



Recommandation A. 1007

## **Position du CESRW en matière de zones d'activité économique**

Adoptée par le Bureau le 28 juin 2010

Considérant les différents éléments suivants, à savoir :

- l’avis A.933 rendu par le CESRW le 30 juin 2008 sur les besoins en matière de zones d’activité économique ;
- l’évaluation à mener du Plan prioritaire ZAE bis approuvé le 17 juillet 2008, telle qu’annoncée dans la note au Gouvernement wallon du 18 juin 2010 « Valoriser l’espace disponible pour créer de l’activité économique - Plan Marshall 2.vert - Axe IV : Une priorité visant la mise en place d’un cadre propice à la création d’activités et d’emplois de qualité - Mesure 2.b Poursuivre l’équipement des zones d’accueil des activités économiques - Evaluation du programme adopté en juillet 2008 » ;
- l’évaluation du CWATUPE à venir prochainement ;
- la volonté des partenaires sociaux de relancer la question du manque d’espace pour accueillir des entreprises, qui reste d’actualité en dépit des différents Plans prioritaires adoptés à ce jour,

le CESRW tient à faire part de recommandations liminaires visant à permettre à la région d’appuyer son redéploiement économique et social sur des parcs d’activité économique disponibles en suffisance et dans des délais raisonnables.

## 1. AMELIORATION DES DELAIS DE COMMERCIALISATION DES PARCS D’ACTIVITE ECONOMIQUE

Le CESRW juge inacceptable la longueur excessive et la multitude de procédures liées à la révision des plans de secteur (voir annexe 1 – **au minimum 18 mois**) et aux étapes de création d’un PAE (voir annexe 2 – **au minimum 4 ans** avant l’adjudication des travaux), et estime qu’il convient de prendre les mesures nécessaires pour pallier ce handicap (il s’agit en outre de délais minimum théoriques qui ne tiennent pas compte d’éventuels retards administratifs et/ou liés à des recours devant le Conseil d’Etat). Il rejoint en cela le constat exprimé par le Gouvernement qui estime que doivent être initiées « *une démarche visant par ailleurs à simplifier et à raccourcir les procédures d’aménagement du territoire en matière d’affectation à la fonction économique* » et « *une démarche visant à simplifier et à raccourcir les procédures d’équipement des terrains à vocation économique* ». Les partenaires sociaux soutiendront activement ces démarches et préconiseront des pistes de réflexion, notamment au sein du Comité d’évaluation prochainement constitué dans le cadre de l’évaluation du Plan prioritaire ZAE bis. Le CESRW plaide pour une approche juridique intégrée de cette problématique.

Le CESRW note toutefois que la durée des procédures constituerait un problème moins criant si la Région wallonne disposait, comme cela se fait chez certains de nos voisins, d’une réserve foncière permanente directement affectable à l’activité économique.

Le CESRW a identifié, parmi d’autres, deux éléments essentiels à l’origine de la longueur des délais de commercialisation des PAE, à savoir les incertitudes subsistant au niveau des compensations planologiques et, plus globalement, la problématique de l’insécurité juridique.

- ***Compensations planologiques et alternatives complexes***

Malgré certaines avancées initiées par le Gouvernement wallon et destinées à réduire le délai entre le moment où l'on décide d'affecter un site à de l'activité économique et la commercialisation de ce dernier, la durée de la procédure reste trop longue (voir *supra*).

L'adoption d'un PCAR ou d'une révision de plan de secteur nécessite d'avoir recours au système de compensation. Or, ces compensations, qui peuvent être de nature planologique ou prendre une forme alternative (par exemple de nature financière), doivent encore être précisées sur le plan juridique pour pouvoir être concrétisées au travers des nombreux dossiers en cours.

Pour le CESRW, il est urgent que la tâche que le Gouvernement s'est assignée dans le cadre de la DPR, à savoir « *préférer les compensations planologiques lors de l'inscription de nouvelles zones urbanisables et baliser les modes de compensation tant planologiques qu'alternatifs* » soit menée à son terme. Dans la même logique, le CESRW préconise que la procédure retenue privilégie avant tout les compensations planologiques. Il note toutefois que cette formule peut s'avérer irréalisable dans certains cas de figure, nécessitant alors le recours à des compensations alternatives de nature financière. Dans cette hypothèse, il conviendra de déterminer les bénéficiaires des montants prélevés et de clarifier la manière dont ces moyens seront alloués.

- ***Insécurité juridique***

L'insécurité juridique, couplée à la longueur des différentes procédures, empêche la Wallonie de pouvoir s'adapter au mieux et rapidement à la demande en terrains dédiés à l'activité économique.

