



Union Wallonne des Entreprises

**POINT DE VUE DE L'UWE SUR LES LIGNES DE FORCE DE LA
POLITIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE POUR LE 21EME SIECLE**

Septembre 2011

*UNION WALLONNE DES ENTREPRISES
Chemin du Stockoy, 1-3 à 1300 WAVRE
Tél. + 32 (0) 10 47.19.41 - Fax : + 32 (0) 10 45 33 43- E-mail : clauderoland@uwe.be*

1. Introduction

La présente note contient quelques remarques de l'Union Wallonne des Entreprises, compilées dans le cadre de la consultation relative aux lignes de force d'une politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle (Les ateliers du territoire).

Cette note n'est pas le point de vue exhaustif de l'UWE sur cette matière. Elle est une réponse partielle au document susmentionné. Elle doit sans aucun doute être complétée des points de vue plus complets que l'UWE a rédigé dans un passé récent (Rapport 2008 de l'UWE : Entreprises et Développement territorial, avis UWE sur l'évaluation du CWATUPE...) ou rédigera sous peu (évaluation du SDER). La présente note reprend à cet effet deux annexes reprenant respectivement quelques recommandations du rapport 2008 et quelques commentaires liés à l'évaluation du CWATUPE.

Enfin, l'UWE s'interroge sur le statut de la consultation « Les Ateliers du territoire » et du document qui la sous-tend. Quelle place prend-elle dans la dynamique de la DPR ou encore dans les différentes évaluations en cours liées à l'aménagement du territoire (CWATUPE, SDER...) ? Les résultats seront-ils intégrés à ces évaluations ?

2. Quelques remarques sur le document « Lignes de force »

Le document pointe une série de constats et d'enjeux qui ne sont pas discutables. Les prendre à bras le corps est une nécessité pour la Wallonie.

Toutefois, il faudra accepter que la transition entre la Wallonie d'aujourd'hui et celle de demain sera longue. Il faudra certes qu'elle suive un rythme soutenu mais en évitant les ruptures trop franches et les décisions trop dirigistes. La Wallonie doit préserver une mixité économique. Certains concepts devront donc être tempérés si l'on souhaite préserver un pan essentiel de l'activité économique à savoir l'activité industrielle (dont l'extractive). Il ne faudrait pas que la seule activité tertiaire puisse demain répondre aux contraintes d'une réglementation plus sévère. Ce serait une erreur stratégique pour la Wallonie.

La densification des espaces est prônée. La notion de noyau d'habitat est mise en exergue. Il est évident que l'urbanisation ne peut plus se faire de manière anarchique et contraire aux difficultés énergétiques annoncées. Toutefois, cette notion de densité doit être accompagnée. Des urbanistes de renom pointent les difficultés de la densité, à côté de ses avantages. En ce qui concerne l'activité économique, il n'est pas pertinent de décréter unilatéralement la densification. Si cette mesure peut par exemple s'appliquer au secteur tertiaire, elle n'est pas forcément à promouvoir pour des activités industrielles. Il nous semble par exemple plus pertinent de se soucier d'abord de la bonne attribution des terrains en zones d'activités économiques avant de parler de densification. Le document semble par ailleurs surtout pointer les entreprises privées or les cas de mauvais usage des ZAE au profit du secteur public sont légion. Le secteur public dans son ensemble devrait davantage s'impliquer en montrant l'exemple d'une gestion parcimonieuse du territoire (pointons ici quelques contre-exemples relevant des TEC, des intercommunales, du Forem, de la SWDE, de la SWL, de l'ONE...).

Le rôle du transport public est également pointé à plusieurs reprises dans le document. Il est évidemment essentiel. La « seule » difficulté sera demain de transformer ces intentions en actes. La proactivité des TEC en particulier à l'égard des zones d'emploi devra singulièrement s'améliorer pour y parvenir. Les TEC ne pourront plus jouer le rôle de spectateur subsidiaire qu'ils jouent aujourd'hui. Ils devront devenir acteur du développement territorial ce qui supposera des réformes profondes d'approche et de gouvernance au sein du groupe.

Le document plaide le passage d'un urbanisme de loi à un urbanisme de projet, ce que l'UWE soutient. Il donne pourtant plus l'impression d'une évolution vers un urbanisme dirigé que celle d'une

transition réellement concertée. A ce propos, le SDER doit rester un outil d'orientation. Depuis plusieurs années, on constate une évolution dans les outils d'aménagement du territoire qui opacifient leur portée réelle. Les schémas doivent rester des schémas.

