

JE CRÉE MON ENTREPRISE, JE REPRENDS UNE AFFAIRE...

À quoi dois-je impérativement penser ?

On dit partout, et tout le temps, qu'il faut stimuler l'esprit d'entreprise et encourager l'investissement de projet. Rien n'est plus vrai, tout le monde est d'accord. Mais tant qu'à faire, autant s'y prendre avec méthode et réflexion. Et ce qui est vrai pour le volet financier, technique ou commercial, l'est évidemment aussi parlant de l'aspect environnemental au sens large. Inutile, en l'espèce, de fonder les yeux fermés... assurez-vous plutôt d'être en règle.



accueillant alors certaines activités sous conditions précises, et via des dérogations accordées à titre exceptionnel par le fonctionnaire délégué.

La compatibilité est le maître-mot...

Mais revenons à la situation générale, à savoir les zones urbanisables, en précisant qu'elles non plus ne permettent pas nécessairement d'y implanter n'importe quel projet. Ce qui nous conforte dans l'idée qu'il convient toujours de vérifier, au préalable, leur compatibilité avec l'activité que vous souhaitez développer. En effet, si la zone d'activité économique mixte peut accueillir de l'artisanat, des activités de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, la zone d'activité économique industrielle est quant à elle réservée aux activités à caractère industriel, aux activités de stockage ou de distribution, mais pas à la vente au détail. Convenons que les limites sont parfois floues, mais elles existent. Et il est impératif, en cas d'hésitation, de vérifier, auprès de la DG04 (Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie), la compatibilité de la zone avec vos activités... au risque de surprises désagréables et de refus catégoriques.

Notez encore que les activités de commerce, d'artisanat et de petite industrie peuvent, elles, s'établir en zone d'habitat, pour autant que la compatibilité avec le voisinage soit respectée, ce qui est également vrai en zone d'habitat à caractère rural, cette dernière pouvant en outre accueillir des activités agricoles...

Zone urbanisable : le sésame ?

Vous l'aurez compris, un terrain situé en zone urbanisable offre un certain nombre de garanties. Mais pas toutes! S'y installer ne gomme pas toutes les

Chaque situation est unique, on ne le répètera jamais assez. D'où le besoin d'appréhender les choses sous le regard de la réglementation en vigueur, en recourant le plus souvent possible à la compétence d'experts connaissant qui le domaine, qui la problématique, qui l'ensemble de la procédure à mettre en œuvre. Cela touche à des évidences, comme le lieu idéal où implanter une activité, les conditions d'exploitation propres à tel ou tel secteur, ou la demande d'un permis en bonne et due forme...

Où puis-je installer mon activité ?

Pour aborder les choses dans l'ordre, disons qu'aujourd'hui tout le monde, ou presque, connaît l'existence des plans de secteur, à tout le moins dans la sphère entrepreneuriale. Mais qu'en est-il (réellement) de leur portée ? Ainsi, a-t-on, par exemple, le droit de s'installer où

l'on veut ? Et qui décide ? Quels sont les recours ? Pas simple, n'est-ce pas... surtout que le porteur de projet, ou le patron de PME, n'est généralement pas le plus informé sur le sujet. Reste que la base de l'aménagement du territoire - et donc de la possibilité, ou non, pour vous d'installer vos activités sur tel ou tel terrain - se trouve noir sur blanc dans le plan de secteur en question. Le texte est évidemment sans équivoque quant à son contenu, mais n'oubliez jamais que chaque situation, unique par nature, mérite d'être étudiée dans sa globalité. C'est par exemple vrai concernant les zones qui ne sont pas urbanisables, et donc a priori incompatibles avec des activités économiques. Pensons aux zones forestières, naturelles, de parcs, d'espaces verts ou agricoles... Pour les zones agricoles, des exceptions sont parfois tolérées sur certains dossiers, les zones évoquées

contraintes. Et tout n'y est évidemment pas autorisé. En l'espèce, outre la définition de la zone elle-même sur laquelle installer votre outil, nous ne saurions trop vous recommander d'être particulièrement attentifs à quelques paramètres, comme l'adéquation du réseau routier au charroi nécessaire à votre activité ou la possibilité d'un développement futur sur votre terrain ou sur un terrain voisin. Plus critique encore, la présence d'un site Natura 2000 à proximité, d'une zone de prévention de captage, ou toute autre donnée du genre, retiendra également votre attention car, dans un cas comme dans l'autre, certaines activités ne pourront pas y être exploitées, ou à tout le moins, sous certaines conditions. Par ailleurs, savez-vous que l'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt de matériaux ou de déchets est soumise à l'octroi d'un permis d'urbanisme ?

