

## **6. ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

### **6.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION**

Deux missions d'expertise furent successivement confiées par le Gouvernement wallon à la CPDT concernant les zones d'activité économique. La première portait sur l'évaluation des besoins en zones d'activité économique. La seconde expertise, issue de la notification du 10 mai 2007, est relative à l'élaboration d'une grille de critères nécessaires à l'identification des localisations aptes à l'accueil de parcs d'activité économique.

### **6.2 TACHES MENEES**

La première expertise, portant sur l'évaluation des besoins en zones d'activité économique, a mobilisé l'ensemble des équipes du thème 1B et de l'ODT pendant une période de trois mois et demi (d'octobre 2006 à la mi-janvier 2007). Elle a fait l'objet d'un rapport transmis au fonctionnaire gestionnaire de la CPDT fin janvier 2007. A son issue, l'équipe du thème 1B a également pris en charge la diffusion des résultats de cette première expertise (exposés au Gouvernement, au Parlement, au Collège Infrastructures du pôle de compétitivité Transport logistique et au CESRW, ainsi que de légères modifications du rapport écrit en vue de sa diffusion via le site Internet de la CPDT).

La seconde expertise a requis la participation des 3/5 de l'équipe du thème 1B et d'une grande partie du temps de travail des chercheurs de l'ODT entre la mi-juin 2007 et la fin de septembre 2007. Elle fait l'objet d'un rapport annexe provisoire ci-joint synthétisant les principaux résultats chiffrés de cette recherche et d'un autre rapport technique provisoire présentant plus complètement les nombreux critères de localisation devant être retenus ainsi que l'ensemble des résultats issus du croisement de premiers critères avec les plans de secteur.

Ces expertises sont également venues en surcharge des travaux menés dans le cadre de l'expertise consacrée à l'analyse des plans stratégiques des régions frontalières<sup>4</sup>.

### **6.3 PRINCIPAUX RESULTATS/ENSEIGNEMENTS DE LA RECHERCHE**

La première expertise avait dégagé deux types de résultats permettant d'orienter l'action politique selon deux temporalités différentes. Pour l'action politique à court terme, après avoir évalué la demande et l'offre, nous avons identifié les besoins en ZAE gérées par les intercommunales de développement économique (IDE) et opéré une première confrontation de ceux-ci avec l'offre en ZAE non gérées par ces opérateurs. De cette première confrontation, il ressortait que certaines sous-régions étaient confrontées à une pénurie et que des révisions de plans de secteur y étaient nécessaires sur base de la situation au 30 juin 2006.

Pour l'action politique à moyen/long terme, cette première expertise nous a permis de dégager diverses pistes en vue de concilier cette gestion des parcs d'activité économique (PAE) avec les objectifs du développement durable. A cette occasion, nous avons mis en évidence différents outils s'inscrivant dans le principe d'une gestion parcimonieuse du sol

---

<sup>4</sup> L'ensemble des tâches ont dû être prises en charge essentiellement par trois chercheurs expérimentés ne pouvant être que peu déchargés de leurs autres missions (encadrement et participation active aux autres tâches précitées). La seconde expertise ne se prêtait particulièrement pas à une collaboration intense de la part de jeunes chercheurs. En effet, pour mener à bien ce genre de mission, il faut bien connaître le métier pratiqué par les intercommunales de développement économique et les contraintes qui pèsent sur elles, tout en ayant une bonne connaissance des enjeux de l'aménagement du territoire et d'un grand nombre de problématiques (environnement, mobilité, agriculture...).

qu'il conviendrait de renforcer. Nous avons également soulevé différents blocages rencontrés par les IDE lorsqu'elles cherchent à exploiter le potentiel offert par les terrains non encore mis en oeuvre du plan de secteur ou par les SAR.

