



GUIDE  
DE L'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

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

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

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

IDELUX, l'Intercommunale de Développement économique durable de la province de Luxembourg, fait partie du Groupe IDELUX-AIVE. 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 19). 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 est passé dans les 4 mois. Ce délai dépend essentiellement des conditions suspensives introduites dans le compromis de vente.
- ▶ A votre demande, une réunion technique peut être organisée avec notre bureau d'études.





## 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 ;
- ▶ 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, votre conseiller entreprises vous donnera une estimation de ces frais ;
- ▶ les **droits d'enregistrement** (impôt perçu par l'État lors de l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit dans un registre) : ils s'élèvent à 12,5 % du montant d'acquisition. Ils vous seront demandés avant la signature de l'acte authentique sous le nom de « provision » ;
- ▶ les **honoraires** de notaire ou les frais de dossier du Comité d'Acquisition d'Immeuble (CAI).



- ▶ 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, de la législation tout en tenant compte d'une gestion foncière raisonnable et parcimonieuse du parc d'activités.
- ▶ Moyennant l'autorisation d'IDELUX, l'acheteur peut effectuer des sondages ou essais de sols sur la parcelle souhaitée.



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

Le Code de Développement territorial (CoDT) précise les activités admises pour chaque type de zone ainsi que les conditions d'admission pour une éventuelle conciergerie. Votre conseiller entreprises vous en informera lors de votre premier rendez-vous.

- ▶ Pour tous les parcs d'activités économiques, IDELUX est tenue de respecter plusieurs normes 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.
- ▶ Pour tous les parcs d'activités économiques, la législation en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion doit être respectée. L'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 (AR Normes de base). Il a été publié dans le Moniteur belge du 26 avril 1995. Plusieurs fois modifié depuis, il a été profondément remanié en 1997. Les dernières modifications ont été introduites par l'AR du 7 décembre 2016 (MB du 18/01/2017). Ce dernier AR comporte différentes adaptations des dispositions relatives à la protection contre l'incendie des nouveaux bâtiments à construire, et notamment une adaptation étendue des dispositions relatives à la protection contre l'incendie des ascenseurs installés dans les bâtiments.»

- ▶ 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 une mini station d'épuration (fosse septique ou autre).
- ▶ 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 des aides diffère d'une commune à l'autre. Voir le point « Aides spécifiques » (page 10).



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. A cet effet, nous vous demandons, avant d'introduire votre permis d'urbanisme, de nous montrer vos plans de construction et d'implantation. Nous pourrions 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 ou permis unique). 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.





- ▶ 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 !



# Raccordements aux **impétrants**

---

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 de pluie et des eaux usées 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, l'AIVE (Association intercommunale pour la protection et la valorisation de l'environnement pour la province de Luxembourg) doit être consultée.

## 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](http://www.swde.be)
- soit par téléphone au +32 78 78 78 78.

Le délai de raccordement est d'une trentaine de jours, mais il est recommandé d'introduire la demande dès l'obtention du permis d'urbanisme. 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, pour vérifier que la capacité de fourniture est suffisante.

## ÉLECTRICITÉ



IDELUX 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, 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.net](http://www.ores.net).

### **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](http://www.cwape.be) (en suivant l'arborescence : Accueil / Marchés de l'Energie / Marché de l'Electricité/ Fournisseurs / Liste des fournisseurs). 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.

## 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.

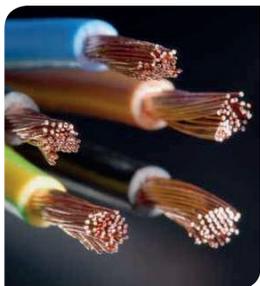
## GAZ



Lorsque le gaz est disponible, la demande de raccordement se fait via [www.ores.net](http://www.ores.net).

Pour consulter les tarifs d'utilisation et de raccordement, suivre le lien : Tarifs/Tarif de distribution des GRD (Gestionnaire de réseau de distribution).

