

La **lettre** de la CPDT

L'actu de la Conférence Permanente du Développement Territorial

Remobiliser des friches comme levier stratégique d'optimisation spatiale

Un terreau fertile pour élargir le champ des possibles



S'INFORMER

Réindustrialiser, un cap européen et wallon

DÉCOUVRIR

CPDT et Pôle aménagement du territoire : liens et interactions

03

S'INFORMER

Les infrastructures d'accueil pour les activités économiques au croisement d'enjeux régionaux et européens



09

DÉCOUVRIR

La CPDT active au sein du Pôle aménagement du territoire



ÉDITO

Et si les friches faisaient partie de la solution ? Cette nouvelle Lettre de la CPDT s'intéresse à ces ressources foncières clés, dont la transformation stratégique et concertée peut contribuer de manière significative aux enjeux territoriaux, tant à l'échelle régionale que locale. Le regard sur les friches évolue et leur potentiel est de plus en plus considéré. Leur mobilisation nécessite toutefois de s'appuyer sur une compréhension fine des besoins des territoires et de leurs usagers.

À travers ce numéro, nous explorons comment les friches peuvent devenir un levier d'action au service d'une vision globale et coordonnée de l'aménagement du territoire. Des travaux de recherche de la CPDT aux enseignements du colloque 2026, découvrez comment la Wallonie peut tirer parti de cette ressource pour renforcer la résilience des territoires et contribuer à l'optimisation spatiale.



06

SE RENCONTRER

Colloque 2026 : ouvrir le champ des possibles pour les friches



Coordinateur de la CPDT

Sébastien Pradella
SPW - Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie
Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Namur
sebastien.pradella@spw.wallonie.be
Tél. 081/33.21.35

Les équipes de recherches

ULB - IGEAT
Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire
Coordination : Anya Diekmann, Jean-Michel Decroly & Valérie Cawoy
UCLouvain - CREAT
Centre de Recherches et d'Études pour l'Action Territoriale
Coordination : Yves Hanin & Alexandre Leclercq
ULiège - Lepur
Centre de recherche en Sciences de la Ville, du Grand Territoire et du Milieu rural
Coordination : Jean-Marie Halleux & Nadège Duvivier

La lettre de la CPDT est disponible :

sur notre site cpdt.wallonie.be ou par voie postale par simple demande au 1718 ou par mail à ediwall@spw.wallonie.be. Toutes questions relatives aux abonnements se fait par mail à Valérie Cawoy : valerie.cawoy@ulb.be

Editeur responsable : Sébastien Pradella
Autrice : Pascaline Auriol
Conception de la Lettre : Jimmy Havenith
Code ISSN : 2466-9067 (P) - 2736-3988 (N)
Couverture : Vue par drone du site des forges de Clabecq
© SPW - Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie - Fabrice Dor

Les infrastructures d'accueil pour les activités économiques au croisement d'enjeux régionaux et européens



Parc d'activités économiques de la vallée du Hain

Fin 2025, la CPDT a clôturé une recherche consacrée à la politique des infrastructures d'accueil pour les activités économiques. Celle-ci alimentera la future stratégie régionale, particulièrement attendue au regard de l'actualité. Le Gouvernement wallon pourra s'appuyer sur ses conclusions visant à soutenir l'activité industrielle en Wallonie par le développement d'infrastructures d'accueil adéquates tout en limitant l'artificialisation des terres.

Réindustrialisation et « no net land take » : deux volontés européennes à concilier

En mars, la Commission européenne a présenté son projet d'Industrial Accelerator Act (IAA) dont l'objectif est de porter la part de l'industrie à 20% du PIB européen. Cette démarche s'inscrit dans la volonté européenne de protéger et de renforcer ses activités productives, tout en accompagnant

la décarbonation de son économie et en renforçant sa résilience face aux chocs externes.

En parallèle, l'objectif du « no net land take » est désormais ancré dans les stratégies de développement territorial des États membres et de leurs régions. Assurer la convergence de ces deux politiques, *a priori* plutôt antagonistes, devient un enjeu majeur du développement territorial. Il s'agit de concilier la place (parfois importante) à réserver aux activités économiques et une utilisation plus parcimonieuse de la ressource foncière.