Ne pas ignorer l'historique des lieux

Soyez également prudent quant à l'état du sol où vous voulez vous implanter, principalement si l'activité qui s'y est déroulée précédemment était de nature à le polluer. La loi, en tout cas, est claire sur le sujet : si un terrain est pollué et qu'on prouve que la pollution est historique (datant d'avant le 30 avril 2007, nldr), l'assainissement y est obligatoire si la pollution constitue un risque grave pour l'environnement ou la santé. De même, toute pollution nouvelle dépassant certains seuils devra être traitée ! La charge de la preuve incombant au propriétaire, soyez vigilant dès l'achat de votre terrain. Et surtout, en cas de doute, exigez une étude indicative du sol ! Parmi d'autres, bien que ce soit plus ou moins évident pour tout le monde, le cas des anciennes stations-service doit TOUJOURS vous alerter ! Sachez par exemple que les exploitants de stations dont la fermeture est postérieure au 21 juin 1999 doivent faire réaliser une étude indicative permettant de détecter la présence d'une pollution. Et si pollution il y a, l'assainissement devra être réalisé. Dans le même ordre d'idées, il est aussi entendu que tout bâtiment, toute installation fixe, et toute modification du relief du sol présents sur le site doivent avoir été

autorisés d'un point de vue urbanistique !

Que faire de mes eaux usées ?

Nous vous en parlons dans notre édition de février, la gestion des eaux est un point essentiel en entreprise. Retenez en tout cas que vos eaux usées industrielles doivent être traitées afin de respecter les normes de rejets imposées dans les conditions sectorielles ou particulières avant rejet en eau de surface ou en égout (moyennant, dans ce dernier cas, l'accord préalable de l'AIVE). Un fait est cependant incontestable : un permis d'environnement est toujours nécessaire pour vos rejets d'EUI. Côté eaux usées domestiques, nous retiendrons qu'elles pourront être rejetées à l'égout pour tout établissement situé en zone d'assainissement collectif (dérogation possible, moyennant permis d'environnement) ou traitées par une station d'épuration individuelle en zone d'assainissement autonome. Dans ce cas, une déclaration environnementale, voire un permis d'environnement, sera nécessaire.

Dois-je solliciter un permis particulier ?

Ce qui vient d'être dit en quelques lignes vous a peut-être apporté des réponses quant à votre situation, mais la question qui se pose au final est toujours la même : Quid du besoin d'un permis ? Et là, nous dirons que les hypothèses sont multiples. Soit vous achetez un terrain nu... et vos activités entrent dans le champ d'application du permis d'environnement. Un permis unique devra alors être sollicité, il reprendra un volet urbanisme pour la partie construction et un volet environnement pour la partie activité. Une autre hypothèse concerne la reprise d'une activité existante. Dans ce cas, il vous appartient de vérifier si le vendeur dispose, ou pas, des documents requis, à savoir permis d'urbanisme pour ses bâtiments et dépôts principalement, et permis d'environnement si son activité en requiert un. Dans l'affirmative, positionnez-vous par rapport à l'existant : Allez-vous devoir agrandir les bâtiments ? Allez-vous exploiter les mêmes installations pour le même type d'activité ? Au niveau urba-

nisme, rappelez-vous que les biens couverts par permis le resteront. Au niveau environnement, si vous n'apportez pas de modification aux activités, le permis est cessible. Si, au contraire, vous modifiez les activités, un (nouveau) permis d'environnement devra peut-être s'envisager. Dernière hypothèse concernant votre implantation : Vous décidez de louer un bien pour y installer votre activité. Dans ce cas, le champ est a priori réduit au permis d'environnement. En tant qu'exploitant, vous êtes alors responsable de son obtention. ■

i Ai-je besoin d'un permis d'environnement ?
Question simple pour réponse complexe...
La thématique mérite beaucoup d'attention et, surtout, l'analyse de professionnel(le).
Nous sommes là pour vous aider, vous suivre et vous renseigner... Service environnement
Lorraine Bodeux : 061 29 30 66
Ariane Bouvy : 061 29 30 49
environnement@ccilb.be

ÇA Y EST, J'AI MON PERMIS... Maintenant je me lance !

L'obtention du précieux sésame n'est comme en toute chose pas l'aboutissement de la procédure. Il faudra donc encore montrer un peu de patience. Vous devez d'abord prévenir l'administration du commencement de votre activité, mais également prendre connaissance du contenu de votre (vos) permis. Il y a évidemment des tenants et des aboutissants qui ne sont pas anodins. Certaines conditions urbanistiques et/ou d'exploitation peuvent même vous être imposées, ces dernières pouvant être générales (applicables à l'ensemble des établissements classés), sectorielles et intégrales (relatives à certains secteurs ou types d'activités), voire particulières (c'est-à-dire fondées dans votre permis). Rappelons encore que des obligations réglementaires périodiques devront également être respectées (contrôle des citernes à mazout-huiles, contrôle des compresseurs, registre des déchets, déclaration de déchets dangereux, registre de modifications...). Pensez-y... et, surtout, ne l'oubliez pas ! ■