

15

Émulation

Aménager et gérer des zones d'activités de qualité dans la métropole franco-belge

Visions et expériences de part et d'autre de la frontière

Inrichten en beheren van kwalitatieve bedrijventerreinen in de Frans-Belgische metropool

Visies en ervaringen aan beide zijden van de grens

Aan het project "Emulation", dat mede gefinancierd wordt door het EFRO-fonds (INTERREG IIIA), werkten twee jaar lang deskundigen mee inzake bedrijventerreinen uit de Frans-Belgische metropool. Dankzij dit binationale en triculturele netwerk werden ervaringen uitgewisseld en debatten gevoerd die hebben geleid tot een inventaris, vergelijking en evaluatie van de praktijken op het vlak van kwalitatieve inrichting en beheer van bedrijventerreinen.

Dit document vormt de synthese van het denkwerk van deze groep van deskundigen. Het bevat elementen voor analyse en vergelijking, maar ook denkpistes voor de beleidsmensen en technici die betrokken zijn bij de aanleg van bedrijventerreinen.

De cd-rom bevat een reeks referentiedocumenten over de aanleg, de inrichting en het beheer van bedrijventerreinen in Frankrijk, Wallonië en Vlaanderen, en in het bijzonder in de Frans-Belgische metropool.

Deze documenten gaan van het juridische kader tot de voorbeelden van best practices die in de grensoverschrijdende regio zijn uitgewerkt.

Cofinancé par le fonds FEDER (INTERREG IIIA), le projet "Emulation" a rassemblé pendant deux ans des experts des parcs d'activités économiques intervenant dans la métropole franco-belge.

A travers la constitution de ce réseau bi-national et tri-culturel, des échanges d'expérience et des débats ont permis d'inventorier, comparer et évaluer les pratiques en matière d'aménagement et de gestion qualitatifs des parcs d'activités.

Ce document est la synthèse des réflexions de ce groupe d'experts. Il présente, outre des éléments d'analyse et de comparaison, des pistes de réflexion adressées aux élus et techniciens concernés par la production de parcs d'activités.

Le cédérom contient un ensemble de documents de référence en matière de production, d'aménagement, et de gestion de parcs d'activités en France, en Wallonie et en Flandre, et tout particulièrement dans la métropole franco-belge. Ces documents vont du cadre juridique aux exemples de bonnes pratiques mises en œuvre dans le territoire transfrontalier.



ce projet bénéficie du soutien du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) dans le cadre du programme Interreg 3a France-Wallonie-Vlaanderen

dit project wordt gesteund door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) in het kader van het Interreg 3a programma France-Wallonie-Vlaanderen

15

Inrichting en beheer van kwaliteitsvolle bedrijventerreinen in de Frans-Belgische metropool

*Visies en ervaringen
aan beide zijden van de grens*

Aménager et gérer des zones d'activités de qualité dans la métropole franco-belge

*Visions et expériences de la qualité
de part et d'autre de la frontière*

Inhoud

1	DE KWALITEIT VAN BEDRIJVENTERREINEN DE NOOD AAN EEN DUURZAMERE ONTWIKKELING	4
	Ecologisch, sociaal, economisch: de drie pijlers van kwaliteit	4
	Kwaliteit: eindpunt of permanent proces	6
	Kwaliteit, een andere kijk op bedrijventerreinen	6
2	GROTE UITDAGINGEN VOOR DE METROPOOL, DE BEDRIJVEN EN DE INWONERS	10
	De economische aantrekkingskracht van de metropool versterken	10
	De concurrentievoordelen in de verf zetten	10
	De werkgelegenheid behouden, ontwikkelen en diversifiëren	10
	Exploitatiekosten terugdringen, het bedrijfsimago verfraaien, vastgoedactiva valoriseren	12
	De levenskwaliteit van 2 miljoen inwoners verbeteren	12
3	DE REALISATIE VAN EEN KWALITEITSVOL BEDRIJVENTERREIN EEN STRINGENTE, CREATIEVE EN VOORUITZIENDE AANPAK	16
	Inrichten en ontwikkelen: gebruikmaken van het juridische en organisatorische kader	16
	Welke wet- en regelgeving?	16
	Wie beslist, wie realiseert?	18
	De beste instrumenten voor kwaliteit inzetten	24
	Planningsfase	24
	Inrichtingsfase	24
	Commercialiseringsfase	34
	Beheersfase	38
4	KWALITEIT PRODUCEREN GRENSOVERSCHRIJDENDE OPLOSSINGEN	44
	Doelstelling 1: zuinig omspringen met de ruimte	44
	Doelstelling 2: een aantrekkelijk vestigingsaanbod opbouwen dat inspeelt op de behoeften van de bedrijven	48
	Doelstelling 3: mobiliteit diversifiëren en in balans brengen	50
	Doelstelling 4: de weerslag op het milieu en het leefklimaat zoveel mogelijk beperken	54
	Doelstelling 5: de kwaliteit van het leefklimaat op het bedrijventerrein waarborgen	56
	Doelstelling 6: de maatschappelijke verankering van het bedrijventerrein bevorderen	60
	Doelstelling 7: de culturele identiteit versterken	60

Sommaire

1	LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES L'EXIGENCE D'UN DEVELOPPEMENT PLUS DURABLE	5
	L'environnement, le social, l'économique : les 3 piliers de la qualité	5
	La qualité : finalité ou processus ?	5
	La qualité, un autre regard sur les zones d'activités	7
2	DES ENJEUX FORTS POUR LA METROPOLE, LES ENTREPRISES ET LES HABITANTS	11
	Renforcer l'attractivité économique de la métropole	11
	Affirmer des avantages concurrentiels	11
	Préserver, développer et diversifier l'emploi	13
	Réduire les coûts d'exploitation, valoriser l'image et les actifs immobiliers des entreprises	13
	Améliorer la qualité de vie de 2 millions d'habitants	13
3	PRODUIRE UNE ZONE D'ACTIVITES DE QUALITE UNE DEMARCHE MELANT RIGUEUR, CREATIVITE ET ANTICIPATION	17
	Aménager et développer : tirer parti du cadre juridique et organisationnel	17
	Quelles législations, quelles réglementations ?	17
	Qui décide, qui réalise ?	19
	Mobiliser les instruments favorables à la qualité	25
	Phase de planification	25
	Phase d'aménagement	25
	Phase de commercialisation	35
	Phase de gestion	39
4	PRODUIRE LA QUALITE DES SOLUTIONS TRANSFRONTALIERES	45
	Objectif 1 : utiliser le sol avec parcimonie	45
	Objectif 2 : bâtir une offre d'accueil attractive et adaptée aux besoins des entreprises	49
	Objectif 3 : diversifier et équilibrer les mobilités	51
	Objectif 4 : minimiser les impacts sur l'environnement et le cadre de vie	55
	Objectif 5 : garantir la qualité du cadre de vie dans la zone d'activités	57
	Objectif 6 : favoriser l'ancrage social de la zone d'activités	61
	Objectif 7 : valoriser l'identité culturelle des lieux	61

Opmerking vooraf

Op verschillende plaatsen in dit document worden de termen «Vlaanderen», «Frankrijk» en «Wallonië» gebruikt. Dat is gebeurd om de tekst niet onnodig te verzwaren. Meestal worden die geografische termen gehanteerd als de verkorte vorm van een regio. Ze verwijzen dan naar de gebieden waarin Leiedal en wvi, LMCU, IDETA en IEG actief zijn. Anders gezegd: de termen verwijzen naar de werkingsgebieden van de intercommunales uit de Frans-Belgische metropool, uit Vlaanderen, uit Frankrijk en uit Wallonië.

1 De kwaliteit van bedrijventerreinen De nood aan een duurzame ontwikkeling

Wat precies de kwaliteit van een bedrijventerrein uitmaakt, is moeilijk te definiëren. Kwaliteit is namelijk tegelijk een resultaat en een proces, tegelijk een streefdoel en een manier van werken. Ze is ook een ingesteldheid en vooral een uitdaging voor de betrokken actoren, die zich blijvend moeten inspannen om de vooropgestelde kwaliteitsambitie op peil te houden.

In het kader van het project Emulation, dat ondersteund wordt door de Europese Unie, hebben de vijf intercommunales die zijn verenigd onder de koepel van de GPCI geprobeerd om de verschillende praktijken en culturele benaderingen die aan weerszijden van de grens bestaan te overstijgen, met de bedoeling meer vat te krijgen op de contouren van die kwaliteit, dat polymorfe en transversale begrip onder woorden te brengen en er een gemeenschappelijke definitie van te formuleren.

Bedrijventerrein of bedrijvenpark ? Een kwestie van imago

Beide termen worden in de Frans-Belgische metropool courant gebruikt om een homogeen en afgebakend stuk grond aan te duiden dat is ingericht om er bedrijven te huisvesten. Bedrijvenpark en bedrijventerrein dekken wel niet helemaal dezelfde lading.

LEIEDAL, wvi, IDETA: onderscheid in economisch aanbod

De term «park» wordt alleen gebruikt voor terreinen met een bovengemiddelde kwaliteit op het gebied van ontwerp, inrichting en beheer. Dat is vooral zo in West-Vlaanderen, waar LEIEDAL en wvi de term reserveren voor hoogwaardige bedrijvenzones. Maar het is ook het geval in Wallonië, waar IDETA de termen «zoning» en «zone d'activités» geleidelijk vervangt door «parc d'activités», met het oog op het imago en de gebiedsmarketing. Nog bij IDETA moet de benaming «parc d'activités économique» de inspanningen inzake kwaliteit - vooral op milieugebied - in de kijker zetten.

IEG en LMCU: opletten voor banaliteit

De twee overige intercommunales hanteren een andere filosofie. IEG maakt geen onderscheid tussen de twee termen, terwijl LMCU het gebruik van de term «park» liever beperkt, om te vermijden dat er tussen de bedrijventerreinen een hiërarchie zou ontstaan. Dat zou namelijk nadelig zijn voor de meeste bedrijventerreinen. Met die gedragslijn willen de meeste Franse ontwikkelaars de devaluatie van de meer «banale» zones vermijden. De term bedrijventerrein wordt dus zonder onderscheid voor alle bedrijventerreinen gebruikt, zowel voor de hoogtechnologische als voor de bedrijventerreinen die bestemd zijn voor de industrie of de diensten.

Ecologisch, sociaal, economisch: de drie pijlers van kwaliteit

Duurzame ontwikkeling staat centraal in het kwaliteitsconcept. Anderzijds omvat kwaliteit meer dan alleen maar een ecologische dimensie. Kwaliteit steunt op een synthese tussen een economische, ecologische en sociale logica, in alle fases die een bedrijventerrein voor industriële of tertiaire activiteiten doorloopt: ontwerp, inrichting, realisatie en vooral beheer. Een kwaliteitsvol bedrijventerrein wil een zo groot mogelijke positieve impact genereren voor de bedrijven, de lokale bevolking en de gemeenschap, en wil de sociale kosten zoveel mogelijk beperken.

Om een kwaliteitsvol bedrijventerrein te realiseren, moeten zeven belangrijke doelstellingen worden nagestreefd:

- rationeel en zuinig omspringen met de ruimte;
- zorgen voor een aantrekkelijk economisch vestigingsaanbod, op maat van de bedrijven;
- zorgen voor een gediversifieerde en evenwichtige mobiliteit, met aandacht voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer;
- de negatieve effecten voor het milieu en het leefklimaat zo beperkt mogelijk houden;
- zorgen voor een aangename en leefbare omgeving;
- zorgen voor een stevige maatschappelijke verankering van het bedrijventerrein;
- de culturele identiteit versterken.

Avertissement

A plusieurs occasions dans ce document, le propos fait référence, sous différentes formes, à la Flandre, la France et la Wallonie. Utilisés pour éviter les lourdeurs de style, ces dénominations géographiques sont souvent des « raccourcis » qui témoignent d'une réalité territoriale plus limitée en évoquant les territoires de LEIEDAL et wvi, de LMCU, de IDETA et de IEG, autrement dit chacun des trois « versants » de la métropole franco-belge, flamand, français et wallon.

1 La qualité des zones d'activités L'exigence d'un développement plus durable

Définir la qualité dans une zone d'activités n'est pas chose aisée. Car la qualité est à la fois un résultat et un processus, un objectif à atteindre et une démarche à suivre. Elle est aussi un état d'esprit et surtout une volonté pour les acteurs impliqués dans une telle démarche, acteurs qui doivent faire preuve de persévérance pour maintenir dans la durée cette ambition de qualité.

Dans le cadre du projet Émulation soutenu par l'Union européenne, les cinq intercommunales réunies au sein de la COPIT ont tenté, au-delà des différentes pratiques et approches culturelles de part et d'autre de la frontière, de dresser les contours de la qualité, de mettre des mots sur cette notion « polymorphe » et transversale, d'élaborer une définition commune.

L'environnement, le social, l'économique : les 3 piliers de la qualité

Le développement durable apparaît au cœur du concept de qualité. Toutefois, si la dimension environnementale est essentielle, la qualité est plus que cela. Elle implique, à toutes les phases de conception, d'aménagement, de construction et surtout de gestion d'une zone d'activités - qu'elle soit dédiée aux activités industrielles ou tertiaires -, la synthèse entre des logiques économiques, environnementales et sociales. Objectif : générer le maximum de retombées positives pour les entreprises, la population locale et la collectivité et minimiser les coûts sociaux.

Produire une zone d'activités de qualité nécessite de répondre à sept objectifs majeurs :

- Une utilisation parcimonieuse du sol ;
- Une offre économique attractive et adaptée aux entreprises ;
- Des mobilités diversifiées et équilibrées, notamment à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Des impacts réduits sur l'environnement et la qualité de vie ;
- Un cadre de vie amélioré ;
- Un bon ancrage social de la zone ;
- Une identité culturelle valorisée.

Zone ou parc d'activités économiques ? Une affaire d'image et de représentations

Ces deux appellations sont couramment utilisées au sein de la métropole franco-belge pour désigner une portion de territoire délimitée, homogène et aménagée pour l'accueil de plusieurs entreprises. Dans les faits, elles renvoient à des réalités un peu différentes.

LEIEDAL, wvi, IDETA : différencier l'offre d'accueil économique

Le terme « parc » est privilégié pour évoquer des démarches de conception, d'aménagement et de gestion plus qualitatives. C'est notamment le cas en Flandre occidentale où LEIEDAL et wvi réservent ce terme aux zones d'activités de grande qualité. C'est aussi le cas en Wallonie où IDETA a peu à peu abandonné les termes de « zoning » et de « zone d'activités » au profit de celui de « parc d'activités » pour des raisons d'image et de marketing territorial. Là encore, l'appellation « parc d'activités économiques » vise à refléter des démarches actives en matière de haute qualité, notamment environnementale.

IEG et LMCU : éviter la banalisation

A l'inverse, deux intercommunalités font des choix différents. Si IEG emploie indifféremment ces deux appellations, sur le territoire de la communauté urbaine de Lille, l'usage du terme « parc » est limité pour éviter d'abord d'instaurer une hiérarchie entre les zones d'activités, qui serait pénalisante pour le plus grand nombre d'entre elles, et surtout de créer une surenchère. Cette attitude souvent adoptée par les aménageurs français vise à prévenir le risque de dévalorisation de zones plus banales. En tout cas, le terme de zone d'activités s'applique indifféremment aux zones dites « high-tech », tertiaires ou industrielles.

Kwaliteit: eindpunt of permanent proces ?

Synthese tussen de zeven doelstellingen - Wat wordt bedoeld met de kwaliteit van een bedrijventerrein? Om kwaliteit te realiseren, moet je meer doen dan de zeven doelstellingen bij elkaar op te tellen: je moet ze ook doen convergeren, ze op elkaar afstemmen. Soms zullen doelstellingen immers met elkaar in strijd zijn of met elkaar concurreren. De toegankelijkheid van het bedrijventerrein verbeteren, bijvoorbeeld, kan in strijd zijn met het streven naar een zuinig gebruik van de ruimte: als je ervoor wilt zorgen dat het bedrijventerrein vanuit de snelweg vlot bereikbaar is, moet er misschien een verkeersknooppunt worden aangelegd dat veel landbouwgrond opslokt.

Pragmatische en maatgerichte aanpak - De kwaliteit van bedrijventerreinen is vooral een manier van werken, een proces dat je ertoe aanzet allerlei vragen op te werpen, om op die manier zoveel mogelijk stappen vooruit te zetten. Dat proces slaat op de hele levenscyclus van een bedrijventerrein, van de ontwerpfase tot het beheer en de reconversie, en mag uiteraard geen stereotiep stramien worden. De aanpak hangt af van de regelgevingscontext, de lokale omgeving, het vooropgestelde economische project, de behoeften en beperkingen van de actoren. In elk geval is het nodig dat overheid en ondernemingen voldoende overtuigd en gemotiveerd zijn om van die kwaliteitseis een topprioriteit te

maken. Die motivatie moet blijken uit forse en duurzame engagementen op het gebied van mensen en middelen. Die zijn nodig om hun kwaliteitsambitie concreet te maken en te handhaven.

Kwaliteit, een andere blik op bedrijventerreinen

Kwaliteit, hier en elders. - In elke fase van het project en van de realisatie ervan moet men zich concentreren op de context, om de voordelen die aan de creatie van kwaliteit verbonden zijn, zoveel mogelijk te maximaliseren. Daarvoor moet men verder durven kijken dan het bedrijventerrein zelf, en ook rekening houden met alle interacties tussen het bedrijventerrein, de ruimte en de lokale bevolking.

Kwaliteit, vandaag en morgen. - Kwaliteit is een opdracht voor het heden. Ze moet echter ook in de toekomst gehandhaafd blijven. Daarvoor zijn oplossingen nodig die de kwaliteit ook kunnen bestendigen, want ze is nooit definitief verworven. Die oplossingen moeten flexibel genoeg zijn om het bedrijventerrein soepel te kunnen aanpassen aan nieuwe functies en behoeften. Voordat technische knopen worden doorgehakt, moet een volledig kostenplaatje worden gemaakt, waarin niet alleen de investeringskosten, maar ook de functioneringskosten worden meegenomen. Minder dure investeringen kunnen immers de illusie wekken dat ze besparingen opleveren, terwijl ze in feite hogere exploitatiekosten genereren. ■

Waarom samenwerken om de kwaliteit van de bedrijventerreinen op te krikken?

Het denkwerk dat in het kader van het project Emulation wordt geleverd, is slechts de eerste stap in een breder proces. Nadat de partners ervaringen en praktijken hebben uitgewisseld, moeten ze naar een hogere versnelling schakelen om de globale kwaliteit van de bedrijventerreinen in de Frans-Belgische metropool op een hoger peil te brengen.

Een hoogwaardiger vestigingsaanbod realiseren

Die grensoverschrijdende samenwerking, en nog meer die «gezonde wedijver» in het streven naar meer kwaliteit, zal er stapsgewijs toe bijdragen dat het economisch aanbod in de hele grensregio op een hoger peil wordt getild, en dat de bedrijventerreinen elkaar minder zullen beconcurreren dan uitzoeken hoe ze elkaar kunnen aanvullen. Ze zal ook de aantrekkingskracht en de economische identiteit van de metropool versterken. Daartoe moet de kwaliteit van de bedrijventerreinen naar boven toe worden geharmoniseerd. Ook moeten de betrokken actoren aan weerszijden van de grens het eens worden over de kwaliteitsambities die ze willen verdedigen, en vooral ook over een gemeenschappelijke strategie om hun vestigingsaanbod te promoten.

Samenwerken om de uitgaven en interventies van de overheid te optimaliseren

Dit grensoverschrijdende samenwerkingsverband rond kwaliteit is een aanleiding om na te denken over nog verder doorgedreven vormen van samenwerking, in het kader van de Frans-Belgische metropool. Op het gebied van de mobiliteit, bijvoorbeeld, kan worden gedacht aan gemeenschappelijke openbare vervoersnetten, om de bedrijventerreinen beter te bedienen en het gebied beter te structureren. Op het gebied van de expertise kan een mobiele «pool» van experts die gespecialiseerd zijn in de kwaliteit van bedrijventerreinen worden ingezet voor strategische projecten aan weerszijden van de grens. Dat kan voor iedereen meerwaarden en besparingen opleveren. De formule kan snel worden uitgetoetst, en kan de basis leggen voor de toekomstige samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen.

* Het Latijnse woord *aemulatio* betekent : gezonde en nobele wedijver, beziend door een voorbeeld.

La qualité : finalité ou processus ?

Synthèse entre 7 objectifs majeurs - Qu'entend-on par qualité dans une zone d'activités ? La qualité, c'est d'abord une finalité à atteindre non par la simple addition de ces sept objectifs majeurs mais par la quête de leur convergence et de leur articulation. Car il s'agit d'anticiper ou de gérer des situations où certains objectifs pourraient entrer en contradiction ou en concurrence. Ainsi, défendre une accessibilité plus grande peut entrer en contradiction avec une utilisation parcimonieuse des sols. Par exemple, réaliser une desserte autoroutière de la zone d'activités peut nécessiter des échangeurs très consommateurs de terres agricoles.

Démarche pragmatique et sur-mesure - La qualité des zones d'activités est surtout un processus, une démarche, qui invite à se poser de nombreuses questions pour progresser le plus loin possible. Cette démarche qui concerne l'ensemble du cycle de vie d'une zone d'activités, de sa planification jusqu'à sa gestion, voire sa reconversion, ne peut évidemment être stéréotypée. Elle dépend du contexte réglementaire, de l'environnement local, du projet économique envisagé, des besoins et contraintes des acteurs. En tout cas, elle implique conviction et motivation de la part de l'autorité publique et des entreprises pour faire de cette exigence de qualité une priorité majeure. Leur

conviction doit s'exprimer par des engagements financiers et humains forts, dans la durée, pour concrétiser et perpétuer cette ambition.

La qualité, un autre regard sur les zones d'activités

La qualité ici et ailleurs - L'approche de la qualité implique à toutes les phases du projet de zone d'activités et de sa mise en œuvre de se préoccuper du contexte de manière à maximiser les bénéfices liés à sa création. Cela nécessite de regarder plus loin, au-delà de son périmètre, pour prendre en compte l'ensemble des interactions entre la zone d'activités, le territoire et la population locale.

La qualité aujourd'hui et demain - Si la qualité s'exprime au présent, elle doit aussi perdurer dans le futur. Cette exigence nécessite de mettre en place des solutions adaptées pour la garantir dans le temps. Car la qualité n'est jamais définitivement acquise. Elle nécessite aussi d'imaginer des solutions de flexibilité pour faciliter l'adaptation de la zone d'activités à de nouveaux usages et besoins des entreprises. Elle implique aussi, avant tout choix technique, de raisonner en coût global en prenant en compte non seulement les coûts d'investissement mais aussi les coûts de fonctionnement. Car des investissements moins coûteux peuvent cacher de fausses économies en générant des frais d'exploitation accrus. ■

Pourquoi œuvrer en commun pour la qualité des zones d'activités à l'échelle transfrontalière ?

La réflexion conduite dans le cadre du projet Émulation n'est que la première étape d'un processus plus important. Au-delà de ces échanges d'expériences et de pratiques, il est impératif de passer à la « vitesse supérieure » pour améliorer le niveau global des zones d'activités dans la métropole franco-belge.

Proposer une offre d'accueil globalement améliorée

Cette coopération transfrontalière, et plus encore cette future émulation* en faveur de plus de qualité va contribuer peu à peu à améliorer l'offre d'accueil économique dans l'ensemble du territoire et surtout limiter la concurrence entre les zones d'activités en jouant mieux sur leurs complémentarités. Elle va aussi développer l'attractivité et l'identité économiques de la métropole. Relever ce pari implique d'harmoniser à la hausse le niveau de qualité des zones d'activités. Il suppose aussi que les acteurs concernés réussissent à se mettre d'accord sur des ambitions de qualité à « défendre », semblables de part et d'autre de la frontière, et surtout sur une stratégie commune pour promouvoir l'offre d'accueil.

Mutualiser pour optimiser la dépense et l'efficacité de l'intervention publique

Ce chantier transfrontalier de la qualité est l'occasion d'envisager des coopérations plus poussées dans le cadre de la métropole franco-belge. Notamment en matière de mobilité où une mutualisation des réseaux de transports en commun pourrait s'envisager pour mieux desservir les zones d'activités frontalières et structurer le territoire. En matière aussi d'expertise. L'idée d'une cellule d'experts spécialisée dans la qualité des zones d'activités, mobilisable de part et d'autre de la frontière pour des projets stratégiques, pourrait être source de plus-values transfrontalières et d'économies pour tous. Son intérêt pourrait être testé rapidement sur un projet et constituerait les premières bases d'une future coopération en matière de zone d'activités.

* Émulation (Petit Robert) = sentiment qui porte à évaluer ou surpasser quelqu'un en mérite, savoir ou travail.



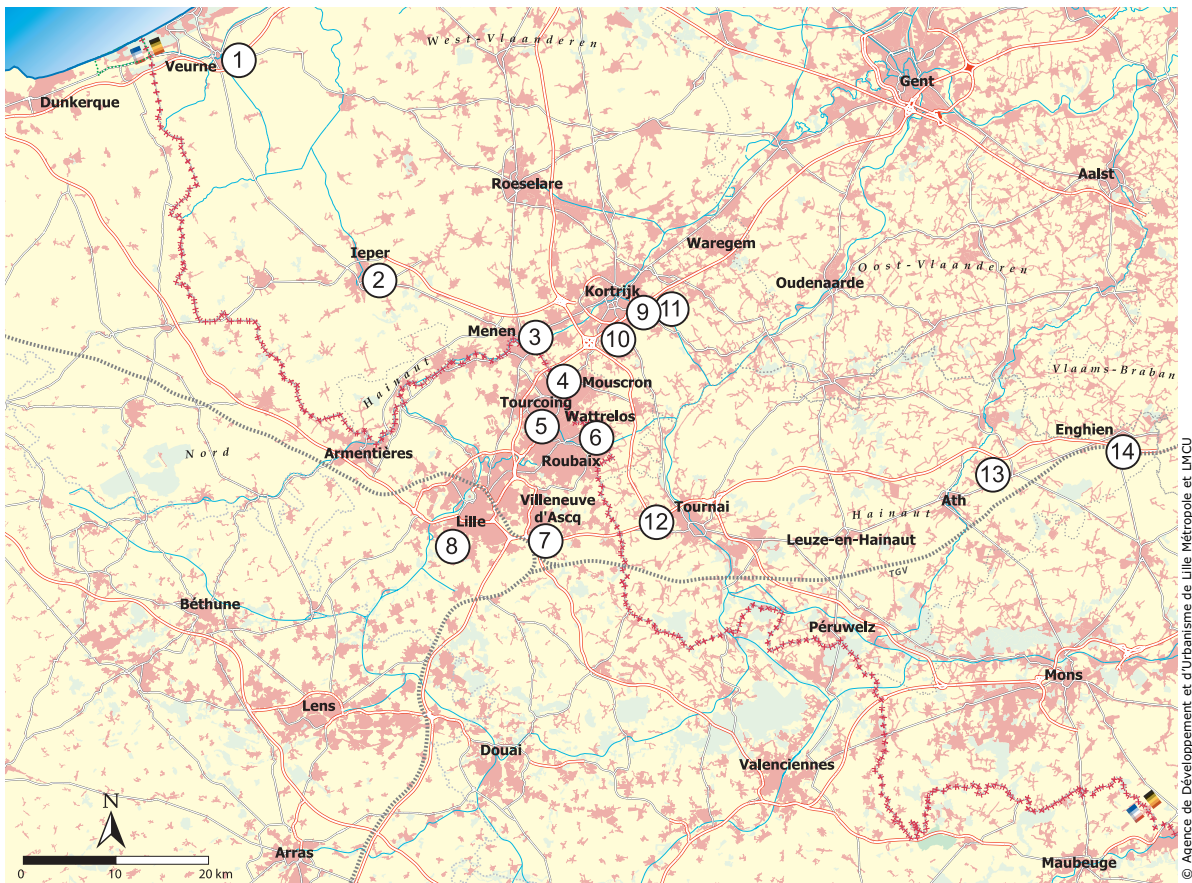
© wvi

Zicht op Ieper Business Park.
Vue sur Ieper Business Park.



© Eric Pollet - LMCU

Zicht op het Parc Eurasanté (Lille/Loos).
Vue sur le Parc Eurasanté (Lille/Loos).



Localisation des «projets-phares» des partenaires du projet Emulation

Localisatie van de «topprojecten» van de partners van het project Emulation

1. Veurne Zone I Uitbreiding (Veurne)
2. Ieper Business Park (Ieper)
3. Bedrijventerrein Menen-Oost (Menen)
4. Parc du Risquons-tout (Mouscron)
5. Zone de l'Union (Roubaix, Tourcoing, Wattlelos)
6. Parc du Beck (Wattlelos)
7. Parc scientifique de la Haute Borne (Villeneuve-d'Ascq)
8. Parc Eurasanté (Lille, Loos)
9. Deltapark (Kortrijk, Harelbeke, Zwevegem)
10. Kennedypark (Kortrijk)
11. Esserstraat (Zwevegem)
12. Parc d'activités « Tournai-Ouest » (Tournai)
13. Parc d'activités « Ath-Ghislenghien » (Ghislenghien)
14. Parc d'activités « Qualitis » (Enghien)

2 Grote uitdagingen voor de metropool, de bedrijven en de inwoners

Waarom is het nodig om op het niveau van de Frans-Belgische metropool te investeren in de kwaliteit van de bedrijventerreinen? Met trends of modes heeft het zeker niets te maken. Het realiseren van een economisch kwaliteitsaanbod genereert toegevoegde waarde voor de samenleving, de bedrijven en de bevolking. Meer banen, minder hinder, een prettiger leefklimaat, een beter imago: zo'n kwaliteitsstrategie biedt veel tastbare voordelen.