Les délais moyens sont en effet allongés du fait que les arrêts sur les projets contestés ne sont rendus par le Conseil d'Etat qu'au-delà d'un délai très long. De plus, au vu de l'expérience du 1<sup>er</sup> plan prioritaire, une partie de ces arrêts sont ou risquent d'être négatifs et d'entraîner un retour à la case départ (deux arrêts sur trois rendus à ce jour sont négatifs). Pour limiter les dommages causés à des projets de création de nouvelles ZAE en cas de recours, il convient de veiller à mieux asseoir la sécurité juridique des projets de nouvelles ZAE et à respecter scrupuleusement les procédures administratives.

Le CESRW demande dès lors au Gouvernement wallon de remédier à l'insécurité juridique freinant considérablement différents projets, notamment en simplifiant la procédure de modification des plans de secteurs.

## **2. RESERVE PERMANENTE DE TERRAINS DEDIES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

A l'instar de ce qui se fait dans d'autres régions et pays voisins (Flandre, Grand-Duché du Luxembourg, Pays-Bas,...), le Conseil estime essentiel de pouvoir disposer en permanence de terrains immédiatement disponibles pour l'activité économique. Cette réserve foncière permanente devra être évaluée en fonction des comportements d'achat révélés par une base de données exhaustive et actualisée des disponibilités, base qui reste encore à créer.

### 3. CREATION DE ZONES DITES D'INTERET « REGIONAL »

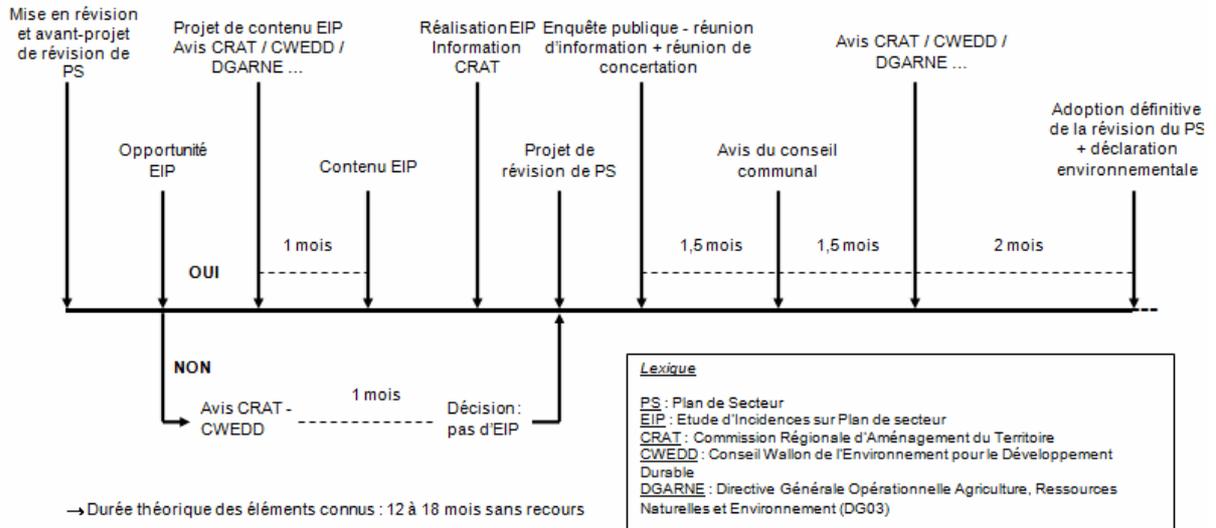
---

Se référant à des politiques menées dans d'autres pays, le CESRW invite le Gouvernement à créer des zones dites d'intérêt « régional » (par exemple, les zones aéroportuaires, les zones logistiques,...) qui contribueraient efficacement au redéploiement économique et social régional. Une concentration des activités est d'autant plus justifiée dans un contexte de crise économique et de raréfaction des surfaces disponibles. Il serait particulièrement opportun d'installer des zones d'intérêt régional dans les bassins, en particulier urbains, à haut taux de chômage et à forte disponibilité de main d'œuvre.

Le Conseil considère que la Région wallonne, en concertation avec les opérateurs, serait la plus apte à définir ces zones (via des critères à déterminer), la gestion opérationnelle étant du ressort des opérateurs. Cette proposition s'inscrit parfaitement dans la logique poursuivie tant par le Gouvernement que par le CESRW de gestion parcimonieuse des terrains.