En termes d'exemple, le document reprend l'éternel cas de Fribourg. Il ne mentionne par contre pas certaines difficultés de ce projet notamment celle qui fait que de nombreux habitants louent des garages dans les quartiers avoisinants. La théorie est souvent rattrapée par le quotidien. Des marges de manœuvre doivent dès lors être prévues au sein de ces processus de transition.

En résumé, le document propose des pistes de travail auxquelles tout un chacun peut souscrire. La difficulté ne réside pas là mais bien dans la faisabilité et la concrétisation de ces mesures et ce, en ne rejetant pas l'existant et en préservant notre attractivité, singulièrement pour une activité économique plurielle.

3. Généralités

3.1. La situation actuelle et l'estimation des besoins de l'espace dédié à l'activité économique

La caractérisation de l'implantation et la quantification des surfaces sont abordées selon deux angles de vue : l'affectation et l'occupation. L'affectation représente la situation « de droit » ou théorique. L'occupation représente la situation « de fait » ou situation réelle.

L'examen de la situation actuelle, confrontant affectation « de droit » (planologique) et occupation réelle, conduit aux constats suivants :

- 1,6 % (27.900 ha) du territoire est affecté à l'activité économique par le plan de secteur (affectation « de droit », ou théorique) contre 2,8 % en Flandre ;
- 1,2 % (21.000 ha) du territoire est occupé par l'activité économique (occupation réelle au cadastre) contre 3,4 % en Flandre ;
- près de 50 % du territoire occupé réellement par l'activité économique (21.000 ha) se situent en dehors des 27.900 ha de zone d'activité économique du plan de secteur ;

Les parcs d'activité économique (PAE) représentent près de la moitié de la zone d'activité économique, l'autre moitié est la propriété d'autres opérateurs (ports autonomes, communes, propriétaires privés dont entreprises, etc.).

Les PAE regroupent 8 % des entreprises et 19 % des emplois marchands de Wallonie. Une certaine spécialisation de ces zones (accueil des entreprises industrielles et des entreprises de grande taille d'autres secteurs), très utile à l'ensemble de l'économie wallonne, se dégage de ces chiffres. On peut toutefois se demander si les politiques d'accueil des entreprises la favorisent suffisamment. On constate en effet que certains terrains sont occupés par des acteurs dont les activités pourraient aisément se déployer en zone urbaine, laissant ainsi la zone d'activité économique aux activités industrielles et à celles qui y sont liées.

En ce qui concerne la disponibilité future, le Gouvernement poursuit la mise à disposition d'espace, d'une part, par la levée de contraintes réglementaires, et d'autre part, par la mise en œuvre du deuxième plan prioritaire d'affectation d'espace à l'activité économique (décisions du GW de juin et octobre 2010).

3.2. Le cadre réglementaire et les contraintes

L'inscription d'une nouvelle zone d'activité économique ou sa mise en œuvre se heurte à diverses contraintes :

- le phénomène Nimby. Les recours rencontrent un certain succès au Conseil d'Etat où les considérations de développement économique sont reléguées à l'arrière-plan (absence de balance des intérêts) ;
- le manque d'intérêt des communes pour l'activité économique. Celui-ci doit être combattu sur base des avantages directs et indirects que confère la présence d'une activité économique sur leur territoire ;
- la compensation planologique ou alternative. Celle-ci reste un sujet de préoccupation notamment liée à l'absence de critères qui permettraient d'encadrer la compensation alternative. La pratique fait craindre de coûteux dérapages. Il est urgent de fixer des règles en la matière ;
- le principe de standstill, qui veut que le niveau de protection de l'environnement ne puisse pas régresser de manière sensible sans qu'il existe des motifs liés à l'intérêt général ;
- la pollution des sols.

3.3. Les acteurs

L'enquête menée par l'UWE dans le cadre de son rapport 2008 montre d'abord une satisfaction globalement mitigée des entreprises quant à leur localisation actuelle pour laquelle les critères de localisation obtiennent les meilleurs scores tandis que les services sont jugés insatisfaisants.

Les réponses relatives aux critères de choix d'une éventuelle relocalisation des entreprises illustrent une continuité de ce constat. En effet, dans le cas d'un déménagement, les chiffres indiquent que, dans un premier temps (lors de l'achat), les entreprises sont sensibles aux critères de positionnement géographique (d'abord sous-régionaux puis locaux) et aux éléments qui l'affectent directement (coût et accessibilité notamment) mais que dans un second temps, elles souhaitent des services appliqués à cette localisation (transport public, équipements...). Les niveaux de satisfaction relativement bas de leur localisation actuelle expliquent en partie les exigences des entreprises lorsqu'elles veulent déménager. Ce déménagement se fait de plus en plus régulièrement vers les PAE.