De economische aantrekkingskracht van de metropool versterken

De concurrentievoordelen in de verf zetten

Op regionaal, nationaal en Europees niveau wordt de concurrentie tussen regio's steeds heviger. Bedrijven een kwalitatief hoogstaand vestigingsaanbod aanbieden, wordt in die context van vitaal belang. Het kan het economische aanbod helpen differentiëren en de economische aantrekkingskracht

van de Frans-Belgische metropool onderstrepen. Zo'n vestigingsaanbod is een belangrijke troef om internationale ondernemingen aan te trekken - ondernemingen die, doordat ze er zich vestigen, meteen ook de Europese status versterken van deze grensoverschrijdende regio, die pal in het hart van de strategische driehoek Brussel/Londen/Parijs ligt. Voor steeds meer bedrijven wordt de keuze van hun vestigingsplaats van doorslaggevend belang: het «adres» moet fraai genoeg zijn om hun imago meer uitstraling te geven. Het kwaliteitsargument is vaak doorslaggevend om «prestigieuze» vestigingen te verwerven of om KMO's aan te trekken, en dan vooral de KMO's die nichestrategieën met een sterk innovatiepotentieel ontwikkelen. Laten we niet vergeten dat de metropool veel kleine bedrijven telt die in hun sector tot de wereldtop behoren - denken we maar aan de textielbedrijven in en rond Kortrijk. Voor die bedrijven is de vestiging op een kwaliteitsvolle site een onderdeel van hun ontwikkelingsstrategie. Door op die kwaliteitsverwachtingen in te spelen, kan men dergelijke bedrijven, die veel meerwaarde genereren, in de regio vasthouden en er ook nieuwe aantrekken. De overheid is het best geplaatst om die economische uitdaging aan te gaan. Zij heeft immers de opdracht om de ruimte beter in te richten, te ontwikkelen en de structureren, om zo voor meer werkgelegenheid te zorgen, de omgevingskwaliteit te verbeteren en het natuurlijke evenwicht niet te verstoren.

De werkgelegenheid behouden, ontwikkelen en diversifiëren

Een hoogwaardig vestigingsaanbod dat voldoende bedrijventerreinen bevat en voor de bedrijven in de doelgroep betaalbaar is, is een sterke troef om uit het buitenland nieuwe banen aan te trekken. Maar het helpt ook de lokale werkgelegenheid te beschermen, doordat het verhindert dat krap behuise bedrijven uit de metropool zouden weg-

Valt kwaliteit duurder uit?

Een kwaliteitsvol bedrijventerrein hoeft niet altijd meer te kosten. Als we het totale kostenplaatje bekijken, worden eventuele extra investeringskosten (die vaak ontstaan doordat technieken en producten worden gebruikt die nog niet zijn ingeburgerd) op termijn vaak gecompenseerd door lagere exploitatiekosten (hergebruik van het afval, recuperatie van het regenwater en hergebruik in een gesloten circuit, enz.). Ook de renovatie van het openbare domein blijkt later minder duur uit te vallen. Bovendien kan door-gedreven denkwerk in de ontwerpfase ook tot lagere investeringskosten leiden. Dat geldt bijvoorbeeld voor het regenwaterbeheer. Momenteel bestaan daarvoor diverse alternatieve systemen, zodat het ook zonder buizen kan. Vaak vergen die alternatieven minder investeringskosten (water-doorlatende bestratingen, infiltratiesystemen die ervoor zorgen dat de bestaande rioleringen - die anders te klein zouden worden - niet hoeven te worden uitgebreid) of leveren ze aanzienlijke besparingen op (recuperatie van het regenwater om schoon te maken of te besproeien). Ze spelen bovendien in op de behoefte om op een ecologisch meer verantwoorde manier met het regenwater om te springen. Het overstromingsbeleid kan ertoe aanzetten om het water op te slaan in bufferbekkens (of in greppels), wat kansen biedt om het landschap op te waarderen of om het regenwater op perceelsniveau te laten infiltreren. (Lees in dit verband het Cahier nummer 11 van het Grensoverschrijdend Atelier)

2 Des enjeux forts pour la métropole, les entreprises et les habitants

Pourquoi investir dans la qualité des zones d'activités à l'échelle de la métropole franco-belge ? Loin du gadget ou de l'effet de mode, produire une offre économique de qualité est source de valeur ajoutée pour la collectivité, les entreprises et la population. Emplois accrus, nuisances réduites, cadre de vie plus amène, image améliorée : les gains d'une telle stratégie sont multiples et bien concrets.

Renforcer l'attractivité économique de la métropole

Affirmer des avantages concurrentiels

Produire aujourd'hui une offre d'accueil de qualité s'impose de plus en plus face à la concurrence que se livrent les territoires tant au niveau régional et national qu'euro-péen. Elle permet de mieux différencier l'offre économique et de faire reconnaître l'attractivité économique de la métropole franco-belge. Elle constitue un atout important pour séduire des entreprises internationales, ces mêmes

moyennes entreprises, notamment celles qui développent des stratégies de niche à fort potentiel d'innovation. N'oublions pas que la métropole accueille de nombreuses entreprises de petite taille en position de leader au plan mondial, à l'exemple de celles du secteur textile du Courtrais. Une implantation dans un site de qualité participe souvent à leur stratégie de développement. Répondre à ces attentes permet de conserver et d'attirer ces entreprises créatrices de richesses. Pour relever ce défi économique, la collectivité publique est évidemment en première ligne. Car sa responsabilité est de mieux aménager, développer et structurer le territoire pour favoriser l'emploi, améliorer le cadre de vie et préserver les équilibres naturels.



© COPIT, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

De Frans-Belgische metropool, midden het netwerk van Europese hoofdsteden.

La métropole franco-belge au cœur d'un réseau de grandes capitales européennes

entreprises qui, par leur implantation, confortent la stature européenne de ce territoire transfrontalier au cœur du triangle stratégique Bruxelles/Londres/Paris. De plus en plus d'entreprises accordent une importance déterminante à leur site d'implantation, « l'adresse » devant être suffisamment valorisante pour rejaillir sur leur image. L'argument de la qualité est souvent décisif pour obtenir des implantations « de prestige » ou séduire les petites et

La qualité : un surcoût ?

La qualité dans une zone d'activités n'est pas forcément synonyme de surcoût. D'abord si on raisonne en coût global, les éventuels surcoûts en investissement, conséquence souvent de l'utilisation de techniques ou de produits encore peu répandus, sont souvent compensés dans la durée par des économies de charges de fonctionnement (valorisation des déchets, récupération d'eaux pluviales et utilisation en circuit fermé...) et plus tard par une rénovation moins coûteuse des espaces publics. De plus, un travail de conception plus rigoureux et plus poussé au moment du projet peut entraîner des économies d'investissement. C'est notamment le cas en matière de gestion des eaux pluviales. De multiples solutions existent aujourd'hui en alternative au « tout tuyau ». Elles sont souvent moins coûteuses en investissement (chaussées-réservoirs, systèmes d'infiltration évitant de renforcer des canalisations existantes qui seraient sous-dimensionnées au regard de la nouvelle urbanisation...) ou permettent de substantielles économies (récupération des eaux de pluie pour l'arrosage ou le nettoyage...). Elles répondent en outre à une exigence de traitement plus écologique des eaux pluviales. La prévention des inondations peut amener à stocker l'eau dans des bassins tampons (ou des noues) qui sont autant d'occasions de valoriser le paysage, voire d'infiltrer l'eau directement au niveau de la parcelle. (Lire à ce sujet le Cahier 11 de l'Atelier Transfrontalier)

Kwaliteit op bedrijventerreinen Kwaliteit, hier en elders

Nadenken over kwaliteit op bedrijventerreinen zet aan tot nieuwe professionele reflexen en een frisse blik op het gebied, zowel bij politici als bij deskundigen. Dat kan het kwaliteitsbesef ook helpen uitdragen naar andere domeinen. Veel oplossingen die bijdragen aan de kwaliteit, kunnen ook elders worden toegepast, tot ver buiten de bedrijventerreinen.

trekken. Vooral in Frankrijk en Wallonië, waar de werkloosheid hoog is, is werkgelegenheid een toprioriteit: het aantal banen moet omhoog, en iedereen moet werkgelegenheidskansen krijgen.

Maar mikken op kwaliteit biedt nog andere voordelen. Het stelt ons in staat om arbeidskrachten aan te trekken of vast te houden, en om de lokale werkgelegenheid te diversifiëren of beter in balans te brengen, door aan weerszijden van de grens de vlucht van de actieve bevolking tegen te gaan. Dankzij een kwaliteitsaanbod van bedrijventerreinen kan Vlaanderen zijn economische dynamiek versterken door bedrijven de nodige grond aan te bieden. Het gaat ook de vergrijzing tegen, doordat het werkgelegenheidskansen creëert voor jongere arbeidskrachten die anders misschien weg zouden trekken. Daar kan een hoogwaardig vestigingsaanbod van kennisbedrijven aantrekken die banen creëren voor behoorlijk opgeleide werknemers, en die in het werkgelegenheidsprofiel de balans helpen herstellen tussen gekwalificeerde en niet-gekwalificeerde arbeidskrachten.

Exploitatiekosten terugdringen, het bedrijfsimago verfraaien, vastgoedactiva valoriseren

Ondernemingen blijken zich steeds meer te bekommeren om kwaliteit. Sommige bedrijven maken zich weliswaar nog zorgen over de (veronderstelde) extra kosten die kwaliteit met zich meebrengt. Maar die bezwaren smelten als sneeuw voor de zon naarmate ze de voordelen van die kwaliteitsambitie aan den lijve ervaren.

Kwaliteit verstevigt hun bedrijfsimago bij hun klanten, bij de omwonenden en zelfs bij hun personeel, dat een aangename werkomgeving op prijs stelt. Op lange termijn zorgt kwaliteit ook voor besparingen. Zo kunnen investeringen in water- en energiebeheer de exploitatiekosten terugdringen. En ten slotte zorgt het kwaliteitstreven ervoor dat de vastgoedactiva door de jaren heen op peil blijven en

voorkomt het waardeverlies. Op kwaliteitsvolle bedrijventerreinen ligt de verkoopprijs dan ook vaak hoger dan op «banalere» bedrijventerreinen. Die «return on investment» van de kwaliteitsinvesteringen trekt bedrijven over de streep om zelf ook in het kwaliteitsproces te stappen. Dan moeten de investeringen natuurlijk wel op een aanvaardbaar niveau blijven, en moeten ze voor alle bedrijven op het bedrijventerrein even billijk zijn.

De levenskwaliteit van 2 miljoen inwoners verbeteren

Op het gebied van milieu en levenskwaliteit leveren kwaliteitsvolle bedrijventerreinen de bevolking - en dan vooral de omwonenden - tastbare voordelen op. De inspanningen die worden geleverd om het bedrijventerrein op zo'n manier te ontwerpen dat geurhinder, visuele hinder en lawaaihinder worden teruggedrongen of weggenomen, zorgen ervoor dat het beter in de omgeving geïntegreerd kan worden. Als het bedrijventerrein ook nog eens diensten aanbiedt die ook openstaan voor mensen



Site van het geplande bedrijventerrein Union in Roubaix, Tourcoing en Wattrelos.
Site de la future zone de l'Union à Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Préserver, développer et diversifier l'emploi

Offrir des zones d'accueil de qualité, en nombre et à un coût de commercialisation attractif pour les entreprises visées, favorise l'implantation de nouveaux emplois en provenance de l'extérieur. Elle contribue aussi à sauvegarder l'emploi local en évitant le départ d'entreprises de la métropole trop à l'étroit dans leurs murs. Préserver et augmenter le nombre d'emplois, offrir un emploi à tous, notamment en France et en Wallonie encore confrontées à un chômage élevé, constituent une priorité majeure.

Mais la qualité a aussi une autre vertu. Elle permet d'attirer ou de fixer une main d'œuvre, de diversifier ou de rééquilibrer l'emploi local en limitant les fuites d'actifs de part et d'autre de la frontière. Ainsi en Flandre, développer une offre d'accueil permet d'accompagner le dynamisme économique en fournissant le foncier nécessaire aux entreprises. Elle permet aussi d'enrayer le vieillissement de la population en offrant des emplois à de jeunes actifs tentés de « s'exiler ». La qualité de l'offre d'accueil peut aider enfin à attirer des entreprises à

La qualité dans les zones d'activités Qualité ici, qualité ailleurs

Réfléchir sur la qualité des zones d'activités incite à de nouveaux réflexes professionnels et à un autre regard sur le territoire, tant chez les élus que chez les techniciens. Cela contribue à diffuser cette idée de la qualité sur d'autres espaces. Car de nombreuses solutions qui favorisent la qualité sont reproductibles ailleurs, bien au-delà du cas des zones d'activités.

fort potentiel de matière grise qui pourront proposer des postes aux actifs diplômés et contribuer ainsi au rééquilibrage du profil de l'emploi entre les mains-d'œuvre qualifiée et non qualifiée.

Réduire les coûts d'exploitation, valoriser l'image et les actifs immobiliers des entreprises

Les entreprises paraissent de plus en plus concernées par l'idée de la qualité. Certes, quelques-unes s'inquiètent encore des surcoûts (présumés) de la qualité. Mais leurs réticences disparaissent généralement avec le temps à mesure qu'elles perçoivent tout l'intérêt d'une telle ambition.

D'abord la qualité améliore leur image auprès de leurs clients, des riverains et même de leurs salariés sensibles à un cadre de travail agréable. Elle permet aussi des économies sur le long terme, grâce à certains investissements en matière de gestion de l'eau ou d'énergie qui entraînent une diminution des coûts de fonctionnement. La qualité évite enfin la dépréciation des actifs immobiliers en les maintenant à niveau dans le temps. Ainsi, les prix de cession dans de telles zones sont souvent supérieurs à ceux pratiqués dans des zones plus banales. Ce « retour sur investissement » du coût de la qualité facilite l'adhésion des entreprises à cette démarche, à condition que ce coût reste à un niveau acceptable et surtout équitable en concernant l'ensemble des entreprises d'une même zone d'activités.

Améliorer la qualité de vie de 2 millions d'habitants

Les bénéfices en matière d'environnement et de qualité de vie sont réels pour la population, notamment riveraine. Les efforts portés à la conception d'une zone d'activités, notamment pour diminuer, voire supprimer tout impact olfactif, visuel, auditif...



uit de omgeving, dan levert het de bevolking zelfs extra voordelen op. De bewoners kunnen bijvoorbeeld genieten van de landschappelijke kwaliteit, of toegang krijgen tot nieuw aangelegde groen-zones, tot fiets- en wandelpaden en autoroutes. Ook buiten de enge kring van de omwonenden heeft de bevolking van de Frans-Belgische metropool onmiskenbaar baat bij de geleverde kwaliteitsinspanningen. Geconfronteerd met de strengere wordende reglementeringen en hun ontwikkelingsbehoeften, verkiezen bedrijven soms om hun onaangepaste gebouwen die vervlochten zijn met de stadsstructuur, te verlaten. Dit om zich te vestigen op bedrijventerreinen met gebouwen die beter aangepast zijn aan de eisen die hun activiteiten stellen. Sommige van deze oude economische sites werden getransformeerd, kregen nieuwe bestemmingen (woonzone, recreatie, handel) en kennen een heropleving.

De bewoners profiteren mee van de nieuwe, aangename leefomgeving die gecreëerd wordt door deze kwalitatief hoogstaande renovatieprojecten. Een voorbeeld daarvan is de op stapel staande «zone de l'Union» in Tourcoing: na jaren van verwaarlozing ondergaat die site binnenkort een ingrijpende transformatie, die van dit strategisch gelegen gebied een stedelijke en economische kern moet maken, en vooral ook een nieuwe, aantrekkelijke leefomgeving. Die metamorfose zal de uitstraling van het hele gebied versterken. In de omgeving van Tournai zou de site van de suikerfabriek in Frasnes-lez-Anvaing een nieuw leven tegemoet moeten gaan: ze wordt het uitstalraam van het Natuurpark «Pays des Collines. ■

permettent une meilleure intégration dans son environnement. Si la zone d'activités est conçue pour apporter des services accessibles à la population proche, celle-ci peut même bénéficier de satisfactions accrues. Notamment en profitant de la qualité du paysage ou en accédant à de nouveaux espaces verts, services ou cheminements à pied, à vélo ou en voiture.

Au-delà du « cercle » des riverains, la population de la métropole franco-belge bénéficie aussi de cet effort porté à la qualité des zones d'activités. Face au durcissement de la réglementation et à leurs besoins de développement, les entreprises préféreraient parfois quitter des bâtiments inadaptés, imbriqués dans le tissu urbain, pour s'installer en zone d'activités dans des locaux mieux conçus aux exigences de leurs activités. Certains de ces anciens

sites économiques sont reconquis, transformés, dédiés à de nouvelles activités (habitat, loisirs, commerces...). Ils retrouvent une nouvelle jeunesse en profitant le plus souvent d'aménagements de qualité, participant ainsi à la recreation d'un nouveau cadre de vie plus amène pour les habitants. C'est notamment le cas de la future zone de l'Union à Tourcoing qui, après des années de déshérence, va bénéficier d'une mutation profonde transformant ce foncier stratégique en pôle urbain et économique, et surtout en nouveau lieu de vie pour les habitants. Une métamorphose qui rejaillit sur l'image de l'ensemble du territoire. Dans le Tournaisis aussi, le site de la Sucrierie à Frasnes-lez-Anvaing devrait connaître une reconversion économique destinée à en faire la vitrine du Parc naturel du Pays des Collines. ■

3 De realisatie van een kwaliteitsvol bedrijventerrein

Een stringente, creatieve en vooruitziende aanpak

Inrichten en ontwikkelen: gebruikmaken van het juridische en organisatorische kader

Welke wet- en regelgeving?

Aan Franse zijde

In Frankrijk bestaat voor de ontwikkeling en de inrichting van bedrijventerreinen geen specifieke wetgeving. Ze verlopen via strategische en verordenende planningsinstrumenten zoals het SCOT¹ of het PLU², en via operationele instrumenten zoals de ZAC³. Kwaliteitsaspecten komen in de wetgeving nauwelijks aan bod. Slechts enkele wetten - bijvoorbeeld de wet aangaande de Solidarité et Renouveau urbains (SRU) van 13 décembre 2000 - raken dat thema aan, maar blijven ook dan zeer algemeen. De wet op de SRU dringt aan op een doorgedreven integratie van de ZAC in de omgeving, en stelt als basisprincipe de vermenging van functies voorop in alle stedenbouwkundige ingrepen (typologieën van woningen, activiteiten, openbare voorzieningen, enz.).

Aan Belgische zijde

Regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening. - De inrichting van bedrijventerreinen valt onder de regelgeving op de ruimtelijke ordening, waarvoor het Gewest bevoegd is. Die regelgeving schrijft planningsdocumenten voor, zowel strategische structuurplannen (RSV⁴, PRS⁵ en GRS⁶ in Vlaanderen; SDER⁷, gemeentelijke structuurplannen en CCUE⁸ in Wallonië) als verordenende uitvoeringsplannen (RUP⁹ in Vlaanderen, plan de structure en PCA¹⁰ in Wallonië). Die documenten moeten de bestemming van de terreinen verduidelijken en vastleggen welke activiteiten er toegestaan zijn. Ze leggen ook verplichtingen op inzake de inrichting, zoals de grootte van de percelen of het tracé van de wegenis. De regelgeving schrijft ook een typologie van bedrijven voor.



Deel van het Plan de Secteur voor Moeskroen.
Extrait du Plan de Secteur de Mouscron.

© Région Wallonne, Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire

Regelgeving inzake economische ontwikkeling -

Op de inrichting van bedrijventerreinen is ook de regelgeving inzake economische ontwikkeling van toepassing. Die legt de onteigeningsvoorwaarden vast en bepaalt dat de verkoopovereenkomst een terugkoopclausule moet bevatten. Die regelgeving bepaalt ook de voorwaarden en modaliteiten om bedrijventerreinen te subsidiëren (wegenis, groen, signalisatie, doorgangsgebouwen, kunstwerken, enz.)¹¹.

De jongste jaren stimuleert de regelgeving in Vlaanderen en Wallonië steeds sterker het kwaliteitsstreven op bedrijventerreinen, vooral door de economische ontwikkeling en de ruimtelijke ordening beter op elkaar af te stemmen. In die nieuwe logica passen bijvoorbeeld de Vlaamse decreten

¹ SCOT: Schéma de cohérence territoriale

² PLU: Plan local d'urbanisme

³ ZAC: Zone d'aménagement concerté

⁴ RSV: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

⁵ PRS: Provinciaal ruimtelijk structuurplan

⁶ GRS: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

⁷ SDER: Schéma de développement de l'espace régional

⁸ CCUE: Cahier des charges urbanistique et environnemental

⁹ RUP: Ruimtelijk uitvoeringsplan

¹⁰ PCA: Plan communal d'aménagement

¹¹ Decreten van 19 december 1991 en 27 septembre 2001

3 **Produire une zone d'activités de qualité**

Une démarche mêlant rigueur, créativité et anticipation

Aménager et développer : tirer parti du cadre juridique et organisationnel

Quelles législations, quelles réglementations ?

Côté français

En France, le développement et l'aménagement des zones d'activités ne relèvent d'aucune législation spécifique. Ils se traitent au travers des documents de planification stratégique et réglementaire, comme le SCOT¹ ou le PLU², et des outils opérationnels comme la ZAC³.

Les aspects de qualité sont aussi très peu abordés par la législation. Quelques lois seulement, comme la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, abordent cette question tout en restant très générales. La loi SRU insiste sur une intégration plus poussée des ZAC dans leur environnement et fixe comme principe fondamental la mixité des fonctions dans toutes les opérations urbaines (typologie de logements, activités, équipements publics....).

Côté belge

Législation en matière d'aménagement du territoire - L'aménagement des zones d'activités relève d'abord de la législation sur l'aménagement du territoire. Définie par chaque Région, cette législation impose l'élaboration de documents de planification stratégique (RSV⁴, PRS⁵ et GRS⁶ en Flandre ; SDER⁷, schémas de structure communaux et CCUE⁸ en Wallonie) et réglementaire (RUP⁹ en Flandre, plan de structure et PCA¹⁰ en Wallonie). Ces documents doivent préciser la vocation des zones et les activités acceptées. Ils imposent aussi des obligations en matière d'aménagement, comme la taille des parcelles ou le tracé des voiries. Cette législation définit de manière réglementaire une typologie des entreprises.



*Deel van het Plan Local d'Urbanisme van Lille Métropole.
Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole.*

Législation en matière de développement économique

L'aménagement de zones d'activités relève aussi de la législation en matière de développement économique. Cette dernière fixe les conditions d'expropriation et impose l'insertion d'une clause de rachat dans les actes de vente. Cette législation précise les conditions et les modalités d'attribution des subventions pour les zones d'activités (voirie, espaces verts, signalisation, bâtiments-relais, œuvre d'art...)¹¹.

Ces dernières années, les législations wallonne et flamande ont évolué pour encourager la qualité dans les zones d'activités, notamment à travers une meilleure articulation entre développement économique et aménagement du territoire. Ainsi, les décrets flamands du 31 janvier 2003 et du 19 décembre 2003 s'inscrivent dans cette nouvelle logique. Un arrêté sur les subsides s'appuie sur ce premier décret qui définit la politique de soutien économique. Il prévoit un certain nombre d'outils

¹ SCOT : Schéma de cohérence territoriale

² PLU : Plan local d'urbanisme

³ ZAC : Zone d'aménagement concerté

⁴ RSV : Schéma de structure d'aménagement de la Flandre

⁵ PRS : Schéma de structure d'aménagement provincial

⁶ GRS : Schéma de structure d'aménagement communal

⁷ SDER : Schéma de développement de l'espace régional

⁸ CCUE : Cahier des charges urbanistique et environnemental

⁹ RUP : Plan d'exécution spatial

¹⁰ PCA : Plan communal d'aménagement

¹¹ Décrets du 19 décembre 1991 et du 27 septembre 2001

Kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerreinen in de Frans-Belgische metropool : Hoe inpassen in strategische structuurplanning en uitvoeringsplanning?

Localisatie krijgt prioriteit

Aan weerszijden van de grens worden kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerreinen het eerst aangepakt vanuit het perspectief van de localisatie. De kwaliteit speelt al heel vroeg, in de planningsfase, wanneer rekening moet worden gehouden met de relatie tussen stedenbouw en mobiliteit. De gekozen locatie zal immers de ruimtelijke organisatie en de verkeersbehoefte bepalen. Heeft het zin om een bedrijventerrein te ontwerpen dat ecologisch zeer goed scoort, als de geboekte milieuwinst deels wordt tenietgedaan doordat het autogebruik toeneemt omdat het bedrijventerrein te ver van de woongebieden ligt en het onvoldoende wordt bediend door het openbaar vervoer?

De bekommernis om een geschikte locatie spreekt uit alle Vlaamse, Franse en Waalse documenten: ze willen de localisatie optimaliseren om zoveel mogelijk economische, ecologische en sociale voordelen te realiseren (nabijheid van een economische kern, van een «eurocorridor», enz.). In het kielzog van de wet inzake de SRU van 13 december 2000 wil de LMCU dringend komaf maken met de functionalistische visie op de ruimtelijke planning en stimuleert ze voortaan de vermenging van functies. Die aanpak is onmogelijk in Wallonië, doordat het Plan de secteur daar een logica van «zonering» oplegt.

Duurzame ontwikkeling

De begrippen kwaliteit en duurzaamheid zitten in alle strategische documenten vevat, zij het vooralsnog onopvallend. Aan weerszijden van de grens worden ze overigens op een verschillende manier benaderd. De thema's rationeel ruimtegebruik, waterbeheer, architecturale kwaliteit, de harmonieuze landschappelijke inkleding en het in overweging nemen van de milieu-impact komen op een min of meer nadrukkelijk wijze terug in de strategische documenten van de verschillende werkingsgebieden.

van 31 januari 2003 en 19 december 2003. Uit dat eerste decreet vloeit een subsidiebesluit voort, dat het economische ondersteuningsbeleid definieert. Het voorziet in een aantal instrumenten om de inrichting en het beheer van bedrijventerreinen beter te beheersen in tijd en ruimte. Het schrijft de opmaak voor van een inrichtingsplan, een terreinbeheersplan en een uitgifteplan (voor de verkoop, verhuur, enz.) dat de voorwaarden verduidelijkt waaronder de bedrijventerreinen worden aangeboden, en definieert ook de subsidieerbare investeringen. In Wallonië schrijft het Prioritaire Plan van economische vestigingen (22 april 2004), dat van invloed is op 1.350 ha bedrijventerreinen, de opmaak voor van een stedenbouwkundig en milieukundig bestek (CCUE), dat het economische project van het bedrijventerrein bepaalt en stedenbouwkundige en milieukundige maatregelen voorschrijft.

Wie beslist, wie realiseert?

Aan Franse zijde

In tegenstelling tot de Vlaamse en Waalse intercommunales is de Communauté urbaine de Lille (LMCU) bevoegd om de opmaak van planningsdocumenten (Schéma directeur, PLU...), op te starten en vast te leggen. Op het niveau van het grondgebied van de Communauté urbaine en op perceelsniveau kan ze terreinen aanwijzen die een economische of

gemengde (economie en wonen) bestemming moeten krijgen. Sinds ze in 2002 ook bevoegd werd voor de economische ontwikkeling, heeft ze een strategie uitgewerkt die mikt op de ontwikkeling van een ruim grondaanbod (1.000 ha in tien jaar).

Een andere bevoegdheid van de LMCU is de ruimtelijke ordening, dankzij instrumenten zoals de ZAC of het PAE, Plan d'aménagement d'ensemble, die ontworpen zijn om de complexiteit van stedenbouwkundige ingrepen beheersbaar te houden. De inrichting van bedrijventerreinen doet de LMCU ofwel in eigen regie, ofwel indirect, door inrichtingsovereenkomsten af te sluiten voor privaat-publieke samenwerking met een geschikte ontwikkelaar, in het bijzonder met een SAEM¹² (SAEM Ville Renouvelée, SAEM Haute-Borne, SORELI...). Deze ontwikkelaars nemen de voorstudies voor de commercialisering van de terreinen voor hun rekening, en zo nodig zorgen ze ook voor de onteigeningen. Op heden richten LMCU/SAEM samen zowat de helft van de bedrijventerreinen in de Rijselse metropool in. De rest wordt hoofdzakelijk ontwikkeld door een andere belangrijke actor, de Chambre de commerce et d'industrie de Lille Métropole (CCILM).

Aan Belgische zijde

Wat de bedrijventerreinen betreft, nemen de Gewesten vooral het voortouw: de Belgische gemeenten beschikken immers over minder autonomie dan de Franse als het erom gaat strategieën voor

¹² SAEM: Société Anonyme d'économie mixte

Qualité et durabilité des zones d'activités dans la métropole franco-belge : Quelle prise en compte dans les documents stratégiques et réglementaires ?

