IDELUX
DÉVELOPPEMENT

GUIDE D'IMPLANTATION
SUR UN PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES D'IDELUX

Implantation : Les étapes à suivre 4
Coûts liés à l'achat d'un terrain 5
Caractéristiques des terrains 6
Législation 7
Obligations à respecter 9
Aides spécifiques 10
Raccordements aux impétrants 12
Sites pour entreprendre 16
Autres services à votre disposition 18
Contact 19

IDELUX DÉVELOPPEMENT

Votre entreprise se développe. Vous vous posez la question d'une nouvelle implantation sur un parc d'activités économiques.

IDELUX Développement accompagne les entreprises qui veulent s'implanter en province de Luxembourg.

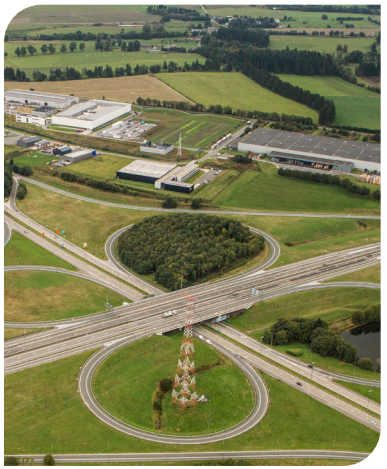
Répartis sur le territoire, les conseillers entreprises d'IDELUX Développement sont à votre écoute pour vous guider dans votre projet.

IDELUX Développement, l'Intercommunale de Développement économique durable de la province de Luxembourg, fait partie du Groupe IDELUX. Elle est reconnue comme Centre Européen d'Entreprises et d'Innovation et est membre du réseau « Enterprise Europe Network ».

Implantation : les **étapes** à suivre

- Appelez le conseiller entreprises en charge de la commune sur laquelle vous souhaitez vous implanter (cf. page 21). Un rendez-vous sera fixé avec lui à votre meilleure convenance. Il vous interrogera sur votre entreprise et votre projet pour comprendre vos besoins et vous guider vers le site le plus adéquat.
- Il vous fera parvenir une offre dès que celle-ci sera validée en interne.
- Si elle vous convient, il vous enverra un compromis de vente.
- En le signant, vous vous engagez à acquérir le terrain. Nous pouvons alors commander le plan de mesurage/bornage de votre parcelle qui fixera la surface à acquérir. Il sera réalisé dans le mois qui suit la signature.
- L'acte authentique sera signé dans un délai de 4 mois à dater de la réalisation des conditions suspensives mentionnées dans le compromis ou de la fin du délai pour leur réalisation.
- À votre demande, une réunion technique peut être organisée avec notre bureau d'études, de même qu'une réunion de diagnostic des autorisations nécessaires à la réalisation de votre projet avec notre Service Droit de l'Environnement.

Coûts liés à l'achat d'un terrain



Les coûts à votre charge pour l'achat d'un terrain sont les suivants :

- le prix du **terrain**. Après la signature du compromis de vente, un **acompte** de 15 % du montant d'acquisition vous sera demandé. Le solde devra être payé à la signature de l'acte authentique de vente ;
- les **frais de mesurage/bornage :** ils dépendent de la superficie de la parcelle et du nombre de bornes nécessaires. Si la prestation est effectuée par IDELUX Développement, votre conseiller entreprises vous donnera une estimation de ces frais ;
- les **droits d'enregistrement** (impôt perçu et calculé sur le prix de vente définitif après mesurage du bien, avec comme base minimale, la valeur vénale ou marchande de l'immeuble auquel s'ajoute les éventuelles charges) qui s'élèvent, en Région wallonne, à 12,5 % vous seront demandés avant la signature de l'acte authentique. Si vous choisissez le Comité d'Acquisition d'Immeubles (CAI), les droits d'enregistrement et les frais d'acte (provision de l'ordre de 500 €) devront obligatoirement être versés sur le compte de ce dernier avant de pouvoir programmer la signature de l'acte de vente ;
- les **honoraires** de notaire ou les frais d'acte du CAI.

Caractéristiques des terrains

- Les terrains sont vendus avec un équipement de base (sauf cas exceptionnel) : voirie d'accès, adduction d'eau, raccordement électrique basse tension et égout (unitaire ou séparatif). Votre conseiller entreprises vous informera avec précision de l'équipement des parcelles qui vous intéressent.
- La taille de votre parcelle sera fixée en fonction de vos besoins et de la législation tout en tenant compte d'une gestion foncière raisonnable et parcimonieuse du parc d'activités.
- Des conditions résolutoires sont prévues dans les compromis permettant à l'acheteur d'effectuer des sondages ou essais de sols sur la parcelle souhaitée.