Installer son entreprise dans un PAE est l'aboutissement d'un parcours particulièrement long, mêlant une phase préparatoire principalement procédurale et une phase de mise à disposition du terrain à son acquéreur. La CPDT a estimé à une moyenne de 7 ans la durée allant de l'identification à l'équipement du terrain.

De l'analyse de ces phases, nous pointons principalement une relative hétérogénéité sous-régionale et entre opérateurs, des procédures de cession, d'attribution et de gestion des terrains. Nous retenons également une arhythmie entre les acteurs de l'offre et ceux de la demande, ainsi que l'absence d'un véritable outil régional de gestion et de promotion de ces terrains.

Nous constatons aussi que l'ensemble des terrains sont gérés de la même manière, sans distinction de leur niveau d'intérêt stratégique (local, sous-régional, régional).

4. Annexes

ANNEXE 1 : POUR UNE OFFRE ADEQUATE

1. Objectif global proposé

Une politique spatiale dynamique nécessite l'adoption d'une vision stratégique régionale et sectorielle à long terme et la mise en œuvre d'une gestion opérationnelle performante.

Nous pensons qu'il faut développer une vision à long terme (20 ans) et concevoir des outils et des modes de fonctionnement plus efficaces.

Cette vision stratégique (qui ne se limite pas à mobiliser un nombre d'hectares) doit être argumentée sur base des objectifs de développement de la Région wallonne et traduite dans les plans qu'elle adopte.

2. Quelques recommandations de l'UWE

1. Mobiliser l'espace judicieusement.
2. Mettre en œuvre une gestion du territoire à 3 niveaux.
3. Renforcer la spécificité des PAE par une politique stricte d'attribution des terrains.
4. Réfléchir en termes de « services » et de « service après vente » et pas uniquement en termes d'hectares mis à disposition.
5. Créer une base de données des terrains à vocation économique (existants et potentiels).

2.1. Mobiliser l'espace judicieusement

D'une manière générale, l'UWE est d'avis que l'offre de terrains doit être variée et qu'il faut des disponibilités adaptées aux besoins, sur l'ensemble du territoire wallon.

Une nouvelle phase de libération d'espace pour l'activité économique est actuellement en cours par la mise en œuvre de mesures réglementaires et du plan prioritaire n° II.

Nous observons toutefois que la Flandre, qui se trouve dans une situation territoriale plus difficile que la nôtre, dispose de 2.300 ha immédiatement disponibles, et qu'elle envisage la libération de 11.000 ha complémentaires dans les 12 prochaines années ainsi que la constitution d'une réserve permanente. Les hectares à libérer en Wallonie prévus par le GW sont dès lors un minimum.

En tout état de cause, deux critères doivent être privilégiés pour leur localisation :

- les sous-régions où le taux de saturation des PAE est élevé et où la demande potentielle est importante, non seulement pour la création, mais également pour le transfert d'activités. En effet, d'une part, les entreprises ont souvent une idée précise de la région dans laquelle elles veulent s'implanter et un manque de terrain dans une région ne peut dès lors être systématiquement comblé par une offre de terrain dans une autre. D'autre part, il faut noter que près de 50 % des actes enregistrés par les IDE sont des déménagements. Or l'on sait que ces mouvements se font majoritairement en deçà de 10 km, ce qui accroît la pression sur ces zones ;

- le coût de l'aménagement et des équipements (proximité des voies de communication ou la possibilité de s'y raccorder, notamment), ce qui conduit à penser qu'il faut privilégier l'extension de zones existantes.

Nous nous interrogeons aussi sur le recours exclusif aux IDE pour les propositions de nouvelles zones. Nous estimons qu'une consultation plus large d'acteurs (notamment privés) permettrait et aurait permis d'identifier plus complètement les disponibilités pertinentes du territoire.

En outre, quoique l'ensemble des outils actuellement mis à disposition par les modifications du CWATUPE permettent de mobiliser rapidement une partie de ces hectares, une fois les zones mises en œuvre, il faudra malgré tout recourir à la modification des plans de secteur (révisions partielles et/ou PCA révisionnel (Résa ter)) pour répondre aux demandes des parcs d'activité économique qui arriveront à saturation. L'UWE estime que la modification des plans de secteur ne doit pas être systématiquement conditionnée à l'élaboration d'un plan prioritaire régional. En effet, il convient d'éviter à l'avenir les situations de pénurie que rencontrent certains opérateurs à l'heure actuelle. Les plans prioritaires doivent se focaliser sur ces zones.