Priorité à la localisation

La question de la qualité et de la durabilité des zones d'activités dans la métropole franco-belge est traitée de part et d'autre de la frontière d'abord sous l'angle de leur localisation. La qualité se joue dès l'amont, au moment de la planification, par une prise en compte des relations entre urbanisme et déplacements. Car les choix de localisation influent en effet durablement sur l'organisation des fonctions du territoire et façonnent la demande de transport. Quel sens a en effet de projeter une zone d'activités de haute qualité environnementale si les bénéfices d'une telle démarche sont en partie annulés par des déplacements motorisés accrus à cause d'une implantation éloignée des zones résidentielles et d'une desserte insuffisante par les transports collectifs !

Cette préoccupation concernant la localisation est présente dans les documents flamands, français et wallons. Tous se soucient d'optimiser l'implantation des zones d'activités pour maximiser leurs impacts positifs tant économiques qu'environnementaux et sociaux (proximité d'un pôle économique ou d'un « euro-corridor » de développement...). Dans le sillage de la loi SRU du 13 décembre 2000, la priorité de LMCU est aujourd'hui de rompre en matière de planification avec une vision fonctionnaliste de l'espace pour favoriser la mixité des fonctions. Une telle approche est impossible en Wallonie à cause du Plan de secteur qui impose une logique de « zonage ».

Développement durable

Les concepts de qualité et durabilité, présents dans l'ensemble des documents stratégiques de manière encore très discrète, sont traités sous des formes différentes de part et d'autre de la frontière. Les thèmes de l'utilisation parcimonieuse de l'espace, la gestion des eaux pluviales, l'esthétique, l'intégration harmonieuse à l'environnement et la prise en compte de l'impact environnemental reviennent de manière plus ou moins affirmée dans les documents stratégiques des différents territoires.

pour mieux maîtriser dans l'espace et la durée l'aménagement et la gestion des zones d'activités. Il oblige la réalisation d'un plan d'aménagement, d'un plan de gestion de terrain et d'un plan d'émission (vente, location...) précisant les conditions de mise à disposition des terrains et définit les investissements « subventionnables ». En Wallonie, le Plan Prioritaire des activités économiques du 22 avril 2004 qui affecte quelque 1 350 hectares en zone d'activités économiques impose la réalisation d'un cahier des charges urbanistique et environnemental (CCUE) qui détermine le projet économique de la zone ainsi que les mesures urbanistiques et environnementales.

Qui décide, qui réalise ?

Côté français

Contrairement aux intercommunales flamandes et wallonnes, la Communauté urbaine de Lille (LMCU) a le pouvoir d'initier et de définir les documents de planification (Schéma directeur, PLU...), notamment pour identifier à l'échelle du territoire communautaire et de la parcelle des zones à vocation économique ou mixte mêlant activités et habitat. Depuis 2002, avec la prise de compétence Développement économique, elle s'est dotée d'une stratégie qui prévoit notamment le développement d'une offre foncière importante (1 000 hectares en dix ans).

Autre compétence de LMCU : l'aménagement grâce aux outils comme la ZAC ou le PAE, Plan d'aménagement d'ensemble, prévus pour gérer la complexité des opérations d'urbanisme. Les aménagements de zones d'activités sont réalisés soit en régie directe soit en délégation au moyen de concessions d'aménagement conclues entre LMCU et tout aménageur y ayant vocation notamment des sociétés anonymes d'économie mixte (SAEM¹² Ville Renouvelée, SAEM Haute-Borne, SORELI...). Ces aménageurs prennent en charge les études préalables à la commercialisation des terrains, les travaux et, si nécessaire, la conduite des expropriations. Si aujourd'hui le couple LMCU/SAEM aménage environ la moitié des zones d'activités de la métropole lilloise, le reste est principalement aménagé par un autre acteur important, la Chambre de commerce et d'industrie de Lille Métropole (CCILM).

Côté belge

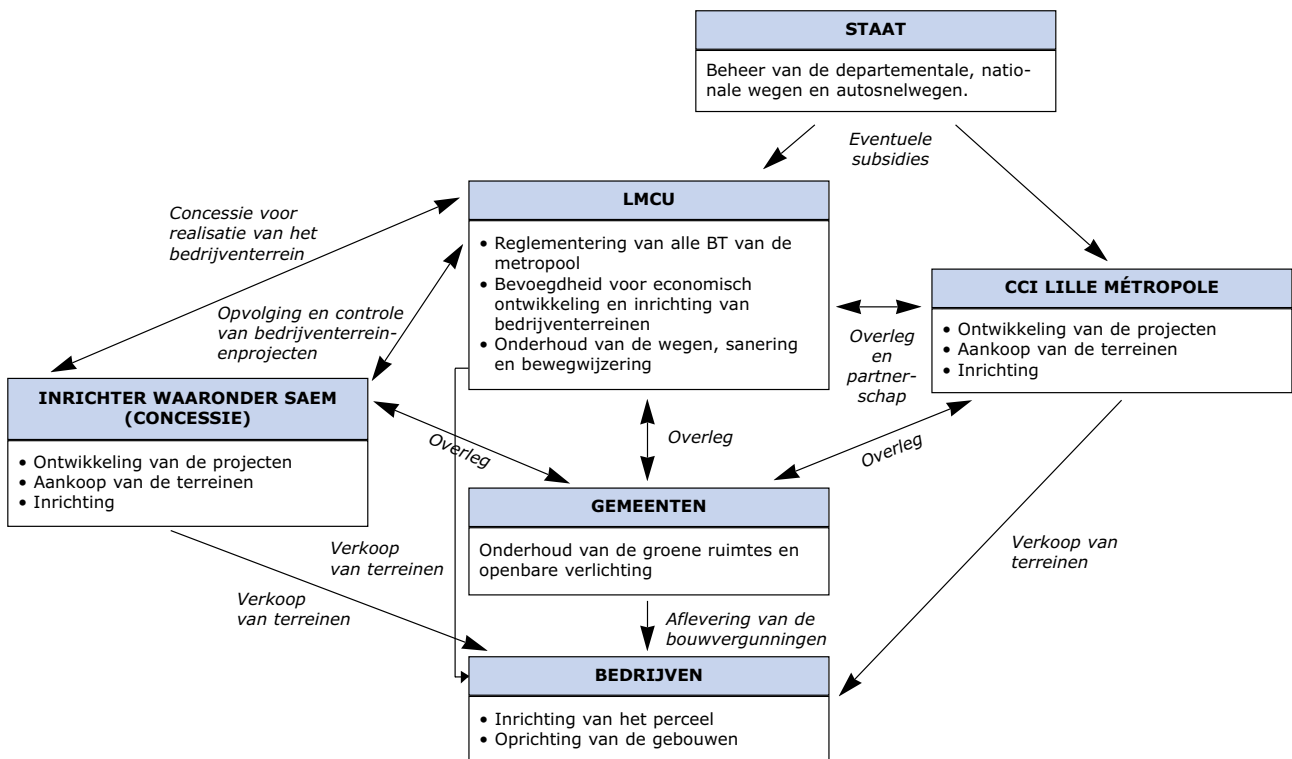
Concernant les zones d'activités, les Régions sont en première ligne. Les communes belges disposent de moins d'indépendance que leurs homologues françaises pour développer des stratégies de planification. Dans ce domaine, la Région, la Province et les communes flamandes interviennent selon le principe de subsidiarité. En Wallonie, seule la Région est compétente en matière de planification. La Région flamande et la Région wallonne mènent une politique active en matière d'aménagement des zones

¹² SAEM: Société Anonyme d'économie mixte

de bestemming van bedrijventerreinen te ontwikkelen. In Vlaanderen is er subsidiariteit tussen het Gewest, de Provincie en de gemeente wat dat betreft. In Wallonië is het Gewest bevoegd voor de bestemming van bedrijventerreinen. Zowel het Vlaamse Gewest als het Waalse Gewest voeren een actief beleid op het vlak van de inrichting van de bedrijventerreinen via hun respectievelijke subsidieregeling. Daarentegen is het zo dat het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen voor de inrichting van een bedrijventerrein in Wallonië door het gewest gebeurt en dat dit tevens het geval is voor wat betreft de concrete bouwprojecten van de bedrijven. In Vlaanderen is het Gewest bevoegd om vergunningen af te leveren voor de inrichtingswerkzaamheden door de intercommunales (wegenis). Maar de vergunningen voor de gebouwen van de bedrijven

worden afgeleverd door de gemeente of door het Gewest.

In België kunnen verschillende actoren een rol spelen bij de realisatie van een bedrijventerrein (gemeenten, projectontwikkelaars, investeerders en in sommige uitzonderingsgevallen ook universiteiten, enz.). Maar aan de Belgische kant van het grensoverschrijdende gebied, zijn het de intercommunales die instaan voor de inrichting van haast alle bedrijventerreinen. LEIEDAL en wvi leveren die dienstverlening ten behoeve van de gemeenten, IDETA en IEG hebben een mandaat van de gemeente om de projecten te trekken, van de ontwerpfasen tot de commercialisering. Ze gaan over tot grondverwerving, onderhands of door onteigening, en tot de inrichting van terreinen op eigen grond en met subsidies van de overheid.

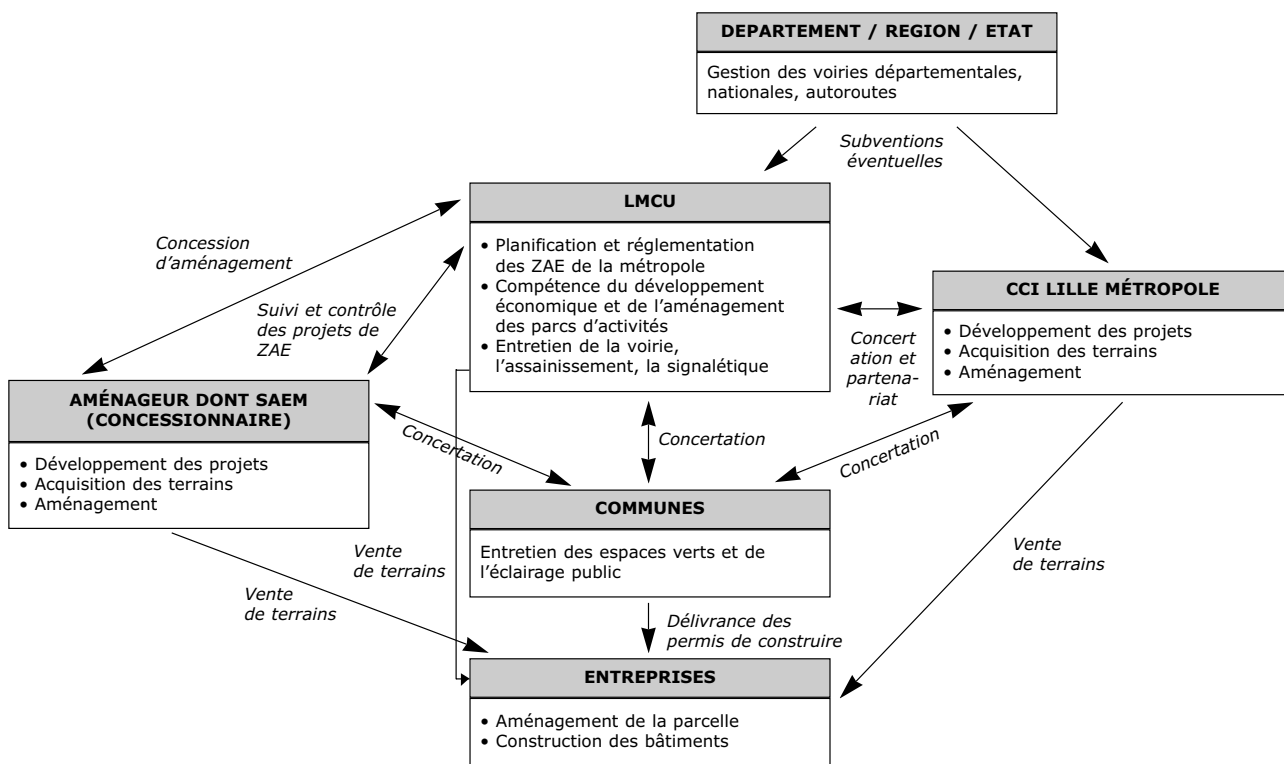


Netwerk van actoren voor projecten van bedrijventerreinen bij LMCU en de CCILM aan Franse zijde van de Frans-Belgische metropool (2005)

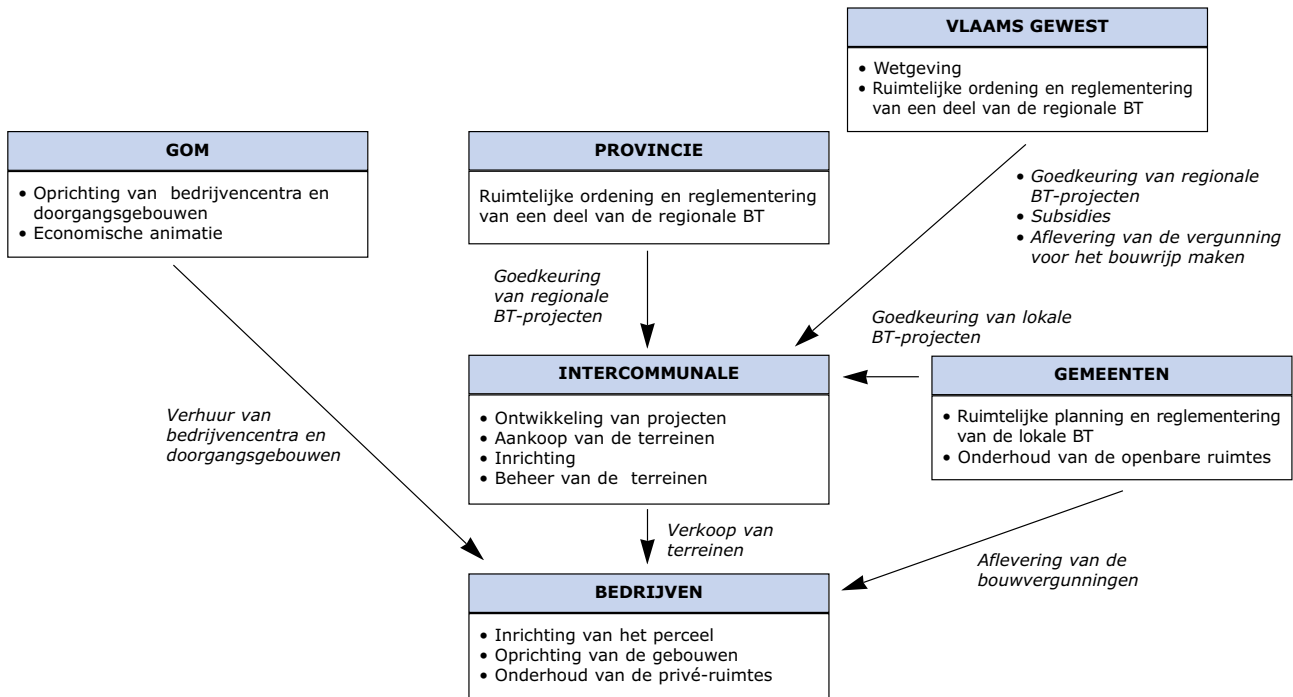
d'activités via leur réglementation de subsides. Désormais en charge de la délivrance des permis d'urbanisme liés à l'aménagement du site, la Région wallonne valide aussi les projets de construction. En Flandre, la Région est compétente pour délivrer les permis en matière de travaux d'aménagement réalisés par les intercommunales (voiries...). Mais les permis concernant les constructions sont délivrés par la commune ou la Région.

En Belgique, différents acteurs peuvent intervenir dans la mise en oeuvre d'une zone d'activités (communes, promoteurs, investisseurs et, à titre exceptionnel, les universités...). Mais sur le « versant »

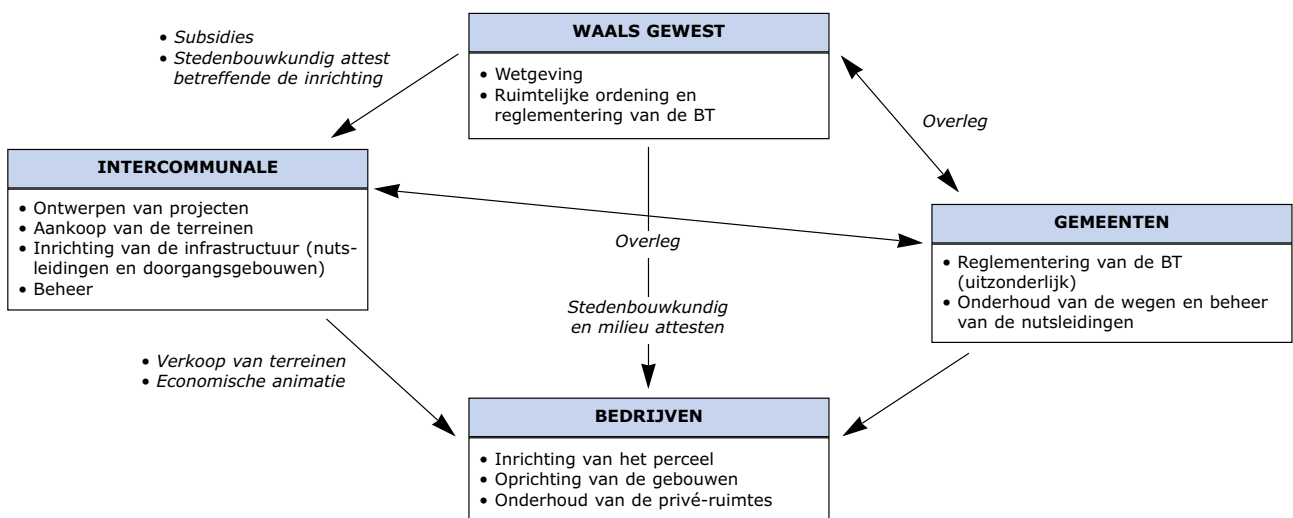
belge du territoire transfrontalier, ce sont les intercommunales qui assument l'aménagement de la quasi-totalité des zones d'activités. LEIEDAL et wvi réalisent les zones d'activités au bénéfice des communes, IDETA et IEG sont mandatées par les communes pour piloter les projets, de leur conception jusqu'à leur commercialisation. Elles procèdent aux acquisitions foncières, à l'amiable ou par voie d'expropriation, ainsi qu'à l'aménagement sur fonds propres et avec des subventions publiques.



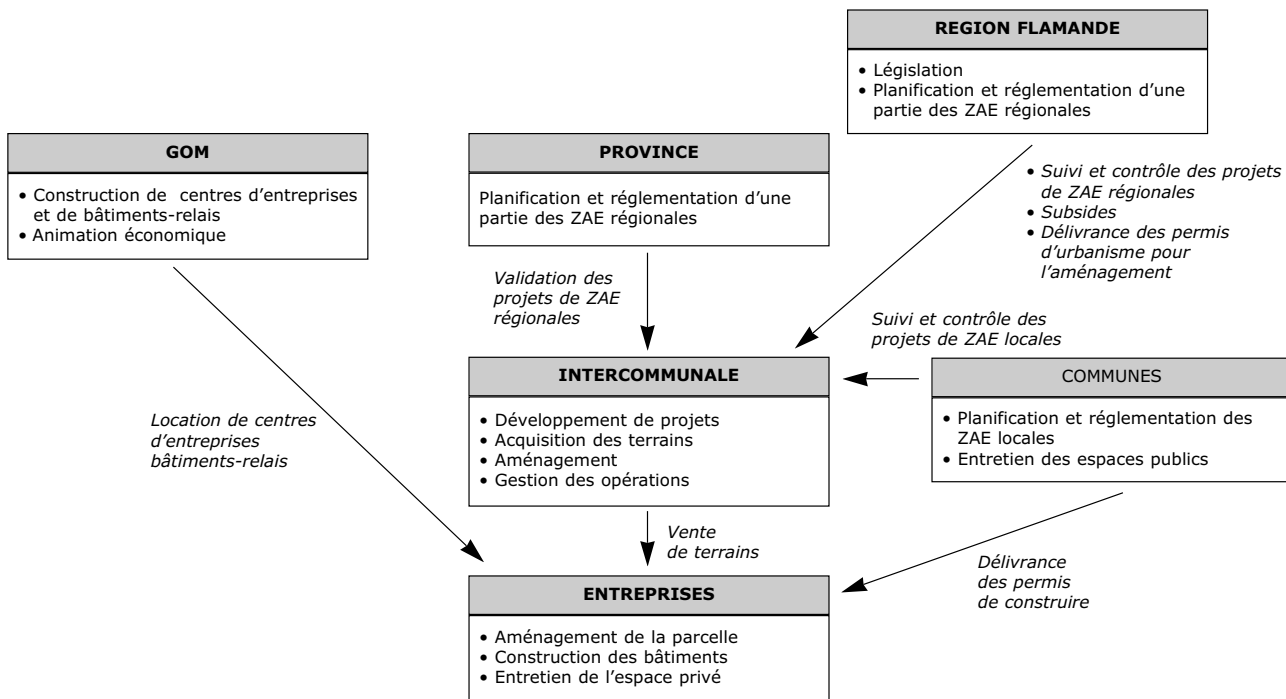
Réseau d'acteurs des projets de ZAE développés par LMCU et la CCILM sur le versant français de la métropole franco-belge (2005)



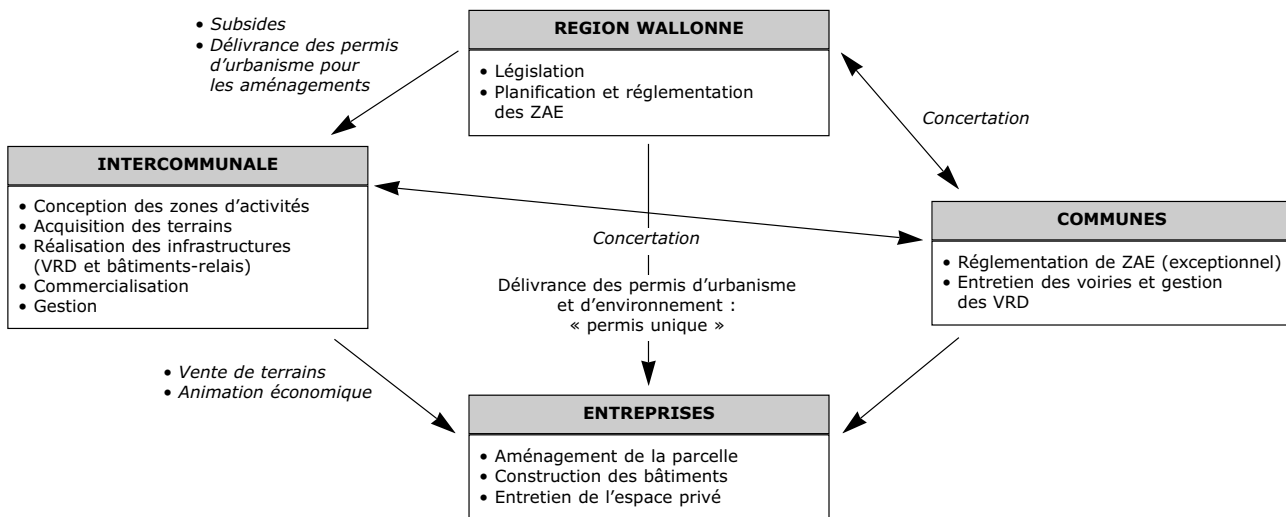
Netwerk van actoren voor projecten van bedrijventerreinen ontwikkeld door LEIEDAL en WVI aan Vlaamse zijde van de Frans-Belgische metropool (juli 2005)



Netwerk van actoren voor projecten van bedrijventerreinen ontwikkeld door IDETA en IEG aan Waalse zijde van de Frans-Belgische metropool (oktober 2005)



Réseau d'acteurs des projets de ZAE développés par les intercommunales LEIEDAL et WVI sur le versant flamand de la métropole franco-belge (juillet 2005)



Réseau d'acteurs des projets de zones d'activités économiques développés par IDETA et IEG sur le versant wallon de la métropole franco-belge (octobre 2005)

Het PCA voor Qualitis in Marcq-lez-Enghien: een bedrijvenpark met een hoge milieukwaliteit

Dit gemeentelijk bestemmingsplan legt vooral de stedenbouwkundige voorwaarden vast waaraan de private percelen moeten voldoen. Het inrichtingsplan wil het project inbedden in het omringende landschap en de weerslag op het milieu zoveel mogelijk beperken, vooral wat het waterbeheer en de biodiversiteit betreft. Er wordt zo weinig mogelijk grond verschoven. Veel aandacht gaat naar de beplanting en naar het structureren van de ruimte. Daarom wordt per perceel maar een beperkt aantal snelgroeende hoogstammen toegestaan, om de totaalcompositie van de begroeiing niet te verstoren. Per deelgebied zijn maximale bouwhoogtes vastgelegd, om een gevoel van «overweldiging» te vermijden. Zelfs de «vijfde gevels» (de daken) spelen een rol in de beeldkwaliteit. De bedrijven kregen een gravitair waterbeheersysteem opgelegd, om het waterbeheer op de lange termijn te kunnen waarborgen en elk overstromingsrisico te vermijden, zelfs wanneer de site ooit in onbruik zou geraken.

De beste instrumenten voor kwaliteit inzetten

Aan weerszijden van de grens hanteert men instrumenten om bedrijventerreinen te plannen, in te richten en te beheren. De werkgroep Emulation heeft die instrumenten onderworpen aan een zogenaamde SWOT-analyse. Die is bedoeld om van elk instrument de sterktes, zwaktes, bedreigingen en kansen op te sporen. In wat volgt stellen we een selectie voor van de instrumenten of hefbomen waarvan is aangetoond of waarvan wordt verondersteld dat ze bijdragen aan de kwaliteit. Een deel ervan wordt al jarenlang ingezet, maar andere worden momenteel nog geïmplementeerd en hebben hun positieve effecten nog niet kunnen bewijzen. Elk instrument bezit in elk geval aspecten die interessant genoeg zijn om te worden getransponeerd of geëxploiteerd in een toekomstige dynamiek van economische grensoverschrijdende samenwerking.

Planningsfase

> IDETA: het gemeentelijk inrichtingsplan

In Wallonië vullen de gemeentelijke inrichtingsplannen (plans communaux d'aménagement, PCA) de gewestplannen aan door de bestemming van de grond en de stedenbouwkundige voorschriften te preciseren. Ze kunnen uitgewerkt worden voor geplande bedrijventerreinen. In dat geval leggen ze uitsluitend de inrichting vast. Daarnaast bevatten ze

veeleer esthetische voorschriften die van toepassing zijn op de gebouwen, de omgeving ervan en het publieke domein. Ze verduidelijken ook het tracé van de wegenis en bepalen de plaats van de transport- en communicatienetwerken en van het distributienet voor vloeistoffen en energie. De belangrijkste troef van dat instrument: het bezit verordenende kracht en is inroepbaar tegen derden, zodat het de bedrijven garandeert dat de kwaliteitsambities ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Anderzijds heeft het instrument ook gebreken: de opmaak- en herzieningprocedure is rigide en omslachtig, en alleen de gemeente heeft initiatiefrecht, wat voor de inrichter van het terrein het risico inhoudt dat de ontwikkeling van het project hem ontglipt. Die beperkingen verklaren ook waarom tot nog toe nog maar weinig PCA's gerealiseerd zijn. Het stedenbouwkundig en milieukundig bestek (Cahier des charges urbanistique et environnemental, CCUE) is soepeler in de opmaak en minder dwingend in de toepassing, en vormt zo een waardevol alternatief voor wie het kwaliteitspeil hoger wil tillen.

GRENSOVERSCHRIJDEND BELANG

Doordat het zo rigide is, kan het PCA in bepaalde, nauw omschreven gevallen een interessant instrument zijn (vooral voor kleinschalige bedrijventerreinen of voor terreinen met hoge kwaliteitsambities). Het kan echter niet tot alle bedrijventerreinen worden veralgemeend. Doordat het alle opties vastlegt, is het een nuttig instrument om te waarborgen dat men tot een «afgewerkt product» komt. De intercommunale beschikt dan over een strikt juridisch kader om het kwaliteitstraject te bewaken, zowel voor de inrichting als voor de selectie van bedrijven, zonder het aanvankelijk vooropgestelde ambitieniveau te hoeven verlagen.

Inrichtingsfase

> LMCU: kwaliteitscharter als opstap naar een gemeenschappelijke cultuur

Om het gebrek aan een algemeen regelgevend kader op te vangen, heeft Lille Métropole Communauté Urbaine het initiatief genomen voor de opmaak van een charter, met de bedoeling om - samen met de ontwikkelaars van de terreinen - kwaliteitsvolle bedrijventerreinen te realiseren en het beheer ervan voor te bereiden. Het doel: met die sites de aantrekkingskracht van de metropool vergroten en voor de omgeving zoveel mogelijk meerwaarden creëren. De ondertekenaars van het charter verbinden zich ertoe om het principe van de globale kwaliteit in hun projecten te integreren. Dat

Mobiliser les instruments favorables à la qualité

Plusieurs instruments utilisés de part et d'autre de la frontière pour la conception, l'aménagement et la gestion des zones d'activités ont été passés au crible d'une analyse dite SWOT par le groupe de travail Émulation. Il s'agit d'identifier les forces, faiblesses, menaces, opportunités de chacun. Est présentée ici une sélection d'instruments, auxiliaires éprouvés ou présumés de la qualité. Car si certains sont à l'œuvre depuis plusieurs années, d'autres sont en cours de mise en place et n'ont pas encore démontré leurs effets positifs. Chacun en tout cas possède des dimensions intéressantes à transposer ou exploiter dans une dynamique future de coopération économique transfrontalière.