Législation

- Pour l'activité économique, il existe essentiellement deux types de zones au plan de secteur :
  1. Les « zones d'activité économique mixte » (ZAEM)
  2. Les « zones d'activité économique industrielle » (ZAEI).

  Le Code du Développement Territorial (CoDT) précise les activités admises pour chaque type de zone. Votre conseiller entreprises vous en informera lors de votre premier rendez-vous.

- Pour tous les parcs d'activités économiques, IDELUX Développement est tenue de mentionner plusieurs clauses imposées par la législation quand elle vend un terrain : clauses d'emploi, d'aménagement de parcelle et de montant d'investissement. Votre conseiller entreprises vous les détaillera. Si elles ne peuvent pas être respectées, il vous guidera vers une solution alternative.

Législation

- Pour tous les parcs d'activités économiques, la législation en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion doit être respectée. L'Arrêté royal (AR) du 7 juillet 1994 fixe les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.
- Le Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) diffère d'un parc à l'autre. Certains parcs sont en assainissement autonome et d'autres en assainissement collectif. Les implications sont différentes en termes de normes de rejet ou d'obligation d'investir dans un système d'épuration individuelle (fosse septique ou autre).

Législation

- Une charte urbanistique est associée à certains parcs d'activités économiques. Chacune a été élaborée pour obtenir une cohésion urbanistique au niveau de l'aménagement des parcs. Elle vous garantit de développer votre entreprise dans un environnement agréable, accueillant et de qualité.
- Certains parcs d'activités sont gérés en copropriété. En s'implantant sur un tel parc, l'entreprise adhère obligatoirement à l'acte de copropriété qui régit le fonctionnement du parc d'activités et devient automatiquement copropriétaire. De ce fait, elle acquiert le droit de participer et de voter aux assemblées générales qui se tiennent au minimum une fois par an. Elle s'implique dès lors activement dans la gestion du parc d'activités et veille au maintien de sa qualité.
- La législation au niveau de certaines aides diffère d'une commune à l'autre. Voir le point « Aides spécifiques » (page 12).

Le Décret sols

De quoi s'agit-il ?

D'un décret du Parlement wallon du 1er mars 2018, entré en vigueur le 1er janvier 2019, dont l'ambition est d'œuvrer simultanément à la protection de l'environnement, de la santé de la population et du développement économique en remettant dans le circuit économique des friches industrielles et des terrains pollués.

Bonne nouvelle

Le cadre juridique du décret sols est clair. Mais ses conséquences - contraignantes - sur les projets d'investissement doivent être anticipées tant en termes de délai que de coût.

Ce qui change

Premier changement important : les cessions de terrain. Le cédant doit s'acquitter d'une obligation d'information.

Deuxième changement majeur : l'instauration de faits qui génèrent automatiquement des obligations d'investigations et d'assainissement du sol par un expert agréé, notamment dans les cas de demande de permis d'urbanisme, de permis unique ou de permis intégré. Même exigence pour l'exploitation d'une activité et d'une installation à risque pour le sol au terme du permis d'environnement.

Pratiquement

Céder ou acheter un terrain en connaissance de cause, poser le bon diagnostic (études, travaux d'assainissement), trouver un expert, encadrer sa mission, dialoguer au besoin avec l'administration compétente, sécuriser la procédure de permis, l'obtenir... Autant d'étapes qui prennent du temps (plusieurs mois).

Deux conseils : prenez les devants en intégrant ces nouvelles exigences dès les prémisses de votre projet ! Faites-vous accompagner !

Le Service Droit de l'environnement d'IDELUX est à votre disposition : +32 63 23 19 22 – laurence.barnich@idelux.be

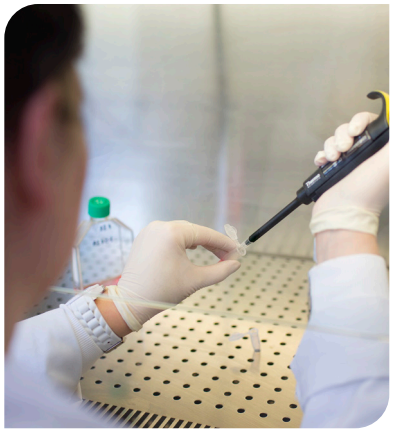
Obligations à respecter

Lors de l'achat de votre terrain, plusieurs obligations doivent être respectées :