De plus, le fait que la réalisation d'un plan prioritaire régional soit une procédure relativement lourde et génère des difficultés pour l'ensemble des acteurs (administrations, opérateurs, bureaux d'étude, etc.) nous conforte dans l'idée qu'il faut mettre en œuvre un ensemble de révisions partielles à une échelle plus réduite.

Que l'on choisisse le plan prioritaire régional (le deuxième devra éviter les écueils du premier) ou que l'on suive une dynamique à plus petite échelle, il est important d'inscrire la mise à disposition d'espace pour l'activité économique dans une gestion à long terme.

2.2. Mettre en œuvre une gestion du territoire à 3 niveaux

La mise à disposition d'espace doit s'inscrire dans une stratégie qui intègre les spécificités géographiques du territoire (vocation logistique par exemple) et les spécificités d'une politique sectorielle (pôle pharmaceutique etc.), toutes deux respectant les prescriptions d'un SDER mis à jour.

Nous constatons aussi que l'ensemble des terrains sont gérés de la même manière, sans distinction de leur niveau d'intérêt stratégique (local, sous-régional, régional).

Nous pensons qu'il serait utile de mettre en œuvre une gestion à 3 niveaux :

- les terrains stratégiques (aéroports, universités, parcs logistiques, terrains de grande superficie...) et les zones thématiques d'influence régionale ou suprarégionale devraient être gérés au niveau régional, sous la responsabilité d'un Délégué spécial du Gouvernement pour le développement du territoire économique. Son rôle, différent de celui du Délégué général repris à l'article 4 du résa ter, consisterait à assurer une tutelle sur l'attribution de ces terrains par les opérateurs, afin de veiller à leur meilleur usage dans une optique d'intérêt régional. Le délégué spécial devra faire appel, dans sa mission, au concours de l'ensemble des acteurs et administrations concernés. Dans ce cadre, les quelques terrains de grande superficie (plus de 100 ha) que la région compte encore devraient être inventoriés et conservés en vue d'y accueillir des activités qui nécessitent réellement de telles surfaces. Une approche régionale des terrains stratégiques améliorerait leur visibilité au niveau international avec des conséquences positives pour le développement de l'ensemble de la région ;
- les parcs généralistes ou spécialistes d'influence sous-régionale resteraient confiés aux opérateurs existants, en continuité avec la situation actuelle ;

- les petites zones (ZACC, SAR ou SRPE)¹ pourraient être gérées au niveau communal ou supra-communal. Cette option permettrait de régénérer une mixité favorable à la redynamisation des noyaux d'habitat.

D'une manière générale, la gestion des zones d'activité économique doit bénéficier de la parfaite collaboration entre les administrations concernées (SPW-DGO4 et SPW-DGOO6-DEPA).

2.3. Renforcer la spécificité des PAE par une politique stricte d'attribution des terrains.

Une question importante qui ressort de notre analyse, en particulier de celle relative au poids économique des PAE, est de savoir si cette spécialisation très utile à l'ensemble de l'économie wallonne – l'accueil des entreprises industrielles et des entreprises de grande taille d'autres secteurs – est suffisamment présente dans les politiques d'accueil des entreprises dans les PAE. En d'autres termes, certains secteurs ne sont-ils pas trop présents dans les PAE, occupant des terrains qu'il serait plus judicieux d'affecter au développement industriel, alors que leurs activités pourraient se déployer dans des zones urbaines ?

La CPDT estime également que 15 à 20 % des terrains à vocation économique sont occupés par des activités qui pourraient utilement trouver leur place au sein du tissu urbain ou périurbain.

A l'exception de la présence parfois utile de certains sous-traitants ou services, les PAE ne devraient accueillir que des entreprises qui ne pourraient que très difficilement être implantées dans des zones urbaines, à savoir des entreprises industrielles, généralement de grande taille, ainsi que les entreprises de grande taille des autres secteurs. Nous pensons notamment aux entreprises liées au secteur de la construction dont les activités nécessitent espace et/ou isolement.

Des critères - sectoriels et de taille - plus stricts d'admission des entreprises dans les PAE, tant en zone d'activité économique industrielle qu'en zone d'activité économique mixte, comporteraient trois avantages importants : laisser libres des terrains pour une politique industrielle plus ambitieuse, créer de nouveaux PAE avec parcimonie dans le respect d'une différenciation géographique et sectorielle évoquée précédemment, puisque ces derniers ne seraient dévolus qu'à des objectifs précis, et enfin recréer un tissu urbain mixte, dynamique, susceptible d'engendrer des effets d'agglomération positifs pour tous, entreprises comme citoyens.