Phase de planification

> IDETA et IEG : le plan communal d'aménagement

En Wallonie, les plans communaux d'aménagement (PCA) complètent les plans de secteur en précisant l'affectation des sols et les prescriptions urbanistiques. Ils peuvent être élaborés pour des projets de zones d'activités. Dans ce cas, ils fixent uniquement le parti d'aménagement et les prescriptions de nature esthétique s'appliquant aux constructions, à leurs abords et aux espaces publics. Ils précisent aussi le tracé des voiries et localisent les réseaux de transport, de communication et de distribution de fluides et d'énergie. Principal atout de cet outil : sa valeur réglementaire opposable aux tiers qui garantit aux entreprises la mise en œuvre de l'ambition de qualité. Toutefois il comporte aussi des défauts : rigidité et lourdeur de la procédure d'élaboration ou de révision, initiative exclusivement communale avec le risque pour l'aménageur de perdre la main sur l'évolution du projet. Ces contraintes expliquent le faible nombre de PCA mis en œuvre à ce jour pour des zones d'activités. Le Cahier des charges urbanistique et environnemental (CCUE), plus souple en matière d'élaboration et moins contraignant dans son application, représente une alternative précieuse pour insuffler de la qualité.

INTÉRÊT TRANSFRONTALIER

Du fait de sa rigueur, le PCA peut se révéler un instrument intéressant dans certains cas très précis (zone d'activités de petite taille, ambition de qualité très forte...). Mais il ne peut être généralisé à toutes les zones. En figeant les options, il constitue un

Le PCA du site Qualitis à Marcq-lez-Enghien : un « business-park » à haute qualité environnementale

Ce Plan communal d'aménagement fixe principalement les conditions d'urbanisation des parcelles privées. Le parti d'aménagement vise à « fondre » le projet dans le paysage environnant et à minimiser les impacts environnementaux, notamment en matière de gestion de l'eau et de biodiversité. Les mouvements du sol sont limités. Comme un effort important est porté à la pré-végétalisation et à la mise en scène des lieux pour structurer l'espace, le nombre d'arbres de haute-tige à croissance rapide autorisé à la parcelle est limité pour ne pas bouleverser la composition végétale d'ensemble. Des hauteurs maximales ont été fixées par sous-zone pour les immeubles afin d'éviter un effet « d'écrasement ». Même les « cinquièmes » façades (toits) devront être traitées dans un souci de qualité visuelle. Un système gravitaire de gestion des eaux a été imposé aux entreprises pour inscrire cette gestion dans une logique de long terme et éviter tout risque d'inondation dans l'hypothèse d'une désaffection du site à très long terme.



PCA Qualitis - Plan de destination

auxiliaire précieux pour garantir un « produit fini ». L'intercommunale dispose alors d'un cadre juridique strict pour avancer et garder le cap de la qualité tant en matière d'aménagement que de sélection des entreprises, sans concéder sur l'ambition initiale en matière de qualité.

Phase d'aménagement

> LMCU : vers une culture commune, la charte de qualité des espaces d'activités

A défaut d'un cadre général réglementaire, Lille Métropole Communauté Urbaine a initié l'élaboration d'une charte pour produire avec les aménageurs des zones d'activités de qualité et préparer

Het contract: operationele versie van het charter

Voor elke site wordt een specifiek contract opgemaakt, dat de doelstellingen van het charter concretiseert en tegelijk ook de engagementen van alle partners vastlegt. Het ontwerpcontract wordt vastgesteld en goedgekeurd door de stuurgroep Kwaliteit van de site, waarin alle bij het project betrokken partners vertegenwoordigd zijn (ontwikkelaar, LMCU, gemeenten, overheidsdiensten zoals de DRE of DIREN, de Région, het Departement, de ADEME). Dat partnerschap kan gemeenschappelijke criteria vastleggen en een ambitieus kwaliteitspeil waarborgen. Het kan er ook voor zorgen dat de projecten gemakkelijker overheidssteun krijgen. Het contract wordt als bijlage bij de verkoopovereenkomst gevoegd.

De procedure voorziet in externe deskundigen, die moeten nagaan of het contract conform is met de engagementen van het charter. Dat is een voorzorg, om de zwakke punten op te sporen die de kwaliteitsambities in het gedrang kunnen brengen.

doen ze door al in de ontwerpfase op zoek te gaan naar een zo groot mogelijke landschappelijke, architecturale en milieukundige kwaliteit, en door er zich in het beheer op toe te leggen die kwaliteitsambitie ook op lange termijn te handhaven.

Projecten uitdiepen en laten rijpen - Die kwaliteitseis veronderstelt dat men vooraf grondiger nadenkt over aspecten zoals dichtheid, alternatieve vervoerswijzen (openbaar vervoer, enz.) of de relaties tussen het bedrijventerrein en de omgeving, en dat men werk maakt van de - vooral economische - aantrekkingskracht van het bedrijventerrein. De uitdaging bestaat er immers in om ingerichte bedrijventerreinen aan te bieden waarvan de kwaliteit op lange termijn gewaarborgd blijft, en om voor de bedrijven, de werknemers en de omwonenden een dienstenpakket uit te werken. Het charter vraagt dat in de ontwerpfase zou worden nagedacht over de landschappelijke inbedding, het openbare domein en de architecturale kwaliteit van de gebouwen en over mogelijkheden om de hinder terug te dringen, en dat alternatieven zouden worden gedefinieerd om het bedrijventerrein te beheren. Tegelijk moet samen met de kandidaat-ondernemingen worden nagedacht over hun vestigingsproject, zodat ze zich bewust worden van de uitdagingen op het gebied van kwaliteit. In tegenstelling tot de Vlaamse of Waalse beheersplannen beschrijft het charter alleen de uitdagingen en de beheersdoelen, zonder het «hoe» te verduidelijken. Het kader dat voor de verschillende partners het ambitieniveau en de beheersafspraken vastlegt, wordt

immers gevormd door het contract dat voor elk specifiek project wordt gesloten. Doordat alle betrokken partners dat contract ondertekenen, stemmen hun visies op kwaliteit overeen, wat tot een akkoord over het gewenste kwaliteitsniveau leidt. Het contract moet vermijden dat de actoren beslissingen nemen die indruisen tegen de kwaliteitsdoelen die voor een specifiek bedrijventerrein zijn vastgelegd.

In afwachting van de bekrachtiging - Het charter en het site-specifiek contract lijken veelbelovende instrumenten, met als bijkomend pluspunt dat ze zowel voor publieke als voor private projecten worden gebruikt. Het charter moet nog worden bekrachtigd door de verkozen leden van de LMCU, maar de opmaak ervan is op zichzelf al een grote stap vooruit. Voor het eerst immers hebben partners die verschillende zienswijzen en belangen vertegenwoordigen (LMCU, CCILM, SAEM Ville Renouvelée, SORELI et SAEM Haute Borne) ideeën uitgewisseld over hun aanpak, en hebben ze een gemeenschappelijke visie op kwaliteit uitgewerkt. Het charter maakt een synthese mogelijk van de individuele kwaliteitsinitiatieven die recent in de metropool ontkiemd zijn. De ontwikkelaars van de terreinen krijgen met het charter een methodologisch instrument dat de expertise verzamelt die elk van hen in zijn projecten heeft opgedaan. Het specificereert immers voor elke fase van een project welke documenten moeten worden opgemaakt en welke maatregelen moeten worden genomen. Zonder volledig te willen zijn, inventariseert het ook de verschillende mogelijke technische oplossingen die het kwaliteitsstreven kunnen waarborgen.

> België: steeds kwaliteitsvollere inrichtingsprocedures

De Vlaamse en Waalse regelgeving voor de bedrijventerreinen probeert sinds kort de economische en milieukundige logica's beter met elkaar te verzoenen. Aan Vlaamse kant legt een besluit van 5 september 2003 de verplichting op om bij elke subsidieaanvraag drie plannen in te dienen: een inrichtingsplan, een terreinbeheersplan en een uitgifteplan. Voor nieuw aangelegde of heraangelegde bedrijventerreinen licht het besluit toe voor welke ingrepen subsidies kunnen worden verleend. Het gaat ondermeer om milieuvriendelijke acties (gescheiden rioleringsstelsel, enz.) of om acties die alternatieve vervoerswijzen bevorderen (fietsroutes, los- en laadplatform voor gecombineerd transport, enz.). Aan Waalse kant is het stedenbouwkundig en milieukundig bestek tot stand

leur gestion. Objectif : ériger ces sites économiques en vecteur d'attractivité de la métropole et apporter le maximum de plus-values au territoire environnant. Les signataires de la charte s'engageront à intégrer le principe d'une qualité globale dans leurs projets, à la fois dès la conception en recherchant la plus grande qualité paysagère, architecturale et environnementale, et au fil de la gestion en se préoccupant de garantir cette ambition de qualité dans le temps.

Maturation et approfondissement des projets -

Cette exigence de qualité suppose d'approfondir en amont la réflexion sur la densité, les mobilités alternatives (transports en commun...), les relations entre la zone d'activités et le territoire environnant, et de « travailler » l'attractivité de la zone, notamment économique. Car l'enjeu est bien d'offrir des aménagements de qualité garantis dans le temps ainsi que des services aux entreprises et aux salariés, voire aux riverains. Dès la conception du projet, la charte demande de travailler l'insertion paysagère, l'espace public et la qualité architecturale des bâtiments, de réduire les nuisances, d'identifier les modes de gestion de la zone d'activités, sans oublier de travailler avec les candidats leur projet d'implantation contribuant ainsi à les sensibiliser aux enjeux de la qualité. Contrairement aux documents flamands ou wallons de type plan de gestion, la charte décrit les enjeux et les objectifs de gestion, sans préciser le « comment faire », le contrat de site appliqué à un projet précis étant le cadre où se fixent entre différents partenaires le niveau d'ambition et les règles de gestion future. La signature d'un contrat par chacun des partenaires implique une convergence de visions en matière de qualité pour s'accorder sur un niveau de qualité. Il devrait éviter des prises de décision de la part des acteurs signataires, contrairement aux objectifs de qualité fixés pour la zone d'activités.

Validation en attente - Charte et contrat de site apparaissent comme des instruments prometteurs pour la qualité des zones d'activités, avec pour intérêt de concerner à la fois les projets publics et privés. Même si la charte demande encore une validation par les élus communautaires, le fait même de son élaboration est déjà un grand pas. Pour la première fois, différents partenaires porteurs de logiques et intérêts divers (LMCU, CCILM, SAEM Ville Renouvelée, SORELI et SAEM Haute Borne) ont partagé des modes de faire et se sont investis à construire une vision commune de la qualité ainsi qu'à réaliser la synthèse entre des démarches qualitatives menées individuellement dans la métropole

Le contrat de site : Déclinaison opérationnelle de la charte

Cette démarche prévoit pour chaque projet de zone d'activités l'élaboration de contrats de site qui traduiront concrètement les objectifs de la charte pour chaque nouveau projet de zone d'activités et fixeront les engagements de chaque partenaire. Le projet de contrat sera établi et validé par le groupe « qualité » du site qui associerait l'ensemble des partenaires concernés par le projet (aménageur, LMCU, communes, services de l'État comme la DRE ou la DIREN, la Région, le Département, l'ADEME). Ce partenariat permettra de fixer des critères communs et de garantir un niveau de qualité exigeant. Il devrait aussi faciliter l'accès des projets aux financements publics. Le contrat de site sera repris en annexe du contrat de vente.

Le recours à une expertise extérieure est prévu. Il s'agit de vérifier la conformité du contrat par rapport aux engagements de la charte et d'en repérer les faiblesses qui pourraient compromettre les ambitions de qualité.

depuis quelques années. Avec la charte, les aménageurs disposeront d'un outil méthodologique qui rassemble l'ensemble des savoir-faire accumulés au fil des expériences. Car cet outil détaille les documents et les mesures à prendre à chaque phase du projet. Il recense aussi, sans volonté d'exhaustivité, les diverses solutions techniques possibles pour garantir une ambition de qualité.

> Belgique : des procédures d'aménagement de plus en plus qualitatives

Les législations flamandes et wallonnes en faveur des zones d'activités ont récemment évolué pour mieux concilier les logiques économiques et environnementales. Côté flamand, un arrêté du 5 septembre 2003 impose le dépôt de trois plans, le plan d'aménagement, le plan de gestion et le plan



*Fiets- en voetpad in het Kennedypark in Kortrijk.
Voie cyclable et piétonne à Kennedypark à Kortrijk.*



© LEIEDAL

Multimodaal platform water/weg in Avelgem.
Plateforme multimodale eau/route à Avelgem.

gekomen, een belangrijk instrument om in overleg problemen aan te pakken in verband met landschap, milieu, mobiliteit en duurzame ontwikkeling. Spijtig genoeg is het niet van toepassing in het kader van het Prioritaire Plan van economische vestigingen goedgekeurd in 2004.

> **IDETA: stedenbouwkundig en milieukundig bestek (CCUE)**

Om het economische programma en het inrichtingsprogramma beter op elkaar af te stemmen, schrijft het Waals Gewest de opmaak voor van een stedenbouwkundig en milieukundig bestek (cahier des charges urbanistique et environnemental, CCUE), nog voor er sprake is van een bestemmingsplan en een onteigeningsplan. Die verplichting geldt voor alle bedrijventerreinen die zijn opgenomen in het Prioritaire Plan van economische vestigingen. Dat nieuwe instrument vervangt de regelgevende aanpak door een nieuwe logica: die van een «stedenbouw in overleg». Hoewel het nog wat te vroeg is om het te evalueren, lijkt het bestek een veelbelovend instrument om op bedrijventerreinen een hoger kwaliteitsniveau na te streven. Om het te kunnen opmaken, moet de ontwikkelaar immers alle aspecten van duurzame ontwikkeling integre-

ren. Het smeedt bovendien een hechte band tussen twee behoeften: de noodzaak om een technisch document op te stellen dat juridisch behoorlijk gemotiveerd is (het gaat er immers om een onteigeningsbesluit te verkrijgen) en de noodzaak om in een strategisch document de economische ambities voor het gebied vast te leggen.

Daarnaast geldt de verplichting om een beroep te doen op een erkende projectverantwoordelijke, die de verschillende maatregelen moet definiëren en becijferen. Dat geldt vooral voor acties die het bedrijventerrein beter moeten integreren in de bewoonde en natuurlijke omgeving, het landschap moeten beschermen of de mobiliteit moeten diversifiëren. Die erkenning waarborgt dat de projectverantwoordelijke competent is. Daarvoor moet dan natuurlijk wel een multidisciplinair team worden geselecteerd, dat bekwaam is om het uitgebreide terrein te bestrijken van de competenties die nodig zijn om zo'n bestek efficiënt op te maken.

Nieuwe praktijken - Het CCUE introduceert enkele vernieuwingen in de praktijk van de ontwikkelaars. Zo moeten ze de bedrijventerreinen geleidelijk commercialiseren, om de publieke investeringen optimaal te faseren en te vermijden dat de terreinen worden onderbenut of ondoordacht worden



© WVI

*Fietspad op bedrijventerrein De Hille in Wingene.
Piste cyclable sur le site De Hille à Wingene.*

d'émission, à l'appui de toute demande de subventions. Il précise les opérations « subventionnables » en matière de création ou de requalification de zones, notamment celles qui respectent l'environnement (réseau d'assainissement séparatif...) ou favorisent les mobilités alternatives (pistes cyclables, plate-forme de déchargement pour transport combiné...). Côté wallon, le cahier des charges urbanistique et environnemental a vu le jour. Cet instrument-clé permet d'aborder de concert les questions de paysage, d'environnement, de mobilité et plus généralement de développement durable. Malheureusement, il ne s'applique que dans le cadre du Plan Prioritaire de création de zone d'activités, approuvé en 2004.

> IDETA et IEG : le cahier des charges urbanistique et environnemental (CCUE)

Pour assurer une plus grande cohérence entre le programme économique et le programme d'aménagement, la Région wallonne impose l'élaboration d'un cahier des charges urbanistique et environnemental en amont du plan d'affectation et d'expropriation pour toutes les zones d'activités inscrites dans le Plan Prioritaire d'affectation d'espaces à l'activité économique. Cet instrument rompt avec une approche réglementaire au profit d'une nouvelle logique, celle d'un urbanisme négocié. Malgré le faible recul à ce jour, il apparaît prometteur pour « défendre » un niveau de qualité élevé dans les zones d'activités. Car son élaboration impose à l'aménageur une approche intégrée de toutes les dimensions du développement durable. Cette démarche affirme un lien très fort entre la nécessité de produire un document technique, dûment motivé sur le plan juridique, l'objectif étant l'obtention d'un arrêté d'expropriation, et celle d'élaborer un document stratégique définissant les ambitions économiques du territoire.

Le recours à un « auteur de projets » agréé est obligatoire pour définir et chiffrer les différentes mesures, notamment celles contribuant à améliorer l'intégration de la zone d'activités dans son environnement humain et naturel, préserver le paysage, diversifier les modes de déplacement. Cet agrément constitue un gage de compétences, à condition évidemment de sélectionner une équipe pluridisciplinaire en mesure de couvrir le vaste champ de compétences nécessaire pour élaborer efficacement un tel cahier des charges.

Pratiques nouvelles - Le CCUE introduit des nouveautés dans la pratique des aménageurs. Obligation de se préoccuper de la commercialisation progressive des terrains, notamment pour phaser au mieux les investissements publics et garantir leur utilisation à bon escient. Obligation aussi de tenir compte de l'occupation préalable du site par les exploitants agricoles, mêmes locataires, pour leur proposer des mesures « compensatoires » si le projet menace leur activité. Cette préoccupation qui respecte mieux les intérêts privés favorise la « qualité sociale » du projet. Elle contribue à atténuer les effets des expropriations, vécues souvent comme une « brutalité » de la puissance publique. Obligation enfin de présenter le projet de cahier des charges en réunion plénière présidée par le Fonctionnaire délégué à l'urbanisme (service provincial), réunion qui associe l'Intercommunale, la commune et les administrations régionales (Urbanisme, Économie et emploi, Ressources naturelles et environnement, Transports...).

Ces échanges favorisent une définition concertée et négociée des objectifs de qualité. Ils permettent de trouver des accords sur les grands principes d'aménagement et de qualité, squelette du futur cahier des charges et aussi du dossier d'expropriation qui reprend plus de 60% du cahier des charges. Car même si le CCUE est dépourvu de valeur réglementaire, une fois approuvé par le Gouvernement wallon, il sert d'abord de référence pour l'obtention des arrêtés d'expropriation et de reconnaissance de la zone, arrêtés qui garantissent sa mise en œuvre et son financement, ensuite pour les permis d'urbanisme.

> LEIEDAL et wvi : trois plans obligatoires

Plans d'aménagement, de gestion et d'émission : ces trois plans élaborés en même temps sont obligatoirement déposés à l'appui de toute demande de subvention. Ils permettent aux autorités de vérifier que l'aménageur inscrit son projet dans une démarche globale de qualité. Leur élaboration

Wat omvatten die drie plannen*?

Inrichtingsplan

- > Beginsituatie
- > Algemene vestigingsprincipes
- > Infrastructuur
- > Economische en stedenbouwkundige aspecten
- > Maatregelen op het gebied van milieu en veiligheid

Terreinbeheersplan

- > Maatregelen om zowel het privédoel als het openbare domein te onderhouden en het initiële kwaliteitsniveau te handhaven
- > Aspecten van het inrichtingsplan die van invloed zijn op het beheer (bijvoorbeeld aanplantingen in het openbare domein...)

Uitgifteplan

- > Maatregelen voor een rationeel en zuinig ruimtegebruik
- > Selectiecriteria voor de bedrijven
- > Stedenbouwkundige verplichtingen
- > Bouw- en exploitatieverplichtingen
- > Voortgangscntrole van de verkoop- of huurovereenkomsten
- > Aspecten van het inrichtingsplan die een weerslag hebben op de toewijzingen van de loten.

Het uitgifteplan vormt de basis voor de uitgifte (verkoop, verhuur, enz.) van de percelen en regelt de relaties tussen de bedrijven en de ontwikkelaar. Het legt vast aan welke verplichtingen een bedrijf moet voldoen om zich op het bedrijventerrein te mogen vestigen. Op welke manier draagt dat uitgifteplan bij tot de kwaliteit? In Vlaanderen ligt de klemtoon op het zuinig ruimtegebruik. Dat een perceel van 15.000 m² wordt verkocht om er een loods van 2.000 m² te bouwen, is uitgesloten. Er worden minimale bezettingscoëfficiënten opgelegd. Aangezien bedrijventerreinen schaars en erg gegeerd zijn, dwingt die verplichting de onderneming ertoe haar vestigingsplan te herzien om het effect ervan op de grondconsumptie te beperken. Het uitgifteplan legt de kandidaat-bedrijven diverse verplichtingen op die bevorderlijk zijn voor de kwaliteit, zoals een bouwverplichting binnen een bepaalde termijn en een exploitatieverplichting binnen een termijn van maximaal 5 jaar. Het kent de ontwikkelaar ook een controlerecht toe op verkoop- of verhuurprojecten. Niet-naleving van de voorwaarden die het uitgifteplan heeft vastgelegd, wordt bestraft. De ontwikkelaar heeft onder meer een terugkooprecht voor het perceel en/of de gebouwen.

* Op vraag van het Vlaams Gewest heeft het WES, in samenwerking met wvi en LEIEDAL, een handboek samengesteld om openbare en particuliere ontwikkelaars te helpen tegemoet te komen aan de doelstellingen van die drie plannen.

gebruikt. Ze moeten ook rekening houden met de landbouwers (zelfs de pachters) die de site voordien hadden gebruikt, zodat ze compensaties kunnen voorstellen voor het geval dat het project de landbouwexploitatie in het gedrang brengt. In dat opzicht werkt het bestek ook de «sociale kwaliteit» van het project in de hand: vaak worden onteigeningen door de landbouwers immers ervaren als een «gewelddaad» van de overheid. En ten slotte moeten ze hun ontwerp van bestek voorleggen aan een plenaire vergadering die wordt voorgezeten door de bevoegde stedenbouwkundig ambtenaar van de provincie, en die de intercommunale, de gemeente en de regionale administraties (Stedenbouw, Economie en werkgelegenheid, Natuurlijke rijkdommen en milieu, Transport, enz.) om de tafel samenbrengt. Op die manier worden kwaliteitsdoelen gedefinieerd die het resultaat zijn van overleg en onderhandelingen. De partners worden het eens over de grote inrichtings- en kwaliteitsprincipes, die het geraamte vormen van het latere bestek, maar ook van het onteigeningsdossier, dat meer dan 60 procent van het bestek overneemt. Ook al bezit het CCUE geen regelgevende kracht, zodra de Waalse regering het heeft goedgekeurd, dient het in eerste instantie als referentiekader voor het onteigen-

ningsbesluit en het erkenningsbesluit van het bedrijventerrein, twee besluiten die de realisatie en de financiering waarborgen en vervolgens voor de stedenbouwkundige vergunningen.

> LEIEDAL en wvi: drie voorgeschreven plannen

Het inrichtingsplan, het terreinbeheersplan en het uitgifteplan: die drie gelijktijdig opgemaakte plannen moeten verplicht bij elke subsidieaanvraag worden overgelegd. Ze stellen de overheid in staat om te toetsen of de ontwikkelaar zijn project in een omvattende kwaliteitsaanpak heeft ingepast. Dat ze gelijktijdig worden opgemaakt, is een pluspunt: zo kan men het effect van inrichtingskeuzes op het beheer beoordelen, het inrichtingsplan zo nodig aanpassen en de onderhoudskosten op lange termijn terugdringen. Zodra een nieuw project wordt gelanceerd, steken bij LEIEDAL en wvi deskundigen van de diverse diensten (ruimtelijke planning, milieu, projectontwikkeling, enz.) de koppen bij elkaar om alle aspecten te onderzoeken die voor de drie plannen van belang zijn. Dat interne overleg, dat voorafgaat aan het vastleggen van de inrichtingskeuzes, betekent een verrijking voor het

conjointe est un plus pour apprécier l'impact des choix d'aménagement sur la gestion et adapter si nécessaire le plan d'aménagement pour réduire les coûts d'entretien à terme. Au LEIEDAL et à wvi, des experts de différents services (planification spatiale, environnement, développement de projets...) se réunissent au lancement du projet pour mettre à

plat tous les éléments à prendre en compte dans les différents plans. Ce dialogue en amont, avant même de figer les options d'aménagement, enrichit le projet et favorise la qualité. Des réunions régulières permettent de suivre la qualité et de maintenir une dynamique collective autour du projet.

	< B/6 >	< 2B/6 >	< 3B/6 >
>			
<			
>			
<			
>			
<			
>			
<			

code	Benaming Signification	Minimaal bebouwingspercentage Coefficient minimal de construction	Maximaal bebouwingspercentage Coefficient maximal de construction
	Dicht bebouwd Densément construit	70%	Geen maximum Pas de maximum
	Halfdicht bebouwd Moyennement construit	50%	Geen maximum Pas de maximum
	Licht bebouwd Légèrement construit	30%	Geen maximum Pas de maximum
	Onbepaald Indéterminé	Geen minimum Pas de minimum	Geen maximum Pas de maximum

© wvi

Principeschema van de differentiatie in bouwdensiteit op het bedrijventerrein Menen-Oost.
Schéma de principe de la densité différenciée des constructions sur la zone de Menin-Est.

Que comportent ces 3 plans* ?

Plan d'aménagement

- > Situation initiale
- > Principes généraux d'implantation
- > Réseaux d'infrastructures
- > Aspects économiques et urbanistiques
- > Mesures environnementales et de sécurité

Plan de gestion

- > Mesures pour assurer l'entretien des espaces tant privés que publics et garantir à long terme l'ambition initiale de qualité
- > Aspects du plan d'aménagement avec des effets sur la gestion (ex : plantations des espaces publics...)

Plan d'émission

- > Mesures imposées pour l'usage rationnel et économe de l'espace
- > Critères de sélection des entreprises
- > Obligations urbanistiques
- > Obligations en matière de construction et d'exploitation
- > Contrôle du respect des contrats de vente de terrain
- > Aspects du plan d'aménagement ayant des effets sur l'attribution des lots

Le plan d'émission (cession, location, ou autre type de mise à disposition) règle les relations entre les entreprises et l'aménageur. Il fixe les obligations à respecter pour s'implanter dans la zone d'activités. Comment favorise-t-il la qualité ? En Flandre, l'accent est mis sur une utilisation économe de l'espace. Pas question de vendre un terrain de 15 000 m² pour un entrepôt de 2 000 m² ! Des coefficients d'occupation minimum sont imposés. Comme les terrains économiques sont rares et très convoités, cette exigence oblige souvent l'entreprise à repenser son projet d'implantation pour minimiser son impact sur la consommation de foncier. Le plan d'émission impose aux entreprises candidates plusieurs exigences favorables à la qualité (obligation de bâtir dans un certain délai et d'exploiter dans un délai maximal de cinq ans...). Il accorde aussi un droit de contrôle de l'aménageur/développeur sur les projets de revente ou de location. Des sanctions telles qu'un rachat (terrain et/ou locaux) par l'aménageur existent en cas de non-respect des conditions fixées par le plan d'émission.

* À la demande de la Région flamande, WES, en lien avec wvi et LEIEDAL, a rédigé un manuel pour aider les aménageurs/développeurs, publics ou privés, à répondre aux objectifs de chacun de ces trois plans.

project en werkt de kwaliteit in de hand. Het zorgt ervoor dat de kwaliteit wordt opgevolgd en dat rond het project een collectieve dynamiek blijft bestaan.

Zwaktes - Die zeer bruikbare kwaliteitsinstrumenten zouden eigenlijk van toepassing moeten zijn op alle openbare en particuliere projecten in Vlaanderen. Voorlopig worden ze echter alleen opgelegd voor projecten waarvoor subsidies worden gevraagd. Het gevolg: sommige projectontwikkelaars, publieke en private, vinden de na te leven beperkingen te ingrijpend en oordelen dat de voordelen niet opwegen tegen de gevraagde inspanningen, zodat ze liever afzien van subsidies dan de gevraagde drie plannen op te maken. Jammer genoeg beschikken de overheden momenteel niet over een wettelijke basis om dergelijke ontwikkelaars kwaliteitseisen op te leggen.

GRENSOVERSCHRIJDEND BELANG

Charter en specifiek contract per site, CCUE, de «drie plannen»: die procedures zijn verwant doordat ze dezelfde problemen willen aanpakken, zoals het milieu en de mobiliteit. De opmaak ervan zet ertoe aan een omvattende en samenhangende visie te ontwikkelen op inrichting en kwaliteit, en de beperkte technische benaderingen open te breken. Hun juridische draagwijdte is echter verschillend: voor het charter geldt een moreel engagement, het CCUE en «de drie plannen» worden contractueel opgelegd aan de bedrijven.