- démarrer votre investissement dans les 18 mois suivant l'acte de vente ;
- exercer l'activité prévue dans l'acte de vente ;
- respecter les prescriptions urbanistiques liées au parc d'activités économiques sur lequel vous vous implantez et à la législation. À cet effet, nous demandons, avant d'introduire votre demande de permis, de nous montrer vos plans de construction et d'implantation. Nous pourrons alors vous conseiller afin de mettre toutes les chances de votre côté pour obtenir le permis d'urbanisme ;
- honorer vos engagements tels qu'ils figurent dans l'acte de vente : emploi dans les 5 ans, entretien de votre parcelle... ;
- obtenir vos permis (urbanisme, environnement, unique ou intégré). Le Service Droit de l'environnement d'IDELUX vous aide à réaliser vos demandes de permis et vous offre un soutien juridique dans les matières environnementales les plus pointues : performance énergétique des bâtiments (PEB), gestion du sol, des eaux pluviales... ;
- participer aux frais de copropriété si le parc d'activités fait l'objet d'un acte de copropriété.

Aides spécifiques

- La Province de Luxembourg a adopté un règlement d'aide à l'acquisition d'un terrain sur les parcs d'activités économiques. Cette aide est plafonnée à 3 718 € si la Commune n'intervient pas et à 5 000 € si la Commune a adopté un règlement similaire. Après l'acte authentique, nous nous occupons pour vous de la demande d'aide.
- Certaines communes ont adopté un règlement d'aide à l'acquisition d'un terrain sur les parcs d'activités économiques. Votre conseiller entreprises vous informera de ces aides. Après l'acte authentique, nous nous occupons pour vous de la demande d'aide.
- Certaines communes ont également adopté des règlements d'aides à l'emploi, d'aide à la création d'entreprise, à la location d'un hall relais... Votre conseiller entreprises vous informera sur l'ensemble des aides propres à une commune et dont vous pourriez bénéficier.
- Les pourcentages octroyés au niveau de l'aide à l'investissement de la Wallonie dépendent du type d'entreprise et de sa localisation (zone de développement,...). Votre conseiller entreprises vous informera sur cette aide spécifique. Il peut aussi vous aider dans l'introduction de votre dossier auprès de la Wallonie (SPW).
- Cette liste n'est pas exhaustive. Parlez-en avec votre conseiller entreprises !



Si l'entreprise est à l'initiative des demandes en raccordement, votre conseiller entreprises peut vous guider et vous accompagner tout au long des démarches à suivre avec les gestionnaires des impétrants. Avec certains opérateurs, nous tenons des permanences régulières pour le bon suivi de votre projet.

Égout

Quel que soit le Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH), la séparation des eaux usées pluviales et des eaux usées domestiques et industrielles est obligatoire. Une citerne d'eau de pluie ou un bassin de rétention sont également imposés sur la plupart des parcs d'activités afin d'éviter toute inondation.

Les impositions diffèrent en fonction du PASH, de l'existence ou non d'une station d'épuration et du type de rejet de l'entreprise (eaux usées domestiques, eaux usées industrielles).

Votre conseiller entreprises vous informera sur l'équipement existant et les impositions qui en découlent. Pour une éventuelle imposition sur la qualité des eaux usées rejetées, IDELUX Eau doit être consultée à l'adresse suivante : infoligne@idelux.be.

Raccordements
aux **impétrants**

Eau

De manière générale, l'opérateur responsable de la fourniture d'eau sur les parcs d'activités économiques est la Société wallonne des eaux (SWDE). Certains parcs d'activités font exception et sont desservis par la Commune. Votre conseiller entreprises vous en informera.

Pour les parcs d'activités desservis par la SWDE, si l'entreprise est peu consommatrice d'eau, elle peut demander le placement d'un nouveau raccordement :

- soit via l'espace clients du site www.swde.be
- soit par téléphone au +32 87 87 87 87 .

Le délai de raccordement est d'une trentaine de jours, mais il est recommandé d'introduire la demande dès l'obtention du permis. Après avoir introduit la demande, un deviseur se rendra sur place afin de pouvoir faire l'offre de raccordement.

Si par contre, l'entreprise est grande consommatrice d'eau ou nécessite une protection incendie, il faudra, préalablement à sa demande de permis, prendre contact avec la SWDE, via IDELUX Développement, pour vérifier que la capacité de fourniture est suffisante.