Bien entendu, une politique plus stricte d'admission d'entreprises dans les PAE demande au préalable que des terrains urbains soient mis à la disposition des entreprises qui, actuellement, ne trouvent une terre d'accueil que dans les PAE.

Au-delà de critères sectoriels, il faut certainement être plus attentif à la gestion parcimonieuse des terrains en PAE, mais tout en étant prévoyant quant aux besoins futurs des activités qui peuvent s'y implanter (réserves foncières en vue d'extension). Pour rappel, l'enquête que nous avons menée auprès de 261 entreprises indique que 6 entreprises en PAE sur 10 ont le souhait de s'étendre dans les 3 ans à venir.

¹ ZACC : zone d'aménagement communal concerté, SAR : site à réaménager, SRPE : site de réhabilitation paysagère et environnementale

2.4. Réfléchir en termes de « services » et de « service après vente » et pas uniquement en termes d'hectares mis à disposition.

La qualité de l'environnement et du cadre de vie sur les PAE devient indispensable aux yeux des responsables d'entreprises. En effet, libérer de l'espace ne suffit plus. Au-delà de l'aspect quantitatif, les entreprises sont soucieuses d'une gestion plus qualitative de leurs zones d'activités pour y trouver, d'une part, des facilités (crèche, sandwicherie, point poste....), et d'autre part, des services relatifs à la mobilité, aux aspects paysagers, à la propreté, au gardiennage, etc.

Ce mouvement semble s'amorcer dans le cadre de la mise en œuvre des nouveaux PAE, via des mécanismes intégrés à l'acte de vente, tels que la copropriété ou les cautions.

Par contre, les PAE existants ont été mis en œuvre sans prise en compte suffisante de ces éléments et généralement sans définition claire des modalités de gestion après la mise en œuvre de la zone.

Or, la superficie des terres affectées à l'activité économique est limitée. Si l'on veut éviter l'abandon progressif des anciens PAE au profit des nouveaux, il faut y développer un cadre de vie de qualité (entreprises, riverains, clients). Une politique volontariste de requalification devrait y être menée, cela pourrait constituer un volet particulier d'un deuxième plan Marshall.

Les différents acteurs s'accordent à dire que l'existence d'un comité de gestion sur le parc est le premier élément indispensable à sa requalification. De nombreux responsables d'entreprises se sont d'ailleurs associés pour pallier le manque d'organisation de la gestion et de l'entretien des parcs. Cependant, ils ne peuvent assumer seuls cette gestion. Les espaces publics notamment (trottoirs, accotements, voiries, bassins d'orage, ...) ne relèvent pas de leur compétence.

La présence d'une personne de référence est nécessaire à la coordination de ce comité de gestion. Cette personne de référence doit être compétente tant au niveau technique qu'en termes de communication. Elle pourrait notamment établir les cahiers des charges pour les adjudications publiques.

Une rationalisation de la gestion interne des IDE et autres opérateurs permettrait de dégager des moyens humains qui pourraient être réaffectés à cette tâche.

Un tel projet susciterait la participation de nombreux acteurs et contribuerait à l'attractivité de la zone.

Convaincue de cette nécessaire évolution, l'UWE mène depuis 3 ans une série d'actions pilotes dans le cadre d'un projet européen² (LIFE), lequel aborde notamment les aspects paysagers, la mobilité, la gestion des déchets ou des eaux usées, et la biodiversité dans les PAE.

La prise en compte et le développement de ces aspects qualitatifs (intégration paysagère, qualité architecturale, gestion environnementale, mobilité, sécurité, etc.) contribueront à créer le différentiel d'attractivité avec les régions voisines et à rétablir la coexistence harmonieuse de l'activité économique avec son voisinage.

² SMIGIN : Sustainable Management by Interactive Governance and Industrial Networking (www.econetwork.eu)

2.5. Créer une base de données des terrains à vocation économique (existants et potentiels).

Aujourd'hui, malgré plusieurs initiatives, et bien que l'outil « PARCS » ait été mis en œuvre, l'information concernant l'offre de terrains reste disséminée. En effet, la base de données « PARCS » élaborée par la DGEE, l'AWEX-OFI et les IDE rassemble un certain nombre de données sur les PAE existants mais elle ne permet toutefois pas à ce stade une recherche transversale sur les terrains disponibles sur base de critères, alors qu'elle le permet pour les parcs dans leur intégralité. Seules certaines intercommunales y présentent une cartographie, toutefois non interactive, de l'état de disponibilité de leurs différents parcs.