De oprichting en ontwikkeling van een ZAC

1/ Nodige documenten

Het oprichtingsdossier

- Een voorstellingsrapport
- Een situatieplan
- Een afbakeningsplan
- Een impactstudie

Het ontwikkelingsdossier

- Het programma van de te realiseren publieke voorzieningen
- Het programma van de te realiseren gebouwen
- De financieringsmodaliteiten
- Eventueel een geactualiseerde impactstudie

2/ De ontwikkeling: stappen

- Verwerving van de grond door de openbare instantie die het initiatief neemt of door de ontwikkelaar (onderhands, voorkoop, onteigening)
- Realisatie van de infrastructuur : wegenis, publiek domein...
- Overdracht van de bouwrijpe percelen

De drie plannen die in Vlaanderen worden gebruikt, zijn momenteel in de Frans-Belgische metropool het meest geformaliseerde en geavanceerde initiatief om het kwaliteitsstreven op bedrijventerreinen op een duurzame manier vorm te geven. Het interessante is dat de opmaak van de drie plannen hun onderlinge samenhang en complementariteit in de hand werkt: samen zetten ze ontwikkelaars ertoe aan om inrichtings- en beheersaspecten al in de voorbereidingsfase te integreren, en zich ook te bekommeren om het globale beheer van de bedrijventerreinen en om de beheerskosten op lange termijn. Zodoende bevorderen ze de kwaliteit, en koppelen ze een optimale inrichting aan lagere exploitatiekosten.

> LMCU: een soepel en kwaliteitsbevorderend operationeel kader: de ZAC

In Frankrijk worden de meeste bedrijventerreinen gerealiseerd in het kader van een ZAC. Die inrichtingsprocedure wordt altijd op publiek initiatief opgestart. Ze stelt een openbare instantie in staat om bedrijventerreinen te (laten) ontwikkelen en er voorzieningen te (laten) realiseren, met de bedoeling die te verkopen, te verhuren of te vergunnen.

Een ZAC bevat verplicht een programma van de te realiseren publieke voorzieningen, en geeft zo de overheid de mogelijkheid om op het gebied van kwaliteit de toon aan te geven. Ook de verplichte effectenstudie draagt aan de kwaliteit bij. Ze bevat een zeer nauwkeurige beschrijving van de oorspronkelijke toestand, analyseert de effecten van het project op het milieu en de gezondheid, en somt de maatregelen op die de negatieve effecten moeten terugdringen, wegnemen of compenseren.

Erg soepel - In vergelijking met andere stedenbouwkundige instrumenten zoals de verkaveling, biedt de ZAC ontwikkelaars het voordeel van de soepelheid. Om een ZAC te kunnen oprichten, hoeft men immers geen controle over de grond te hebben. Zo kan men vermijden dat men de operationele balans enkel en alleen bezwaart met de verwervingskosten. Dat laat voldoende financiële speelruimte om de nodige vooronderzoeken te doen, de projecten te laten rijpen en de kwaliteit ervan te verhogen. Evenmin is het noodzakelijk om de te commercialiseren percelen vooraf in te delen: alleen de hoofdwegen, de grote infrastructuren en het publieke domein moeten worden aangeduid in de voorschriften en plannen die later worden opgenomen in het PLU. Dat biedt de ontwikkelaar veel flexibiliteit om de perceelsindeling aan te passen aan de behoeften van de bedrijven. Een ander voordeel: de ontwikkelaar hoeft de inrichtingswerk-

Faiblesses - Ces instruments pertinents pour la qualité des zones d'activités devraient s'appliquer à tous les projets publics ou privés en Flandre. Or, ce cadre ne s'impose à ce jour qu'aux projets pour lesquels une subvention est demandée. Conséquence : certains développeurs publics et privés jugeant les contraintes à respecter trop fortes et les avantages trop faibles préfèrent renoncer aux subventions pour ne pas devoir établir ces trois plans. Il est dommage que les autorités soient à ce jour dépourvues de base légale pour imposer à ces promoteurs des exigences de qualité.

INTÉRÊT TRANSFRONTALIER

Charte et contrat de site, CCUE, « trois plans » : ces procédures présentent de grandes parentés en abordant les mêmes questions comme l'environnement et la mobilité. Leur élaboration nécessite de développer une vision globale et cohérente d'un aménagement de qualité, de décloisonner les approches techniques. Leur différence réside dans leur nature juridique : engagement moral pour la charte, documents contractuels pour le CCUE et les « trois plans ».

Les trois plans utilisés en Flandre constituent à ce jour la démarche la plus formalisée et avancée dans la métropole franco-belge pour concrétiser durablement une ambition de qualité dans les zones d'activités. Leur élaboration est intéressante dans la mesure où ces trois plans obligent à rechercher une plus grande cohérence et complémentarité entre eux, à intégrer dès l'amont du projet les questions d'aménagement et de gestion, à se préoccuper de la gestion globale de la zone d'activités et de son coût dans la durée. A ce titre, ils favorisent une plus grande qualité, un aménagement optimal pour un coût d'exploitation moindre.

> LMCU : un cadre opérationnel souple et porteur de qualité, la ZAC

En France, la plupart des opérations d'aménagement se conduisent dans le cadre de la ZAC. Cette procédure d'aménagement est toujours d'initiative publique. Elle permet à une collectivité publique ou un établissement public de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder, louer ou concéder à des utilisateurs publics ou privés. Comportant obligatoirement un programme d'équipements publics, la ZAC permet à la puissance publique de donner le « la » en matière de qualité. L'étude d'impact obligatoire contribue aussi à la qualité. Elle comporte un état initial du site très fin, une analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que les mesures

prévues pour réduire, supprimer ou compenser les effets négatifs du projet.

Nombreuses souplesses - Par rapport à d'autres procédures d'urbanisme opérationnel comme le lotissement, la ZAC possède les vertus de la souplesse. La maîtrise foncière n'est pas obligatoire avant sa création. Cette possibilité qui évite de grever d'emblée le bilan d'opération uniquement par des coûts d'acquisition permet de préserver des marges de manœuvre financières pour les études et favorise la maturation des projets et leur qualité. Le découpage préalable ou la fixation d'un nombre maximal de parcelles à commercialiser n'est pas non plus nécessaire, seules les voies principales, les ouvrages et les espaces publics sont à localiser précisément dans les documents réglementaires et graphiques qui seront intégrés au PLU. Cette possibilité offre une grande flexibilité à l'aménageur qui adapte le parcellaire aux besoins des entreprises. Autre souplesse : l'aménageur n'est pas contraint d'achever les travaux d'aménagement avant la commercialisation des terrains. C'est encore un atout supplémentaire de la procédure qui évite, à un moment où les recettes sont encore faibles, de supporter des dépenses importantes qui pourraient nuire à la qualité. Toutefois, cette opportunité peut compromettre l'image de la zone d'activités si la commercialisation s'engage trop tôt.

L'exonération de la taxe locale d'équipement est possible dans le cadre de la ZAC. Cette solution utilisée par LMCU rend la zone d'activités plus attractive

Créer et réaliser une ZAC

1/ les pièces à produire

Le dossier de création

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation
- Un plan de délimitation du périmètre de la zone
- Une étude d'impact

Le dossier de réalisation

- Le programme des équipements publics à réaliser
- Le programme des constructions à réaliser
- Les modalités de financement
- L'étude d'impact éventuellement actualisée

2/ les étapes de la réalisation

- L'acquisition des terrains par la personne publique initiatrice de la zone ou l'aménageur (à l'amiable, préemption expropriation)
- La réalisation des équipements : voirie, espaces collectifs...
- La cession des terrains équipés

zaamheden niet te hebben voltooid om het terrein te kunnen commercialiseren. Ook dat is een troef van deze procedure: ze vermijdt dat in een fase waarin de inkomsten nog gering zijn, grote uitgaven worden gedaan die de kwaliteit in het gedrang kunnen brengen. Anderzijds kan die mogelijkheid ook voor imagoschade zorgen, mocht de ontwikkelaar overhaast met de commercialisering beginnen. In het kader van de ZAC kunnen bouwwerken worden ontheven van de «taxe locale d'équipement». De LMCU maakt van die mogelijkheid gebruik om het bedrijventerrein aantrekkelijker te maken voor ondernemingen die gevoelig zijn voor lagere vastgoedkosten. De ontwikkelaar moet dan voldoende overtuigingskracht aan de dag leggen om de ondernemingen ertoe aan te sporen het bespaarde geld te gebruiken om de kwaliteit van hun project op een hoger peil te brengen.

GRENSOVERSCHRIJDEND BELANG

Vooraf op het gebied van het grondbeheer en de perceelsindeling reikt de ZAC een dwingend juridisch kader aan, terwijl hij anderzijds de ontwikkelaar voldoende flexibiliteit biedt om beter op commerciële opportuniteiten in te spelen. De procedure wekt dan ook de interesse van Vlaamse ontwikkelaars, die uitkijken naar juridische instrumenten die hun voldoende manoeuvreerruimte bieden.

Grondoverdracht en kwaliteit: voor of na de stedenbouwkundige vergunning

Ook op dat vlak lopen de praktijken uiteen.

In Vlaanderen gebeurt de verkoop meestal voordat de stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend, omdat de bedrijven de transactie graag zo spoedig mogelijk willen afronden. Nadat het kandidaat-bedrijf geselecteerd is en de verkoopovereenkomst is ondertekend, kan de ontwikkelaar nog wijzigingen aan het project aanvaarden. Die wijzigingen moeten dan wel passen in de bouwkundige voorschriften die het inrichtingsplan heeft vastgelegd, zodat ze de kwaliteit van het bedrijventerrein niet aantasten. In de praktijk blijkt die aanpak vrij goed te werken, ook al blijkt het soms beter te zijn om met de verkoop te wachten tot de stedenbouwkundige vergunning is goedgekeurd.

In Frankrijk gaan de ontwikkelaars behoedzamer te werk. Vaak begeleiden ze het bouwproject tot de vergunningsaanvraag wordt ingediend. Pas dan verkopen ze. Op die manier zijn ze er zeker van dat het vooropgestelde kwaliteitsniveau wordt gerespecteerd.

Commercialiseringsfase

> Kandidaat-bedrijven selecteren met de goedkeurings- of selectiecommissie

Steeds vaker worden selectiecommissies opgericht om de kandidaten aan te wijzen die zich op een bedrijventerrein mogen vestigen. Ze kunnen dienst doen als sluis om de bedrijven tegen te houden waarvan de activiteit niet past bij de economische bestemming van het terrein, of die niet erg gemotiveerd lijken om het kwaliteitsstreven te onderschrijven.

Aan Franse kant zijn de jongste jaren verschillende selectiecommissies opgericht, vooral voor groot-schalige bedrijventerreinen, sites van strategisch belang, excellentiepolen of gespecialiseerde bedrijventerrenen, zoals Eurasanté of Haute-Borne. Met uitzondering van de Kamer van Koophandel en Nijverheid van Lille Métropole beoordelen dergelijke commissies de projecten nog niet aan de hand van kwaliteitscriteria, maar toetsen ze of het bedrijf past bij de bestemming van de site. Over de architecturale en landschappelijke dimensies van het project wordt alleen gepraat tussen het bedrijf en de ontwikkelaar. In Haute Borne (Villeneuve d'Ascq), Eurasanté (Lille-Loos) of Beck (Wattrelos), krijgen de bedrijven in de onderhandelingsprocedure een bestek voorgelegd met voorschriften op het gebied van milieu, landschap en architectuur, zodat ze op hun private domein de kwaliteit kunnen door-trekken die de ontwikkelaar al op het openbare domein heeft gerealiseerd.

De commissie is een plaats voor overleg over de vestiging van de ondernemingen en over de evolutie van het bedrijventerrein. De selectie lijkt vlotter te verlopen voor bedrijventerreinen die een uitgesproken bestemming affichereren, zoals het bedrijventerrenpark Eurasanté, dat exclusief bestemd is voor bedrijven en laboratoria die actief zijn in de sector van biologie en gezondheid. Meestal kan men door een commissie op te richten ook de verkozenen bij de ontwikkeling van de site betrekken. Concreet verbinden ze zich ertoe om de vestigingsvraag te koppelen aan de economische bestemming van de site. Zo telt de goedkeuringscommissie voor Haute-Borne zes leden, elk van hen verkozen. Ze vertegenwoordigen LMCU, de 'Université de Lille 1, de Kamer van Koophandel en Nijverheid, de SAEM Haute-Borne en de gemeenten Sainghin-en-Mélantois en Villeneuve d'Ascq.

Ook in Vlaanderen kunnen selectiecommissies worden opgericht, zoals voorzien is voor het

auprès des entreprises sensibles à un coût de foncier moindre. A l'aménageur de se montrer suffisamment persuasif pour inciter les entreprises à utiliser l'argent économisé dans l'amélioration de la qualité de leur projet.

INTÉRÊT TRANSFRONTALIER

Notamment en matière de maîtrise foncière ou de découpage du parcellaire, la ZAC offre un cadre juridique contraignant tout en donnant de la souplesse et de la flexibilité à l'aménageur pour mieux répondre aux opportunités de commercialisation. Cette procédure suscite l'intérêt des aménageurs flamands en demande d'instruments juridiques réglementaires offrant des marges de manœuvre.

Phase de commercialisation

> Sélectionner les entreprises candidates, le comité d'agrément (ou de sélection)

Des comités d'agrément sont de plus en plus mis sur pied pour sélectionner les candidats à l'implantation dans une zone d'activités. Ils peuvent servir de rempart utile en « écartant » les entreprises dont l'activité ne correspond pas à la vocation économique des lieux ou celles apparaissant peu motivées pour respecter l'ambition de qualité.

Côté français, des comités d'agrément ont vu le jour ces dernières années, notamment pour les grands projets de zones d'activités, les sites à enjeux stratégiques, les pôles d'excellence ou les parcs spécialisés, comme Eurasanté ou Haute-Borne. A ce jour, excepté pour la Chambre de commerce et d'industrie de Lille Métropole, les comités d'agrément n'évaluent pas les projets sur la base de critères qualitatifs, mais sur des critères d'adéquation par rapport à la vocation du site. Le dialogue concernant les dimensions architecturales et paysagères du projet de l'entreprise intervient uniquement entre l'entreprise et l'aménageur. A la Haute Borne (Villeneuve d'Ascq), à Eurasanté (Lille-Loos), comme au Beck (Wattrelos), un cahier de prescriptions environnementales, paysagères et architecturales est proposé aux entreprises dans le cadre de la négociation du terrain, afin qu'elles puissent assurer au niveau des espaces privés une continuité de la qualité mise en œuvre par l'aménageur dans les espaces publics.

Le comité constitue un lieu de débat ouvert sur l'implantation des entreprises et l'évolution de la zone. La sélection des entreprises apparaît plus aisée pour les sites affichant une vocation économique forte,

comme le parc Eurasanté par exemple, dédié exclusivement aux entreprises et laboratoires de recherche oeuvrant dans le domaine de la biologie et de la santé. Constituer un comité d'agrément permet généralement d'impliquer les élus dans le développement du site. Ces derniers s'engagent concrètement à faire coïncider au mieux la demande d'implantation avec la vocation économique du site. Ainsi, pour la Haute-Borne, le comité d'agrément se compose de six membres, tous élus, représentant LMCU, l'Université de Lille 1, la Chambre de commerce et d'industrie, la SAEM Haute Borne et les deux communes de Sainghin-en-Mélantois et Villeneuve d'Ascq.

En Flandre aussi, des comités de sélection peuvent être mis sur pied, comme prochainement à Deltapark Kortrijk ou dans certains parcs de recherche où le comité de gestion joue aussi le rôle de comité de sélection. Ils étudient la compatibilité du projet de l'entreprise candidate à l'implantation par rapport aux critères d'évaluation des candidats décrits dans le plan d'émission. Ils analysent aussi la qualité architecturale du projet et les nuisances générées par le projet. Même en l'absence d'un comité de sélection, les candidats sont en principe auditionnés. Lors de cette audition, la présentation de plans très aboutis du projet de construction n'est pas nécessaire. Un simple schéma suffit. Ainsi l'entreprise n'attend généralement pas l'obtention du permis pour acheter. Une fois le terrain acquis, l'architecte devra alors intégrer les différentes prescriptions pour déposer la demande de permis. Dans un contexte de pénurie de terrains

Cession de terrain et qualité : avant ou après le permis de construire ?

Les pratiques diffèrent là encore de chaque côté de la frontière.

En Flandre, les ventes interviennent le plus souvent avant même l'obtention du permis de construire car les entreprises sont souvent pressées de finaliser les transactions. Une fois l'entreprise retenue et l'acte de vente signé, l'aménageur peut accepter des évolutions du projet dans la limite des prescriptions urbanistiques fixées par le plan d'aménagement pour ne pas compromettre la qualité. Globalement, la pratique montre que ce système fonctionne plutôt bien même si dans quelques cas il aurait mieux valu attendre la délivrance du permis de construire avant de vendre la parcelle.

En France, les aménageurs font davantage preuve de prudence. Ils préfèrent souvent accompagner l'élaboration du projet de construction jusqu'au dépôt de la demande de permis avant de vendre pour s'assurer que le niveau de qualité attendu pour la zone d'activités sera respecté.

Controle op de vastgoedoverdracht en «terugkooprecht»: verschillen binnenin de Frans-Belgische metropool

In Frankrijk bestaan geen instrumenten om op de overdracht toe te zien, behalve om te onderzoeken of alles conform de stedenbouwkundige voorschriften verloopt. Zodra een bedrijf op een bedrijventerrein gevestigd is, mag het zijn gebouwen naar eigen goeddunken verkopen of verhuren, zonder dat ze voor die overdracht de goedkeuring van de ontwikkelaar nodig hebben. Dat zou immers een aantasting van het eigendomsrecht betekenen. Bovendien zou zo'n controle moeilijk te realiseren zijn: zodra alle grond in het ZAC op de markt is gebracht, dooft de ZAC-procedure uit en trekt de ontwikkelaar weg. De economische zone wordt dan een gewoon stuk grond, wat het moeilijk maakt om het kwaliteitspeil te blijven handhaven.

In België is de situatie anders. Daar bestaat sinds 1970 een controlerecht op de overdracht van grond. Die is onderworpen aan de goedkeuring van de ontwikkelaar. Die gaat na of de oorspronkelijke verkoopsovereenkomst wordt nageleefd, vooral wat de toegestane bedrijfsactiviteiten en de stedenbouwkundige voorschriften betreft. Gaat het om een andere bedrijfsactiviteit, dan moet de koper of huurder een nieuwe goedkeuring verkrijgen. Naast de controle op latere vastgoedoverdrachten, voorziet de wet ook in een terugkooprecht, als de nieuwe koper of huurder onvoldoende waarborgen biedt dat hij de voorwaarden zal respecteren.

Deltapark Kortrijk of voor sommige researchparken, waar het beheerscomité ook de rol van selectiecommissie speelt. Ze toetsen het project van de kandidaat-onderneming aan de beoordelingscriteria die in het uitgifteplan zijn opgenomen. Ook analyseren ze de architecturale kwaliteit en de hinder die het project met zich meebrengt.

Ook in de gevallen waar er geen selectiecomité is samengesteld wordt elke kandidaat in principe gehoord. Hij hoeft geen uitgewerkte plannen voor het bouwproject voor te stellen: een eenvoudige schets kan al volstaan. Meestal wacht de onderneming niet op de stedenbouwkundige vergunning om een perceel aan te kopen. De architect moet de diverse voorschriften dan integreren in zijn vergunningsaanvraag. In een context waarin bedrijventerreinen schaars zijn, geeft die oplossing de bedrijven (vooral KMO's) meer zekerheid. Ze vermijdt dat ze eventueel vastgoedopportuniteiten mislopen of dat ze zware studiekosten moeten dragen, nog voordat hun project is opgestart.

In Wallonië kiest elke operator zijn eigen procedures om investeerders te selecteren, behalve wanneer ze een subsidie als «investeringssteun» aanvragen. In dat geval heeft hun project de toestemming nodig van de intercommunale, die immers de eigenaar is van de grond, en van het Gewest, de geldschieter. De goedkeuringscriteria die IDETA hanteert, hebben momenteel vooral te maken met de vraag of de bedrijvigheid van de onderneming past bij de bestemming van het bedrijventerrein, en met de werkgelegenheidscijfers. Ze hanteert ook andere parameters, om nog preciezer de ondernemingen te screenen die welkom zijn zoals op Qualitis in Enghien gebeurt.

GRENSOVERSCHRIJDEND BELANG

De selectiefase is een belangrijk onderhandelingsmoment waarin de investeerder tegenover verschillende actoren die bij de ontwikkeling van het gebied betrokken zijn, toelichting geeft over de aard en de impact van zijn project. Die samenspraak kan er toe leiden dat hij dat project beter laat aansluiten bij de doelstellingen van het bedrijventerrein.

Zelfs zonder toetsingskader om de projecten te analyseren of zonder duidelijk geformaliseerde criteria kan een selectiecommissie gaandeweg een gemeenschappelijke cultuur en een gedragslijn ontwikkelen, die de beslissingen een zekere coherentie kan verlenen.

Indien men op het niveau van de grensoverschrijdende regio eens zou kunnen worden over selectiecriteria voor elk bestemmingstype, zou dat een uitweg kunnen bieden uit de interregionale en zelfs intraregionale concurrentie. Dat veronderstelt natuurlijk dat elk werkingsgebied vooraf zijn eigen toetsingskader uitwerkt.

> LMCU: de relaties tussen ontwikkelaar en bedrijf regelen met een bestek van overdracht

Het bestek van overdracht (cahier des charges de cession de terrain, CCCT) dat de ontwikkelaar opmaakt in opdracht van de LMCU is een bindend en inroepbaar document. Sinds de wet op de SRU is zo'n bestek verplicht bij elke overdracht of gebruiksconcessie in een ZAC. De burgemeester houdt er rekening mee om vergunningen voor de werkzaamheden te verlenen of te weigeren. Die bestekken bevatten talrijke verplichtingen die de onderneming moet respecteren. Zo leggen ze voor elk perceel de bouwrechten vast - dus het aantal vierkante meter waarop mag worden gebouwd -

Contrôle des cessions immobilières et « droit de rachat » : des différences au sein de la métropole franco-belge

En France, faute d'outils permettant d'exercer un contrôle sur la nature des activités, excepté l'examen de leur compatibilité aux règles d'urbanisme, les entreprises, une fois implantées dans la zone d'activités, peuvent revendre ou louer leurs locaux à leur guise, sans devoir faire « agréer » ces reventes ou locations par l'aménageur. Cette possibilité constituerait en effet une atteinte au droit de propriété. De plus, elle serait difficile à mettre en œuvre dans la mesure où, une fois l'ensemble des terrains de la ZAC commercialisée, la procédure s'éteint et l'aménageur quitte les lieux. Cet espace économique devient un « morceau » de territoire comme les autres, avec la difficulté à maintenir une qualité égale dans le temps.

En Belgique, la situation est différente. Le législateur a prévu depuis 1970 un droit de contrôle sur les cessions de terrain. Ces dernières sont soumises à l'agrément de l'aménageur. Ce dernier vérifie le respect des conditions du contrat de vente initial, notamment la nature de l'activité autorisée et les prescriptions urbanistiques. Si l'activité diffère, un nouvel agrément doit être obtenu par le nouvel acquéreur, une façon de garder le contrôle sur les cessions immobilières ultérieures. L'aménageur dispose même d'une faculté de rachat de terrain qu'il peut user si le futur acquéreur n'offre pas suffisamment de garanties pour respecter les conditions.

économiques, cette solution sécurise les entreprises, principalement des PME, en leur évitant de passer à côté d'opportunités foncières et de supporter des frais d'étude importants en amont de leur projet.

En Wallonie, chaque opérateur est maître de ses procédures d'acceptation des investisseurs, sauf s'ils sollicitent une subvention directe « aide à l'investissement ». Dans ce cas, leur projet relève à la fois de l'aval de l'Intercommunale, propriétaire des terrains, et de celui de la Région, bailleur de fonds. Aujourd'hui, les critères d'approbation fixés par IDETA relèvent essentiellement de l'adéquation du secteur d'activités de l'entreprise avec la destination de la zone d'activités et du taux d'emploi. D'autres paramètres sont en cours de définition afin de cibler plus précisément les entreprises accueillies sur des sites stratégiques. C'est ce qui est pratiqué dans le Parc Qualitis à Enghien.

INTÉRÊT TRANSFRONTALIER

Cette phase de sélection apparaît un moment de négociation précieux au cours duquel l'investisseur précise, devant différents acteurs du développement du territoire, la nature et les impacts de son projet. Ce dialogue peut le cas échéant permettre de le réorienter vers une meilleure adéquation aux objectifs de la zone d'activités.

Même en l'absence de grille d'analyse des projets ou de critères bien formalisés, constituer un comité de sélection favorise au fil du temps une culture de groupe et le développement d'une ligne de conduite qui pourra garantir une certaine cohérence dans les décisions.

Parvenir à l'échelle du territoire transfrontalier à des critères communs de sélection des entreprises pour chaque vocation de zones d'activités permettrait de sortir des logiques de concurrence inter-

sinon intraterritoriales. Cette ambition suppose pour chaque territoire de définir au préalable sa propre grille d'analyse.

> LMCU : régler les relations entre l'aménageur et l'entreprise, le cahier des charges de cession de terrains

Les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) mis au point par l'aménageur pour le compte de LMCU sont des documents réglementaires opposables, obligatoires pour toute cession ou concession d'usage en ZAC depuis la loi SRU. Le maire de la commune en tient compte pour délivrer ou refuser les permis et déclarations de travaux.

Ces cahiers des charges comportent de nombreuses obligations à respecter par l'entreprise. Ils définissent notamment les droits à construire pour chaque parcelle, autrement dit le nombre de mètres carrés de construction autorisée, et rappellent souvent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales en vigueur dans la zone d'activités (clôtures, délai maximum pour construire...). Approuvés par LMCU, ils sont obligatoirement annexés par l'aménageur à chaque acte de vente de parcelle. Leur validité perdure au-delà de la suppression de la ZAC, une fois l'ensemble des terrains commercialisés.

INTÉRÊT TRANSFRONTALIER

Le recours par LMCU, LEIEDAL et wvi à un cahier des charges type pour l'ensemble des cessions au sein d'une zone d'activités apparaît important pour atteindre le niveau de qualité souhaité. Même si quelques conditions de vente particulières restent négociables, des conditions de vente standard imposées contractuellement à l'ensemble des

en verwijzen ze vaak naar de technische, stedenbouwkundige en architecturale voorschriften die op het bedrijventerrein van kracht zijn (omheiningen, maximale termijnen om te bouwen, enz.) Eens de LMCU ze heeft goedgekeurd, moet de ontwikkelaar ze aan elke verkoopovereenkomst toevoegen. Ze blijven ook geldig nadat de ZAC is opgeheven en het hele terrein is gecommmercialiseerd.

GRENSOVERSCHRIJDEND BELANG

Het terugvallen van LMCU, LEIEDAL en WVI op een typebestek voor alle verkoopovereenkomsten op een bedrijventerrein is een belangrijk instrument om het gewenste kwaliteitsniveau te realiseren. Zelfs als over een aantal specifieke verkoopvoorwaarden nog kan onderhandeld worden, dan nog laten contractueel opgelegde standaard clausules per zone toe om een gemeenschappelijk en onaanstastbaar referentiekader te creëren. In Wallonië wordt de verkoopakte bij iedere verkoop aangepast. Voortaan echter zal het CCUE steeds toegevoegd moeten worden.

Beheersfase

> LEIEDAL en wvi: kwaliteit handhaven met het «parkmanagement»

Een bedrijventerrein realiseren is een zaak. De oorspronkelijke kwaliteitsambitie blijven handhaven, is een ander paar mouwen. Als het op de klassieke manier wordt beheerd, gaat de kwaliteit mettertijd achteruit, soms zelfs met de helft in twintig jaar tijd. De groenzones worden minder goed onderhouden,

beschadigde beplanting kwijnt weg zonder te worden vervangen. De infrastructuur (wegranden, borden) verslijt, het stadsmeubilair verouderd, de bewegwijzering wordt obsoleet. Het gevolg: het imago van de site gaat achteruit en de vastgoedactiva van de bedrijven lijden waardeverlies.

Om het hoogste kwaliteitsniveau te handhaven, experimenteren LEIEDAL en wvi in Vlaanderen sinds enkele jaren met de formule van het parkmanagement om de collectieve ruimten te onderhouden. Er is een «basispakket», dat soepel kan worden aangepast aan de vooropgestelde kwaliteitsambities. In elk geval omvat dat basispakket het beheer van het openbaar domein (groenonderhoud, onderhoud van bufferbekkens voor regenwater, enz.), de controle van de verplichtingen die de ontwikkelaar de bedrijven heeft opgelegd, en de bemiddeling tussen bedrijven onderling. Op sommige sites kan het parkmanagement ook het onderhoud van het private domein voor zijn rekening nemen. Een bijzonder kenmerk van het parkmanagement: het impliceert de actieve samenwerking van de bedrijven. De kosten worden gedragen door de ondernemingen. Het onderhoud kan worden toevertrouwd aan een privébedrijf of aan een samenwerkingsverband. Wvi heeft een voltijds parkmanager aangeworven voor het beheer van de bedrijventerreinen in Ieper, Brugge en Diksmuide.

Beheerscomités in Vlaanderen

In Vlaanderen moet een beheerscomité worden opgericht voor projecten waarbij publieke partners betrokken zijn (intercommunales, universiteiten, enzovoort), die gedragen worden door private investeerders, of waarvan de ontwikkelaar voor het beheer ervan wil samenwerken met de bedrijven. Die laatste formule is overigens een aanpak die wvi en LEIEDAL voor hun bedrijventerreinen willen hanteren, omdat ze beseffen dat de kwaliteit op termijn onmogelijk gehandhaafd kan blijven zonder de bedrijven bij het beheer te betrekken. De beheerscomités moeten het beheersplan implementeren of aanpassen. Ze brengen diverse partners om de tafel samen: de ontwikkelaars (de intercommunale, enz.), de gemeente, de betrokken administraties. Elk van die partners heeft stemrecht. Andere partners kunnen een adviserende stem krijgen. Het is de bedoeling dat de bedrijven stemrecht krijgen voor het beheersplan en dat ze een adviserende stem krijgen voor het uitgifteplan.