Les stratégies de développement territorial sont d'autant plus concernées que la Commission européenne invite désormais les États membres (et leurs entités compétentes) à identifier des périmètres dans lesquels la réindustrialisation serait facilitée par le déploiement d'infrastructures adéquates ou encore par une simplification des procédures d'octroi de permis. Pour les territoires, disposer d'infrastructures d'accueil bien localisées, bien équipées et où les procédures d'installation sont administrativement attractives est plus que jamais un enjeu indéniable.

Réindustrialiser : un levier pour le développement davantage qu'une fin en soi

La réindustrialisation ne constitue pas une fin en soi, mais plutôt un moyen de nourrir une finalité sociétale. **Une industrie dynamique génère en effet plusieurs bénéfices pour un territoire.** Elle peut contribuer à une plus grande souveraineté économique, en réduisant la dépendance extérieure et en assurant une meilleure maîtrise des chaînes de valeur. Contrairement à certaines idées reçues, la réindustrialisation d'un territoire peut aussi contribuer à atteindre certains objectifs de développement durable. En intégrant les énergies renouvelables dans les processus de production, les industries qui se lancent dans de telles transformations, optimisent leur efficacité énergétique et réduisent leurs émissions de carbone. Elles participent ainsi à la lutte contre les changements climatiques et environnementaux. L'industrie permet également de consolider d'autres filières économiques (industrielles ou non). Enfin, l'industrie a la capacité d'exister (et de se développer) dans des territoires à l'écart des métropoles. Y maintenir des activités économiques et des emplois soutiendrait une plus grande cohésion sociale et territoriale.

Une approche territoriale ajustée au contexte wallon

Encourager le développement d'infrastructures d'accueil adaptées, bien localisées et bien équipées nécessite une approche multi-échelle attentive aux forces et faiblesses dont dispose un territoire pour son développement. Même au sein d'un territoire de petite taille comme la Wallonie, chaque espace a ses propres caractéristiques. Poser les bases de cette stratégie territorialisée correspond à une partie de la recherche de la CPDT relative à la politique d'accueil des infrastructures pour les activités économiques. Les chercheurs ont identifié des bassins propices au redéploiement industriel et économique de la Wallonie, au-delà des parcs d'activités économiques (PAE). Pour ce faire, leurs analyses ont tenu compte de la disparité des ressources matérielles (foncier, immobilier, accessibilité, infrastructures de transport de l'énergie, de l'eau, etc.) et immatérielles (capital humain, services aux entreprises, entrepreneuriat, réseautage, innovation, etc.) du territoire. Cette lecture



Parc d'activités économiques de Wavre nord

se croise avec les logiques des stratégies de localisation des entreprises selon leur origine, leur taille ou encore le caractère industriel de leurs activités. L'approche territoriale ainsi proposée permet d'accompagner les entreprises actuelles et futures dans leur développement, en les aidant à faire face aux enjeux qu'elles rencontrent.

Sans pour autant tomber dans le « compartimentage territorial » strict, une tendance se dessine. Certains territoires présentent un plus grand potentiel pour le redéploiement de l'économie productive que d'autres. C'est le cas d'une bonne partie du nord de la Wallonie. L'ouest et le centre du Brabant wallon ainsi que la région liégeoise voient déjà se développer un panel d'activités industrielles, notamment à haute intensité de connaissance et technologiques. Ce développement est à appuyer au travers d'infrastructures d'accueil adéquates.



Vue par drone du site des forges de Clabecq
© SPW, Territoire logement patrimoine énergie, Fabrice Dor

Le Sillon wallon, davantage en difficulté, bénéficie cependant de sa relative proximité avec les grandes polarités métropolitaines. En outre, il dispose d'un réseau d'infrastructures ainsi que de terrains et friches de bonne taille pouvant soutenir le (re) déploiement d'activités plus « lourdes » et/ou consommatrices d'espace. Le niveau d'une série de ressources immatérielles doit cependant y être relevé au travers d'autres politiques. Dans les agglomérations proches du Sillon, des actions relatives à la formation de la main d'œuvre, ainsi que l'amélioration du cadre de vie et du travail permettraient, à terme, d'accompagner le développement économique de ce territoire.

La moitié sud de la Wallonie, sans être dépourvue d'activités, présente un potentiel moindre pour le déploiement d'activités productives. Une série d'infrastructures d'accueil adéquates y apparaissent néanmoins nécessaires pour soutenir les activités de transformation des ressources naturelles et/ou plutôt orientées vers les marchés (supra)locaux.