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



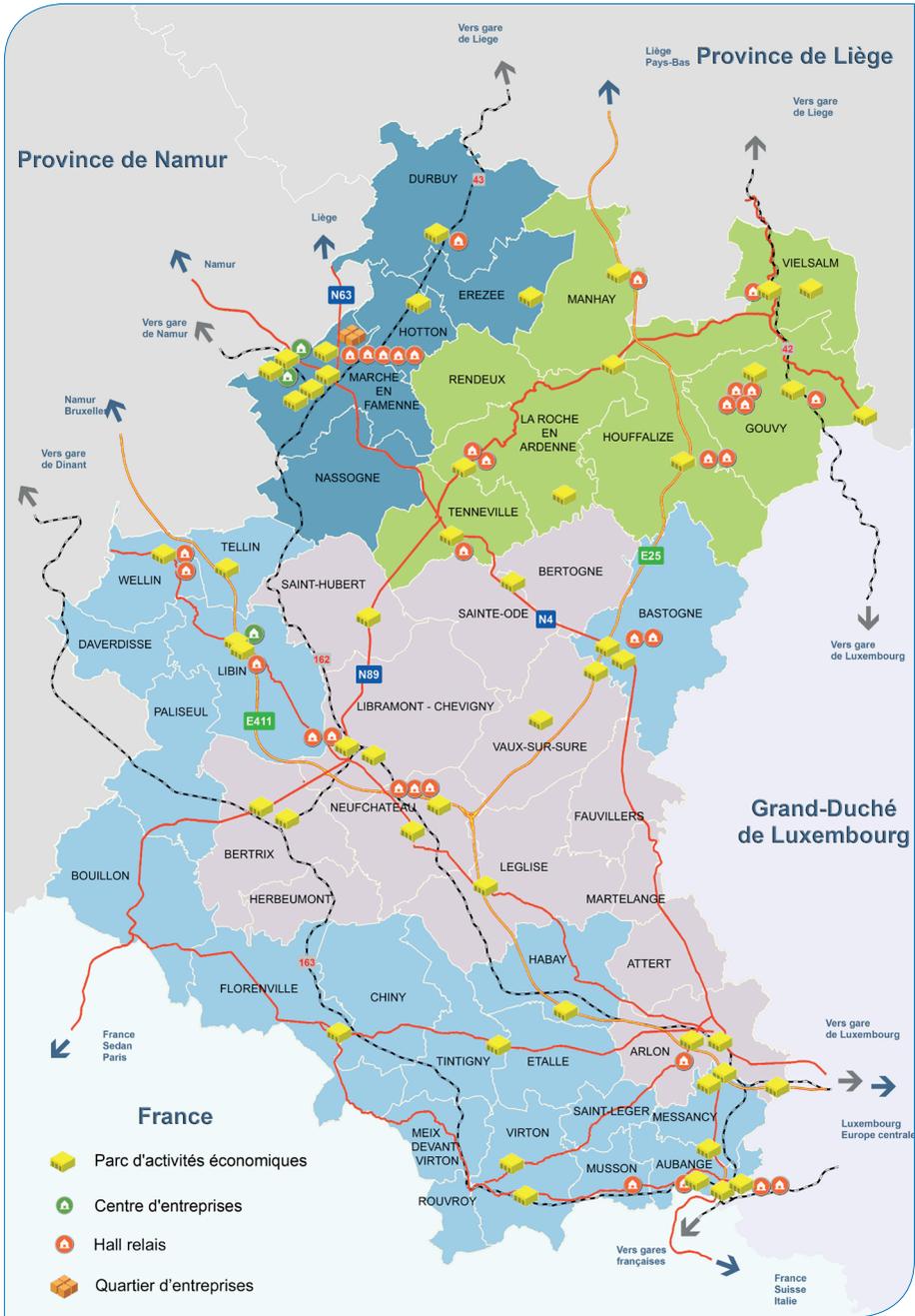
# Sites pour entreprendre

---

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

L'Intercommunale dispose en outre de 31 halls relais, 3 centres d'entreprises et un quartier d'entreprises.

**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 d'environnement ou de permis unique vers le Service droit de l'environnement d'IDELUX ;
- toute matière innovante vers IDELUX Innovation ([www.ideluxinnovation.be](http://www.ideluxinnovation.be)) ;
- 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.](#)



Service Droit de l'environnement



IDELUX Finances



## **Fabienne MEODE**

**Communes de Durbuy, Érezée, Hotton,  
Marche-en-Famene et Nassogne**

fabienne.meode@idelux-aive.be

Tél. : + 32 63 23 19 62   Gsm : + 32 498 97 24 36



## **Arnaud SCHMITZ**

**Communes de Arlon, Attert, Bertogne, Bertrix,  
Fauvillers, Herbeumont, Léglise, Libramont,  
Martelange, Neufchâteau, Saint-Hubert, Sainte-Ode  
et Vaux-sur-Sûre**

arnaud.schmitz@idelux-aive.be

Tél. : + 32 63 23 18 50   Gsm : + 32 496 57 36 85



## **Arnaud VANDEVELDE**

**Communes de Aubange, Bastogne, Bouillon, Chiny,  
Daverdisse, Étalle, Florenville, Habay, Libin, Meix-  
devant-Virton, Messancy, Musson, Paliseul, Rouvroy,  
Saint-Léger, Tellin, Tintigny, Virton et Wellin**

arnaud.vandevelde@idelux-aive.be

Tél. : + 32 63 23 19 04   Gsm : + 32 491 86 41 99



## **Stéphane WILKIN**

**Communes de Gouvy, Houffalize, La Roche-en-  
Ardenne, Manhay, Rendeux, Tenneville et Vielsalm**

stephane.wilkin@idelux-aive.be

Tél. : + 32 63 23 18 30   Gsm : + 32 496 57 36 82



Drève de l'Arc-en-Ciel, 98  
B-6700 Arlon - Belgique  
tél. : +32 63 23 18 11  
fax : +32 63 23 18 95  
[www.idelux-aive.be](http://www.idelux-aive.be)  
[www.investinluxembourg.be](http://www.investinluxembourg.be)