Ontwerp van de totem voor het bewegwijzeringssysteem van wvi. Modèle de totem pour le système de signalisation wvi.

entreprises d'une zone permettent de créer une référence commune et intangible. En Wallonie, l'acte de vente est adapté à chaque cession. Mais, dorénavant, le CCUE devra lui être joint.

Phase de gestion

> LEIEDAL et wvi : perpétuer la qualité, le « parkmanagement »

Créer une zone d'activités de qualité, c'est bien. Conserver l'ambition initiale de qualité au fil du temps, c'est mieux. Or la réalité est souvent autre.

Il comprend obligatoirement la gestion des espaces publics (entretien des espaces verts et bassins d'eaux pluviales...), le contrôle des obligations imposées aux entreprises par l'aménageur, la médiation entre les entreprises. Sur certains sites parfois, il peut aussi comprendre l'entretien des espaces privatifs. Particularité de cette gestion : elle implique la collaboration active des entreprises. Le coût du parkmanagement est supporté par les entreprises. L'entretien peut être confié à une entreprise privée ou à une association créée pour l'occasion. Wvi a préféré recruter un parkmanager à temps plein pour l'entretien des zones d'activités d'Ieper, de Brugge et de Diksmuide.



© LEIEDAL

*Groene zones langs de wegen op bedrijventerrein Esserstraat in Zwevegem.
Les espaces verts le long des voies dans le projet de Esserstraat à Zwevegem.*

Dans le cadre d'une gestion classique, la qualité des aménagements publics chute avec le temps. Elle peut même reculer de moitié en vingt ans. Les espaces verts sont moins bien entretenus, les végétaux endommagés dépérissent sans être remplacés. Les équipements (bordures, plaques...) s'usent, le mobilier urbain vieillit. La signalétique devient obsolète. Résultat : l'image du site se dégrade et les actifs immobiliers des entreprises se dévalorisent.

En Flandre, pour conserver le niveau le plus haut de qualité, LEIEDAL et wvi expérimentent depuis quelques années la formule du parkmanagement pour l'entretien des espaces collectifs. Ce « paquet de base » est à géométrie variable selon l'ambition plus ou moins forte imprimée en matière de quali-

Comité de gestion en Flandre

En Flandre, des comités de gestion sont obligatoirement formés pour des projets impliquant des partenaires publics (intercommunales, université...), des projets portés par des investisseurs privés ou si l'aménageur envisage une collaboration avec les entreprises dans la gestion de la zone. C'est la solution que vont prochainement adopter wvi et LEIEDAL pour leurs zones d'activités considérant que la qualité ne peut être garantie dans le temps que par une implication active des entreprises. Ces comités qui ont pour mission de mettre en œuvre le plan de gestion, voire de l'adapter au fil du temps, associent plusieurs partenaires : promoteur (intercommunale...), commune, administrations concernées, tous avec voix délibérative. D'autres partenaires peuvent être associés avec voix consultative. En tout cas, il est prévu d'accorder un droit de vote aux entreprises concernant le plan de gestion et une voix consultative concernant le plan d'émission.

De missie van de parkmanager: verschillende «petten»

Basispakket

Supervisor

Erop toezien dat de bedrijven alle voorschriften in verband met de inrichting, de stedenbouwkundige vergunning en het beheer respecteren (verkoopvoorwaarden, locatie, enz.)

Beheerder

De beheersmaatregelen realiseren (groenzones, regenwaterbekkens, enz.) die zijn vastgelegd in het beheersplan en zijn opgenomen in de verkoopsovereenkomst.

Ombudsfunctie

De wensen en noden van de bedrijven doorspelen, het overleg organiseren, de contacten ontwikkelen en als tussenpersoon fungeren voor de gemeente en tussen de bedrijven onderling.

Keuzepakket

Ontwikkelaar van diensten

Diensten aanbieden voor een bedrijf of voor het hele bedrijventerrein : kinderopvang, gezamenlijke aankoop van kantooormateriaal, schoonmaak en ruitenwasserij, bewaking, wasserij, promotie

Ook bij de LMCU wordt momenteel nagedacht over mogelijkheden om het beheer voor de diverse bevoegde actoren op een gemeenschappelijke leest te schoeien. Toch lijkt het een hachelijke zaak om het parkmanagement ook aan Franse en Waalse kant ingang te doen vinden. Dat ligt aan het cultuurverschil: de bedrijven zijn nog niet bereid om het onderhoud van het openbare domein op zich te nemen, ook wanneer dat gunstig is voor hun imago. Ze beschouwen dat als een dienstverlening waar ze recht op hebben, en die dus door de gemeenschap gedragen moet worden, en niet als een geleverde dienst waarvoor ze willen betalen. Behalve op strategische sites gaat de voorrang momenteel naar het verbeteren van de economische aantrekkingskracht door de vestingskosten terug te dringen, en niet naar initiatieven om de bedrijven financieel bij het onderhoud van de bedrijventerreinen te betrekken. Maar parkmanagement ligt ook om juridische redenen moeilijk. In Frankrijk zou een gemeenschappelijk beheer betekenen dat in een enkele structuur bevoegdheden worden samengebracht (groen, wegenis, verlichting, enz.) die nu nog opgedeeld zijn tussen verschillende actoren (gemeente, LMCU, Departement).

> IDETA: mobiliteitsbeheer dankzij het mobiliteitsplan voor de bedrijventerreinen

Het mobiliteitsplan voor de bedrijventerreinen (PMZA) is een reguleringsinstrument dat het Waals Gewest heeft ingevoerd voor elke site die verplaatsingen genereert (ziekenhuizen, scholen, enz.). Het wordt ook gebruikt om op bestaande bedrijventerreinen aan mobiliteitsbeheer te doen. Het verduidelijkt en verfijnt de bepalingen van de gemeentelijke mobiliteitsplannen. Voorlopig heeft men er nog weinig ervaring mee. Maar het lijkt een veelbelovend instrument, vooral omdat het de actoren dwingt om samen over alle mobiliteitsaspecten na te denken. Straks wordt het ook toegepast op de projecten uit het Prioritair Plan, waar het in twee derden van de gevallen om een uitbreiding van bestaande sites gaat.

De opmaak van een PMZA gebeurt in samenspraak tussen de overheid (NMBS, de Waalse vervoermaatschappij TEC, het Gewest, de gemeente, enz.) en de ondernemingen, via de intercommunale. Zo ontstaat een overlegforum, wat gunstig is om overeenstemming te bereiken over concrete acties. Bovendien worden ook de omwonenden van het bedrijventerrein en de bewoners die langs de verkeersassen wonen, zoveel mogelijk bij het overleg betrokken. Dankzij dat overleg kan men de mobiliteitsbehoeften van de bedrijven opsporen, wat anders in de ontwerpfase

Om zo'n vorm van beheer te doen slagen, is het noodzakelijk regelmatig met de bedrijven te communiceren, om hun ervan te overtuigen hoe belangrijk het is om een hoog kwaliteitsniveau te handhaven en te bestendigen. Die «pedagogische» aanpak begint eigenlijk al tijdens de eerste contacten met de vestigingskandidaat. Het gaat erom instemming te vinden voor de motieven die het kwaliteitsstreven sturen, en aan te tonen welke financiële, economische en imagowinsten de inspanningen kunnen opleveren die worden besteed aan groenonderhoud, regenwaterbeheer, bewegwijzering, enzovoort. Meestal vormt de bijdrage die het bedrijf voor de onderhoudskosten moet betalen niet echt een probleem. Vaak wordt ze zelfs eerder als een voordeel beschouwd dan als een kost. Soms is de bijval zo groot dat de bedrijven een locomotiefrol spelen om de kwaliteitsambitie te «trekken».

GRENDOVERSCHRIJDEND BELANG

Dit beheersmodel is geïnspireerd door goede praktijken van Britse en Nederlandse private ontwikkelaars die de waarde van hun vastgoedactiva op een hoog peil wilden handhaven. Het komt tegemoet aan de beperkte bevoegdheden die ontwikkelaars en beheerders op het gebied van onderhoud en handhaving hebben, en die vaak leiden tot non-kwaliteit.

Réussir une telle gestion nécessite d'instaurer un dialogue régulier avec les entreprises pour leur démontrer l'intérêt de conserver dans le temps un niveau élevé de qualité. Cet effort de pédagogie commence dès les premiers contacts avec l'entreprise candidate à l'implantation. Il s'agit de faire partager les motivations qui guident cette ambition de qualité et de démontrer l'intérêt, notamment financier, économique ou en termes d'image, des efforts portés aux espaces verts, à la gestion des eaux pluviales, à la signalétique... La plupart du temps, la question de la contribution de l'entreprise aux charges d'entretien ne constitue pas un réel problème. Elle est même souvent perçue plus comme un bénéfice qu'un coût. Parfois, l'adhésion est telle que les entreprises deviennent moteur pour porter l'ambition de qualité.

INTÉRÊT TRANSFRONTALIER

Ce modèle de gestion, inspiré des pratiques anglaises et néerlandaises des promoteurs privés, soucieux de conserver une valeur élevée à leurs actifs immobiliers, montre son efficacité dans le temps pour préserver un niveau de qualité élevé. Elle offre une réponse efficace aux limites de compétences en matière d'entretien et de maintenance, souvent sources de non-qualité.

Même si des réflexions sont en cours à LMCU pour mutualiser la gestion entre les différents acteurs compétents, sa transposition aux versants français et wallon apparaît délicate. D'abord pour des raisons culturelles. Les entreprises ne sont pas encore prêtes à assumer l'entretien de l'espace public même si cela sert leur image. Pour elles, cet entretien relève d'un service dû, donc à assumer par la collectivité, et non un service rendu nécessitant une contribution de leur part. Excepté sur des sites stratégiques, l'heure est plus à améliorer l'attractivité économique du territoire en minimisant les coûts d'implantation pour les entreprises que de les faire participer financièrement à l'entretien des zones d'activités. Transposition délicate aussi pour des raisons juridiques. Une gestion commune en France nécessite de rassembler dans une structure unique des compétences (espaces verts, voiries, éclairage...), à ce jour éclatées entre plusieurs acteurs (commune, LMCU, Département, associations syndicales).

> IDETA : gérer la mobilité, le plan de mobilité des zones d'activités

Conçu pour tout pôle générateur de déplacements (hôpital, école...), le plan de mobilité des zones d'activités (PMZA) est un outil de régulation conçu

La mission de parkmanager : plusieurs « casquettes »

«Paquet de base»

Rôle de contrôleur (supervisor)

Vérifier que l'ensemble des prescriptions d'aménagement, de construction et de gestion sont respectées par les entreprises (conditions de vente, permis de construire, implantation...)

Rôle de gestionnaire

Mettre en œuvre les mesures de gestion (espaces verts, bassins d'eaux pluviales...) prévues dans le plan de gestion et reprises dans l'acte de vente.

Rôle de médiateur

Écouter les entreprises pour faire remonter leurs besoins, organiser la concertation, développer les contacts et jouer le relais avec les communes et entre les entreprises.

«Paquet optionnel»

Rôle de développeur de services

Offrir des services pour une entreprise ou l'ensemble de la zone : organisation crèche, achat groupé de matériel de bureau, nettoyage des locaux et lavage des vitres, surveillance du site, blanchisserie, promotion de la zone

récemment par la Région wallonne pour mieux gérer les déplacements dans les zones d'activités existantes. Il précise les dispositions prévues par les plans communaux de mobilité. A ce jour, les retours d'expériences manquent. Mais l'outil paraît prometteur dans la mesure où il nécessite de penser globalement et collectivement la mobilité. Prochainement, il pourra s'appliquer aux projets visés par le Plan Prioritaire dont les deux tiers concernent l'extension de sites existants.

L'élaboration du PMZA repose sur une large concertation entre les autorités publiques (SNCB chemins de fer, TEC société de transport public, Région, Commune...) et les entreprises, via l'intercommunale. Elle crée un espace de négociation entre les acteurs, positif pour parvenir à des accords sur les actions à mettre en œuvre. Le dialogue se veut le plus large possible avec les riverains de la zone d'activités et les habitants situés le long des axes de transport. Il permet de mieux connaître les contraintes de mobilité des entreprises, difficiles à appréhender au moment de la conception des zones d'activités, et de mieux les maîtriser. Ces échanges favorisent aussi une culture de la mobilité collective et pallient le déficit d'information sur les mobilités alternatives. Ils aident à identifier avec les entreprises les solutions, innovantes ou non, à mettre en place. Comme l'adaptation des

Doelstellingen van het PMZA

- Het aandeel van de niet-vervuilende vervoerswijzen vergroten
- De verkeersveiligheid verbeteren
- Sommige verkeersstromen een grootschalig karakter geven
- Het parkeren rationaliseren

van het bedrijventerrein heel moeilijk is, en kan men die behoeften ook beter beheersen. Het overleg is ook bevorderlijk voor een cultuur waarin het gemeenschappelijk vervoer wordt gestimuleerd, en het vult ook eventuele informatielacunes op in verband met alternatieve vervoerswijzen. Samen met de bedrijven worden al dan niet innoverende oplossingen bedacht: aanpassingen aan de routes en de dienstregelingen van het openbaar vervoer, of nieuwe, private haltes,

die beter inspelen op de wensen van de werknemers. Vooraf moeten de verkeers- en transportstromen die de bedrijven genereren nauwkeurig in kaart worden gebracht, zodat de technische oplossingen optimaal op de situatie kunnen worden toegesneden.

GRENDOERSCHRIJDEND BELANG

Het PMZA is een boeiend instrument omdat het op een breed overleg tussen de actoren stoelt, en omdat het meer kansen biedt om in uitbreidingsprojecten alle vormen van mobiliteit te stimuleren. Het zou beproefd kunnen worden op het niveau van een deel van de metropool (Eurozone, enz.), vooral om nieuwe samenhangen en complementariteiten op het gebied van openbaar vervoer te doen ontstaan, en om ervaringen op te doen met een eerste grensoverschrijdend overlegstelsel. ■

dessertes ou des horaires de transports collectifs, ou la mise en place de dessertes privées, pour mieux répondre aux attentes des salariés. Pour cela, un diagnostic précis des flux générés par les entreprises tant pour les marchandises que pour les personnes est requis pour dimensionner au mieux les réponses techniques.

INTÉRÊT TRANSFRONTALIER

Le PMZA est intéressant car il nécessite une concertation large entre les acteurs, une façon de donner plus de chance au projet d'extension de zone de favoriser toutes les formes de mobilité. Il pourrait être testé à l'échelle d'une partie de la métropole (Eurozone...), notamment pour développer de nouvelles cohérences et complémentarités en matière de transports en commun et expérimenter un premier système transfrontalier de concertation. ■

Objectifs du PMZA

- Augmenter la part des déplacements moins polluants
- Améliorer la sécurité
- Massifier certains flux
- Rationaliser le stationnement

4 **Kwaliteit produceren** **Grensoverschrijdende oplossingen**

Een project voor een bedrijventerrein: dat is voor planners en ontwikkelaars een stuk grond waarin geïnvesteerd kan worden, de realisatie van een nieuwe leefomgeving, een stedenbouwkundige ingreep die alles behalve banaal is, maar die de ruimte voor tientallen jaren in een vaste vorm zal gieten. De uitdagingen zijn groot: de transplantatie moet slagen, het terrein moet in zijn omgeving worden ingebed, het vertrouwen van de omwonenden moet worden gewonnen. De zeven doelstellingen die de werkgroep Emulation heeft ontwikkeld, vormen als het ware de «basics» voor elk kwaliteitsinitiatief in verband met de inrichting en het beheer van bedrijventerreinen. Om die doelstellingen te realiseren, worden aan weerszijden van de grens vaak verschillende oplossingen ingezet, die inspelen op lokale kenmerken. Een gedetailleerd overzicht.

Doelstelling 1: zuinig omspringen met de ruimte

Uitdagingen

Rekening houden met ruimte voor landbouw en natuur, de verstedelijkingsdruk tegengaan die verantwoordelijk is voor milieubederf en verslechterende levensomstandigheden, het natuurlijk erfgoed beschermen voor latere generaties

De ligging optimaliseren - Zuinig ruimtegebruik komt in het grensoverschrijdend gebied op verschillende niveaus aan bod. Op het niveau van het

«grote gebied» gaat het erom de ligging van bedrijventerreinen te optimaliseren. Aan Franse kant mikt het grondbeleid van Lille Métropole voor de strategische economische ontwikkeling op het model van de «compacte stad», de «bereikbare stad», de «gemengde stad». Bij het kiezen van de locatie probeert men de scheiding van functies (werken, wonen, vrije tijd, enz.) tegen te gaan, net zoals de diffuse verstedelijking die het verkeer stremt. Daarom kiest men ervoor om oude industriële sites in stedelijk gebied te recyclen en om de openbare vervoersnetten zoveel mogelijk te «verdichten».



© Reichen & Robert, architectes urbanistes

De UNION, een excellentiepool voor de Rijselse metropool, is een project met gemengde bestemming: naast de economische dimensie is er ook ruimte voor wonen en groen. Bestemmingsplan in openbaar onderzoek gebracht in juni 2004.

L'UNION, pôle d'excellence de la métropole lilloise, est un projet à vocation mixte. S'il comporte une dimension économique forte, il prévoit également des logements et des espaces verts. Plan d'aménagement soumis à concertation en juin 2004.

4 **Produire la qualité**

Des solutions transfrontalières

Un projet de zone d'activités, c'est pour les planificateurs et les aménageurs un morceau de territoire à investir, un lieu de vie à créer, un acte urbain qui, loin d'être banal, va « figer » l'espace pendant de longues décennies. Le défi est à chaque fois de taille car il faut réussir la greffe et l'ancrer dans son environnement, faciliter les échanges, susciter la confiance des riverains. Les sept objectifs majeurs dégagés par le groupe de travail Émulation apparaissent comme les « fondamentaux » de toutes démarches qualitatives d'aménagement et de gestion des zones d'activités. Pour parvenir à chacun de ces objectifs, les solutions mises en œuvre de part et d'autre de la frontière sont souvent diverses, liées aux spécificités locales. Revue de détail.

Objectif 1 : utiliser le sol avec parcimonie

Enjeux

Tenir compte des terres agricoles et des espaces naturels, lutter contre l'étalement urbain responsable de dégradations environnementales et de détériorations des conditions de vie, conserver un patrimoine naturel pour les générations futures

Optimiser la localisation - L'utilisation économe de l'espace se joue à plusieurs échelles à l'intérieur du territoire transfrontalier. D'abord à l'échelle du « grand territoire » pour optimiser la localisation des zones d'activités. Ainsi, côté français, la politique foncière de Lille Métropole en matière de stratégie de développement économique valorise le modèle de la « ville dense », de la « ville des courtes distances », de la ville mixte. Il s'agit dans les choix d'implantation d'éviter la séparation des lieux de vie (travail, logement, loisirs...) et l'urbanisation diffuse qui démultiplie les déplacements. Notamment en favorisant le « recyclage » d'anciens sites industriels en milieu urbain et en densifiant au plus près des réseaux de transports en commun.

Optimiser la densité - Autre échelle de réflexion, celle du site et surtout de la parcelle. En favorisant la densité, les prescriptions urbanistiques et architecturales (surface minimale bâtie, hauteur minimale, position des constructions sur la parcelle, obligation d'installer certaines fonctions à l'étage...) constituent un bon outil de gestion économe de l'occupation de l'espace. Loin d'être vécues comme des contraintes, elles peuvent même stimuler la créativité des architectes et des maîtres d'ouvrage pour positionner autrement les fonctions et les surfaces sur une même parcelle.



© LEIEDAL

Kantoren en bedrijfswoningen op de verdieping in Zwevegem-Esserstraat. Bureaux et logements à l'étage à Zwevegem-Esserstraat.

C'est l'option choisie par les intercommunales belges qui édictent des prescriptions urbanistiques et architecturales très précises pour favoriser la densité et économiser les sols. LEIEDAL et wvi fixent, par exemple, un coefficient d'occupation minimale de 50% de la parcelle à respecter dans un délai de quatre ans et l'obligation d'installer une partie des bureaux et le logement de fonction à l'étage. Des sanctions sont même prévues en cas de non-respect pouvant aller jusqu'à la reprise foncière, une sanction extrême impossible en France. La réalisation de constructions en mitoyenneté peut aussi être demandée. C'est le cas à IDETA pour les hall-relais. Côté français, les prescriptions urbanistiques et architecturales constituent aussi un bon levier pour optimiser la densité. Ainsi, à Eurasanté,

De dichtheid optimaliseren - Een ander reflectieniveau is dat van de site en zeker van het perceel. Doordat ze de dichtheid in de hand werken, zijn stedenbouwkundige en architecturale voorschriften (minimale bebouwde oppervlakte, de verplichting om bepaalde functies op een bovenverdieping onder te brengen, enz.) een bruikbaar instrument om de bezetting van het terrein zuinig te beheren. Ze hoeven lang niet altijd als beperkingen te worden ervaren, maar kunnen architecten en bouwheren zelfs inspireren om de functies en bedrijfsruimtes op het perceel creatiever in te delen.

Daarom leggen de Belgische intercommunales zeer nauwkeurige stedenbouwkundige en architecturale voorschriften op, om de dichtheid te bevorderen en zuiniger met de grond om te springen. LEIEDAL en wvi leggen bijvoorbeeld een minimale bezettingscoëfficiënt van 50 procent per perceel vast, gekoppeld aan een bouwverplichting binnen vier jaar, en schrijven voor dat een gedeelte van de kantoren en de dienstwoning op de bovenverdieping worden ondergebracht. Worden de voorschriften niet nageleefd, dan kunnen de sancties er zelfs toe leiden dat de grond teruggenomen wordt, een sanctie die in Frankrijk uitgesloten is. Ook kan de realisatie van gekoppelde gebouwen worden opgelegd. Dat doet IDETA voor de doorganggebouwen. Ook aan Franse kant vormen de stedenbouwkundige en architecturale voorschriften een hefboom om de dichtheid te optimaliseren. Zo legt het ontwerp-ZAC in Eurosanté een hoge dichtheid op, door voor te schrijven dat langs de toekomstige as voor het openbaar vervoer (een goed bediende lijn), op minder dan 200 meter van de haltes, gebouwen met overwegend dienstverlenende activiteiten worden opgetrokken die verschillende verdiepingen tellen.

Typologie van bedrijventerreinen - Ook de vestigingscriteria voor de bedrijven spelen een rol in het ruimtegebruik. Hoe flexibeler en beter toegesneden op de behoeften van de bedrijven ze zijn, hoe meer ze bijdragen aan een zuinig ruimtegebruik, doordat ze de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen helpen terugdringen. Dat hebben LEIEDAL en wvi vastgesteld, die sinds enige tijd een nieuwe typologie beproeven die flexibeler is dan die van het Vlaams Gewest. Het is natuurlijk belangrijk om de bedrijventerreinen te differentiëren aan de hand van de vraag welke bedrijven en activiteiten bij elkaar passen, vooral om te vermijden dat bedrijven hinder veroorzaken die nadelig is voor de andere activiteiten. Toch moet de typologie soepel genoeg blijven om te voorkomen dat een kunstmatige schaarste aan bedrijventerreinen wordt

gecreëerd, doordat de vestigingsmogelijkheden te drastisch worden beperkt.

De typologie die Buck Consultants International ondermeer voor LEIEDAL heeft uitgewerkt, versoepelt de vestigingsvoorwaarden om beter tegemoet te kunnen komen aan de grondbehoefte van de bedrijven. Ze hanteert vier bestemmingen in de plaats van tien (transport/distributie, gemengd traditioneel, gemengd modern en bedrijvenpark). Aan elke bestemming beantwoorden criteria op het gebied van localisatie, inrichting en kwaliteitsniveau. Nieuw is dat Leiedal binnen een bedrijventerrein, de economische mix van lokale en regionale bedrijven aanmoedigt door binnen een bedrijventerrein zowel zones te voorzien gereserveerd voor regionale bedrijven als zones gereserveerd voor lokale bedrijven. Dit streven naar menging houdt een weefsel van lokale KMO's in stand die zich dichtbij hun bestaande klantenkring willen vestigen.

De typologie is een nuttig kwaliteitsinstrument, als ze maar pragmatisch en soepel wordt gehanteerd. Het gevaar bestaat dat ze te strak wordt, een keurslijf dat verhindert dat bedrijven zich kunnen vestigen of doorgroeien. Ook de typologie moet kunnen evolueren, vooral om in te spelen op veranderingen in de economische sectoren en op de behoefte aan nieuwe synergieën. ■



*Koppelbouw op het bedrijventerrein 't Wallekje in Knokke.
Constructions en mitoyenneté à 't Wallekje à Knokke.*

le projet de ZAC impose de fortes densités en exigeant la construction d'immeubles à dominante tertiaire de plusieurs étages le long du futur axe de transports en commun (ligne à haut niveau de service) et jusqu'à 200 mètres des points d'arrêt.

Typologie de zones d'activités - Les critères d'implantation des entreprises jouent aussi un rôle dans la gestion des sols. Plus ils sont souples et adaptés aux besoins des entreprises, plus ils contribuent à une utilisation parcimonieuse des sols en limitant la création de nouvelles zones d'activités. C'est le constat établi par LEIEDAL et wvi qui expérimentent depuis peu une nouvelle typologie de zones plus flexible que celle de la Région flamande. Car si différencier les zones d'activités selon l'aptitude des entreprises et activités à cohabiter ensemble est important, notamment pour éviter d'éventuelles nuisances préjudiciables aux autres activités, la typologie doit être suffisamment souple pour ne pas créer une situation de pénurie artificielle de terrains en restreignant les choix d'implantation.

La typologie mise au point par Buck Consultants International entre autres pour LEIEDAL assouplit les conditions d'accueil des entreprises pour mieux répondre dans le temps à leurs besoins fonciers. Elle retient quatre vocations au lieu de dix (transport/distribution, traditionnel mixte, moderne mixte et parcs d'activités). A chaque vocation de zones d'activités correspondent des critères en matière de localisation, d'aménagement et de niveau de qualité. Et

nouveauté : LEIEDAL favorise de plus en plus une mixité économique organisée, en prévoyant au sein de la zone d'activités des espaces réservés aux entreprises régionales et d'autres aux entreprises locales. Cette recherche de mixité permet de conserver un tissu de PME locales, soucieuses de rester proches de leurs relations commerciales.

La typologie apparaît comme un bon outil au service de la qualité des zones d'activités, à condition d'être définie et maniée avec pragmatisme et souplesse. Car le danger serait de lui donner un cadre trop rigide, d'en faire un « carcan », obstacle à l'implantation ou à l'évolution des entreprises. La typologie doit, elle aussi, pouvoir évoluer dans le temps, notamment pour répondre à la mutation des secteurs économiques et aux besoins nouveaux de synergies. ■

Doelstelling 2: een aantrekkelijk vestigingsaanbod opbouwen dat inspelt op de behoeften van de bedrijven

Uitdagingen

Buitenlandse ondernemingen aantrekken, werkgelegenheid creëren, de vestiging bevorderen van activiteiten die zich in het stedelijke weefsel bevinden, de aantrekkingskracht van het grensoverschrijdend gebied verhogen

Diversiteit van het grondaanbod en de vastgoedproducten

- De kwaliteit van het vestigingsaanbod hangt af van de diversiteit van de gronden (grootte van de percelen) en van de aangeboden vastgoedproducten (incubatiecentra, doorgangsbouwen, bedrijfsverzamelgebouwen waarin bedrijven modules kunnen huren en gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke diensten, enz.). Dankzij die verschillende formules kan men de bedrijven begeleiden in hun groei en ze tegelijk aan zich binden. Vastgoedbeheer («portage immobilier») werkt een rationeler ruimtegebruik in de hand, maar vergt een belangrijke prefinanciering en mikt op een beperkte doelgroep van kandidaat-kopers of kandidaat-huurders. Bovendien moet men in staat zijn om te anticiperen op de behoeften van de ondernemingen, om het vastgoedaanbod aan de vraag te kunnen aanpassen en te vermijden dat gebouwen te lang blijven leegstaan.



© ORAES

*Architectuurwedstrijd voor doorgangsbouwen op het bedrijventerrein in Ghislenghien (Ath). Ontwerp van ORAES (Architecten Opsomer, Rousseau en Vangénéberg).
Concours d'architecture pour la réalisation de halls-relais dans la ZAE de Ghislenghien (Ath). Projet de ORAES. (Architectes Opsomer, Rousseau et Vangénéberg).*

Kwaliteit van de technische voorzieningen - De kwaliteit van het vestigingsaanbod hangt ook af van de kwaliteit van de water- en energievoorziening (aangepaste waterdruk en elektrisch vermogen, enz.), zonder het telecommunicatienet te vergeten (lage of hoge frequentie, kabels, optische vezels, enz.)