Il est pourtant nécessaire de disposer d'une meilleure connaissance de l'offre, tous opérateurs confondus, pour visibiliser les terrains disponibles, mais aussi et surtout pour asseoir une véritable stratégie en la matière. La constitution d'une base de données géographiquement référencées permettrait aux autorités régionales de disposer d'un outil de gestion en temps réel, concernant tant les terrains disponibles que les terrains occupés.

Sans être toutefois un outil transactionnel, une interface publique de cette base de données donnerait aux investisseurs une visibilité de l'offre, tous opérateurs confondus, y compris un ensemble d'informations relatives aux terrains disponibles (critères des cahiers des charges des IDE). En effet, les opérateurs sont multiples, les critères variés, les services divers et, bien que certains efforts aient été réalisés, des améliorations pourraient être apportées pour rendre l'offre plus accessible et plus transparente.

Une gestion plus transversale de l'ensemble des terrains économiques (existants et potentiels) est absolument nécessaire pour améliorer l'efficacité de la réponse de l'offre à la demande, en plaçant l'investisseur en face des interlocuteurs pertinents. L'offre alternative aux PAE (notamment dans les noyaux d'habitat) serait davantage connue.

La promotion et l'attrait de la région wallonne à l'étranger bénéficieraient de l'existence d'un tel outil.

**ANNEXE 2 : REMARQUES TRANSVERSALES DE L'UWE SUR LE
CWATUPE**

1. Remarques transversales

L'évaluation de l'actuel CWATUPE entraîne une série de remarques transversales relatives aux défauts de l'actuel Code et, par effet miroir, sur ce que devrait contenir et viser comme objectifs un Code mis à jour.

Les entreprises formulent les propositions suivantes qui, mises en œuvre, concourront à donner aux utilisateurs du Code la sécurité, la pérennité, la lisibilité, la simplicité, l'efficacité et la prévisibilité dont ils ont besoin dans leurs procédures et qui de plus augmenteront le niveau d'attrait de la Wallonie pour les investissements économiques. Elles estiment que le Gouvernement wallon doit notamment mettre tout en œuvre pour que le Service Public de Wallonie puisse répondre à ces objectifs.

Pour une stabilité du cadre légal et une véritable sécurité juridique

1. Le Code rassemble les procédures nécessaires au bon aménagement du territoire. Ces procédures forment la trame essentielle de nombreux projets de développement. Si l'autorité régionale souhaite améliorer ce développement, il doit impérativement stabiliser et sécuriser les procédures qui le sous-tendent. Stabilité et sécurité sont extrêmement nécessaires aux entreprises. Les changements dans les procédures doivent dès lors être les plus rares possibles et non systématiquement liés aux législatures. Le Code doit être fiable sur le long terme, tout en pouvant faire l'objet d'évolutions principalement destinées à le rendre plus efficace.
2. La révision de certains outils planologiques comme les plans de secteur entraîne des mécanismes de compensation planologique et/ou alternative. Un flou très important règne sur la détermination de ces compensations. Ce flou offre un terreau de première qualité aux difficultés et dérapages coûteux³. Les entreprises appellent donc de leurs vœux un meilleur cadrage pour la fixation des compensations. Cette demande vaut également pour la fixation des charges d'urbanisme.
3. Une attention particulière doit être portée aux dispositions transitoires.
4. Certains permis sont encore annulés aujourd'hui en application de l'article 159 de la Constitution (exception d'illégalité). Le législateur a partiellement rencontré ce problème en adoptant le décret du 30 avril 2009 pour valider le zonage des plans de secteur en vigueur avant 1997. Un nouveau décret devrait étendre la validation des zones pour conforter la légalité de l'ensemble des plans de secteur et des révisions ultérieures à 1997 et partant, les permis qui y sont accordés.
5. Toute une série d'activités et d'établissements sont autorisés en zone d'habitat « pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone » (article 26 du CWATUPE). L'interprétation de cette notion est relativement difficile et mériterait d'être cadrée de manière plus précise.

³ En juin 2007 (cf. Parlement wallon, CRIC. 103 (2006-2007), Commission de l'Aménagement du territoire, des Transports, de l'Energie et du Logement, 11 juin 2007, p.24 et s), le Ministre a présenté un premier bilan des compensations alternatives proposées dans le cadre de 9 opérations de modifications de plans de secteur entamée depuis mars 2005. Ainsi, les compensations alternatives ont été proposées. Relevons :

- à Rendeux, obligation de réaliser une voirie de contournement d'un noyau d'habitat qui soulage les riverains, notamment d'un trafic lié à l'exploitation d'une laiterie ;
- la réalisation d'une liaison qui diminue globalement le trafic d'une agglomération, par exemple Braine-Alliance ;
- la création d'un accès direct vers une route nationale ou vers une autoroute pour le trafic lié à l'exploitation d'une sablière, à Antoing ;
- la constitution d'une obligation, pour l'opérateur d'un centre de glisse, de prendre en charge la desserte par bus vers les gares voisines ;
- la constitution d'un bail emphytéotique de 99 ans au profit de la Région wallonne portant sur la zone d'espaces verts d'intérêt paysager, à Louvain-la-Neuve et Chaumont-le-Neuf ;
- le transfert d'un droit réel au profit de la commune sur un bâtiment, dans le cadre de la laiterie de Chéoux.