Électricité

IDELUX Développement communique l'état d'avancement de ses contacts commerciaux à ORES. Notre objectif est de planifier la réalisation de nouveaux équipements en cas de saturation prévisible du réseau.

Il est primordial que l'investisseur communique à IDELUX Développement, le plus vite possible, ses besoins en puissance électrique (KVA) afin de pouvoir en avertir l'opérateur. La demande de raccordement se fait via une demande de prestation sur le site www.ores.be.

Les étapes et délais pour le raccordement sont les suivants :

1. Votre société remplit sa demande de prestation en ligne.
2. Dans un délai de 30 jours, ORES étudie les différentes solutions techniques en rapport avec votre situation. Une offre vous est ensuite envoyée.
3. Une fois l'offre acceptée, vous recevrez votre code EAN (European Article Numbering). Il vous permet de trouver un fournisseur d'électricité. La liste est disponible sur www.cwape.be. Il est obligatoire d'avoir un contrat de fourniture d'électricité avant la fin des travaux de raccordement.
4. ORES s'engage à réaliser les travaux de raccordement cabine – compteur dans un délai de 80 jours à dater de la signature et du paiement de l'offre.

Le coût du raccordement varie en fonction de la puissance demandée et l'extension du câble en partie privative.

Raccordements
aux **impétrants**

Téléphonie et connexions par fibres optiques

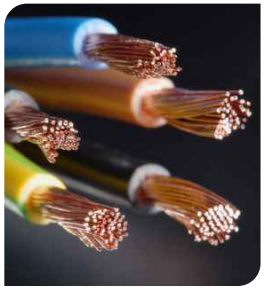
Nous recommandons au candidat investisseur de prendre contact avec plusieurs opérateurs dans la mesure où certains ont placé des fibres sans nous communiquer leur localisation.

Gaz

Lorsque le gaz est disponible, la demande de raccordement se fait via www.ores.be.

Pour connaître les tarifs d'utilisation et de raccordement, veuillez vous référer à la page « Tarifs » sur le site internet d'ORES.

Remarque : l'existence de canalisations de gaz à proximité immédiate de votre terrain nécessite le respect des prescriptions particulières très strictes imposées par FLUXYS. Il est impératif d'en prendre connaissance.