Gemeenschappelijke diensten - Een aantrekkelijk aanbod stoelt ook op de ontwikkeling van gemeenschappelijke diensten: afvalophaling en afvalmanagement, gezamenlijke energieinkopen, gemeenschappelijk groenonderhoud, gemeenschappelijke beveiliging. ■



© Moulin & Mincke

*Architectuurwedstrijd voor doorgangsbouwen op het bedrijventerrein in Ghislenghien (Ath). Ontwerp van M & M (Architecten Moulin & Mincke).
Concours d'architecture pour la réalisation de halls-relais dans la ZAE de Ghislenghien (Ath). Projet de M & M (Architectes Moulin & Mincke).*

Objectif 2 : bâtir une offre d'accueil attractive et adaptée aux besoins des entreprises

Enjeux

Attirer des entreprises étrangères, développer l'emploi, favoriser l'implantation d'activités situées en tissu urbain, développer l'attractivité du territoire transfrontalier

Diversité de l'offre foncière et des produits immobiliers - La qualité de l'offre d'accueil passe par une diversité de produits fonciers (taille des

parcelles...) et immobiliers à proposer aux entreprises (incubateurs, hall-relais, centres d'entreprise avec cellules à louer et services communs...). Ces différentes formules immobilières permettent d'accompagner la croissance des entreprises tout en les fidélisant. Si le « portage immobilier » favorise une utilisation plus économe de l'espace, ce type d'opération nécessite toutefois un préfinancement important et cible un nombre restreint de candidats acheteurs ou locataires. De plus, il suppose une bonne anticipation des besoins des entreprises pour ajuster l'offre immobilière à la demande et éviter des bâtiments inoccupés trop longtemps.



© IDEFA

*Bedrijvencentrum LME op bedrijventerein Tournai-Ouest.
Centre d'entreprises LME dans la ZAE de Tournai-Ouest.*

Performance des équipements techniques - La qualité de l'offre d'accueil passe aussi par des réseaux d'alimentation en eau et énergie performants (pression d'eau et puissance électrique adaptée...), sans oublier la desserte en télécommunications (basses ou hautes fréquences, câbles, fibres optiques...).

Services communs aux entreprises - Rendre attractif l'accueil passe enfin par le développement de services communs. Comme la collecte et la gestion des déchets, l'achat groupé d'énergie, l'entretien des espaces verts, le gardiennage du site. ■



© Max Lerouge - LMCU

*De bio-incubator op Eurasanté in Lille/Loos.
Le bio-incubateur d'Eurasanté à Lille/Loos.*

Doelstelling 3: mobiliteit diversifiëren en in balans brengen

Uitdagingen

De verkeersstromen terugdringen en beveiligen, de hinder van het wegverkeer (lawaaï, vervuiling, files) beperken, het aandeel van de minst vervuilende vervoerswijzen verhogen

Multimodaliteit - Deze doelstelling, die zowel voor het goederenvervoer als voor het personenverkeer geldt, is natuurlijk cruciaal, vooral in Frankrijk en Wallonië. Aan Franse kant behoort een beter bereik van het openbaar vervoer tot de prioriteiten, in Wallonië moeten de zachte vervoerswijzen sterker worden ontwikkeld, om het te voet gaan en het fietsen wat meer in balans te brengen met het autoverkeer. De uitdaging bestaat erin die zachte vervoerswijzen te bevorderen door ze zo veilig en com-

fortabel mogelijk te maken. Die doelstellingen zijn natuurlijk makkelijker te realiseren als het bedrijventerrein vlakbij een stad of een openbaar vervoersnet ligt. Daarom is het belangrijk om er bij de keuze van de locatie over te waken dat de afstanden binnen de perken blijven. In Vlaanderen worden bedrijventerreinen door het openbare vervoersbeleid nog altijd stiefmoederlijk behandeld. De overheid investeert veeleer in het verbeteren van het goederentransport (gecombineerd transport, multimodale platformen, enz.) en van de stedelijke mobiliteit (fietspaden, enz.).

Structuur en leesbaarheid van het bedrijventerrein - Zodra in de ontwerpfasen over de structuur van het bedrijventerrein moet worden beslist, komt het mobiliteitsvraagstuk op tafel. De uitdaging is immers om het terrein - en dan vooral de weghierarchie - zo leesbaar mogelijk te houden. De wegmarkering en de bewegwijzering verdienen



© LEIEDAL

Multimodaal platform spoor-weg LAR in Menen/Kortrijk
Plate-forme multimodale rail-route LAR à Menen/Kortrijk

Objectif 3 : diversifier et équilibrer les mobilités

Enjeux

Réduire et sécuriser les flux, limiter les nuisances liées au trafic routier (bruit, pollution, embouteillages...), augmenter la part des modes de déplacement les moins polluants

La multimodalité - Cette dimension, qui concerne à la fois le transport des marchandises et celui des personnes, est évidemment essentielle, notamment en France et en Wallonie. Si côté français, via notamment les micro-PDU, les priorités portent essentiellement sur l'amélioration des dessertes en transports en commun, côté wallon, elles portent surtout sur le développement des circulations douces pour favoriser un rééquilibrage des déplacements en faveur du vélo ou de la marche par rapport aux déplacements motorisés. L'enjeu est de développer les « modes doux » en offrant le maximum de confort et de sécurité tout au long du trajet. Ces objectifs sont évidemment plus faciles à atteindre quand la zone d'activités est proche de la ville ou d'un réseau de transports collectifs. D'où l'importance d'être vigilant au moment de décider du lieu d'implantation de la zone d'activités pour ne pas accroître excessivement les distances de déplacement. En Flandre, les zones d'activités ne constituent pas la priorité des politiques de transports

collectifs qui orientent plutôt les investissements publics dans l'amélioration du transport des marchandises (transport combiné, plate-forme multimodale...) et des mobilités urbaines (pistes cyclables...).

Lisibilité des lieux - Les questions de mobilité se jouent dès la conception du projet au moment où se décide la structure de la zone, l'enjeu étant aussi de favoriser une lisibilité maximale des espaces, notamment la hiérarchie des voiries. La signalisation et la signalétique doivent aussi être particulièrement traitées. Car ces deux outils « impactent » fortement sur les mobilités. Plans d'ensemble aux entrées localisant les entreprises et panneaux directionnels aux endroits clés favorisent le repérage des lieux par les chauffeurs et donc un trafic plus fluide. Encore faut-il que le nom des rues et la numérotation des bâtiments existent bel et bien. Bien pensée, la signalétique participe à l'image du site. Ces panneaux doivent respecter une même charte graphique et être suffisamment lisibles, à pied comme en voiture. Ils doivent surtout être réactualisés régulièrement pour tenir compte des changements d'entreprises au sein de la zone, ou tout simplement de leur dénomination.

Stationnement - Il constitue aussi un axe essentiel de la réflexion sur les déplacements. Car une politique de stationnement permet, notamment



© WVI

Parkeerterrein op bedrijventerrein Kazerne in Damme.
Stationnement sur le site de la caserne à Damme.

hierbij extra aandacht, omdat ze een sterke impact op de verkeersstromen hebben. Overzichtsplannetjes met de ligging van de bedrijven bij de ingang en wegwijzers op sleutelplaatsen loodsen chauffeurs snel naar hun bestemming en zorgen voor een vlotter verkeer. Natuurlijk moeten de straatnamen en de nummering van de gebouwen dan ook daadwerkelijk bestaan. Een goed doordachte bewegwijzering versterkt het imago van de site. De bordjes moeten hetzelfde grafische stramien volgen en ze moeten voldoende leesbaar zijn, zowel voor voetgangers als voor chauffeurs. Ze moeten vooral regelmatig worden geactualiseerd, zodat ze verhuisbewegingen of naamsveranderingen op het bedrijventerrein kunnen bijbenen.

Het parkeren - Ook dat is een belangrijk aandachtspunt voor de mobiliteitssturing. Vooral in sectoren die behoorlijk door het openbaar vervoer worden bediend, kan het parkeerbeleid de keuze van de vervoerswijze beïnvloeden, en dan vooral door de parkeercapaciteit nauwkeurig te doseren. Hoe minder parkeerplaatsen men aanlegt, hoe minder men aanzet tot autogebruik. Aan Franse zijde kiest men bij voorkeur voor die aanpak: men legt een maximum aantal parkeerplaatsen op, omdat het geconcentreerde metro-, bus- en tramaanbod alternatieven voor het autogebruik aanreikt. In Vlaanderen daarentegen leggen LEIEDAL en wvi juist een minimum aantal parkeerplaatsen vast, om zo het probleem van het wildparkeren aan te pakken, dat zowel de verkeersveiligheid als de kwaliteit van het bedrijventerrein in gevaar brengt. Ook de ligging van het parkeerterrein is belangrijk.

Op het openbare of op het private domein, geconcentreerd of verspreid: ook die keuze heeft een weerslag op het mobiliteitsgedrag en op de verkeersveiligheid. Een gemeenschappelijke parkeerzone voor het hele bedrijventerrein kan de parkeerbehoefte uitstekend invullen en is een voorbeeld van zuinig ruimtegebruik. Bovendien kan zo'n parkeerterrein ook collectief worden beheerd, wat de kosten (voor verlichting, onderhoud, enz.) terugdringt. Toch moet de inpassing ervan nauwkeurig worden berekend. Om chauffeurs ertoe aan te sporen het te gebruiken, moet het zich op een redelijke afstand van de bedrijven bevinden. Ook de psychologische afstand speelt een rol: wie tussen zware vrachtwagens door 400 meter ver moet lopen, zal gemakkelijk afhaken, terwijl diezelfde afstand, in een beschermde, behoorlijk verlichte en groene omgeving veeleer zal worden ervaren als een «wandeling». ■



© wvi

Parkeerterrein in Teper Business Park.
Stationnement à Teper Business Park.

dans les secteurs très bien desservis par les transports collectifs, d'influencer le choix du mode de déplacement, notamment en dimensionnant au plus juste les capacités de stationnement. Moins on développe les places de stationnement, moins on incite au recours à la voiture. C'est souvent l'approche privilégiée côté français qui peut imposer une quantité maximale de places de parking, la densité de l'offre en métro, bus et tramway devant permettre des déplacements alternatifs à la voiture. Au contraire en Flandre, LEIEDAL et wvi fixent un nombre minimal de places à réaliser pour régler le problème du stationnement sauvage, danger pour la sécurité des usagers et la qualité de la zone d'activités.

La localisation du stationnement a aussi son importance. Au niveau de l'espace public ou de l'espace privé, concentré ou disséminé, là encore les choix

impactent aussi sur les mobilités et la sécurité des déplacements. Des parkings communs pour l'ensemble de la zone constituent une bonne manière de répondre aux besoins de stationnement tout en économisant l'espace. De plus, ils permettent une gestion commune à moindre coût (éclairage, nettoyage...). Toutefois, leur dimensionnement doit être calculé au plus juste. Pour inciter à leur utilisation, il faut les implanter à distance raisonnable des entreprises. La distance «psychologique» doit aussi être prise en compte. 400 mètres à parcourir à pied dans un environnement de poids lourds peuvent paraître un trajet insurmontable alors que cette même distance, dans un espace protégé, végétalisé et bien éclairé, sera davantage vécue comme une «promenade». ■

Doelstelling 4: de weerslag op het milieu en het leefklimaat zoveel mogelijk beperken

Uitdagingen

Bijdragen tot het hydrologisch evenwicht van het stroomgebied, bouwen aan een aangenaam leefklimaat voor inwoners en werknemers, de lokale ecosystemen beschermen en de biodiversiteit behouden.

Overstromingen voorkomen - Een doeltreffend regenwatermanagement is een van de belangrijkste bekommernissen voor wie de milieu-impact van het bedrijventerrein wil beperken. Grote verharde, waterafstotende oppervlaktes zijn immers een risicofactor voor overstromingen in het lager gelegen deel van het stroomgebied. Om dat te voorkomen, is het belangrijk om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en het regenwater op te slaan in bufferbekkens of - als het terrein dat mogelijk maakt - direct te laten infiltreren in de percelen. Een bufferbekken is bedoeld om water op te slaan, maar kan bijvoorbeeld ook een rol spelen in de brandbestrijding. Ze hebben ook een landschappelijke waarde en kunnen de omgeving helpen verfraaien, een meerwaarde die de omwonenden op prijs stellen. Sinds kort beproeft Lille op diverse bedrijventerreinen, met name Eurasanté en Haute Borne, alternatieve vormen van regenwaterbeheer. Bijvoorbeeld door kleine greppels aan te leggen, zodat het water direct kan infiltreren. Die greppels kunnen bovendien goed in het landschap worden geïntegreerd.

De bodemerosie aanpakken - Een andere hoofdbekommernis is het beschermen van de bodem tegen erosie. Zodra het terrein zich in de portefeuille van de ontwikkelaar bevindt, kan men op de bodem tijdelijk landbouwgebruik toestaan, in

afwachting dat de percelen gecommmercialiseerd kunnen worden. Op die manier blijft de bodem bedekt met vegetatie, wat erosie tegengaat, en biedt het terrein bovendien een verzorgde en orderlijke aanblik. Die oplossing is ook bevoororderlijk voor de acceptatie van het project, vooral bij de land- en tuinbouwers. De landbouwer die onteigend wordt of zijn grond onderhands verkoopt, kan hem op die manier blijven exploiteren, dankzij een gebruiksrecht dat hem als gunst verleend wordt. Toch is het belangrijk om dat landbouwgebruik goed in te passen, om te vermijden dat het imago van het bedrijventerrein en de commercialisering ervan schade lijden door het komen en gaan van de landbouwmachines en de ongemakken die ermee gepaard gaan.

Het ecologisch netwerk en de biodiversiteit behouden

- Een slecht ontworpen bedrijventerrein kan gemakkelijk uitgroeien tot een ondoordringbare barrière die de bewegingsvrijheid van fauna en flora beperkt. Planten en dieren hebben er behoefte aan om zich in een andere omgeving te verspreiden, om er te overleven en zich voort te planten, of er voedsel en beschutting te vinden. Het behoud of de aanleg van ecologische corridors op het bedrijventerrein (hagen, bosjes, waterpartijen, enz.) verhoogt de bewegingsvrijheid van planten en dieren en kan een natuurlijke habitat die door de menselijke activiteit gefragmenteerd is, weer helpen herstellen. Dergelijke corridors kunnen zelfs het bedrijventerrein beter helpen inbedden in de brede landschappelijke omgeving en de perceptie van het bedrijventerrein bij de omwonenden positief beïnvloeden. Anderzijds slokt het behoud van ecologisch waardevolle gebieden ook ruimte op, wat in strijd kan zijn met het rationeel beheer van de bebouwbare oppervlakte. ■



© LEIEDAL

Landbouwactiviteit op bedrijventerrein Esserstraat in Zwevegem. Activité agricole sur la zone Esserstraat à Zwevegem.



© IDETA

Ecologisch stormbekken in hoofdbedding van de Sille - bedrijventerrein Ghislenghien (Ath). Bassin d'orage écologique dans le lit majeur de la Sille - ZAE de Ghislenghien (Ath).

Objectif 4 : minimiser les impacts sur l'environnement et le cadre de vie

Enjeux

Contribuer à l'équilibre hydrologique du bassin versant, favoriser un cadre de vie agréable pour les habitants et les salariés, préserver les écosystèmes locaux et la biodiversité

Prévenir les inondations - La gestion des eaux pluviales est l'une des préoccupations premières pour minimiser les impacts environnementaux d'une zone d'activités. De vastes surfaces imperméabilisées sont en effet un facteur de risque d'inondation en aval du bassin versant. Pour éviter ce risque, il est important d'installer un réseau séparatif, de stocker les eaux de pluie dans des bassins-tampons, voire quand le terrain le permet, de favoriser l'infiltration de l'eau directement au niveau des parcelles. Conçus avant tout comme aménagements de stockage, les bassins tampons peuvent aussi répondre à d'autres fonctions, comme la lutte contre l'incendie. Plus ou moins

paysagers, ils peuvent contribuer à l'agrément des lieux, un plus apprécié des populations riveraines. Depuis peu, Lille Métropole expérimente dans plusieurs zones d'activités, notamment à Eurasanté et à la Haute Borne, la gestion alternative de l'eau pluviale. Par exemple, des noues, sortes de fossés en herbe, sont réalisées pour favoriser une infiltration directe tout en offrant une bonne intégration dans le paysage.

Lutter contre l'érosion des sols - Préserver les sols de l'érosion constitue aussi une autre préoccupation majeure. D'où l'intérêt, dans l'attente de la commercialisation des terrains, d'autoriser leur mise en culture temporaire une fois entrés dans le portefeuille foncier de l'aménageur. L'enjeu : conserver un couvert végétal pour éviter l'érosion et maintenir un aspect soigné et approprié des lieux. Cette solution favorise une meilleure acceptation du projet, notamment par la profession agricole. L'agriculteur, exproprié ou vendeur à l'amiable, peut ainsi poursuivre son exploitation grâce à un droit d'utilisation précaire. Toutefois, cette solution nécessite de bien cadrer cette activité agricole pour ne pas nuire à l'image de la zone d'activités et à sa commercialisation en raison du « ballet » des engins agricoles et des inconvénients qu'ils engendrent.

Préserver le maillage écologique et la biodiversité - Une zone d'activités mal conçue peut facilement devenir une barrière étanche à la circulation des espèces. Or, faune et flore ont besoin de se déplacer entre les milieux pour vivre et se reproduire, trouver des ressources alimentaires et des abris. Préserver voire créer des corridors biologiques à l'intérieur de la zone (haies, bosquets, plans d'eau...) favorise le déplacement des espèces et peut aider à « cicatrifier » des habitats naturels morcelés par les activités humaines. Ces corridors biologiques peuvent même favoriser l'intégration paysagère de la zone dans son territoire élargi et améliorer sa perception par les riverains. Toutefois, la préservation de ces espaces d'intérêt écologique est souvent consommatrice d'espace, ce qui peut entrer en contradiction avec une gestion parcimonieuse des terrains « urbanisables ». ■



© LMCU

Greppel op bedrijvenpark Haute Borne in Villeneuve-d'Ascq.
Noue sur le parc de la Haute Borne à Villeneuve-d'Ascq.

Doelstelling 5: de kwaliteit van het leefklimaat op het bedrijventerrein waarborgen

Uitdagingen

Voor de werknemers een aangename werkomgeving tot stand brengen, het imago van het bedrijventerrein verbeteren, ertoe bijdragen dat de mensen uit de omgeving zich het terrein kunnen toe-eigenen.

Landschapsintegratie - Werken aan de landschapsintegratie, een dialoog aangaan met de hele site: dat is essentieel om het bedrijventerrein en de nabije omgeving harmonisch met elkaar te verweven. Om het terrein behoorlijk te kunnen inrichten, moet je het gebied kunnen lezen, zijn natuurlijke verleden begrijpen, aanknopen bij het geheugen van de plek. In Ieper, bijvoorbeeld, heeft de ontwikkelaar wvi de kansen gegrepen die het open landschap en de vele historische sites uit de Eerste Wereldoorlog hem boden. Het ontwerp van dat bedrijventerrein besteedt veel aandacht aan de open ruimte, om er op enkele strategische plekken de getuigen van het collectieve verleden in de verf te zetten.

Kwaliteitsperceptie - De kwaliteitsperceptie van een bedrijventerrein hangt vooral samen met twee niveaus: de inrichting en de aanpak van de open ruimte enerzijds, en de architectuur van het vastgoed anderzijds. Die twee niveaus hebben evenveel met de esthetica van de site te maken als met de functionaliteit ervan. Samen zorgen ze ervoor dat

het geheel een harmonieuze aanblik biedt. Spelen met het reliëf, de beplanting, de inpassing en het formaat van de gebouwen, aantrekkelijke perspectieven creëren: daarvoor moeten architecten en landschapsarchitecten in de arm worden genomen. Bij de opmaak van het inrichtingsplan moet men ook waken over de structurering en de leesbaarheid van de ruimte. De ruimte moet door iedereen in een oogopslag gelezen kunnen worden, zodat de diverse functies er meteen zichtbaar zijn. Er moet ook worden gezorgd voor centrale zones, collectieve plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en die een aantrekkelijke «stedelijke» omgeving creëren. Immers, indien een bedrijventerrein een economische locatie is, dan is het ook een leefomgeving. De inspanningen die de ontwikkelaar levert voor de landschapsintegratie en de beeldkwaliteit, zorgen ervoor dat het project maatschappelijk vlotter aanvaard wordt, vooral bij de omwonenden. Die acceptatie zal nog groter zijn als de site zich niet afsluit van de omgeving, maar bijvoorbeeld toestaat dat mensen er wandelen, fietsen of paardrijden, zoals op het bedrijventerrein van Beck in Wattrelos. De aandacht die op bedrijventerreinen zoals Menen-Oost of Qualitis in Edingen voor de groenzones is ingeruimd, draagt ertoe bij dat de inwoners zich die plek kunnen toe-eigenen. Om de kwaliteit van dat groen op peil te houden, moet nauwgezet over het onderhoud worden gewaakt. Aan Franse zijde zien de ontwikkelaars veel kansen in de realisatie van centra die de werknemers gemeenschappelijke diensten (restaurants, winkels) aanbieden, terwijl de wetgeving op de stedenbouw dat soort initiatieven in Wallonië onmogelijk maakt.



© IDETA

Hoofdstraat op het bedrijvenpark QUALITIS in Enghien.
Boulevard central dans le Parc d'Activité QUALITIS à Enghien.

Objectif 5 : garantir la qualité du cadre de vie dans la zone d'activités

Enjeux

Développer un confort de travail pour les salariés, améliorer l'image de la zone d'activités, favoriser une appropriation des lieux par les habitants

Intégration paysagère - Travailler l'intégration paysagère, faire « dialoguer » le projet avec le site est essentiel pour tisser des relations harmonieuses entre la zone d'activités et son environnement proche. Savoir lire le territoire, comprendre son vécu physique, retrouver la mémoire des lieux sont les préalables à l'aménagement. A Ieper, l'aménageur wvi a tiré profit du paysage ouvert et des nombreux sites historiques datant de la Première Guerre mondiale. La conception de la zone d'activités accorde en effet une large place aux espaces ouverts pour mettre en scène, à certains endroits stratégiques, ces témoins qui appartiennent à la mémoire collective.



© LMCU

*Landschapsintegratie op bedrijvenpark Haute Borne in Villeneuve-d'Ascq.
Intégration paysagère du parc de la Haute Borne à Villeneuve-d'Ascq.*

des espaces. Une lecture immédiate de l'espace doit permettre à chacun d'identifier les différentes fonctions. Il faut également se soucier de créer des centralités, de prévoir des espaces collectifs qui faciliteront la rencontre et favoriseront les « aménités urbaines ». Car si la zone d'activités est un espace économique, elle est aussi un lieu de vie. Ces efforts portés à l'intégration paysagère et la qualité visuelle favorisent l'acceptation sociale du projet notamment auprès des riverains. Cette acceptation est d'autant plus grande si le site ouvert sur l'extérieur autorise certaines pratiques comme la balade à pied, à vélo ou à cheval, à l'exemple de la zone d'activités du Beck à Wattrelos. La large place accordée aux espaces verts dans les parcs de Menen-Est ou Qualitis à Enghien participe à l'appropriation du lieu par les habitants. Mais le maintien d'une qualité constante dans le temps nécessite un entretien vigilant. Côté français, la création de centres de vie offrant des services communs aux salariés (restaurant, commerces, petits équipements...) a les faveurs des aménageurs, contrairement au territoire wallon où la législation en matière d'urbanisme interdit ce type d'initiative.



© LMCU

*Openbaar domein op het bedrijvenpark Beck in Wattrelos.
Espaces publics sur le parc du Beck à Wattrelos.*

Qualité perçue - Dans une zone d'activités, la qualité perçue des lieux se joue essentiellement à deux niveaux, dans l'aménagement et le traitement de l'espace public, ainsi que dans la conception architecturale de l'immobilier d'entreprise. Ces deux niveaux participent tant à l'esthétique qu'à la fonctionnalité du site et contribuent à dégager une harmonie d'ensemble. Jouer avec le relief, les plantations, l'implantation et le gabarit des constructions, créer des perspectives pour laisser filer le regard... sont autant de possibilités qui nécessitent l'intervention d'architectes et de paysagistes. Au moment de l'élaboration du plan d'aménagement, il faut aussi veiller à la structuration et à la lisibilité



© IEG

*Cafeteria in bedrijventrum Risquons-tout in Mouscron.
Cafétéria du centre d'affaire du Risquons-tout à Mouscron.*



© WVI

*Stormbekken en voetpaden op het bedrijvenpark QUALITIS in Enghien.
Bassin d'orage et cheminements piétons dans le Parc d'Activités QUALITIS à Enghien.*

Bepantingen - Zorgen voor een landschappelijke beplanting, nog voordat de percelen worden gecommmercialiseerd, kan op zeer korte termijn positieve effecten hebben. De beplanting structureert immers het landschap van het bedrijventerrein. Dat is een pluspunt voor de omwonenden en voor het bedrijf dat met de plek komt kennismaken. Anderzijds mag de beplantingsstructuur geen obstakel worden voor ambitieuze projecten.

Projectopvolging. - Om ontsparingen die de kwaliteitsambitie in het gedrang zouden kunnen brengen, te vermijden, is het belangrijk dat de intercommunale de projecten van de bedrijven blijft opvolgen. Zo kan ze controleren of de stedenbouwkundige en architecturale voorschriften worden nageleefd. Nadat het bedrijf zich op het terrein heeft geïnstalleerd, kan ze ervoor zorgen dat het perceel op een gezonde manier wordt beheerd - bijvoorbeeld wat de parkeerplaatsen en de opslag in open lucht betreft, twee courante knelpunten op bedrijventerreinen. ■



© LEIFEDAL

*Openbaar domein op het bedrijventerrein Esserstraat in Zwevegem
Espaces publics sur la zone d'activités Esserstraat à Zwevegem*



© WWT

*Buitenaanzicht van Ieper Business Park.
Vue extérieure de Ieper Business Park.*

Le suivi des projets des entreprises par les intercommunales parait aussi essentiel pour éviter toute dérive qui pourrait compromettre l'ambition de qualité. Il permet de contrôler le bon respect des prescriptions urbanistiques et architecturales et une « saine » gestion de la parcelle, une fois l'entreprise installée, notamment au niveau du stockage extérieur ou du stationnement, habituels « points noirs » dans les zones d'activités. ■

Prévégétalisation - Un « paysagement » avant même la commercialisation des parcelles peut entraîner un effet positif immédiat. Le verdissement structure le paysage de la zone d'activités. C'est un plus pour l'entreprise qui découvre les lieux pour la première fois ou pour les riverains. Toutefois, la structuration végétale choisie ne doit pas devenir un obstacle à certains projets d'envergure.

Doelstelling 6: de maatschappelijke verankering van het bedrijventerrein bevorderen

Uitdagingen

De goede afwikkeling van het project garanderen, ervoor zorgen dat de bewoners zich de site kunnen toe-eigenen, vermijden dat het terrein een negatief imago krijgt

Overleg - Zeker wanneer onteigeningen op stapel staan, moet het overleg met de omwonenden en de landbouwers een centrale plaats krijgen in de ontwerpfase van het bedrijventerrein. Dat is een uitstekend instrument om conflicten te ontmijnen. Er kan bijvoorbeeld worden onderhandeld over oplossingen om eventuele hinder weg te nemen (betere architecturale kwaliteit, aan de rand van de site de bouwhoogte verlagen, enz.) Door over het project te communiceren, kan men er de inwoners nauwer bij betrekken en eventuele conflicten snel van de baan ruimen, wat de vlotte afwikkeling van het project alleen maar ten goede komt.

Het is belangrijk om in de contacten met de bewoners de voordelen in de verf te zetten die de realisatie van een bedrijventerrein hun kan opleveren. Voorbeelden van die maatschappelijke meerwaarde zijn bijvoorbeeld het herstel van het ecologisch weefsel of de aanleg van wandelpaden. Dergelijke voordelen bevorderen de maatschappelijke acceptatie. Dat overleg moet ook na de realisatie van het bedrijventerrein blijven bestaan. Daarom is het belangrijk dat de terreinbeheerders - als die er zijn - met naam en toenaam bekend zijn, en dat ze als bevoorrechte gesprekspartners voor de bewoners kunnen optreden. ■

Doelstelling 7: de culturele identiteit versterken

Uitdagingen

Het draagvlak voor het project bij de bevolking vergroten

Werk maken van de culturele dimensie van het project hangt nauw samen met de kwaliteit. Als de site een soort blanco pagina is, staan de ontwerpers voor de delicate en moeilijk te definiëren opdracht om de plek een betekenis te geven, om op die nieu-

we site, die helemaal in het teken staat van de economische ontwikkeling, iets te creëren dat je de «genius loci» zou kunnen noemen, de onvatbare meerwaarde die de tijd aan een plek kan geven: iets wat vandaag en morgen door iedereen ervaren en begrepen kan worden, en dat de identiteit van de plek zal vormen - zoals dat vroeger met de steden gebeurde, die hun identiteit ontlenden aan de manier waarop de religieuze of wereldlijke macht ze heeft vormgegeven.

IDETA is van plan die culturele dimensie in elk van haar grote projecten te verkennen. Ze vindt immers dat de realisatie van een bedrijventerrein geen banale ingreep is, die enkel en alleen door een economische en commerciële logica wordt gestuurd. Het is een stedenbouwkundige ingreep die een zware stempel op een plek drukt, en die voor de huidige en latere generaties een betekenis moet krijgen. Een bedrijventerrein is de expressie van een plek, een maatschappij en een geschiedenis: het heeft een culturele waarde.