Pour une simplification des procédures

6. Le Code doit être simplifié. Les entreprises font face à des procédures multiples, différentes dans leur contenu, leurs délais et leurs exigences. Des actes majeurs de simplification sont ici possibles. Un axe de simplification consiste à harmoniser le squelette des procédures mais à en mettre le contenu en adéquation avec l'objectif visé. En effet, les multiples procédures et outils actuels amènent de la confusion notamment sur la question du choix de l'outil selon l'échelle territoriale (régional, local, infra-local) mais aussi selon sa portée (d'orientation ou contraignante). La simplification du Code passe donc par une clarification de la portée des diverses procédures et sur la bonne adéquation du contenu de la procédure avec l'objectif visé. Les frontières entre les outils régionaux et locaux de même qu'entre les plans et schémas (ou assimilés) doivent être beaucoup plus prononcées. On se trouve trop souvent aujourd'hui face à des outils a priori d'orientation mais tellement précis qu'ils n'offrent quasi aucune marge de manœuvre au plan ou à l'aménagement qui suit (certains RUE). Autre exemple, certaines procédures sont aujourd'hui quasi aussi lourdes pour des projets locaux que pour des projets régionaux. Cette simplification trouverait une première traduction en fusionnant le schéma de structure communal et le RUE (article 18 ter du CWATUPE) en un schéma local d'orientation.
7. Dans la logique d'une meilleure adaptation des outils et procédures à la nature du projet, le concept de déclaration urbanistique, à l'instar de la déclaration environnementale, devrait être élargie et davantage utilisée dans le Code pour des projets de petite envergure. Sans préjudice des conclusions, une réflexion quant à l'opportunité de classer les projets d'urbanisme en différentes catégories à l'instar de ce qui fait en matière d'établissements classés (permis d'environnement) pourrait être menée. Une telle démarche, si elle s'avérait possible, permettrait de calibrer les procédures en fonction de l'importance du projet.
8. Aujourd'hui, les recours introduits contre un permis mettent à mal d'office l'intégralité d'un projet. La notion de « recours partiel » devrait être introduite dans le Code afin de pouvoir le cas échéant limiter le recours à la seule partie contestée sans remettre en question l'ensemble d'un projet. Par exemple, un recours limité à la détermination des charges d'urbanisme devrait être possible sans bloquer toute une procédure.

Pour une accélération des procédures

9. Les procédures sont aujourd'hui longues, trop longues. Les procédures doivent être accélérées. Des délais de rigueur devraient être présents dans davantage de procédures mais il est également nécessaire que des réflexions soient menées pour accélérer les délais précédant ou suivant certaines décisions publiques (Gouvernement notamment) autour de la procédure elle-même. Une procédure « rapide » a peu de sens pour un demandeur s'il a fallu 3 ans pour l'entamer. L'idée d'un monitoring des décisions pourrait être une piste. Il est nécessaire de rappeler l'adage disant que les décisions non prises aujourd'hui coûtent plus cher demain. L'accélération des procédures est proposée bien entendu en parallèle avec l'aménagement du contenu de celle-ci (ci-avant).
10. Des procédures se suivent parfois sur un même objet. Le couplage de ces procédures devrait être facilité dans la mesure du possible, sans pour autant qu'il ne soit obligatoire. Le RESA a prévu par exemple le couplage de la procédure de révision de plan de secteur et celle de reconnaissance pour l'obtention des subsides. Bien qu'intéressant en théorie, ce couplage est dans les faits peu pratiqué pour diverses raisons administratives, ce qui est dommage. Un autre exemple est celui d'une révision de plan de secteur pour une zone d'extraction. Ici aussi, le couplage de la révision de plan de secteur avec celle de demande de permis, s'il est choisi par le demandeur, permettrait de réduire le délai et la charge des procédures.
11. La simplification des procédures et le couplage de certaines devraient permettre de rationaliser les procédures d'évaluation des incidences et dès lors la consultation des acteurs et riverains et ce, sans aucun recul environnemental et démocratique. Deux études

d'incidences et 4 enquêtes publiques se suivent parfois sur le même objet dans le cadre d'une procédure complète.

