérer un transfert sur un grand nombre de kilomètres.

Les experts reconnaissent également que le relèvement des prix au sein des PAE existants devrait faciliter la tâche des IDE dans leurs opérations impliquant l'exploitation de disponibilités foncières subsistant en zone urbanisable ou la restructuration d'anciens sites d'activités, opérations actuellement souvent déficitaires en comparaison de la charge administrative fournie vu les prix de vente pratiqués.

Concernant l'idée de moduler la hausse des prix des terrains en PAE en fonction du type de PAE, voire du type d'entreprises, certains suggèrent cette logique. Ainsi, les représentants d'IDETA évoquent leur crainte qu'une augmentation des prix porte atteinte à l'attractivité des parcs existants vis-à-vis de toute une série d'entreprises, d'autant plus que les activités présentes dans le Hainaut occidental sont souvent peu compatibles avec l'habitat (logistique et agro-alimentaire pour une large partie). Dès lors, une hausse sensible du prix de vente semble plus acceptable pour les seules activités spatialement intensives et compatibles avec l'habitat. Certains interlocuteurs se sont d'ailleurs montrés sensibles à l'idée que si l'on veut inciter les entreprises qui ont parfaitement leur place au sein de tissus résidentiels vu les faibles nuisances qu'elles génèrent et leur faible encombrement spatial vers les zones d'habitat, il est utile de rapprocher le prix de vente pratiqué pour ces entreprises de celui valable pour du terrain résidentiel. Cette logique a notamment été soulignée par certains experts pour le bureau et les commerces de détail. Pour d'autres, ce n'est pas via un relèvement du prix de vente pour ce type d'entreprise qu'il faut agir mais via une interdiction de s'installer en PAE les concernant.

Comme souligné dans la version provisoire du rapport, à ce stade, il n'est guère possible de préciser quels pourraient être les prix optimaux pour assurer l'attractivité des PAE wallons tout en évitant les effets pervers d'une « surconsommation » de terrain. Ce prix optimal mériterait d'être objectivé lors d'éventuelles prochaines recherches.

### **3) Limiter la proportion de terrains perdus dans les infrastructures de viabilisation et autres aménagements (et donc le différentiel entre la superficie commercialisable et la surface brute des parcs d'activités)**

Les représentants des IDE confirment le fait que le ratio moyen (12 %) entre la superficie totale des espaces considérés par les IDE comme non valorisables et la superficie

opérationnelle a tendance ces dernières années à grimper en raison notamment du fait que les PAE accueillent de plus en plus de PME et de moins en moins de grandes entreprises. Ceci implique en effet un plus grande longueur de voirie pour desservir la même quantité de terrains commercialisés.

Par rapport aux pistes proposées concernant les espaces de grande taille d'un seul tenant et considérés comme non valorisables au sein des grands PAE là où ceux-ci ne servent pas réellement à desservir la zone, les représentants des IDE ont émis les remarques suivantes :

- Chez IDELUX, dans le cadre des modifications planologiques récentes visant à créer de nouveaux PAE ou extensions de PAE, ont déjà été intégrés dans un mécanisme de compensation de vastes terrains qu'il n'était pas possible de mettre en œuvre au sein de grands PAE existants (zones en forte pente, marécageuses ou inondables). Chez IDEA, dans certains PAE, des terrains repris au sein du parc d'activité ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance ne sont pas repris comme zones d'activité au Plan de secteur. Ces zones ne peuvent être affectées à l'activité que moyennant une modification de ce plan ;
- La piste visant à récupérer l'espace non mis en œuvre en vue d'accueillir des PME là où diverses contraintes (pentes, rapport élevé surface gagnée / longueur de la route...) ont jusqu'à présent amené les opérateurs à considérer ces terres comme générant un coût de viabilisation trop élevé, moyennant une aide régionale spécifique (cf. Mesure 11e ci-après) n'a pas été jugée nécessaire par quelques représentants d'IDE. Déjà aujourd'hui, les subventions pour l'équipement de tels terrains sont disponibles mais les terrains qui sont dans cette situation dans leur PAE présentent selon eux un coût de revient par m<sup>2</sup> commercialisable excessif à leurs yeux. Ainsi, chez IDELUX, a été cité le cas d'un prix de revient de 35 €/m<sup>2</sup>. Lorsqu'une telle situation se présente dans un PAE, la seule solution pertinente pour cette IDE est de déclasser le terrain sauf s'il fait partie du dispositif d'isolement ;
- Au BEP, en rachetant il y a quelques mois la réserve foncière située à l'arrière de l'entreprise Kraft située dans le parc de Rhisnes, l'ancien raccordement ferré de cette entreprise a été récupéré par l'intercommunale. Ailleurs, cette piste visant à récupérer l'assiette de vieux raccordements ferrés non utilisés desservant des PAE ou partie de PAE n'ayant plus vocation à accueillir des entreprises générant d'importants flux de marchandises susceptibles d'être transportées par train entier n'est pas, selon les représentants des IDE, pertinente pour leur territoire de référence. Les raccordements ferrés au sein des PAE existants gardent selon les experts consultés leur pertinence (soit ils sont encore utilisés, soit ils s'insèrent dans des PAE destinés à de grandes entreprises susceptibles de réutiliser un jour ce mode de transport). Ainsi, chez IDELUX, l'intention est de créer à l'avenir de nouveaux raccordements ferrés pour de futurs PAE ou de nouveaux PAE (le parc logistique Centre-Ardenne, le futur parc spécialisé dans la filière bois de Gouvy, un autre PAE à Bertrix directement branché sur la ligne Athus-Meuse) et de maintenir les raccordements existants (L'Oreal à Libramont, PED à Athus et maintien du raccordement entre la gare de Marbehan et l'usine Valvert d'Etalle grâce au développement d'un nouveau PAE à la limite entre Tintigny et Etalle).

#### **4) Tenir compte de l'adéquation entre les terrains disponibles et le besoin des entreprises à court ou moyen terme, concernant la quantité de terrains vendus en vue d'extensions**

Cette proposition 4 est la seule où l'avis des experts interrogés nous montre que les IDE ont eu tendance ces dernières années à placer la barre plus haut que ce que nous avons proposé. La plupart sont donc très attentives à limiter la quantité de terrains vendue en vue de futures extensions qui n'ont pas la plus haute probabilité de se réaliser. Plusieurs affirment donc être très attentives à ce sujet à avoir une attitude préventive volontariste,

d'autant qu'elles se considèrent démunies pour mener une approche curative à ce sujet (cf. remarques concernant la proposition 11).

Toutes les IDE affirment donc désormais s'assurer que le projet de l'entreprise candidate à l'achat d'un terrain est concret avant de procéder à un acte de vente. Parmi les assurances requises avant la passation des actes dans plusieurs IDE, figurent notamment le permis d'urbanisme pour le bâtiment et un plan financier. Ces exigences n'ont pas seulement un but lié à la gestion parcimonieuse du sol mais aussi afin de disposer d'un moyen de pression par rapport à la qualité architecturale des bâtiments et à leur intégration paysagère. De plus, dans l'acte de vente, des engagements fermes sont demandés à l'entreprise quant à l'occupation du sol avec option de rachat du terrain en cas de non respect (droit de réméré). Ainsi, à l'IDEA, chaque entreprise candidate doit remplir un formulaire de demande d'implantation dans lequel elle doit préciser les superficies totales et d'occupation des différentes implantations. Des engagements doivent être pris quant à l'utilisation de la parcelle. Si un phasage est prévu dans l'implantation, celui-ci est détaillé dans l'acte de vente et s'il n'est pas respecté, le droit de réméré est appliqué. La mise à jour annuelle des données économiques des PAE permet de contrôler le respect des engagements pris.

Plusieurs IDE demandent dès le départ un plan du bâtiment souhaité et des installations extérieures avant de trancher quant à la superficie de terrain accordée à un candidat à l'achat en PAE. Ceci leur permet de préciser au plus juste la superficie de la parcelle qu'ils accordent à chaque entreprise, tenant compte notamment des règles de recul et autres impositions urbanistiques.

Seule la SPI+ applique la règle assez généreuse de limiter les extensions à maximum trois fois la superficie dont l'entreprise a effectivement besoin pour son projet d'implantation à court terme. Il s'agit là de la mesure que nous avons proposé de retenir. Dans les autres IDE, a généralement été évoquée une limite bien plus réduite avec une extension maximale possible du bâti construit lors de la première phase à 33 % ou 50 % de sa surface. On peut donc raisonnablement considérer qu'il s'avère pertinent de privilégier de telles proportions relativement réduites et que le surplus de terrain envisagé en vue d'importantes extensions ne doit pas être vendu au départ mais doit être géré par une autre formule (via une option, un droit de préférence ou un phasage inscrit dans l'acte de vente associé à l'usage du droit de réméré – cf. ci-dessous).

Parmi nos propositions, nous suggérons que les IDE accordent une option sur les terrains prévus convoités par une entreprise en vue de futures extensions à un horizon qu'il n'est pas possible de fixer a priori plutôt que de les vendre directement. Pour l'AWEX, une option n'a de sens que si elle est payante et limitée dans le temps mais renouvelable. Le BEP et IDELUX ont désormais décidé de ne plus pratiquer la formule de l'option mais d'accorder aux entreprises un droit de préférence. Ce droit implique que lorsqu'un second candidat à l'achat de ce terrain se présente, la première entreprise installée et ayant des vellétés de s'étendre doit se prononcer rapidement sur le fait qu'elle assume (et donc achète le terrain) ou qu'elle renonce à ce droit de préférence. Du côté du BEP, on affirme d'ailleurs être en pourparler avec le comité d'acquisition des immeubles en vue de mieux encore renforcer les garanties à ce propos et éviter d'accorder du terrain pour des extensions qui ne voient jamais le jour.

Chez IGRETEC, on affirme même que, vu la grave pénurie en terrains encore disponibles à la vente, ils ne peuvent répondre désormais qu'aux seuls besoins à court terme. Les entreprises qui désirent du terrain pour de futures extensions ne peuvent donc plus recevoir de réponse adéquate depuis quelques années déjà.