Naar aanleiding van een offerte voor de opmaak van een stedenbouwkundig en milieukundig bestek voor de prioritairere bedrijventerreinen in Ath-Ghislenghien, Leuze, Pecq-Estaimpuis en Tournai in 2005, heeft IDETA een extra selectiecriteria ingevoerd: de bekwaamheid om die economische zones een culturele dimensie te verlenen. Elk van de geselecteerde adviesbureaus heeft een kunstenaar, dichter of filosoof in de arm genomen om die culturele dimensie in een materiële of immateriële vorm te gieten. De voorstellen gingen in drie richtingen. Door elke stedenbouwkundige ingreep esthetische kwaliteit mee te geven, probeert men hem betekenis te verlenen: van het wegencracé en de architectuur van de structuurbepalende ruimtes tot het design van banken en vuilnisbakken. Andere voorstellen willen de randen van het bedrijventerrein en de knooppunten aanpakken, om zo het nieuwe stedenbouwkundige project symbolisch en functioneel te verbinden met de bewoonde omgeving. En een derde reeks voorstellen wil een mythologie van de plaats creëren en de realisatie ervan markeren om het bedrijventerrein in de Geschiedenis in te passen, al dan niet via kleine geschiedenissen. Of onze generatie in staat is om zo'n culturele visie op kwaliteit gestalte te geven, moet de toekomst uitwijzen. ■



© LEIEDAL

Overlegvergadering in Kortrijk.
Réunion de concertation à Kortrijk.

Objectif 6 : favoriser l'ancrage social de la zone d'activités

Enjeux

Garantir le bon déroulement du projet, favoriser l'appropriation du site par les habitants, éviter de créer une zone « repoussoir »

Concertation - Les dispositifs de concertation avec les riverains et les agriculteurs, surtout si des expropriations sont prévues, doivent être au cœur de l'élaboration de chaque projet de zone d'activités. Ce sont d'excellents outils pour désamorcer des conflits, notamment en négociant des solutions pour réduire les éventuelles nuisances (qualité architecturale accrue, gabarit limité des constructions en limite du site...). Communiquer sur le projet permet une meilleure prise en compte des habitants, la résolution des conflits éventuels, voire l'évolution du projet lui-même.

Dans ces échanges avec les habitants, il est important d'insister sur les avantages qu'ils peuvent retirer de la création de la zone d'activités, de ses plus-values « sociales », tels le rétablissement d'un maillage écologique, la création de promenades.

Cela favorise son acceptation sociale. Ces concertations doivent perdurer le plus longtemps possible. D'où l'importance que les gestionnaires de zones, lorsqu'ils existent, soient bien identifiés et légitimés comme interlocuteurs privilégiés. ■

Objectif 7 : valoriser l'identité culturelle des lieux

Enjeux

Faciliter l'adhésion de la population au projet

Travailler la dimension culturelle des lieux a partie liée avec la qualité. Car si le site est une « page blanche » où tout est possible, les concepteurs du projet doivent réussir cette chose si délicate et peu palpable : donner sens aux lieux, créer dans ce nouveau site dédié au développement économique ce supplément d'âme, cet « esprit des lieux », qui sera perçu ou compris aujourd'hui et demain par tous et qui façonnera l'identité du site. A l'exemple de la ville d'hier modelée par le pouvoir religieux ou civil.



© IDETA

Gedenkteken voor de slachtoffers van de gasramp (30 juli 2004) op het bedrijventerrein in Ghislenghien - Beeldhouwer: G. Vastrade.
 Mémorial aux victimes de la catastrophe du 30 juillet 2004 dans la ZAE de Ghislenghien - Sculpteur : G. Vastrade.

Afkortingen

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
 CCUE: Cahier des charges urbanistique et environnemental, stedenbouwkundig en milieukundig bestek
 DIREN : Direction régionale de l'environnement
 DRE : Direction régionale de l'équipement
 GOM : Gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij
 GRS: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
 PCA: Plan communal d'aménagement, gemeentelijk bestemmingsplan
 PLU: Plan local d'urbanisme, lokaal bestemmingsplan
 PRS: Provinciaal ruimtelijk structuurplan
 RSV: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen
 RUP: Ruimtelijk uitvoeringsplan
 SAEM: Société anonyme d'économie mixte, vennootschap voor publiek-private samenwerking
 SCOT: Schéma de cohérence territoriale, plan dat ruimtelijke organisatie van een gebied vaststelt
 SDER: Schéma de développement de l'espace régional, ruimtelijk structuurplan voor Wallonië
 ZAC: Zone d'aménagement concerté, plangebied voor meervoudig ruimtegebruik

IDETA envisage d'explorer cette dimension pour chacun de ses projets majeurs. A ses yeux, la création d'une zone d'activités ne constitue pas un acte banal uniquement modelé par des logiques économiques et commerciales. Cet acte d'urbanisation constitue un geste public fort imprimé à un lieu qui doit être porteur de sens pour les générations actuelles et futures. Produit d'un lieu, d'une société et d'une histoire, il possède une valeur culturelle.

A l'occasion d'une consultation pour la réalisation des cahiers des charges urbanistiques et environnementales lancée en 2005 pour le projet des zones d'activités prioritaire de Ath-Ghislenghien, Leuze, Pecq-Estaimpuis et Tournai, IDETA a introduit comme critère de sélection la capacité à forger une dimension culturelle dans ces lieux économiques.

Chacun des bureaux d'études retenus a intégré un artiste, un poète ou un philosophe pour donner forme à cette dimension culturelle, cette forme pouvant être matérielle ou immatérielle. Trois types de réponses ont émergé : à travers leur qualité esthétique, donner sens à chaque acte d'urbanisation, du tracé des voiries, de l'architecture des espaces structurants au design des bancs et des poubelles ...; à travers le traitement des limites et des points d'articulation, établir le lien symbolique et fonctionnel, donc culturel, entre la nouvelle urbanisation et son environnement « habité » ...; enfin créer une mythologie du lieu et acter sa fondation afin de l'inscrire dans l'Histoire, même à travers une histoire... Le temps dira la capacité de notre génération à concrétiser une telle interprétation de la qualité ! ■

Sigles

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
CCUE : Cahier des charges urbanistique et environnemental
DIREN : Direction régionale de l'environnement
DRE : Direction régionale de l'équipement
GOM : Société de développement régional
GRS : Schéma de structure d'aménagement communal
PCA : Plan communal d'aménagement
PLU : Plan local d'urbanisme
PRS : Schéma de structure d'aménagement provincial
RSV : Schéma de structure d'aménagement de la Flandre
RUP : Plan d'exécution spatial
SAEM : Société anonyme d'économie mixte
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SDER : Schéma de développement de l'espace régional
ZAC : Zone d'aménagement concerté

Colophon - Colofon

Editeur responsable - Verantwoordelijke uitgever :

Jef Van Staeyen
COPIT-GPCI

Bureaux - kantoor

Rue de l'Echauffourée 1
B 7700 Mouscron

Siège social - Maatschappelijke zetel

1 rue du Ballon
F 59034 Lille Cedex

info@copit-gpci.org
www.copit-gpci.org

Auteurs :

Une équipe pluridisciplinaire rassemblant des compétences en urbanisme, architecture, paysage, aménagement du territoire, économie, droit, management :

Een multidisciplinair team bestaande uit deskundigen op het vlak van stedenbouw, architectuur, landschaping, ruimtelijke planning, economie, recht en management :

- Guénaëlle Carlier, Lille Métropole Communauté Urbaine
- Dominique Anne Falys, IDETA
- Edouard Fleury, Lille Métropole Communauté Urbaine
- Nicolas Karges, Lille Métropole Communauté Urbaine
- Sylvain Normand, IEG
- Johan Proot, wvi
- Emma Raudin, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole
- Steven Vanassche, LEIEDAL

Avec tous nos remerciements à - Met dank aan :

- Eric Van de Graaf, 1er attaché à la Direction de l'équipement des zones industrielles-Direction générale de l'économie et de l'emploi de la Région Wallonne
- Olivier Granville, attaché au cabinet du Ministre Forêt, en charge de l'Aménagement du territoire et de l'environnement
- Administratie Economie Vlaamse Gewest - Afdeling Europa Economie en Afdeling Economisch Ondersteuningsbeleid
- L'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole
- La SORELI
- La SAEM Ville Renouvelée
- La SAEM Haute Borne
- Hilde Cerpentier, interprète - tolk (BTC)

Rédaction - Redactie :

Céline de Angeli

Traduction néerlandaise - Nederlandse vertaling :

Jansen & Janssen

Mise en page - Lay-out :

Gilles Vidal (document)
StockGraphicDesign (couverture - omslag)

Impression - Druk :

Nord'Imprim

Publication-Publicatie : 11-2005

oktober 1991: Vijf Franse, Waalse en Vlaamse intercommunales (Lille Métropole Communauté Urbaine, IDETA, IEG, Leiedal en WVI) beslissen samen een grensoverschrijdende permanente conferentie van intercommunales op te richten: de GPCI (of COPIT voor onze Franse en Waalse burens).

januari 1998 – december 2001: Na meerdere gezamenlijke projecten te hebben uitgevoerd en/of ingeleid, starten de vijf partners, samen met het Agence de développement et d'urbanisme, een gemeenschappelijk beslissingsproces voor de ontwikkeling en ordening van de Frans-Belgische metropool. Het project neemt de vorm aan van een Grensoverschrijdend ontwikkelings- en ordeningsschema. Het krijgt de naam "Grootstad": een acroniem van de Nederlands- en Franstalige namen van het schema. Het krijgt financiële steun van Europa (programma Terra van de DG Regio voor innoverende initiatieven inzake ruimtelijke ordening). De projectpartners, de Vlaamse en Waalse gewesten en de provincie West-Vlaanderen dragen ook bij tot zijn financiering. Voor het uitwerken van het project, dat uiteindelijk leidt tot een "Strategie voor een grensoverschrijdende metropool", ontpopt de GPCI zich tot een "machine" om ideeën te produceren en draagvlak te creëren. Het resultaat: een gezamenlijk toekomstperspectief met concrete projecten die door de drie regio's gedragen worden. Om het gezamenlijke denkwerk en de Strategie beter kenbaar te maken publiceert de GPCI zestien "Cahiers en/of Dossiers van het Grensoverschrijdend atelier", die gemiddeld in 1000 exemplaren verspreid worden.

september 2000: De GPCI krijgt een juridische basis. Bij gebrek aan grensoverschrijdende juridische instrumenten wordt ze omgevormd tot een vereniging naar Frans recht, waarin de Franse en Waalse intercommunales rechtstreeks deelnemen. Omdat de Vlaamse intercommunales vooralsnog niet kunnen toetreden tot verenigingen wordt met hen een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, zodat ook zij evenwaardig betrokken worden bij de werking en besluitvorming van de GPCI.

25 maart 2002: Zo'n 400 Fransen, Walen en Vlamingen nemen in de Kortrijkse Schouwburg deel aan het eerste "Rendez-vous van de Frans-Belgische Eurometropool". Voor de GPCI, die dat colloquium organiseert, komt het erop aan de "Strategie voor een grensoverschrijdende metropool", resultaat van het project "Grootstad", bredere bekendheid te geven, en erover te kunnen debatteren. Op het podium en in de zaal zitten zowel actoren van permanente grensoverschrijdende samenwerking, als experts en beleidsvoerders. Er ontstaat een "positieve kortsluiting" tussen verschillende groepen actoren die samen bouwen aan de grensoverschrijdende metropool.

16 september 2002: De Belgische en Franse Eerste Ministers en de Minister Presidenten van de Franse Gemeenschaps- en de Vlaamse en Waalse Gewestregeringen ondertekenen het akkoord inzake grensoverschrijdende samenwerking tussen lokale openbare besturen. Na ratificatie door de parlementen zal dit akkoord de mogelijkheid scheppen grensoverschrijdende openbare structuren op te richten, onder meer voor de GPCI.

2002-2003: De GPCI houdt een raadpleging omtrent de "Strategie voor een grensoverschrijdende metropool" bij 270 lokale besturen, overheden, administraties en instellingen. De Strategie vindt haar weerslag in de beleidsdocumenten en de projecten van lokale, regionale en nationale overheden en van openbare en particuliere actoren aan weerszij van de grens. De GPCI vertaalt de prioriteiten van de Strategie in een "Prioritaire en Operationeel Plan" (POP) dat ze in juni 2003 goedkeurt, en dat ze samen met de intercommunales uitvoert.

29 oktober 2003: Z. M. Albert II, Koning der Belgen, op staatsbezoek in Frankrijk, spreekt tot de Grensoverschrijdende Permanente Conferentie van Intercommunales: "In tien jaar tijd heeft deze Permanente Conferentie zich een reputatie opgebouwd van heus laboratorium inzake grensoverschrijdende samenwerking." Door zijn bezoek, en door zijn deelname aan meerdere grensoverschrijdende evenementen, beklemtoont hij het belang dat de Belgische en Franse instanties, op alle bevoegdheidsniveaus, hechten aan het slagen van de grensoverschrijdende samenwerking.

2003-2005: Dank zij het Interreg 3a-programma France-Wallonie-Vlaanderen krijgen de GPCI en haar leden steun van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) voor de projecten "Emulation" en "Een andere kijk". De GPCI publiceert een nieuwe reeks "Cahiers en Dossiers van het Grensoverschrijdend atelier", met zowel resultaten van het project "Grootstad" die nog niet de nodige bekendheid kregen als meer recent werk, waaronder dit project "Emulation".

octobre 1991: Cinq intercommunales française, wallonnes et flamandes (Lille Métropole Communauté Urbaine, IDETA, IEG, Leiedal en WVI) décident de créer une conférence permanente intercommunale transfrontalière: la COPIT (ou GPCI pour nos voisins flamands).

janvier 1998 – décembre 2001: Après avoir initié et réalisé plusieurs projets communs, ces cinq structures engagent, avec le concours de l'Agence de développement et d'urbanisme, un processus décisionnel commun pour le développement et l'aménagement de la métropole franco-belge. Ce processus prend la forme d'un schéma transfrontalier: le projet "Grootstad", d'après les dénominations néerlandaise et française du schéma. Le projet bénéficie de concours financiers européens (programme Terra de la DG Regio pour les initiatives innovantes d'aménagement du territoire). Les partenaires du projet, les régions Flandre et Wallonie et la province de Flandre Occidentale participent également à son financement. Pour la réalisation du projet, qui conduit finalement à l'élaboration d'une "Stratégie pour une métropole transfrontalière", la COPIT se transforme en "machine" à produire de la matière grise et de la participation. Le résultat: une vision d'avenir commune et de nombreux projets transfrontaliers, crédibles et partagés, à concrétiser. Pour faire connaître cette réflexion commune et la Stratégie qui en résulte, la COPIT publie seize "Cahiers et/ou Dossiers de l'Atelier transfrontalier", diffusés à environ 1000 exemplaires.

septembre 2000: La COPIT se donne une base juridique. En l'absence d'outils juridiques transfrontaliers, elle se transforme en association de droit français, dont les membres sont les intercommunales wallonnes et française. Puisque les intercommunales flamandes ne peuvent adhérer à une association, une convention de coopération est conclue, qui leur permet de participer au fonctionnement et à la prise de décision de la COPIT.

25 mars 2002: Quelques 400 français, flamands et wallons se réunissent dans le théâtre de Kortrijk pour le premier "Rendez-vous de l'Eurométropole franco-belge". Pour la COPIT, organisatrice de ce colloque, il s'agit avant tout de faire connaître et de débattre de sa "Stratégie pour une métropole transfrontalière", fruit du processus "Grootstad". Sur le podium et dans la salle, ce colloque réunit des acteurs de la coopération transfrontalière, des experts et des décideurs. Il produit une sorte de "court-circuit" entre les différents groupes d'acteurs qui bâtissent ensemble la métropole transfrontalière.

le 16 septembre 2002: Les Premiers Ministres français et belge et les Ministres Présidents des gouvernements wallon, flamand et de la Communauté française de Belgique signent l'accord sur la coopération transfrontalière entre les collectivités territoriales. Après ratification par les parlements, cet accord permettra de créer des organismes publics transfrontaliers, par exemple pour la COPIT.

2002-2003: La COPIT organise une consultation au sujet de la "Stratégie pour une métropole transfrontalière" auprès de 270 collectivités locales, autorités, administrations et institutions. La Stratégie inspire désormais les orientations politiques et les projets des autorités locales, régionales et nationales et des acteurs publics et privés de part et d'autre de la frontière. La COPIT traduit les priorités de la Stratégie dans son "Plan Opérationnel Prioritaire" (POP) qu'elle approuve en juin 2003, et qu'elle met en œuvre avec les intercommunales.

29 octobre 2003: S. M. Albert II, Roi des Belges, en visite d'Etat en France, s'exprime devant la Conférence Permanente Intercommunale Transfrontalière: "Depuis dix ans, cette Conférence Permanente s'est forgée une réputation de véritable laboratoire de coopération transfrontalière." Par sa visite, et par sa participation à plusieurs événements transfrontaliers, il souligne l'intérêt qu'accordent les instances belges et françaises, à tous les niveaux de compétence, à la réussite de la coopération transfrontalière.

2003-2005: Grâce au programme Interreg 3a France-Wallonie-Vlaanderen, la COPIT et ses membres obtiennent un concours financier du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) pour les projets "Emulation" et "Changer le Regard". La COPIT publie une nouvelle série de "Cahiers et Dossiers de l'Atelier transfrontalier". Elle valorise les résultats du projet "Grootstad" qui n'ont pas encore été diffusés et fait connaître les travaux plus récents, parmi lesquels précisément ceux du projet "Emulation".

N°	OBJECTIFS DE QUALITE ET DE DURABILITE	DOELSTELLINGEN INZAKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID
A	UTILISER LE SOL AVEC PARCIMONIE	ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK
A1	Optimiser la localisation du site	De locatie van het terrein optimaliseren
A11	Mettre en adéquation l'activité économique et la localisation	Onderlinge afstemming tussen het type van economische activiteit en de locatie
A12	Renforcer le recentrage urbain	Nadruk op stadsinbreiding
A2	Soutenir le renouvellement urbain	Stadsvernieuwing ondersteunen
A3	Optimiser l'occupation foncière sur le site	Optimaal ruimtegebruik op het terrein
A31	Optimiser la densité	Optimale dichtheid
A32	Gérer la croissance des entreprises	Beheersen van de groei van de bedrijven
A33	Garantir la maîtrise foncière	Het beheer van het terrein waarborgen
B	PROPOSER UNE OFFRE ECONOMIQUE ATTRACTIVE ET ADAPTEE	EEN ECONOMISCH AANTREKKELIJK EN AANGEPAST AANBOD OPBOUWEN
B1	Garantir en permanence une offre foncière suffisante et différenciée (réserve)	Een permanent toereikend en gedifferentieerd grondaanbod garanderen (= ijzeren voorraad)
B2	Garantir une offre immobilière différenciée	Een gedifferentieerd vastgoedaanbod garanderen
B3	Fournir des réseaux de qualité adaptés aux besoins de l'entreprise (collecte des eaux, eau, gaz, électricité, télécom, etc.)	Aanleg van hoogwaardige nutsvoorzieningen afgestemd op de bedrijfsbehoeften (rioleringen, waterbedelingsnet, gas, elektriciteit, telecommunicatie, enz.)
B4	Fournir une signalétique de qualité	Kwaliteitsvolle signalisatie voorzien
B5	Fournir des services aux entreprises (ex : gestion des déchets, mutualisation, etc.)	Realisatie van faciliteiten voor de bedrijven (bijv. afvalbeheer, bedrijfsvereniging, enz.)
B6	Faire reconnaître la qualité de la ZAE, (image)	Aandacht voor het imago van de zone
C	OPTIMISER LA MOBILITE	MOBILITEIT OPTIMALISEREN
C1	Assurer la diversité des modes d'accès externes et de déplacements internes sur le site	Diversiteit garanderen van externe toegangsmogelijkheden en de interne verplaatsingen op het terrein
C2	Optimiser le système de circulation sur le site	Optimaliseren van de interne verkeerscirculatie op het terrein
C3	Optimiser le stationnement	Optimaliseren van de parkeervoorzieningen
C4	Optimiser l'intermodalité pour le transport des marchandises	Optimaliseren van de intermodaliteit voor het goederenvervoer
D	MAITRISER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX	BEPERKING VAN DE IMPACTEN OP HET MILIEU
D1	Sur le plan écologique	Ecologie
D11	Garantir l'équilibre hydrologique des bassins versants	Hydrologisch evenwicht van het gebied garanderen
D12	Protéger les sols	Bodembescherming
D13	Préserver la faune et la flore présentes sur le site	Bescherming van de op het terrein aanwezige fauna en flora
D14	Assurer une consommation hydrique rationnelle par les entreprises	Rationeel waterverbruik van de bedrijven bewerkstelligen
D15	Promouvoir l'utilisation rationnelle des énergies (y compris les énergies renouvelables)	Het rationeel energiegebruik (waaronder hernieuwbare energie) bevorderen
D16	Maîtriser et minimiser les rejets	Beheersen en beperken van de uitstoot
D2	Sur le plan du cadre de vie	Leefomgeving
D21	Intégrer la zone dans le paysage, assurer sa qualité visuelle externe	Landschappelijke integratie van het terrein ; externe visuele kwaliteit van het terrein garanderen
D22	Limiter les nuisances (visuelles, olfactives, sonores, de trafic, etc.)	Beperken van de hinder (visueel, geur, geluid, verkeer, enz.)

N°	OBJECTIFS DE QUALITE ET DE DURABILITE	DOELSTELLINGEN INZAKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID
E	ASSURER LA QUALITE DU CADRE DE VIE SUR LA ZONE D'ACTIVITES	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING IN HET BEDRIJVENTERREIN WAARBORGEN
E1	Qualité de l'espace public	Kwaliteit van de openbare ruimte
E2	Qualité de l'espace privé (qualité architecturale, etc.)	Kwaliteit van de private ruimte (architecturale kwaliteit, enz.)
E3	Fournir des services aux usagers du site	Faciliteiten voor de gebruikers van het terrein aanbieden
E4	Assurer la sécurité sur le site	De veiligheid op het terrein garanderen
E41	Des personnes	Van personen
E42	Des biens	Van de goederen
F	FAVORISER L'ANCRAGE SOCIAL DE LA ZONE D'ACTIVITE	DE MAATSCHAPPELIJKE VERANKERING VAN HET BEDRIJVENTERREIN BEVORDEREN
F1	Apporter une plus-value au territoire environnant	Meerwaarde creëren voor het omliggend gebied
F11	Contribuer à la structuration du territoire (ex : désenclavement, maillage, « couture urbaine »)	Bijdragen tot het structureren van het gebied (bijv. ontsluiting, verbeteren van het stedelijke weefsel)
F12	Contribuer à l'amélioration du cadre de vie (itinéraires de promenades, agriculture, requalification de friches, etc.)	Bijdragen tot de verbetering van de leefomgeving (wandelen- en fietsroutes, landbouw, herinrichting van verlaten bedrijventerreinen, enz.)
F13	Dynamiser le territoire (ex : Animer la vie économique locale, commerces, etc.)	Dynamiseren van het gebied (bijv. van de lokale economie, handelszaken, enz.)
F14	Développer l'emploi	Verder ontwikkelen van de tewerkstelling
F2	Soutenir l'adhésion sociale au projet	De maatschappelijke betrokkenheid m.b.t. het project bewerkstelligen
G	VALORISER L'IDENTITE CULTURELLE	DE CULTURELE IDENTITEIT VERSTERKEN
G1	Optimiser la gestion des questions archéologiques sur certains sites	Optimaliseren van het beheer van archeologische aspecten op bepaalde sites
G2	Intégrer de la dimension artistique pour donner du sens au site	Integratie van een artistieke dimensie op het terrein
H	MAINTENIR LA QUALITE DANS LE TEMPS	BLIJVEND BEHOUD VAN KWALITEIT
H1	Garantir le respect à long terme des objectifs qualitatifs initiaux	Garanties inbouwen zodat op lange termijn de oorspronkelijke kwaliteitsdoelstellingen gerespecteerd worden
H2	Adaptabilité du site / capacité d'évolution	Aanpasbaarheid van het terrein / vermogen om te evolueren
H3	Réversibilité ou reconversion possible du site (assainissement des sols, ...)	Mogelijkheden tot herinrichting of reconversie van het terrein (bodemsanering, ...) vrijwaren
I	MAITRISER LES COUTS	BEHEERSEN VAN DE KOSTEN
I1	Maîtriser les coûts d'aménagement	Beheersen van de inrichtingskosten
I2	Maîtriser les coûts de gestion	Beheersen van de beheerskosten
I3	Garantir un prix de vente acceptable pour l'entreprise	Een economisch aanvaardbare verkoopprijs voor de bedrijven garanderen
J	GARANTIR UNE APPROCHE GLOBALE, COHERENTE ET INTEGREE DE TOUTES LES DIMENSIONS DE LA MISE EN OEUVRE, LA PROGRAMMATION ET LA GESTION DES ZAE	EEN GLOBALE, COHERENTE EN GEINTEGREERDE AANPAK GARANDEREN VAN ALLE DIMENSIES VAN DE IMPLEMENTATIE, PROGRAMMERING EN BEHEER VAN DE BEDRIJVENTERREINEN
J1	Vis-à-vis des documents stratégiques	w.b. de strategische documenten
J2	Vis-à-vis des programmes opérationnels	w.b. de operationele programma's

GRENSOVERSCHRIJDEND atelier TRANSFRONTALIER



une initiative de la
COPIT
Conférence
Permanente
Intercommunale
Transfrontalière

een initiatief van de
GPCI
Grensoverschrijdende
Permanente
Conferentie van
Intercommunales

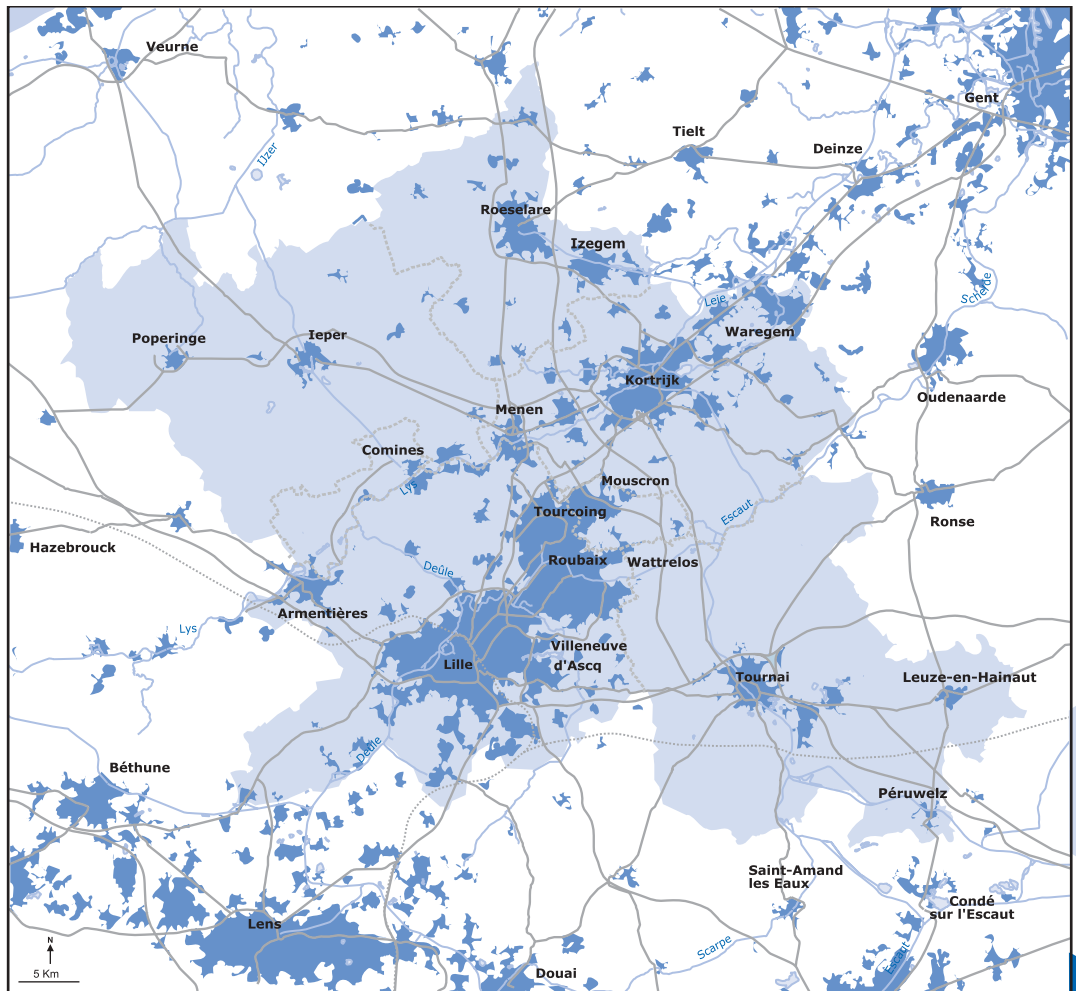
Ideta Tourmai (b)
 Ieg Mouscron (b)
 Lille Métropole Communauté urbaine (f)
 Leiedal Kortrijk (b)
 Wvi Brugge (b)



France - Wallonie - Vlaanderen

ce projet bénéficie du soutien du Fonds
 Européen de Développement Régional
 (FEDER) dans le cadre du programme
 Interreg 3a
 France-Wallonie-Vlaanderen

*dit project wordt gesteund door het
 Europees Fonds voor Regionale
 Ontwikkeling (EFRO) in het kader van
 het Interreg 3a programma
 France-Wallonie-Vlaanderen*



COPIT – GPCI

bureaux
 kantoor
 rue de l'Echauffourée 1
 B 7700 Mouscron

siège social
 maatschappelijke zetel
 1 rue du Ballon
 F 59034 Lille cedex

info@copit-gpci.org
 www.copit-gpci.org