12. Les articulations entre les procédures d'aménagement du territoire et d'autres procédures devraient être améliorées (permis d'urbanisme et permis d'environnement, RUE dans un SAR et décret « sol », révision de plan de secteur et politique énergétique, pour ne citer que trois exemples).

Pour une simplification administrative

13. Les dossiers de demande subissent une inflation quant aux informations demandées. Certains en viennent à dire qu'un dossier de demande est aujourd'hui quasiment un dossier achevé. Une gradation devrait être à nouveau trouvée entre les documents des diverses étapes d'un projet. Etapes pouvant se baser sur les résultats existants d'autres procédures.
14. Dans cet ordre d'idées, il pourrait être intéressant que certaines procédures puissent récupérer des données et documents émanant d'une autre procédure. A ce titre, la création d'une « Banque Carrefour » des données urbanistiques et environnementales permettrait de sérieux gains de temps et d'argent.
15. Les règles de simplification administrative devraient être appliquées au texte : harmonisation dans la terminologie, simplification des phrases, lexique, compréhension claire des procédures, des délais et des responsabilités, dématérialisation, traçabilité des procédures, dispositions transitoires après tout changement, évaluation régulière des procédures.
16. Le Code actuel est un patchwork de textes successifs, à portées diverses et qui se recoupent parfois. La nouvelle mouture du Code devrait préciser davantage ce qui doit relever de la partie décrétable et ce qui doit relever des dispositions règlementaires.

Pour une autre culture dans le traitement des dossiers

Toutes les propositions qui précèdent n'ont évidemment de sens que si l'on fait évoluer la culture du traitement des dossiers. De manière globale, la culture administrative doit, comme le souhaite le Gouvernement wallon⁴, passer d'un urbanisme de loi à un urbanisme de projet.

17. Le secteur public bénéficie de certains aménagements ou exemptions de procédures et, dans certains cas, de dispense de taxes. Si ceux-ci ont un sens pour certains projets, elles n'en ont pas dans d'autres. C'est la nature du projet qui doit lui conférer une procédure particulière et non la nature du demandeur. Est-il normal qu'une société de logement public puisse bénéficier d'exemption de procédures pour construire des logements alors que ceux-ci auront les mêmes incidences que s'ils avaient été construits par le privé ? Une véritable équité de traitement entre les demandeurs privés et publics devrait être un objectif du Code.
18. Dans la continuité du respect du principe d'équité, les entreprises estiment que le décret DAR devrait être abrogé sans revenir sur les permis ratifiés et les procédures en cours. En effet, si les autorités régionales pensent que les procédures qu'elles mettront en place après l'évaluation du CWATUPE seront performantes, il n'y a plus aucune raison pour qu'elles y dérogent pour leurs propres projets. Des procédures spécifiques (simples et rapides) pourraient toutefois être envisagées pour des projets à caractère longitudinal ou s'étendant sur le territoire de plusieurs communes (infrastructures de transport, canalisations, lignes HT...).

⁴ Document Politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle. Lignes de force.

19. Les entreprises plaident également pour une meilleure implication du secteur privé dans l'initiative d'aménagement et de mise en œuvre du territoire. Certaines procédures sont ouvertes aux demandeurs privés, d'autres non (révision de plan de secteur pour inscrire une nouvelle zone d'habitat par exemple). L'équité de traitement devrait ici aussi être la règle afin de permettre au privé d'être à l'initiative de certaines procédures qui ne lui sont pas accessibles aujourd'hui.

20. Le rôle de l'administration est important dans les procédures d'aménagement du territoire. Toutefois, l'interprétation des textes étant souvent difficile, elle peut varier d'un agent à l'autre, d'un fonctionnaire délégué à l'autre. Il faut viser une jurisprudence administrative uniforme à l'échelle régionale. Dans le cas du fonctionnaire délégué, l'encadrement de son travail devrait être renforcé afin qu'il soit dans les faits un représentant de la bonne exécution des textes régionaux plutôt qu'un décideur local aux visions propres.

21. La complexité du Code ne facilite en rien la prévisibilité de l'aboutissement (positif ou négatif) d'un dossier. Un avis anticipatif de principe sur base d'un dossier résumé devrait pouvoir être donné par l'administration à l'entame d'une procédure, par exemple dans le cadre d'une réunion préalable de projet rassemblant les principaux acteurs. Cette réunion préalable permettrait peut-être de limiter le caractère itératif de certaines procédures et au contraire d'en renforcer la prévisibilité.