Il semble que ce problème de terrain que les entreprises souhaitent conserver pour de futures extensions de grande ampleur concerne surtout les sociétés étrangères lorsqu'elles s'implantent pour la première fois en Wallonie. Une fois que le premier investissement est réalisé, elles évaluent si le marché a bien réagi, si les coûts de production sont ceux

attendus et si la conjoncture est bonne avant de se lancer dans d'éventuelles extensions. En général, au bout de 4-5 ans, l'extension est opérée. Au-delà d'un tel délai, la probabilité d'extension très significative se réduit fortement. L'outil de l'option payante limitée à une telle période ou du droit de préférence semble donc être une solution adéquate. Un secteur d'activité où les réserves pour de futures extensions sont selon certains experts fort appréciées concerne la logistique. Toutefois, dans ce domaine, il n'est pas indispensable que le développement de l'activité soit contigu au(x) précédent(s) bâtiment(s) pour permettre à l'entreprise de répondre à de nouveaux clients vu qu'il s'agit en général de simples halls de stockage. Ce type de société peut donc multiplier les établissements au sein d'une même région sans générer d'importants surcoûts.

L'idée d'imposer que l'implantation du premier (module du) bâtiment dans la vaste parcelle soit faite à une faible distance des limites de deux côtés de la parcelle dont celui à rue paraît assez logique aux acteurs s'étant exprimés sur le sujet. En effet, cette logique permet l'extension maximale de l'entreprise pour le minimum de superficie totale vendue. Vu la tendance à ne vendre le terrain nécessaire que sur base d'un plan préalable du bâtiment souhaité, ceci est une pratique qui tend à se généraliser.

***5) Adapter les règles relatives au recul par rapport aux limites de parcelles, aux rapports surface de plancher/surface au sol ou aux coefficients d'occupation au sol selon le type d'activité, en tenant compte notamment des impératifs liés aux procédés industriels mis en œuvre par les entreprises candidates et aux impératifs de sécurité***

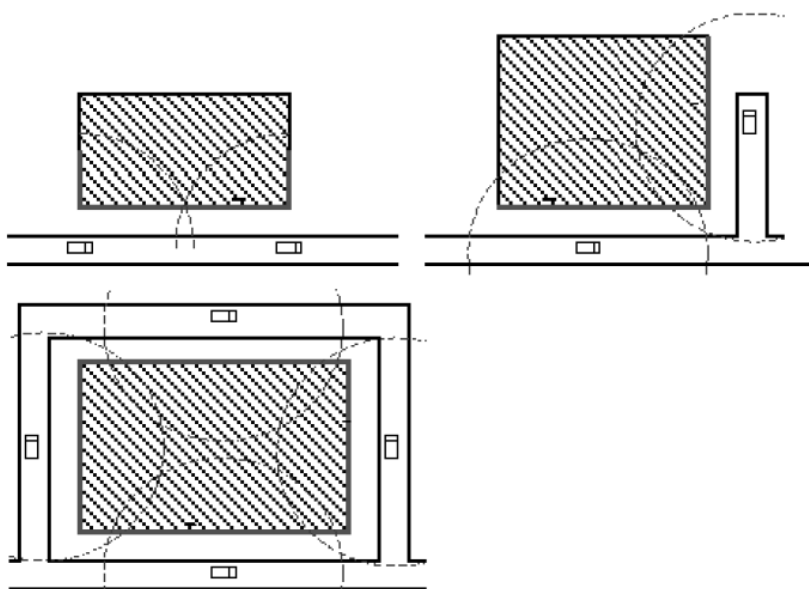
Les experts ont généralement reconnu la pertinence de l'idée de revoir les règles présentes au sein des chartes urbanistiques et autres règlements qui guident le mode d'implantation et la volumétrie des bâtiments au sein des PAE là où ces dernières s'écartent clairement de bonnes pratiques favorables à une gestion parcimonieuse du sol.

Concernant les zones de recul, les experts soulignent généralement qu'il est nécessaire de tenir compte des passages de sécurité exigés par les pompiers. A cet égard, de nouveaux arrêtés royaux ont été récemment adoptés. Ceux-ci ont globalement rehaussé le niveau d'exigence. Depuis lors, il semble que les services d'incendie soient très attentifs à ce sujet (notamment suite à la catastrophe de Ghislenghien). Selon certains représentants d'intercommunales, les services de pompier ont à leurs yeux une interprétation trop maximaliste de ces règles et cherchent surtout à se couvrir eux-mêmes vis-à-vis de tout problème par la suite. Selon plusieurs interlocuteurs, entre deux bâtiments voisins, il doit être possible de faire stationner un camion de pompier. De part et d'autre de ce dernier, de l'espace suffisant doit être disponible pour permettre aux services d'incendie de déployer leur matériel. De plus, de l'espace doit être disponible pour permettre au camion de pompier d'être dépassé par une ambulance. Cette configuration nécessite donc un espace minimum de près de 15 mètres entre deux bâtiments voisins à répartir sur les deux parcelles. Si une barrière ou toute autre limite physique existe entre deux bâtiments, il faut dans ce cas compter de chaque côté de celle-ci l'espace pour le camion, l'ambulance et la zone de déploiement (soit une dizaine de mètres de part et d'autre de la barrière). Avec ces 7,5 m ou 10 mètres minimum de recul, on est donc loin des 3 ou 4 mètres que nous préconisons à l'Annexe 1 de ce rapport. Il convient de plus de tenir compte du fait que les camions de pompiers doivent pouvoir tourner autour du bâtiment. Pour ce faire, un rayon de braquage minimal de 11 m à l'intérieur et de 15 m à l'extérieur est requis.

Cette exigence des pompiers n'est heureusement pas d'application sur les quatre côtés de chaque parcelle quelle que soit la taille des bâtiments. Ce n'est que si l'immeuble approche ou dépasse une taille minimale de 100 m x 100 m que cette interprétation est requise. Lorsque cette taille diminue, on peut passer à une disposition des reculs permettant une intervention depuis seulement 3 côtés (à l'avant, à l'arrière et sur un côté), depuis 2 côtés (à l'avant et à l'arrière) ou depuis la seule voirie desservant l'avant la parcelle. Dans les bâtiments les moins profonds, les pompiers considèrent donc qu'ils peuvent travailler depuis

la rue. Au-delà d'une distance d'intervention de 40 m par rapport à la voirie, les services d'incendie demandent donc de pouvoir avoir un accès supplémentaire et imposent dans ce cas leurs règles de recul fort consommatrices d'espace. Il n'y a donc que pour les petits bâtiments de PME ou d'immeubles de bureaux que ces règles de recul n'imposent donc pas de grande distance entre PME (au-delà de la moitié de la hauteur du bâtiment).

**Figure 1 : Accessibilité des bâtiments industriels en vertu de la règle des 40 m fixée par l'Arrêté royal du 1<sup>er</sup> mars 2009 modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire**



Source : Moniteur belge du 15.07.2009, p. 49386

Les extraits des arrêtés royaux en vigueur actuellement par rapport à la distance entre les bâtiments en lien avec la prévention contre l'incendie et l'explosion se trouve à l'annexe 6.1 ci-après.

En matière de rapport entre la superficie bâtie au sol et la superficie de la parcelle, nous avons recommandé de fixer le COS maximal à 75 ou 80 % comme c'est le cas dans le règlement grand-ducal sur le contenu des PAG.

Dans la pratique actuelle, des coefficients d'occupation du sol de 60-65 % sont préconisées par la plupart des intercommunales. Ces valeurs servent à la fois de valeur maximale et minimale. Dans certains cas, le COS maximal est de 40 % ou il est porté à 60 % mais tout en intégrant au numérateur la superficie des aires de manœuvre et de stockage..., soit tout ce qui est directement utile à l'entreprise. De telles valeurs se justifient selon les responsables de ces IDE car elles permettent un équilibre adéquat entre le souhait d'une gestion parcimonieuse du sol et la volonté d'assurer une bonne intégration paysagère des bâtiments.

Pour distinguer les entreprises nécessitant une mise à distance de ses bâtiments par rapport à ceux de ses voisins (et donc des reculs plutôt maximalistes), nous suggérons d'examiner si l'entreprise a besoin d'un permis d'environnement. Pour certains experts, cette piste n'est pas pertinente vu que la plupart des entreprises implantées en PAE nécessitent un tel permis même si elles ne génèrent que peu de nuisance et un risque très limité.

Nous préconisons de limiter à 5 % (ou au plus à 10 %) l'espace vert au sein de chaque parcelle. Dans la pratique actuelle, quand une valeur est prescrite elle est en général fixée chez la plupart des opérateurs à 20 %.



En ce qui concerne l'espace vert, nous avons suggéré l'idée de limiter la part contenue au sein de chaque parcelle mais, en compensation, prévoir un espace vert collectif, entretenu grâce au paiement d'une charge de copropriété. Il semble que l'espace d'entreprises d'Ans, situé rue Gilles Magnée ne soit pas le seul exemple à ce propos en Wallonie (cf. au WEX à Marche-en-Famenne). Concernant cette piste, un des experts a souligné que si une telle logique pouvait être réaliste dans un mini-parc d'activité, elle est peu envisageable dans un grand PAE car la gestion de copropriété s'avère dans ce cas une tâche trop complexe.

**6) Veiller adéquatement au nombre d'emplacements de parking au lieu de travail en tenant compte de l'accessibilité du site**

Pour plusieurs experts, cette proposition ne semble avoir de sens que dans la situation de quelques PAE les plus urbains, surtout ceux proches de gares (Arlon, Baine-le-Comte, Tamines, Enghien...). Une réflexion à ce sujet mérite donc d'être intégrée dans le cadre de projets de mini-parcs urbains. Pour la plupart des PAE, des normes restrictives en PAE sont peu souhaitables vu leur très piètre accessibilité par les alternatives à la voiture. Plutôt que de limiter les entreprises dans leur volonté de créer une offre abondante en parking, il est plus fréquent de devoir les pousser à créer une offre suffisante. Elles ont en effet tendance à sous-dimensionner leurs besoins à ce propos afin de limiter leurs coûts. La priorité pour certains experts est donc d'éviter le développement du parking sauvage aux abords de certaines entreprises, afin de préserver la sécurité routière, la fluidité du trafic et l'espace nécessaire à la manœuvre des camions ainsi qu'afin de maintenir en état les accotements.