De manière générale, et quel que soit le bassin, une série d'éléments cruciaux sont à considérer.

Tout d'abord, **le tissu économique wallon reste(ra) majoritairement composé de petites entreprises dont les besoins sont spécifiques** (petites superficies immobilières en ce compris en location, petit foncier...). Ensuite, **les activités compatibles avec le milieu urbain devraient être encouragées à y demeurer.** Enfin, **la réutilisation de terrains déjà artificialisés devrait primer sur les opérations en terrain vierge**, ces dernières étant réservées à des contextes et à des buts spécifiques (peu de friches ou de possibilités de densification en PAE alors que la demande est soutenue, besoin de grands terrains très bien localisés et accessibles, à l'écart des zones habitées...).

Une approche à articuler avec l'optimisation spatiale

Pour concilier réindustrialisation et optimisation spatiale, **les friches sont un premier levier.** Elles sont toutefois à sélectionner en fonction de la pertinence de leur localisation et du type d'activité économique à y redéployer. En effet, une bonne partie des friches, parfois de petite taille, peu accessibles et/ou engoncées dans les tissus résidentiels, ne présentent plus aujourd'hui d'intérêt aux yeux de certaines filières industrielles. Néanmoins, elles peuvent être utilisées pour des reconversions différentes (habitat...) ou être conservées à des fins de compensation dans les bassins où des opérations en terrain vierge demeureront nécessaires.

Les possibilités de densification dans les PAE existants constituent un autre levier majeur pour s'inscrire dans les principes d'optimisation spatiale. Cependant, ici aussi, **une approche différenciée s'avère nécessaire.** La mobilisation des parcelles peut nécessiter des négociations avec les propriétaires ou la mise en œuvre de droits de préemption.

La complémentarité des acteurs privés et publics wallons

La réussite d'une stratégie renouvelée d'accueil des activités économiques repose sur une gouvernance adaptée. À ce sujet, la recherche a identifié une certaine complémentarité entre acteurs privés et publics qu'il convient de mieux exploiter. Ceux-ci agissent souvent sur des types de marchés différents, mais aussi dans des contextes territoriaux distincts. Les promoteurs privés sont plus enclins à développer des *business parks* en mitoyenneté et à faible emprise au sol, adaptés aux TPE/PME ayant des besoins en immobilier plutôt standardisés. Ils mobilisent ainsi des terrains de petite ou moyenne taille, proches de grandes villes, accessibles par la route et là où la demande économique existe à l'heure actuelle. Des opérations plus lourdes, nécessitant des révisions du Plan de secteur et/ou visant à développer des terrains pour l'industrie et les activités consommatrices d'espace, nécessiteraient la poursuite du soutien (direct, indirect ou partagé) des autorités publiques. Le rôle des opérateurs publics évoluerait également vers la gestion des sites déjà artificialisés (réhabilitation des friches, densification des PAE, immobiliers de seconde main), en collaboration éventuelle avec le privé, sous forme de partenariats publics privés par exemple.



Vue par drone de l'ancien site industriel Fabelta, Tubize
© SPW, Territoire logement patrimoine énergie, Fabrice Dor



Envie d'en apprendre plus sur le sujet ?

<https://cpdt.wallonie.be/recherches/perspectives-liees-a-la-politique-des-infrastructures-daccueil-pour-les-activites-economiques/>

Colloque 2026 : ouvrir le champ des possibles pour les friches



Le colloque bisannuel de la CPDT s'est tenu le 14 avril dernier à Wavre, sur le site de l'ancienne sucrerie, lieu parfait pour illustrer la thématique choisie : la remobilisation des friches comme levier stratégique d'optimisation spatiale. Tout au long de la journée, plusieurs orateurs, à travers des exemples inspirants, ont présenté leurs approches territoriales pour garantir des reconversions cohérentes et intégrées de ces espaces abandonnés.

Un mot riche de sens

Qu'entend-on par « friche » ? Comme l'a rappelé Sarah Du-beaux (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes - LIFTI), au Moyen Âge, le mot friche était utilisé dans le contexte du défrichage pour l'agriculture. Sa signification va varier ensuite au fil du temps, d'une terre au repos (ou jachère) au 13^{ème} siècle à une terre laissée sans soin au 15^{ème} siècle. Ce dernier sens tend à perdurer même s'il s'est depuis étendu au-delà du contexte agricole. Dans le cadre de l'histoire wallonne, le mot friche a longtemps été associé à la déprise de sites industriels bien qu'il puisse aujourd'hui désigner des réalités où l'usage d'un terrain et de ses bâtiments n'est plus adapté.