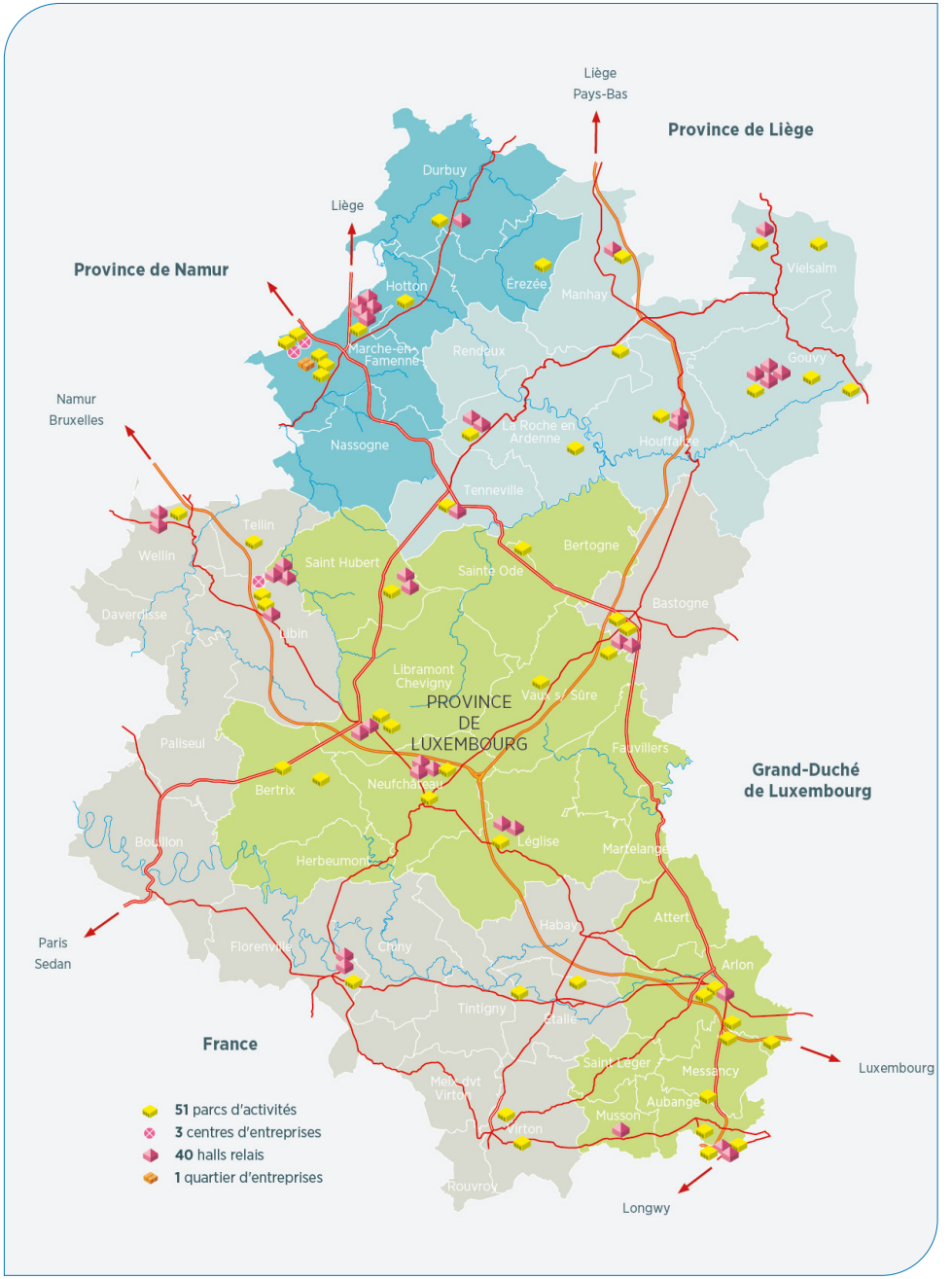


Sites
pour entreprendre

IDELUX Développement gère 51 parcs d'activités économiques dans toute la province de Luxembourg dont plusieurs sont thématisés tels que Ardenne Logistics, Galaxia (spatial), Pôle Ardenne Bois et Novalis Science Park (biotech).

L'Intercommunale possède en outre 40 halls relais, 3 centres d'entreprises et un quartier d'entreprises disponibles à la location.

Découvrez-les sur la carte !



Autres **services** à votre disposition

Votre conseiller entreprises vous guidera aussi pour :

- votre financement vers les services d'IDELUX Finances et/ou de Luxembourg Développement ;
- votre demande de permis vers le Service Droit de l'environnement d'IDELUX ;
- toute matière innovante ou tout projet de développement de vos activités vers IDELUX Innovation ;
- l'inscription de votre entreprise dans le réseau EEN (Enterprise Europe Network) ;
- toute question en matière d'énergie ou d'économie circulaire vers le conseiller énergie ;
- la recherche de collaborateurs ;
- ...

Découvrez en vidéo les services d'IDELUX Développement sur notre chaîne YouTube.

Contact

Fabienne MEODE
Communes de Durbuy, Érezée, Hotton, Marche-en-Famene et Nassogne
fabienne.meode@idelux.be
Tél. : + 32 63 23 19 62 Gsm : + 32 498 97 24 36

Arnaud SCHMITZ
Communes de Arlon, Attert, Aubange, Bertogne, Bertrix, Fauvillers, Herbeumont, Léglise, Libramont, Martelange, Messancy, Musson, Neufchâteau, Saint-Hubert, Saint-Léger, Sainte-Ode et Vaux-sur-Sûre
arnaud.schmitz@idelux.be
Tél. : + 32 63 23 18 50 Gsm : + 32 496 57 36 85

Julien TYCHON
Communes de Bastogne, Bouillon, Chiny, Daverdisse, Étalle, Florenville, Habay, Libin, Meix-devant-Virton, Paliseul, Rouvroy, Tellin, Tintigny, Virton et Wellin
julien.tychon@idelux.be
Tél. : + 32 63 23 19 12 Gsm : + 32 492 19 06 88

Stéphane WILKIN
Communes de Gouvy, Houffalize, La Roche-en-Ardenne, Manhay, Rendeux, Tenneville et Vielsalm
stephane.wilkin@idelux.be
Tél. : + 32 63 23 18 30 Gsm : + 32 496 57 36 82

Notes

Notes

IDELUX
Pour vous

Drève de l'Arc-en-Ciel, 98 B-6700 ARLON
+32 63 23 18 11 +32 63 23 18 95
www.idelux.be www.investinluxembourg.be

Janvier 2021- Service communication IDELUX Développement