Par rapport à la logique défendue dans la proposition par l'équipe de recherche (avoir une norme indicative minimale et maximale sous forme d'un ratio nombre de places par travailleur), certains experts critiquent le caractère très mouvant du volume d'emploi (même critique que pour la proposition 1 soulevée par les représentants d'IDELUX). Ils privilégient dans ce cas une norme en nombre d'emplacements par m<sup>2</sup> de bureau ou d'atelier/entrepôt comme à Bruxelles car une telle mesure de surface est peu susceptible de fluctuer. Si l'objectif était d'avoir des normes de stationnement contraignantes, nous pourrions alors suivre cet avis sachant toutefois qu'une entreprise n'est pas une autre, ce qui entraîne la nécessité de trouver une méthode pour ajuster aux mieux les besoins de parking aux réalités de l'entreprise. Ainsi, certaines entreprises de services n'occupant que du bureau mais ayant un grand nombre de commerciaux ou autorisant le télétravail pratiquent le partage de bureau (aucun membre du personnel ne dispose de son propre bureau et tous les documents nécessaires au travail sont rassemblés sur un serveur informatique). Une telle pratique permet de minimiser la quantité de surface de bureau par travailleur par rapport aux autres entreprises. En ce qui concerne les ateliers et entrepôts, de grandes différences existent là aussi d'une entreprise à l'autre en termes d'emploi/m<sup>2</sup>. Si l'on suggère le recours à une norme d'offre de stationnement à valeur indicative, on peut donc se permettre, comme dans le cas de la politique ABC néerlandaise, de suggérer des normes sous la forme d'un ratio place de stationnement/travailleur.

Le principe d'une norme minimale et maximale fait par contre largement consensus (pour autant qu'aucun maximum particulier ne soit retenu en dehors des centres urbains, là où les alternatives à la voiture sont tout à fait inefficaces).

Une autre critique de certains experts est l'oubli dans notre proposition de l'espace nécessaire pour les livreurs et les visiteurs. Lorsque du commerce de détail est accueilli dans les entreprises, ce dernier consomme souvent beaucoup d'espace. Un autre problème de l'usage d'un ratio nombre de place/travailleur est lié avec le fait que certaines entreprises fonctionnent par pause. Pour quelques minutes toutes les huit heures, il faut presque le double de places que dans d'autres entreprises.

Les membres de la Cellule Mobilité de l'UWE signalent à ce propos qu'une réflexion est en cours à propos de la révision de la Circulaire de Saeger portant sur l'offre minimale en parking. Une étude à ce sujet est en train d'être réalisée par Transitec et l'ICEDD à l'initiative de la Direction générale opérationnelle de la Mobilité et des Voies hydrauliques (DGO2) -

Direction de la Planification de la Mobilité<sup>3</sup>. Selon l'UWE, il convient à ce sujet d'éviter d'imposer des contraintes légales supplémentaires et, au contraire, de rester dans de l'indicatif. Cette problématique étant assez complexe à aborder (les exceptions justifiées étant nombreuses), on ne peut admettre de normes rigides à ce sujet.

Une autre suggestion émise pour compléter cette piste consiste à créer du parking en ouvrage (notamment en sous-sol) pour gagner plus encore de l'espace. Une telle pratique a déjà eu cours dans le cas de quelques entreprises (surtout dans les PAE scientifiques ou d'affaires).

### **7) Mettre en place des immeubles (semi-)mitoyens répondant aux besoins des TPE et PME.**

La multiplication des halls relais et des centres d'entreprises est une piste unanimement prônée par tous les experts qui se sont positionnés sur le sujet.

Plusieurs experts se sont surtout exprimés sur les freins qui justifient la rareté de la construction en semi-mitoyen au sein des PAE. Parmi les craintes qu'éveillent l'idée de construire en mitoyen aux chefs d'entreprise, les experts ont surtout évoqué le fait que même si, au départ, l'entreprise voisine est compatible avec sa propre activité et ne génère aucun problème de voisinage, il n'en ira peut-être pas de même en cas de revente ou de relocation. Un autre argument associé à celui-ci réside dans le fait que les briques d'une entreprise sont aussi une sorte de placement pour les patrons de PME. Pour éviter que leur bien ne connaisse à long terme une moins-value suite à l'arrivée tout contre d'une entreprise générant des nuisances sans aucune mise à distance, ils préfèrent opter pour le quatre façades.

Toutefois, nulle part le mitoyen ne semble en fait strictement interdit au sein des PAE. Ce sont les entreprises qui d'elles-mêmes ont peu tendance à recourir à cette formule. Des exceptions à ce sujet de construction sur la limite de parcelle pour des immeubles dont le maître d'œuvre est le chef de l'entreprise occupante existent toutefois dans certains PAE, même en milieu rural. Même si un règlement d'urbanisme impose un recul minimum sans possibilité de dérogation pour construction en mitoyen, tout propriétaire a droit à exiger une dérogation à cette règle en vertu du Code civil. Selon les représentants d'IDELUX, ce dernier reconnaît à n'importe quel propriétaire la possibilité de construire sur sa limite de parcelle.

Un frein à la construction en mitoyen est lié au désir des patrons de PME d'être propriétaires de leur bâtiments afin, in fine, de pouvoir valoriser cet actif. Pour éviter toute moins-value, ils préfèrent donc le bâtiment quatre façades comme pour leur propre résidence. Vu le niveau très bas des taux d'intérêt actuel, même les patrons de toutes jeunes PME n'hésitent pas, selon plusieurs représentants des IDE, à faire construire leur propre bâtiment, ce qui limite le marché de la location et donc le marché de la promotion immobilière professionnelle où il est aisé de pratiquer le mitoyen. Notons toutefois que la tendance actuelle des PME à chercher plus encore que jadis à devenir propriétaire de ses murs est sans doute conjoncturelle. Elle s'oppose à une tendance de plus en plus présente dans le monde économique à tendre vers plus de flexibilité et à se concentrer vers son core-business, tendance qui passe de plus en plus par la location, voire par des procédures de *sale and leaseback*. Comme déjà souligné, cette tendance croissante à la location ne concerne toutefois que les entreprises ayant besoin de locaux standardisés (bureaux et halles logistiques).

Un frein supplémentaire signalé par un expert réside dans l'existence probable d'un surcroît au niveau de la prime d'assurance en cas de construction semi-mitoyenne.

Plusieurs experts ont souligné le constat que, comme dans le résidentiel, le développement d'une offre immobilière quatre façades est essentiellement liée à de l'autopromotion (une

---

<sup>3</sup> Pour tout contact à ce sujet, contacter Mme Bernadette Gany (tél. 081/77 30 99, bernadette.gany@spw.wallonie.be).

entreprise fait construire son propre bâtiment). A l'opposé, le développement d'une offre immobilière semi-mitoyenne pour entreprises est essentiellement liée à de la promotion immobilière professionnelle (un promoteur fait construire avant de vendre à une entreprise occupante ou à un investisseur qui loue ensuite le bâtiment).

A moins d'augmenter fortement le prix des terrains ou de contraindre certaines PME à construire en mitoyen en leur offrant une quantité de terrain très limitée, il existe peu de chances que cette liaison entre autopromotion et quatre façades évolue fortement. Néanmoins, l'exemple des Pays-Bas où autopromotion et mitoyen est fréquente montre que ces deux tendances ne sont pas complètement opposées. En Région wallonne, l'exemple du mini-parc d'activité du site Pieper à Liège (Quartier Saint-Léonard) le prouve également.

Toutefois, pour développer le mitoyen au sein des PAE, la piste la plus aisée consiste plutôt à privilégier le renforcement de la formule de la promotion immobilière. Ceci rejoint bien entendu la piste de la multiplication des halls relais et des centres d'entreprises. A côté de cette offre généralement produite par les IDE grâce à des subventions dans le cadre du décret infrastructures, le développement d'une filière de la promotion immobilière privée est souhaitée par plusieurs experts. Bien entendu, la création d'une telle offre n'est possible que pour des biens standardisés comme de grands halls de stockage nus ou des bureaux. Dans ce domaine, les coûts associés à un déménagement sont relativement faible et un grand nombre d'entreprises ont des besoins similaires, ce qui permet aux promoteurs de minimiser le risque de vide locatif. Comme nous l'avons souligné, les experts confirment que la (semi-)mitoyenneté est par contre peu adaptée aux entreprises qui ont besoin de machines qui doivent être ancrées dans le sol vu les coûts très conséquents d'un déménagement dans une telle situation. Elle ne convient pas non plus pour des entreprises qui ont besoin de locaux configurés de façon très particulière car l'absence de standardisation augmente le risque de vide locatif.

Dans le secteur de la logistique, il semble que la formule de la promotion immobilière privée se développe avec succès comme le montrent les projets développés par les acteurs Prologis ou, dans le parc logistique Centre-Ardenne, par l'association de trois entreprises de la province de Luxembourg : Socogetra, Houyoux et Thomas & Piron. Les représentants du BEPN ont signalé le fait qu'une entreprise namuroise (le groupe LOCK'O)<sup>4</sup> est en train de multiplier les rachats de bâtiments voués à l'activité économique tant au sein des PAE qu'en dehors (cf Anciennes papeteries Intermills à Saint-Servais) en vue de les reconditionner puis de les mettre en location à diverses entreprises essentiellement des PME ayant besoin de quelques centaines de m<sup>2</sup> d'entrepôt ou d'ateliers). Voici une formule qu'il serait utile de soutenir, surtout vis-à-vis de bâtiments devant être reconditionnés avant leur réoccupation.

### **8) Bâtir sur plusieurs niveaux les locaux destinés aux fonctions ne nécessitant pas obligatoirement une surface de plain pied (bureaux, voire parking et stockage de matières manipulées en petites quantités – local d'archives par exemple)**

Nous avons proposé de répartir sur au moins deux niveaux les parties administratives des activités (en ce compris les locaux sociaux : sanitaires, cafétéria, salle de réunion...) là où celles-ci dépassent une surface minimale de 250 ou 300 m<sup>2</sup>. Cette mesure n'a pas soulevé d'objection majeure mais n'a pas suscité d'intérêt particulier. Sans même imposer une telle mesure, il semble que les entreprises aient déjà largement tendance à procéder d'elles-mêmes de la sorte. Cette proposition n°8 est d'ailleurs celle qui a généré le moins de commentaires de la part des différents experts.