Des friches aux multiples facettes

Le colloque a invité à élargir les horizons sur la diversité des friches et à sortir d'une vision souvent limitée aux sites industriels désaffectés, voire parfois uniquement aux espaces repris en SAR (Sites à réaménager). Tout terrain ou bâtiment délaissé, quelle que soit son origine, mérite d'être considéré comme une ressource foncière à part entière : hôpitaux, églises, hôtels, campings, commerces, etc. Ce sont autant de gisements potentiels trop souvent négligés.

Tout comme la signification du terme évolue, le regard porté sur les friches se transforme. Elles représentent aujourd'hui un gisement foncier, des espaces à potentiel, vecteurs de recyclage pour le territoire. Dès lors, elles se situent au carrefour des enjeux environnementaux, sociaux-économiques et de gestion des sols. Le cadre légal soutient cette nouvelle image des friches entre autres à travers l'objectif d'optimisation spatiale wallon.



Le temps en faveur de projets ancrés

Les friches prennent des formes variées (industrielle, commerciale, touristique, hospitalière, résidentielle, etc.) et se trouvent tant en ville que dans les territoires ruraux et périurbains. Dès lors, chaque friche a ses propres caractéristiques : pollution, localisation dans ou hors centralité, superficie, biodiversité, etc. Les exemples présentés lors du colloque de la CPDT ont montré qu'intervenir sur une friche sans réflexion stratégique risque d'engendrer un projet déconnecté du territoire et des besoins réels de sa population. Il ne sert à rien de mettre la charrue avant les bœufs. La spécificité de chaque projet de réhabilitation nécessite du temps, une bonne connaissance du site, de la concertation entre acteurs et le développement d'une vision globale et intégrée.

L'intérêt d'une vision stratégique

La construction d'une telle vision demande de suivre une méthodologie. Identifier les friches est la première étape. C'est notamment ce que visent les observatoires des friches en France ou le SPW, via la Direction de l'aménagement opérationnel et de la ville (DAOV), avec les inventaires des Sites à réaménager de droit (SAR). Selon la définition prise en considération, les recensements de friches peuvent différer. Lors du colloque, la CPDT et l'agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle (AGURAM) ont présenté leur propre méthode. Il en existe d'autres, notamment en Wallonie, chacune se distinguant par l'objectif qu'elle sous-tend et les critères choisis. Il est intéressant de pouvoir croiser leurs résultats pour avoir une vue la plus complète sur la problématique.

Ensuite vient la caractérisation des friches, c'est-à-dire les décrire, relever les spécificités du site et des bâtiments éventuels, prendre en compte le cadre légal les concernant, etc. Cette étape permet de mettre en avant les reconversions éventuelles de la friche, en fonction du contexte et des principales contraintes (comme la pollution). L'éventuelle nature pionnière développée sur une friche peut participer au récit de sa reconversion. C'est le cas du Grand Hôpital de Charleroi avec le crapaud calamite, une espèce protégée. Grâce à l'équilibre trouvé entre la protection de sa population et l'intérêt public lié à la création du nouvel hôpital, ce site de santé a vu le jour sur un ancien terroir reprofilé. Quant au crapaud, il fait toujours partie de l'histoire et du lieu. En cherchant bien, vous le trouverez à proximité de l'hôpital ou représenté sur les fresques de ses murs.

La troisième étape consiste à considérer les besoins du territoire et de ses habitants. Elle peut impliquer des processus de consultation de la population. Ainsi, à Anor, petite commune française du Nord-Pas-de-Calais, c'est une importante concertation publique qui a permis de révéler les enjeux des friches. Une stratégie de reconversion a pu être définie et programmée en adéquation, entre autres, avec les besoins de conservation de la mémoire et de transmission liés aux anciennes industries du village.



Enfin, la dernière phase de la construction d'une vision stratégique vise l'intégration, ou l'articulation des besoins locaux avec les caractéristiques du site et les objectifs régionaux, voire nationaux. Grâce à ce processus, une stratégie claire et appropriée se dessine, un projet partagé par les citoyens et les élus, et qui a donc de meilleures chances d'aboutir.