La seconde expertise a débouché sur un rapport qui n'a pas encore fait l'objet d'une approbation par le Gouvernement wallon. Apporter une réponse précise aux attentes du Gouvernement wallon nécessite encore d'importants développements et donc plusieurs mois de travail. A l'occasion de ce rapport provisoire, il comprend une sélection et une description des critères nous semblant devoir être retenus en vue de ce type d'exercice visant à identifier les sites aptes à accueillir un PAE. Dans le cadre d'une démarche scientifique, l'ensemble de ces critères devraient pouvoir être validés par des experts des diverses problématiques abordées (environnement – eau, nature, sous-sol, risques naturels –, mobilité, aménagement du territoire, équipement des ZAE, agriculture...).

Pour plusieurs des critères retenus, il n'existe à ce jour aucune base de données complète couvrant l'ensemble du territoire adaptée aux besoins de cet exercice. La prise en compte de ces critères parfois essentiels nécessiterait encore de lourdes investigations pouvant aller jusqu'à recourir à une analyse fine site par site (ex : Qui est le propriétaire du terrain ? Les IDE peuvent-ils l'exproprier ? Si non, est-il disposé à vendre ?...).

Nous savons que la prise en compte de ces critères auxquels ne sont pas associées de données cartographiques complètes risque de sensiblement réduire le stock de disponibilités pouvant être jugées aptes à accueillir des PAE. Toutefois, nous avons déjà mené un premier croisement des contraintes se rapportant aux seuls critères pour lesquels existent des données exhaustives avec les plans de secteur (analyse portant sur les ZAE non gérées par les IDE, les zones d'aménagement communal concerté, les zones de services publics et d'équipements communautaires ainsi que les zones blanches). Les indices qui en ressortent confirment, dans les grandes lignes, que le stock de terrains en zone urbanisable est insuffisant pour répondre aux besoins identifiés lors de la première expertise. La marge de manœuvre (non prises en compte lors de la première expertise) qu'offrent les ZACC, les ZSPEC et les zones blanches ne semble permettre au mieux de reporter le problème de la saturation complète que de quelques années dans la plupart des sous-régions où nous avons estimé à l'époque qu'il était urgent d'agir au travers de modifications planologiques.

Seules les ZACC offrent en fait de grandes disponibilités dans toutes les sous-régions. Il semble toutefois que l'utilisation de ce potentiel par les IDE risque de susciter l'opposition de nombreux collègues échevinaux. En effet, aux yeux de la majorité des communes sollicitées à ce propos par les IDE, il apparaît que ces ZACC sont avant tout perçues comme des ressources fiscales potentielles via leur lotissement à des fins résidentielles et comme un moyen de faire face aux besoins en logements et à la pression foncière qui y est associée. Il serait bon à ce sujet d'approfondir l'analyse pour objectiver ces arguments.

De plus, un grand volume des disponibilités subsistant dans les quatre types d'affectations étudiées sont de petite superficie (50 % des terrains identifiés sont d'une surface inférieure à 10 ha). Au sein de ce type de disponibilités, une fois déduites les zones d'isolement, on sait qu'il reste parfois peu de terrains valorisables pour l'accueil d'entreprises. Toutefois, il s'avère qu'une partie de cette offre de moins de 10 ha est localisée en des lieux très intéressants car offrant une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture en raison de leur localisation au sein ou au voisinage des noyaux d'habitat. Cette offre n'est cependant adaptée que pour recevoir une partie limitée mais essentielle des besoins en ZAE identifiés précédemment, ceux issus d'entreprises compatibles avec un voisinage résidentiel.

Un autre résultat tiré de cette seconde expertise est la confirmation de la nécessité d'une gestion plus parcimonieuse du sol au sein des PAE. En effet, les modifications planologiques liées à la nécessité de créer de vastes parcs d'activités destinées aux entreprises fortement consommatrices d'espaces semblent également poser de grandes difficultés. Parmi celles-ci, évoquons la quasi absence de sites aptes à être déclassés et à être intégrés dans un méca-

---

nisme de compensation en Hainaut occidental ainsi que l'éloignement progressif des sites aptes à accueillir de tels parcs par rapport aux principaux noyaux d'habitat.