---

<sup>4</sup> Voir le site : <http://www.locko.be/>. La personne de contact dans cette entreprise est M. Marc Louis (tél. 0475/60 95 00).

**9) Mettre en commun à plusieurs entreprises divers services ou fonctions à l'image de ce qui est réalisé au sein des centres d'entreprises**

La multiplication des centres d'entreprises, notamment au travers de la restructuration d'anciennes grandes entreprises via un projet initié par une IDE ou mené dans le cadre de PPP fait l'objet d'une large adhésion (cf. proposition 7). Les avis des experts sur les autres pistes retenues dans le cadre de cette proposition ont par contre souvent été plus mitigées. Seules la piste de parkings communs associés à des bâtiments mitoyens a été relevée comme digne d'intérêt. Les représentants des IDE ont toutefois regretté de ne pouvoir bénéficier de subventions à l'équipement pour la création de parkings collectifs. Ils trouvent de plus cette piste pertinente afin de promouvoir la formule du covoiturage inter-entreprises au sein d'un même PAE.

Un frein soulevé par rapport à cette piste relative à la mise en commun de certaines fonctions réside dans la problématique de la gestion quotidienne et du financement de ces infrastructures sur le long terme. Les entreprises craignent de ne pouvoir disposer du service au moment adéquat ou que d'autres entreprises ne règlent pas leur quote-part lorsqu'il s'agit d'une copropriété. Ceci explique les fortes réticences des entreprises envers de telles formules.

L'idée d'opérer une telle mise en commun lorsqu'une entreprise est à l'étroit sur sa parcelle et qu'elle a besoin de s'étendre a toutefois été jugée pertinente par certains experts. Elle devrait en effet permettre à celle-ci de transférer une partie de ses fonctions sur la parcelle d'une autre entreprise tout en évitant son déménagement vers une nouvelle parcelle à bâtir.

Pour la logistique (route), l'objection majeure est la plus grande distance que cette mise en commun engendre entre les aires de chargement/déchargement communes et les hangars individuels de chaque entreprise. Pour limiter les contraintes liées à cette distanciation, il s'avère nécessaire de prévoir ces services/fonctions communes dès l'aménagement du parc.

**10) Veiller à limiter la spéculation ou tout gel prolongé de la construction des terrains vendus, notamment par l'application des dispositions offertes actuellement par la législation**

Selon la plupart des représentants des IDE, l'exercice de la faculté de rachat lié au droit de vente à réméré prévu par le Décret Infrastructures du 11 mars 2004 ne pose pas de problème lorsque, au-delà du délai prévu dans l'acte de vente pour le début des travaux de construction (2 ans en général), l'opérateur veut procéder au rachat du terrain au même prix que lors de la vente initiale (en euros constants). Les IDE signalent toutefois que ces cas sont rares vu les précautions prises par la plupart d'entre elles avant de leur céder le terrain.

Selon le Directeur du Service en charge du Développement économique de l'IBW, cette faculté de rachat lié au droit de vente à réméré s'applique sur un terrain non construit au delà du délai prévu dans l'acte de vente et situé dans un site ayant fait l'objet d'une reconnaissance de zone dans le cadre des lois d'expansion économique. Ce droit est illimité dans le temps. Le rachat doit s'opérer au prix de vente actuel du marché.

En cas de faillite, l'application du droit de vente à réméré pose problème. En effet, dans une telle situation, la loi sur les faillites prime sur le droit de réméré. Le prix de vente appliqué il y a quelques années n'est pas celui que va accepter le curateur. Il réclamera alors un prix de vente supérieur au moins égale à celui en vigueur aujourd'hui dans les PAE. En cas de problème persistant, la seule piste envisageable est alors d'enclencher la procédure SAR.

**11) La problématique des stocks dormants : compte tenu du besoin des entreprises, récupérer à l'amiable les réserves foncières éventuelles des entreprises d'une taille minimale suffisante**

Les experts représentant les IDE confirment que lors de leurs tentatives pour remobiliser ces stocks fonciers dormants, ils sont régulièrement confrontés à l'absence de volonté de vendre le terrain en question de la part de son propriétaire, même en cas d'absence total de projet d'extension à court, moyen ou long terme. D'une façon générale, ces experts se considèrent bien démunis face à ce type de situation. Plutôt qu'une approche curative de ce problème, ils privilégient donc désormais un renforcement des mesures préventives (cf remarques relatives à la proposition n°4).

Les représentants du BEP ont signalé le rachat de quelques ha de réserves foncières à l'avant et à l'arrière (au nord et au sud) de l'entreprise Kraft après une première opération similaire menée il y a une dizaine d'années pour la partie ouest du terrain.

Dans certains cas, les IDE signalent qu'elles sont confrontées à des propriétaires qui ne sont disposés à céder leurs réserves inutilisées que moyennant un prix de vente très élevé, ce qui rendrait l'opération déficitaire pour l'opérateur. Dans certains cas, cette spéculation est liée à la plus value rendue possible au cas où le terrain est racheté pour y implanter une activité de commerce de détail. Le BEPN a rencontré en particulier ce problème concernant un site implanté à l'entrée du parc de Gembloux Sauvenière en venant du centre de Gembloux. Sur ce site, l'entreprise Socquet disposait jusqu'il y a peu d'une parcelle de plus d'une dizaine d'ha acquise il y a plus de 35 ans au milieu de laquelle se situait un bâtiment couvrant 1 ha. A l'initiative du propriétaire du terrain, la commune a initié et obtenu en 2007 un PCA afin de modifier l'affectation du site (passage de la ZAEI à la ZAEM, ce qui ouvre la porte au développement de commerces de détail). Depuis lors, un parc commercial de 5 800 m<sup>2</sup> de surface de vente y a vu le jour<sup>5</sup>. Avant d'obtenir l'accord de la commune pour cette transformation en parc commercial, le BEP a plusieurs fois démarché le propriétaire du terrain. Ce dernier n'était toutefois prêt à céder son terrain qu'à condition que le prix de vente soit très élevé (soit un prix qui n'est pratiqué dans la région que pour du commerce de détail ou de la résidence). Rappelons ici que les propositions formulées dans le cadre de l'expertise commerce vis-à-vis du critère relatif à l'accessibilité par les alternatives à la voiture vise en partie à réduire ce problème de spéculation auquel sont confrontés souvent les IDE dans de tels cas ou, plus encore, lors de projet de réactivation de friches industrielles en mini-parcs d'activités urbains.

Les experts confirment aussi que la configuration spatiale du terrain à remobiliser (taille et accès à une voirie préexistante) pose aussi parfois problème. En effet, une part importante de ces terrains sont soit situés en fond de parcelle à l'arrière des bâtiments et aires de stockage d'une entreprise, soit situés tout en longueur, perpendiculairement à l'axe de la chaussée, soit ont des formes présentant divers décrochements. L'absence d'accès direct pour tout ou partie de ces terrains impose de créer une nouvelle voirie à construire sur une étroite bande de terre prise par exemple au détriment de la zone de recul de l'entreprise voisine, à moins de prévoir la création d'un droit de servitude si la configuration des lieux s'y prête. Construire une voirie pour implanter des entreprises installées d'un seul côté et tout en longueur (vu la profondeur en général faible du terrain à remobiliser) est fort coûteux pour l'opérateur en comparaison du volume d'emplois pouvant être accueilli. C'est aussi ce coût de revient des parcelles et des démarches à entreprendre (acte de division, acte de vente...) qui pousse les IDE à n'agir que sur les cas les plus « faciles ».

Les experts confirment l'idée que résoudre ce problème nécessite de s'inscrire dans la durée. Par rapport aux cinq sous-propositions associées à cette remobilisation, les réactions suivantes ont été obtenues :

a) Les IDE n'ont pas d'objection à ce que, comme les POM en Flandre, elles soient obligées par la Région de procéder à un relevé des parties de terrains restant à l'état d'espace vert au

---

<sup>5</sup> Voir notamment l'article : <http://www.lalibre.be/actu/namur-luxembourg/article/357077/grogne-chez-les-commerçants.html>

sein des terrains vendus par les IDE pour autant que l'ampleur de cette tâche reste limité. Par rapport au seuil minimal de 5 000 m<sup>2</sup> pour recenser cette offre des parties de parcelles non utilisées, les experts ne se sont guère exprimés. Ceux qui l'ont fait ont trouvé cette limite raisonnable. En dessous d'une telle taille, si ce n'est via la revente d'un bout de terrain d'une entreprise à sa voisine pour lui permettre de s'étendre, il est excessivement rare que des reventes concernent de tels morceaux de parcelles.

b) Les représentants des IDE ayant abordé le sujet affirment que la prise de contact avec les entreprises concernées est une démarche qu'ils opèrent déjà à l'occasion. Aucune fréquence à ce propos n'a pu être dégagée, ni aucun seuil minimum de superficie concernée. Plus le terrain en question est grand et plus le problème de pénurie de terrain localement est grand, plus cette filière de remobilisation de réserves foncières est prospectée. L'idée de créer un incitant financier régional pour permettre aux IDE de procéder à de tels rachats doit être maniée avec prudence afin de ne pas inciter plus encore les propriétaires à faire monter les enchères. L'idée de la rédaction d'un court rapport annuel par le service en charge de ce type de négociation visant à faire le point sur l'avancement de ce travail et sur les difficultés rencontrées à cette occasion n'a pas provoqué de réactions ni hostiles ni favorables. En fait, globalement les IDE minimisent le problème de ces stocks dormants au sein de leur propre territoire de référence. Selon eux, les 1 500 ha estimés par nous en 2002 sur base de photos aériennes datant de 1996-97 (soit 21 % de la superficie vendue à l'époque par les IDE) sont sans doute excessifs. A leurs yeux, dans ce total, il convient de déduire un grand nombre de sites inutilisables même si la partie non utilisée fait plus de 5 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant il convient de décompter les reculs, les espaces servant de zone tampon... ainsi que les parties non mises en œuvre d'entreprises à risque (type SEVESO notamment) nécessitant une mise à l'écart vis-à-vis des autres entreprises.