Ce n'est cependant pas la fin de l'exercice : une vision stratégique doit garder une certaine souplesse, pour s'adapter aux opportunités et aux chocs inattendus, mais également pour pouvoir anticiper les friches en devenir, ou tout du moins rapidement les prendre en compte.

Du soutien pour mettre en action

Les communes, seules, ne disposent généralement pas des ressources (techniques, financières, humaines, etc.) suffisantes pour mettre en œuvre les différentes étapes préalablement citées. Elles doivent dès lors s'appuyer sur le soutien d'autres acteurs.

En France, Urban Vitaliz répond aux diverses questions des collectivités sur le recyclage de leurs fonciers artificialisés (construits, bétonnés, pollués). Le suivi des dossiers est assuré par les urbanistes de l'équipe ainsi que par un réseau de conseillers publics. Ce service gratuit constitue un puissant levier pour la reconversion des friches. Il catalyse les dynamiques locales prêtes à émerger.



En Wallonie, les communes peuvent également compter sur un écosystème d'acteurs. Les Intercommunales, la SPAQUE et la Région wallonne mettent leur expertise à disposition tant pour l'identification que pour l'opérationnalisation de la reconversion des friches.

Les efforts menés actuellement pour favoriser la collaboration, clarifier les missions et objectifs, et centraliser les données concourent à faciliter la mise en œuvre des projets de reconversion de friches. C'est dans cette perspective que la CPDT travaille à un inventaire des friches complémentaire à la base de données SAR.

Un reflet de notre société

À l'issue des exemples présentés, ainsi que des échanges qui ont animé la table-ronde, il ressort que les friches sont le reflet de mutations sociales et sociétales. Leur présence interroge nos façons d'habiter, de travailler, de consommer, et aussi notre connexion à la nature et nos liens sociaux.

Face à ce constat, nos intervenants ont montré la pertinence d'approches adaptées au contexte, et non de solutions toutes

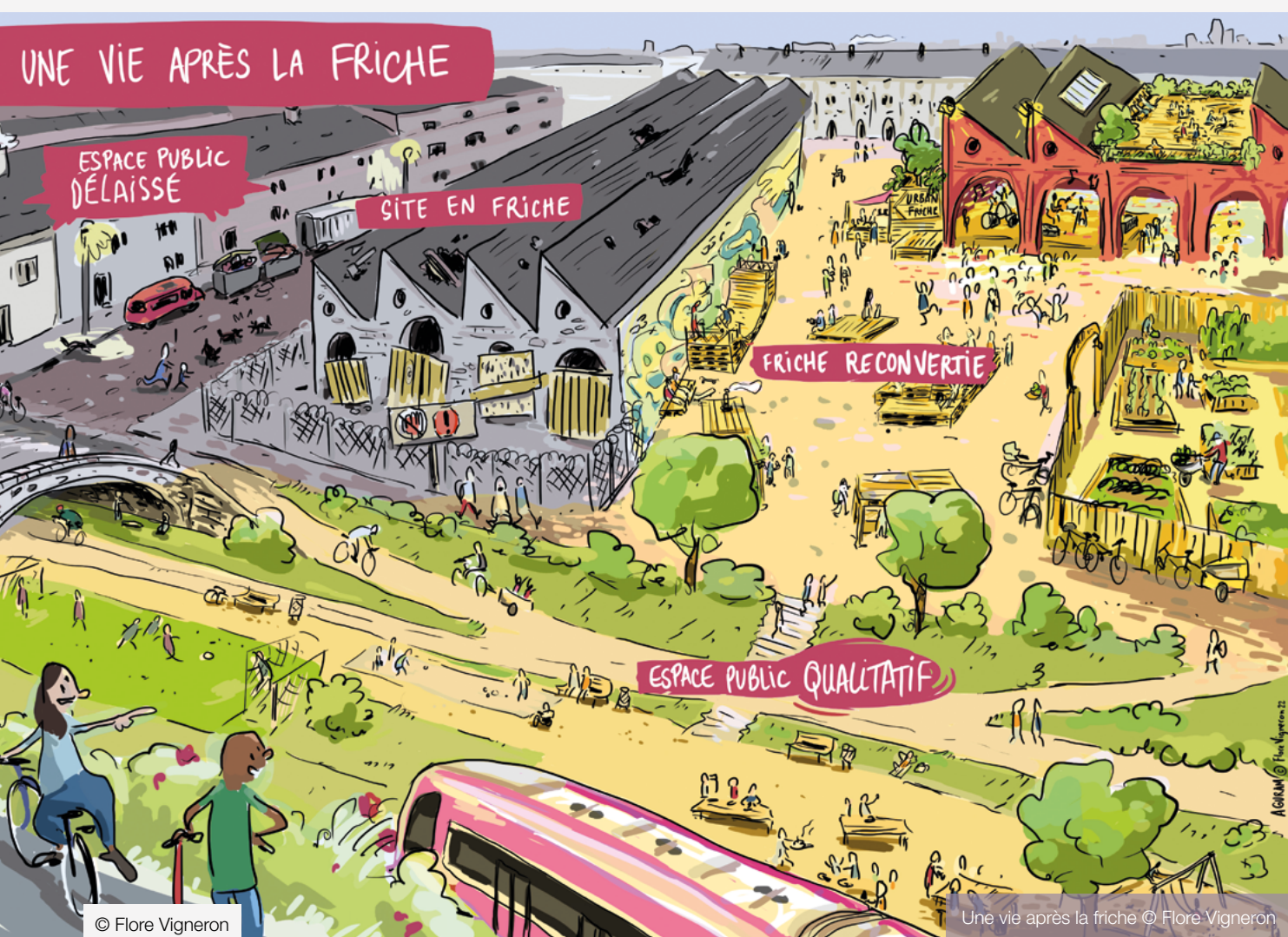
faites qu'il suffirait de reproduire d'un territoire à l'autre. Les cas pratiques qu'ils ont présentés ont aussi illustré l'intérêt d'oser des perspectives alternatives, comme l'intégration de citoyens, des modèles économiques nouveaux (citons la proposition de la coopérative Stadsmakersfonds à l'ancienne tannerie de Viroinval), mais aussi l'occupation temporaire d'un bâtiment ou d'un terrain. À Bruxelles, les projets d'occupations temporaires redonnent vie à une portion de territoire inoccupée un certain temps et se pérennisent parfois en tiers-lieu. Ce faisant, elles retissent du lien territorial et humain.