# Annexe 1

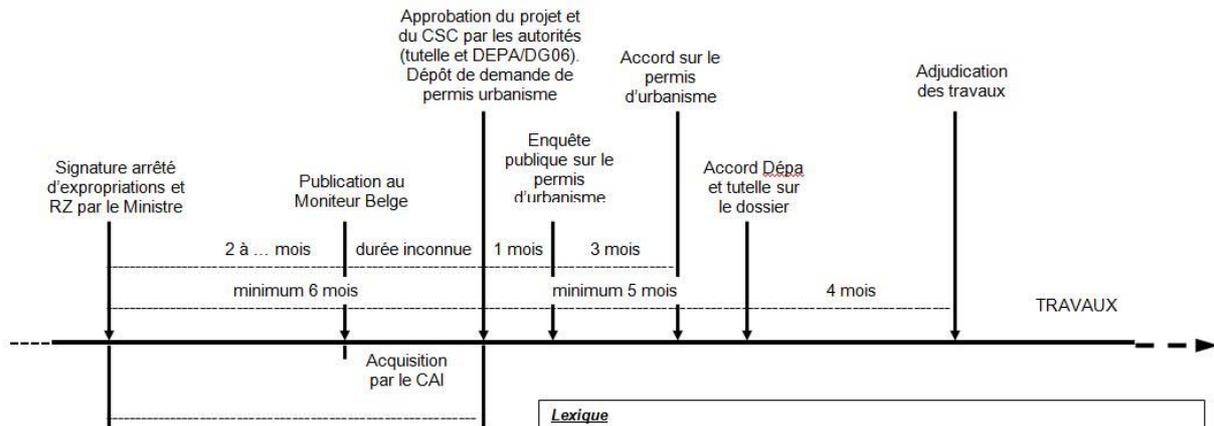
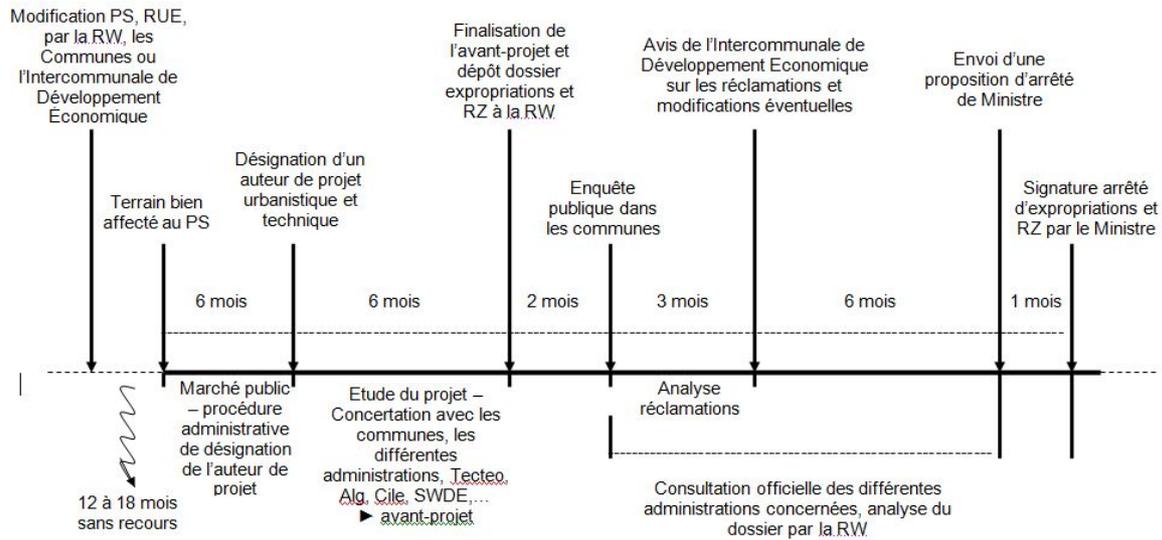
## Procédure de révision du plan de secteur



Source : DGO4/SPW

## Annexe 2

### Procédures en vue de la création d'un parc (étape par étape)



#### Lexique

PS : Plan de Secteur  
 RUE : Rapport Urbanistique et Environnemental  
 RW : Région wallonne  
 RZ : Reconnaissance des zones  
 CAI : Comité d'Acquisitions d'Immeubles  
 CSC : Cahiers des Charges Spéciaux  
 DEPA : SPW Economie, Emploi et Recherche (Direction de l'Equipeement des Parcs d'Activités)

Les délais indiqués sont théoriques ; ils ne sont pas nécessairement respectés en fonction de la complexité de la zone et du nombre d'intervenants.

Source : Revue trimestrielle « Atrium » de la SPI +, « Dossier : parcs d'activités économiques », décembre 2009, pp. 4-5