c) L'idée d'intégrer la négociation relative au rachat de ces réserves de terrains de grande dimension dans d'autres négociations plus globales où l'entreprise en question est demandeur n'est pas apparue souhaitable aux seuls deux acteurs s'étant exprimés sur le sujet. Selon eux, il n'est nullement souhaitable d'exercer à ce propos une quelconque forme de pression risquant dans certains cas de s'apparenter à un chantage.

d) La suggestion consistant à appliquer le droit de préemption au sein des PAE n'a pas soulevé de remarque négative. Il semble que déjà aujourd'hui, les IDE disposent de la faculté d'exercer un tel droit de préemption lorsqu'une entreprise vend son terrain.

e) Une de nos propositions visait à créer une aide spécifique dans le cadre du décret infrastructures pour permettre aux IDE de supporter les coûts de viabilisation souvent élevés de ces bouts de terrains, une fois ceux-ci récupérés. Comme suggéré dans les remarques de la proposition 3, cette proposition n'est pas considérée comme pertinente pour plusieurs acteurs s'étant prononcé sur le sujet. De plus, comme l'a souligné le Comité d'accompagnement, depuis quelques années, les subsides dédiés à l'équipement des PAE ne sont plus répartis en fonction du nombre d'habitants du territoire de référence de chaque IDE mais s'applique désormais la règle du premier arrivé – premier servi. On ne travaille donc plus à enveloppe préalablement définie par intercommunale. Si une IDE obtient des subsides pour des travaux ne permettant pas d'équiper beaucoup de m<sup>2</sup> commercialisables, cela ne diminue donc pas la quantité de subside qu'elle peut obtenir par ailleurs.

## **12) Favoriser le rôle que peuvent jouer les IDE d'intermédiaire entre l'offre et la demande sur le marché immobilier de seconde main**

Presque tous les représentants des IDE ont affirmé assurer régulièrement ce rôle d'intermédiaire soit de façon informelle, soit via la gestion d'un inventaire de l'offre en bâtiments disponibles à la vente ou à la location présents tant au sein de leur PAE qu'en dehors.

A la SPI+ et au BEP, cet inventaire est d'ailleurs déjà consultable en ligne sur leur propre site internet. Chez ce premier opérateur, ce travail nécessite déjà près d'un mi-temps. Au BEP moins d'un quart temps y est consacré. Plusieurs centaines d'entreprises effectuent chaque année une demande pour disposer des informations relatives aux bâtiments répondants à leurs souhaits ou consultent en ligne cette base de données. Dans certains cas, une telle sélection est opérée au sein de l'IDE pour répondre aux demandes de l'AWEX-OFI. Même dans le cas de ces deux intercommunales plutôt volontaires dans ce domaine, on reconnaît cependant que l'inventaire en question est très loin d'être exhaustif (surtout pour les bâtiments disponibles hors PAE) et comporte régulièrement un grand nombre d'informations insuffisamment précises ou périmées (en général, on ne remet à jour la base de données qu'une fois l'an).

Chez plusieurs autres IDE, ce travail de mise en contact des entreprises vis-à-vis des acteurs (propriétaires, agences immobilières, notaires...) en charge de la commercialisation ou de la location est réalisé de façon moins formelle, sans aucun travail de collecte de données. Ceci concerne plus particulièrement les opérateurs dont le territoire de référence est assez réduit et/ou à l'offre immobilière de seconde main parfois fort limitée en quantité et en général de qualité car relativement récent (faible présence de vieux bâtiments voués à l'activité au sein des tissus urbains hors PAE).

Les IDE perçoivent l'intérêt d'un tel service tant par rapport à ce souci de gestion parcimonieuse du sol, par rapport à l'objectif de prévenir la formation de friches que par rapport à la nécessité de répondre de façon adéquate aux besoins des entreprises. Elles évoquent toutefois le fait que, vu le coût que représente pour l'intercommunale une qualité de service comparable à ce que réalise la SDRB, elles n'envisagent pas de renforcer d'elles-mêmes le personnel affecté à cette tâche. Si un consensus se dégage à propos de la nécessité d'un tel renforcement, il est nécessaire que ce soit la Région wallonne qui émette des pistes en vue de financer une telle mission.

Du côté des autorités communales consultées, on est plutôt demandeurs de la mise sur pied d'un tel service, surtout lorsqu'il s'agit de pôles urbains où le foncier vierge est réduit et le stock de bâtiments de seconde main disponibles important.

L'avis de l'UWE à ce propos est lui aussi favorable. A ce sujet, ses représentants font d'ailleurs remarquer qu'il s'agit là d'une intention du présent Gouvernement inscrit dans la DPR. Cependant, à leurs yeux, cette base de donnée doit pouvoir être centralisée au niveau régional afin de pouvoir avoir une vue d'ensemble de l'offre à travers toute la Wallonie. De plus, cette base de données doit également intégrer un volet concernant les disponibilités foncières et donc les terrains encore disponibles à la vente ou devant encore être équipés.

## **5. MIXITE RAISONNÉE DES FONCTIONS ET PARCS D'ACTIVITÉS EXISTANTS**

### **5.1 REMARQUES GÉNÉRALES SUR LA PHILOSOPHIE DE CETTE POLITIQUE VISANT À METTRE LA BONNE ENTREPRISE AU BON ENDROIT EN VUE DE LIMITER LA DÉPENDANCE À LA VOITURE**

Si la philosophie générale des propositions de cette partie recueille une très large adhésion des experts consultés, la plupart d'entre eux soulignent une remarque essentielle à leurs yeux. Dans ce domaine, il convient de ne pas vouloir avoir une attitude dirigiste. Adopter une grande rigueur à ce propos serait une politique vouée à l'échec (ce que nous avons d'ailleurs confirmé avec l'exemple néerlandais de la remise en cause de la politique ABC).

Plusieurs représentants d'intercommunales ont souligné le fait que, d'eux-mêmes, ils ont tendance à placer la bonne entreprise au bon endroit lorsque c'est possible, c'est-à-dire lorsqu'une disponibilité foncière existe réellement dans un site plus urbain adapté aux besoins de l'entreprise. Une telle politique est donc à leurs yeux souhaitable pour autant qu'elle soit appliquée avec souplesse, sans dirigisme. Pour le représentant de l'AWEX, il n'est pas possible de dire aux entreprises où elles doivent aller. Pour lui comme pour d'autres experts, il faut de plus éviter qu'une telle politique ne débouche sur une spécialisation des PAE inscrite dans un document réglementaire. Si l'on pratique de la sorte, on doit alors accepter d'accorder d'importantes disponibilités foncières dans chaque type de parc dans chaque sous-région.

Pour plusieurs CATU, transposer une telle logique visant à rendre proche de gros quartiers d'habitat et des PAE destinés à des entreprises générant de faibles nuisances nécessite un important travail de conscientisation des acteurs politiques et donc de la population au sens large.

Pour beaucoup d'experts, il convient aussi d'être bien attentif à disposer d'une zone tampon suffisante et de qualité pour limiter les nuisances notamment paysagères liées à une telle proximité.

Plusieurs représentants d'intercommunales et l'UWE ont insisté sur le fait que cette politique de type ABC ne fonctionnera bien que si l'offre dont dispose les IDE est suffisante pour les entreprises de chaque degré de compatibilité avec l'habitat ou profil de mobilité. Il faut à leurs yeux un portefeuille étoffé dans chaque sous-région pour pouvoir appliquer une telle logique spatiale tout en répondant rapidement aux besoins parfois urgents des entreprises. Comme l'AWEX, ils souhaitent éviter qu'une spécialisation des PAE par une voie contraignante soit adoptée. Pour un expert, la crainte à ce sujet concerne également le poids d'un texte à ce propos ayant une portée indicative. Ce dernier émet l'idée que ce qui est indicatif a rapidement tendance à être interprété par certains membres de l'administration et par le Conseil d'Etat comme du normatif.

### **5.2 REMARQUES SUR LA TYPOLOGIE DES ACTIVITÉS SELON LEUR PROFIL DE MOBILITÉ ET LEURS NUISANCES**

Suite à l'adaptation de la liste des activités des entreprises regroupées dans chacune des catégories environnementales proposée par le VNG à la classification NACE-Bel, nous proposons d'utiliser un découpage des entreprises en quatre classes de compatibilité avec la résidence. Nous avons contacté la Direction des Permis et des Autorisations au sein de la DGO3 et le service Risques accidentels de l'ISSEP pour connaître leur avis sur la question.



Pour la délivrance du permis d'environnement, aucune classification des activités comparable à ce que propose, aux Pays-Bas, l'association des communes néerlandaises n'existe. Dès lors, le cas de chaque entreprise est analysé individuellement en fonction des émissions (odeurs, rejets liquides et gazeux...). Un certain zonage s'opère de facto mais n'est pas lié à un classement des entreprises en fonction du type d'activité.

Au vu du tableau présenté en annexe de la synthèse et qui détermine pour chaque type d'activité (sur base du code NACE-Bel) la catégorie environnementale proposée par le VNG, certaines classifications ont paru étranges. Ainsi, l'extraction de la lignite est jugée plutôt compatible par les néerlandais alors qu'il s'agit toujours d'exploitation faisant plusieurs centaines d'ha et utilisant des engins d'excavation et de transport gigantesques. Pour leur part, les pistes de karting, lorsqu'elles sont indoor, ne posent pas, contrairement à ce qu'indiquent les néerlandais, de problème grave de compatibilité avec un voisinage résidentiel.

Selon la DPA, la mise en place d'un zonage éventuel devra tenir compte de la dimension temporelle de certaines normes, notamment celles liés au bruit. Dans ce domaine, trois catégories existent :

- 7h – 19h : norme de jour ;
- 19 – 22 h : norme intermédiaire ;
- 22h – 7 h : norme de nuit.