Ce même lien se crée aussi à travers la valeur de co-responsabilité qui forme la base des coopératives. Ce nouveau modèle économique commence à être utilisé pour remobiliser et réaffecter du bâti à l'abandon. L'association nécessaire de plusieurs acteurs du territoire, dont les citoyens et les propriétaires, ancre le projet et recrée du lien, des indices qui témoignent de la transformation de notre société, pas à pas.



Envie de découvrir les présentations ?

<https://cpdt.wallonie.be/colloques/les-friches-un-levier-strategique-pour-optimiser-nos-territoires/>



© Flore Vigneron

Une vie après la friche © Flore Vigneron

La CPDT active au sein du Pôle aménagement du territoire

Le Pôle aménagement du territoire (Pôle AT) fait partie du Conseil économique, social et environnemental de la Wallonie (CESEW). Ses avis contribuent au développement économique, social et environnemental de la Région pour la thématique de l'aménagement du territoire. Outre les missions du Pôle AT et le rôle de la CPDT, l'article présente deux exemples de consultation, entre politique publique et projet local.

Présentation et missions du Pôle

Au sein du CESEW, sept Pôles consultatifs thématiques¹ remettent des avis sur l'ensemble des matières régionales. Le Pôle AT comporte trois sections : aménagement régional, aménagement opérationnel et développement commercial. Sa composition, ses missions et son fonctionnement sont régis par le CoDT. La CPDT dispose d'une représentation dans la première et la troisième section.

Les missions confiées au Pôle AT consistent à analyser des projets législatifs, des projets stratégiques et certains permis d'urbanisme pour remettre des avis obligatoires ou d'initiative. Plus spécifiquement, la section aménagement régional émet, entre autres, des avis relatifs aux outils urbanistiques dont les révisions du Plan de secteur, aux législations concernant l'aménagement du territoire et sur des dossiers de demande de permis soumis à étude d'incidences sur l'environnement tels que les parcs éoliens. Créée en 2024, la section développement commercial remplace l'observatoire du commerce. Elle traite des dossiers de permis pour les implantations commerciales équivalentes ou supérieures à 1000 m².