Les représentants de l'ISSEP se sont aussi montrés sceptiques par rapport à la classification proposée par le VNG. Pour eux, le découpage par code NACE n'est pas toujours des plus pertinents par rapport aux problèmes de nuisances et de risques. Tout dépend des process utilisés ainsi que de la quantité et de la nature des différents produits utilisés. Ils ont donc suggéré la mise en place d'une grille d'analyse basée sur une courte description du projet de toute entreprise souhaitant s'implanter en PAE pour ces divers paramètres. A travers un tel examen, il s'agirait de déterminer, sur base de seuils associés à chaque type de produit, un indice global permettant de classer chaque entreprise selon le niveau de compatibilité qui lui correspond en première approche au vu de sa dangerosité et des émissions nuisibles qu'elle est susceptible d'émettre.

S'orienter vers une telle procédure visant, grâce à un traitement rapide nécessitant l'utilisation d'une petite application informatique, à ranger chaque entreprise dans une des quatre catégories leur paraît faisable si l'information préalable sur le process et la nature et quantité des produits utilisés est préalablement collectée. Ceci nécessite une exploitation des données de la demande de permis d'environnement ou unique pour les entreprises de classe I et II et des données de la déclaration pour les entreprises de classe III. Pour pouvoir mettre au point une telle procédure simplifiée, un travail préalable de réflexion par des spécialistes des risques et des nuisances devrait toutefois être réalisé, surtout pour déterminer les seuils en matière de quantité associé à chaque produit et, plus encore, à chaque combinaison de produits et type de process industriel.

La mise au point d'un tel processus devrait bien entendu selon nous s'inscrire dans une réflexion plus globale intégrant une logique de simplification administrative si l'on veut éviter de complexifier les démarches administratives demandées aux entreprises. Voici donc une idée qui mériterait peut-être d'être intégrée dans le cadre de la Task force initiée par le Ministre-Président de la Région wallonne en vue de l'élaboration d'un futur Plan Action industrie<sup>6</sup>.

Plusieurs interlocuteurs ont souligné que ce sont surtout les activités agroalimentaires qui posent le plus de problèmes de nuisances que des améliorations techniques ne semblent

---

<sup>6</sup> Voir les articles de journaux du 13 septembre 2010 : [www.lavenir.net/article/detail.aspx?articleid=9031794](http://www.lavenir.net/article/detail.aspx?articleid=9031794) ou [www.lesoir.be/actualite/economie/2010-09-13/demotte-lance-son-plan-d-action-pour-l-industrie-wallonne-792814.php](http://www.lesoir.be/actualite/economie/2010-09-13/demotte-lance-son-plan-d-action-pour-l-industrie-wallonne-792814.php)

pas souvent pouvoir réduire nettement. Ces nuisances terriblement gênantes et difficilement maîtrisables sont les odeurs. En ce qui concerne le bruit, les poussières et les émissions de polluants atmosphériques, les problèmes sont techniquement mieux maîtrisables surtout s'ils peuvent être confinés dans des bâtiments.

Du côté des intercommunales, plusieurs représentants ont expliqué qu'il existe chez eux une règle qui vise à interdire la vente de terrain en PAE pour y construire uniquement des immeubles de bureaux. Sollicités régulièrement par des bureaux d'avocat, de comptabilité..., ils leur signifient le fait qu'ils ne peuvent leur vendre du terrain car leur place est au sein des pôles urbains. Cette position est notamment adoptée par IDEA et la SPI+. Dans certains cas, les réflexions en cours vont déjà au-delà. Ainsi, IDELUX cherche pour les PME compatibles avec l'habitat et voulant se transférer en PAE à rester en place moyennant une éventuelle dérogation au plan de secteur (cf. remarques relatives à la proposition 2 ci-avant) ou à leur proposer un autre bâtiment disponible proche au sein du même noyau d'habitat. Sans conteste, la SPI+ et sa politique des mini-parcs urbains et ruraux est en pointe dans ce domaine. D'ailleurs, cet opérateur est en train de mener une réflexion sur la distinction à opérer sur les entreprises technologiques et de recherche qui seront à l'avenir amené à être localisées dans la future extension du Liège Science Park du Sart Tilman et celles qui seront orientées vers le site urbain du Val Benoit proche de la gare des Guillemins et bientôt desservi par la future ligne du tram Jemeppe-Liège-Herstal.

La plupart des interlocuteurs se sont montrés d'accord pour considérer que les calls centers, les restaurants, les services aux particuliers et les commerces de détail n'ont pas leur place dans les PAE mais bien au sein des tissus urbains. La position de l'UWE à ce sujet est d'ailleurs très ferme et a déjà été plusieurs fois exposée précédemment<sup>7</sup>. Le représentant de l'AWEX rejoint l'UWE à ce sujet. Certains interlocuteurs issus des pouvoirs locaux se sont également montrés hostiles à l'idée de développer au sein des PAE toute une série de services auxiliaires ou de voir s'y développer du bureau. Il en va de même pour les centres de formation du Forem (à l'exception toutefois du Forem logistique qui ne peut avoir sa place ailleurs au vu de ses spécificités). Former un nombre important de personnes peu qualifiées en des lieux mal desservis par les TEC semble une aberration pour plusieurs experts dont ceux de l'UWE.

Par rapport aux bureaux, les experts insistent dans leur majorité sur la nécessité de bien dissocier deux types d'activités correspondant à des profils de mobilité différents :

- les activités relevant du secteur privé (hors back-office des banques et assurances), caractérisées le plus souvent par une haute proportion de travailleurs devant se déplacer chez des clients, des partenaires situés en grande partie hors des centres villes ;
- les administrations publiques (surtout celles qui doivent être accessibles au public) et les back-offices des banques et assurances.

Pour les derniers, tous s'accordent à dire que leur place n'est nullement en PAE ou en parc d'affaires. Pour les premiers, une situation en centre-ville paraît peu opportune à ceux qui ont insisté sur cette distinction. La question de la place à accorder à ce type d'activité reste toutefois encore imprécise pour tous les experts ayant abordé ce sujet. Notre proposition d'arbitrer ces localisations tenant compte d'un temps de parcours de 25 minutes maximum entre la gare IC ou RER voisine et le pied de l'immeuble n'a pas soulevé d'hostilité particulière. Néanmoins, pour se prononcer sur le sujet, les experts auraient souhaité disposer d'une cartographie des périmètres répondant à cette condition tenant compte de la fréquence et de la vitesse commerciale actuelles des TEC.

---

<sup>7</sup> Voir notamment : UWE, 2008, *Etudes sur la situation de l'entreprise ; Entreprises et développement territorial*, pp. 61-62

### **5.3 REMARQUES SUR LA DESSERTE DES PAE EN TRANSPORT EN COMMUN ET SUR LA LOGIQUE VISANT À CONCENTRER L'HABITAT PRÈS DES PAE DESTINÉS À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS PEU NUISANTES**

Lorsque nous avons évoqué ce sujet, la plupart des représentants des IDE, des communes et de l'UWE ont émis de vives critiques envers ce qu'ils jugent être de la mauvaise volonté des TEC vis-à-vis de la desserte des PAE existants. Ayant pu anticiper cet aspect des choses grâce à un entretien avec des membres de la SRWT, il a été possible de préciser objectivement au travers de chiffres concrets comment se pose la problématique de la rentabilité de la desserte en bus des PAE et de son efficacité en termes de choix modal. Lorsque nous avons tenté de faire la démonstration que, pour l'immense majorité des PAE, la desserte n'est financièrement pas rentable, plutôt que d'admettre l'absolue nécessité de densifier les PAE et de leur adjoindre d'importants quartiers d'habitat denses, les experts ont souvent jugé que ce critère de rentabilité ne se pose pas pour la desserte des tissus résidentiels.

L'UWE a d'ailleurs à ce sujet exprimé son souhait que soit mis en place un plan pour la desserte des PAE wallons en trouvant des solutions de type de celles mises en place à Saintes ou à Créalys pour les 10 ou 20 plus importants PAE de Wallonie.

A propos des seuils proposés ventilés selon la densité de population de la commune, aucune remarque particulière n'a été émise. La logique de tenir compte du nombre de logements à moins de 700 m n'a été remise en cause par personne. Son objectif sous-jacent a d'ailleurs bien été compris par chacun. Les cartes produites sur base de ces seuils ont en général permis aux experts de bien visualiser ce qu'impliquerait localement pour chaque parc une telle logique.

Pour Inter-Environnement Wallonie, si ce choix de prendre en compte 700 m à vol d'oiseau semble judicieux, une telle proximité n'est pas suffisante pour assurer le recours aux modes doux pour le trajet domicile-travail. Cet organisme est donc demandeur qu'un soin particulier soit accordé à l'aménagement de l'espace public sur le trajet reliant le centre-ville au PAE (trottoir, piste cyclable, aménagement sécurisés au niveau des carrefours...). Pour d'autres experts, cette proximité entre habitat et PAE n'est pas non plus gage d'un fort report modal car il faut intégrer d'autres paramètres qui influent sur le choix modal. Ils font notamment référence à la problématique des chaînes de mobilité (aller déposer les enfants à la crèche, à l'école, faire les courses en revenant du boulot...). Certains ont évoqué aussi l'impact des voitures de société sur ce choix modal. De plus, lorsque le PAE n'est pas neuf et est déjà très largement occupé, il est peu probable que les travailleurs de ses entreprises forment une part très significative des candidats à l'achat d'un logement neuf construit à son bord, ce qui limite l'intérêt d'une telle mesure vis-à-vis d'un report modal à court terme.

Ces remarques ne remettent pas en cause l'intérêt d'une telle proximité entre quartier d'habitat et PAE destiné aux activités compatibles avec l'habitat mais minimisent son intérêt à court terme. Lorsqu'a pu être abordé le long terme et en particulier l'hypothèse d'une forte inflation du prix du pétrole, beaucoup d'experts ont admis que cette logique de forte mixité habitat – activité économique apparaît comme très pertinente, voire indispensable. Ils ont de plus compris que les logements situés à proximité de tels PAE seront dans un tel scénario fort recherchés par les travailleurs des entreprises voisines, ce qui ouvre la voie pour les propriétaires actuels de logements situés dans un tel contexte à de possibles plus-values. Toutefois, un tel argument n'a aucune chance à court terme de persuader quiconque d'accepter le développement d'un PAE dans ou à proximité immédiate de son quartier.

Un des experts souligne toutefois un problème pratique à propos de l'application de ce critère relatif au nombre de logements à moins de 700 m. Qui se charge de la remise à jour de cette cartographie ? Il est indispensable que ce travail soit fait régulièrement (une fois l'an par exemple) en une seule fois pour l'ensemble de la Région wallonne. Comme nous l'avons suggéré dans le cadre de l'expertise commerce, nous formulons l'idée que cette remise à

jour soit une tâche confiée à l'IWEPS ou à une administration régionale ou à un autre organisme pararégional. De plus, une telle cartographie devrait pouvoir être consultable en ligne sur le Portail carto de la Région wallonne et téléchargeable en tant que couche de données utilisable dans les SIG comme le sont bien d'autres données cartographiques (plans de secteur, aléa d'inondation, zones Natura 2000...).

Plusieurs représentants d'intercommunales ont exprimé leur crainte qu'en rajoutant des habitants à côté de PAE, ceux-ci aient par la suite une attitude hostile par rapport à certaines entreprises préexistantes, en particulier lors de procédures de permis d'environnement/permis unique. Leur crainte porte aussi sur l'idée que cette hostilité risque de s'exercer à l'encontre de futurs projets d'extension de ces PAE.

L'exemple du projet en cours concernant la mise en œuvre ZACC située rue Bonvoisin à Petit-Rechain (Verviers) juste à côté du PAE de Petit-Rechain-Chaineux nous a permis de constater un avis divergeant entre les experts de la Ville et de la SPI+. Pour la Ville de Verviers, ce dossier semble indiquer qu'il n'y a pas d'impact négatif à la construction d'un lotissement de logements à proximité d'un PAE pour autant qu'une zone tampon soit prévue. Pour la SPI+ par contre, les entreprises du parc ont fortement manifesté leurs craintes vis-à-vis de tels développements résidentiels (45 maisons) à leur abord.

Par rapport à l'inadéquation entre l'affectation en ZAEI ou en ZAEM et la logique du découpage proposé dans le cadre de l'expertise, certains experts se sont exprimés. Il s'avère selon eux indispensable de trouver une solution pour permettre de faciliter l'installation de PME peu nuisantes dans des ZAEI insérées en tissu urbain sans recourir à des demandes hasardeuses de dérogation. Dans ce cadre, l'idée que nous soutenons de veiller à prévoir une procédure simplifiée à la faveur des représentants des IDE lorsque le site doit encore être mis en œuvre. Si l'on est déjà au stade de la friche, la procédure SAR offre une réponse adéquate à ce problème comme nous l'avons souligné. Pour les cas où le PAE en question est déjà occupé, le représentant d'une IDE se prononce en faveur de la procédure PCA traitant les choses entreprises par entreprise afin de ne pas gêner le développement de certaines entreprises existantes dont le processus génère une quantité non négligeable de nuisances.

## ANNEXE 6.1 : EXTRAITS DES « NORMES DE BASE » - SÉCURITÉ INCENDIE

ARRETE ROYAL DU 7 JUILLET 1994 FIXANT LES NORMES DE BASE EN MATIERE DE PREVENTION CONTRE L'INCENDIE ET L'EXPLOSION, AUXQUELLES LES BATIMENTS NOUVEAUX DOIVENT SATISFAIRE. (M.B. 26.04.1995)

Modifié par les arrêtés royaux

Du 19 décembre 1997

Du 4 avril 2003

DU 13 juin 2008

Du 1<sup>er</sup> mars 2009

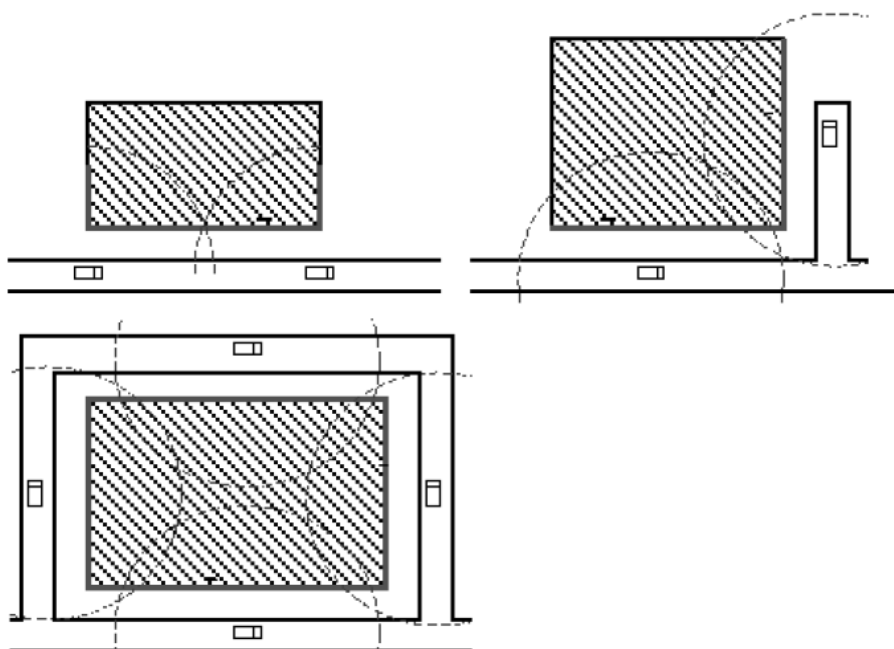
### 8.1 Accessibilité

Les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir approcher le bâtiment industriel pour pouvoir travailler facilement. Pour les bâtiments plus petits, un lieu de stationnement à proximité de l'accès des services d'incendie au poste de commande central (max. 40 m) suffit souvent.

Pour les bâtiments plus grands, il faut en plus qu'une partie des façades soit accessible. Ce qui suppose que des lieux de stationnement supplémentaires soient prévus pour atteindre ces façades à partir de l'endroit où se tiennent les services d'incendie (max. 40 m).

Les lieux de stationnement sont accessibles par des voies qui sont adaptées aux véhicules des services d'incendie et se trouvent au maximum à 15 m d'une bouche ou d'une borne d'incendie de l'approvisionnement primaire en eau d'extinction.

**Figure 1 : Accessibilité des bâtiments industriels en vertu de la règle des 40 m fixée par l'Arrêté royal du 1<sup>er</sup> mars 2009 modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire**



Source : Moniteur belge du 15.07.2009, p. 49386

Les voies d'accès à ces lieux de stationnement et les lieux de stationnement eux-mêmes doivent satisfaire à certaines caractéristiques en matière de largeur utile, de hauteur libre, de portance,....

Dans la pratique, une des voies d'accès et un des lieux de stationnement seront souvent situés près de la chaussée carrossable de la voie publique. Ceux-ci sont souvent de dimensions et de capacité portante suffisantes pour les véhicules des services d'incendie. Si des voies d'accès supplémentaires sont nécessaires, celles-ci présentent de préférence les caractéristiques suivantes :

- largeur libre minimale : 4 m; elle est d'au moins 8 m si la voie d'accès forme une impasse de plus de 30 m; cette largeur permet qu'une personne croise un véhicule des services d'incendie sur une voie entre deux obstacles (par ex : murs); une voie qui n'est pas située entre deux murs mais qui est dépourvue d'obstacles le long de ses deux côtés, peut être plus petite; des rétrécissements locaux sont également autorisés;
- rayon de braquage minimal : 11 m à l'intérieur et 15 m à l'extérieur à condition qu'il n'y ait pas d'obstacle à une distance d'1 m à l'intérieur ou à l'extérieur à hauteur du virage;
- hauteur libre minimum : 4 m;
- pente maximum : 6 %;
- portance : suffisante pour que des véhicules, sans s'enliser, puissent y circuler et y stationner avec une charge maximale de 13 t, même quand ils déforment le terrain, avec la possibilité de porter simultanément 3 véhicules automobiles de 15 t (surtout important pour par ex. les plaques supérieures des réservoirs souterrains ou des parkings).

Pour les ouvrages d'art qui se situent sur les voies d'accès, on se réfère à la NBN B 03-101;

Pour les dimensions des lieux de stationnement, il faut au moins tenir compte des dimensions suivantes :

- 20 m x 5 m si les véhicules sont placés l'un derrière l'autre (8 m si en impasse);
- 10 m x 10 m si les véhicules sont placés côte à côte.

## **Annexe 2 – BB (Bâtiments Bas)**

Les chemins d'accès sont déterminés en accord avec les services d'incendie, selon les lignes directrices suivantes.

1.1 Pour les bâtiments à un seul niveau, les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir parvenir au moins jusqu'à 60 m d'une façade du bâtiment.

Pour les bâtiments à plus d'un niveau, les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir atteindre, en un point au moins, une façade donnant accès à chaque niveau en des endroits reconnaissables.

Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement:

- soit sur la chaussée carrossable de la voie publique ;
- soit sur une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :
- largeur libre minimale: 4 m ;
- rayon de braquage minimal: 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure) ;
- hauteur libre minimale: 4 m ;
- pente maximale: 6% ;
- capacité portante: suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain.

Pour les ouvrages d'art situés sur les voies d'accès, on se conforme à la NBN B 03-101.

1.2 Les constructions annexes, avancées de toiture, auvents, ouvrages en encorbellement ou autres adjonctions ne sont autorisées que si elles ne compromettent ni l'évacuation et la sécurité des usagers, ni l'action des services d'incendie.

1.3 La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant un BB d'un bâtiment opposé, est de 6 m au moins, sauf si les parois répondent aux exigences telles que définies pour les bâtiments contigus.

Les parois qui séparent des bâtiments contigus présentent Rf 1 h.

Dans ces parois une communication entre ces bâtiments est autorisée par une porte Rf ½ h, sollicitée à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie.

L'exigence de la distance entre un BB et un bâtiment opposé ne s'applique pas pour les bâtiments qui sont séparés par des rues, chemins..., existants appartenant au domaine public.

### Annexe 3 – BM (Bâtiments Moyens)

Les chemins d'accès sont déterminés en accord avec le service d'incendie compétent, selon les lignes directrices suivantes:

1.1 Le bâtiment est accessible en permanence aux véhicules automobiles.

Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement:

- soit sur la chaussée carrossable de la voie publique;
- soit sur une voie d'accès spéciale donnant accès à la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :
- largeur libre minimale : 4 m; elle est de 8 m lorsque la voie d'accès est en impasse;
- rayon de braquage minimal : 11 m de rayon intérieur et 15 m de rayon extérieur;
- hauteur libre minimale : 4 m;
- pente maximale : 6 %;
- capacité portante : suffisante, pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain.

Pour les ouvrages d'art situés sur les voies d'accès, se conformer à la NBN B 03-101;

- permettre la présence simultanée de 3 véhicules de 15 t;
- la distance entre le bord de cette voie et le plan de la façade est comprise entre 4 m et 10 m.

Les véhicules en stationnement ne peuvent pas entraver le passage et la mise en place des véhicules des services d'incendie sur ces voies d'accès.

Une de ces voies d'accès au moins permet la circulation, le stationnement et la manœuvre des véhicules et du matériel des services d'incendie.

1.2 Au moins une des longues façades doit être longée par une voie accessible aux véhicules des services d'incendie et si cette façade ne comporte pas d'entrée principale, la voie doit longer en outre une façade comportant une telle entrée.

La distance entre le bord de cette voie et le plan de la façade doit, de préférence, être comprise entre 4 m et 10 m. Dans le cas contraire, les ouvertures de façade peuvent être considérées comme inaccessibles pour les auto-échelles des services d'incendie (voir 2.2.1).

Si un socle supporte un ou plusieurs bâtiment(s), l'une des deux dispositions suivantes est d'application :

- la plate-forme du socle est accessible aux véhicules des services d'incendie, moyennant respect des prescriptions du 1.1, à l'exception de la pente de la rampe d'accès qui peut atteindre 12 %.
- au moins une des façades de chaque bâtiment est accessible par une voie de circulation normale

à ciel ouvert ou par une voie en tunnel comportant tous les 25 m une ouverture à ciel ouvert d'au moins 15 m x 7 m.

1.3 Les constructions annexes, avancées de toiture, auvents, ouvrages en encorbellement ou autres adjonctions ne sont autorisées que s'ils ne compromettent ni l'évacuation et la sécurité des usagers, ni l'action des services d'incendie.

Si les façades vitrées du bâtiment dominant des constructions faisant ou non partie de ce bâtiment, les toitures de ces constructions satisfont aux conditions suivantes:

- Rf 1 h sur une distance horizontale minimale de 5 m à partir de ces façades;
- et sur cette distance, ni lanterneaux, ni aérateurs ni exutoires de fumée ni ouvertures ne peuvent être installés, sauf si
- ces ouvertures sont séparées des ouvertures dans les façades par un élément de construction Rf 1 h (planche III);
- ou - la superficie totale de ces ouvertures n'est pas plus grande que 100 cm<sup>2</sup>.

Si ces toitures ne présentent pas ces caractéristiques, la façade du BM qui les domine ne peut être vitrée.

1.4 La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant un BM d'un bâtiment opposé, est de 8 m au moins, sauf si les parois répondent aux exigences telles que définies pour les bâtiments contigus.

Les parois qui séparent des bâtiments contigus présentent Rf 2 h.

Dans ces parois une communication entre ces bâtiments est autorisée par un sas, pour autant qu'il présente les caractéristiques suivantes :

1. ne pas déboucher dans une cage d'escalier;
2. avoir deux portes à fermeture automatique Rf ½ h;
3. avoir des parois Rf 1 h;
4. avoir une superficie de minimum 2 m<sup>2</sup>.

L'exigence de la distance entre un BM et un bâtiment opposé ne s'applique pas pour les bâtiments qui sont séparés par des rues, chemins..., existants appartenant au domaine public.

### **Annexe 3 – BE (Bâtiments Elevés)**

Le bâtiment est accessible en permanence aux véhicules automobiles.

Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement:

- soit sur la chaussée carrossable de la voie publique;
- soit sur une voie d'accès spéciale donnant accès à la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :
- largeur libre minimale : 4 m; elle est de 8 m lorsque la voie d'accès est en impasse;
- rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure);
- hauteur libre minimale : 4 m;
- pente maximale : 6 %;
- capacité portante : suffisante, pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain.

Pour les ouvrages d'art situés sur les voies d'accès, se conformer à la NBN B 03-101;

- permettre la présence simultanée de 3 véhicules de 15 t;
- la distance entre le bord de cette voie et le plan de la façade est comprise entre 4 m et 10 m.

Les véhicules en stationnement ne peuvent pas entraver le passage et la mise en place des véhicules des services d'incendie sur ces voies d'accès.



Une de ces voies d'accès au moins permet la circulation, le stationnement et la manœuvre des véhicules et du matériel des services d'incendie.

1.2 Au moins une des longues façades doit être longée par une voie accessible aux véhicules des services d'incendie et si cette façade ne comporte pas d'entrée principale, la voie doit longer en outre une façade comportant une telle entrée.

La distance entre le bord de cette voie et le plan de la façade doit être comprise entre 4 m et 10 m.

La distance à parcourir depuis cette voie jusqu'aux ascenseurs prioritaires (voir 6.1.2), ne peut être supérieure à 30 m.

Si un socle supporte un ou plusieurs bâtiment(s), l'une des deux dispositions suivantes est d'application :

- la plate-forme du socle est accessible aux véhicules des services d'incendie, moyennant respect des prescriptions du 1.1, à l'exception de la pente de la rampe d'accès qui peut atteindre 12 %;
- au moins une des façades de chaque bâtiment est accessible par une voie de circulation normale à ciel ouvert ou par une voie en tunnel comportant tous les 25 m une ouverture à ciel ouvert d'au moins 15 m x 7 m.

1.3 Les constructions annexes, avancées de toiture, auvents, ouvrages en encorbellement ou autres adjonctions ne sont autorisées que s'ils ne compromettent ni l'évacuation et la sécurité des usagers, ni l'action des services d'incendie.

Si les façades vitrées du bâtiment dominant des constructions faisant ou non partie de ce bâtiment, les toitures de ces constructions satisfont aux conditions suivantes:

- Rf 2 h sur une distance horizontale minimale de 5 m à partir de ces façades;
- et sur ces distances, ni lanterneaux, ni aérateurs ni exutoires de fumée ni ouvertures ne peuvent être installés, sauf si
- ces ouvertures sont séparées des ouvertures dans les façades par un élément de construction Rf 1 h (planche III); ou - la superficie totale de ces ouvertures n'est pas plus grande que 100 cm<sup>2</sup>.

Si ces toitures ne présentent pas ces caractéristiques, la façade du BE qui les domine et ne peut être vitrée.

1.4 La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant un BE d'un bâtiment opposé, est de 8 m au moins, sauf si les parois qui les séparent répondent aux exigences telles que définies pour les bâtiments contigus.

Les parois qui séparent des bâtiments contigus présentent Rf 4 h.

Dans ces parois une communication entre ces bâtiments est autorisée par un sas, pour autant qu'il présente les caractéristiques suivantes :

1. ne pas déboucher dans une cage d'escalier;
2. avoir deux portes à fermeture automatique Rf 1 h;
3. avoir des parois Rf 2 h;
4. avoir une superficie de minimum 2 m<sup>2</sup>.

1.5 Les BE de plus de 50 m de hauteur sont implantés à moins de 10 km, par voie carrossable, d'un poste de lutte contre l'incendie.

## **Annexe 6 – bâtiments industriels**

### **6. DISTANCE ENTRE LES BATIMENTS**

#### **6.1 Généralités**

Afin d'éviter la propagation d'un incendie entre deux bâtiments se faisant face, le rayonnement thermique sur les bâtiments en vis-à-vis ne peut pas être supérieur à 15 kW/m<sup>2</sup>.

Cette condition est satisfaite lorsque la distance entre le bâtiment industriel et le bâtiment en vis-à-vis, en fonction de la résistance au feu de la façade et des ouvertures de la façade, est supérieure ou égale à celle fixée dans le tableau 4.

Résistance au feu de la façade	% ouvertures sans résistance au feu	Distance (en m)
$EI_{(f \leftrightarrow o)} 60$	0%	0
	$0\% \leq \% \text{ ouvertures} < 10\%$	4
	$10\% \leq \% \text{ ouvertures} < 15\%$	8
	$15\% \leq \% \text{ ouvertures} < 20\%$	12
	$\geq 20\% \text{ ouvertures}$	16
Pas de résistance au feu ou $< EI_{(f \leftrightarrow o)} 60$		16

**Tableau 4** – Distance intermédiaire minimale entre des bâtiments se faisant face en fonction du rayonnement.

Lorsque les bâtiments en vis-à-vis sont situés sur la même parcelle, la distance est déterminée en fonction de la façade qui a la résistance au feu la plus élevée.

Lorsque les bâtiments en vis-à-vis sont situés sur la même parcelle, E60 suffit pour les deux façades si la distance intermédiaire entre les deux façades est supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus haute.

#### 6.2 Symétrie en miroir par rapport à la limite de la parcelle

La distance entre des bâtiments situés sur des parcelles voisines est telle que la distance entre le bâtiment industriel et la limite de la parcelle est supérieure ou égale à la moitié de la distance intermédiaire minimale.

#### 6.3 Accumulation de biens combustibles

Le stockage de biens combustibles n'est autorisé que si ces biens sont à une distance des bâtiments se faisant face au moins égale à la distance fixée au point 6.1 ou au point 6.2 respectivement.

#### 6.4 Bâtiments équipés d'une installation d'extinction automatique

La distance intermédiaire minimale fixée dans le tableau 4 est divisée par deux pour les façades des bâtiments équipés d'une installation de sprinklers.

De plus, si les bâtiments sont situés sur la même parcelle, et qu'ils sont équipés d'une installation d'extinction automatique, aucune distance intermédiaire minimale n'est requise.

#### 6.5 Parois communes

Les parois communes des bâtiments contigus satisfont aux prescriptions applicables aux parois de compartiment fixées au point 3.4.

#### 6.6 Comportement au feu des toitures

Le revêtement de toiture du bâtiment industriel appartient à la classe B<sub>ROOF</sub> (t1).