La CPDT et le Pôle aménagement du territoire

La mission de représentation de la CPDT au sein du Pôle AT poursuit un double objectif. Nos représentants alimentent les échanges et les débats par leur expertise scientifique et par les connaissances produites dans le cadre des recherches, des expertises et des formations de la CPDT. En retour, ils apportent aux équipes de recherche un éclairage sur les réalités du terrain, les projets en cours et les outils mobilisés par les acteurs de l'aménagement du territoire, dans le respect de la confidentialité des échanges et des avis.

¹ Aménagement du territoire, énergie, environnement, logement, mobilité, politique scientifique, ruralité.



En 2025, la CPDT a participé à 31 réunions de la section aménagement régional et 19 de la section développement commercial.

Afin d'illustrer concrètement les missions du pôle, **deux avis sont présentés ci-après**. Le premier porte sur l'outil « Perspective de développement urbain » (PDU) et souligne l'importance de maintenir une politique régionale dédiée aux grandes villes, notamment en matière de moyens et de financement. Le second concerne un outil d'aménagement à l'échelle locale dont la portée opérationnelle est susceptible d'inspirer les CATU et les porteurs de projet dans leur pratique quotidienne.

Avis d'initiative sur la Perspective de développement urbain

En 2025, sept grandes villes wallonnes ont remis au Gouvernement leur Perspective de développement urbain (PDU) dans le cadre de la Politique des Grandes Villes. À la suite de l'analyse de ces dossiers, le Pôle AT a élaboré, début 2026, un avis d'initiative visant à améliorer cet outil. Entre temps, le Gouvernement a revu le système de subventionnement des communes.

Malgré ce changement opéré, la suppression de la Politique des Grandes Villes et le transfert d'une partie des budgets dans un fonds unique, le Pôle AT a souhaité maintenir son avis d'initiative afin d'alimenter la réflexion. L'avis met d'abord en évidence l'affaiblissement structurel des dispositifs régionaux dédiés à la politique de la ville. Il souligne ensuite le décalage qui peut être perçu entre cette évolution et les ambitions régionales assignées aux territoires urbains : renforcer les centralités, revitaliser les tissus existants, encourager la mixité fonctionnelle et sociale, ou encore contribuer à une utilisation plus parcimonieuse du territoire.



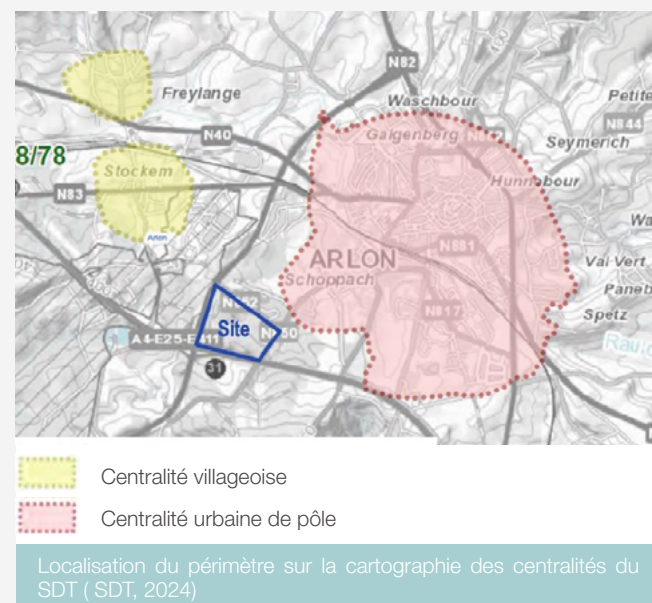
Front d'exploitation de l'ancienne sablière de Schoppach. Vue par drone direction sud-est © GEFFEN, juillet 2021

Avis sur un Schéma d'orientation local

Un Schéma d'orientation local (SOL) est un outil d'aide à la décision qui vise à préciser une vision pour l'aménagement d'un site ou d'un quartier en définissant un programme, des objectifs et des indications. Il traduit l'objectif d'optimisation spatiale du Schéma de développement du territoire (SDT) à l'échelle locale. Cet outil doit être suffisamment souple pour répondre à des évolutions et des enjeux tant actuels que futurs, tout en fournissant un cadre précis pour guider efficacement les décisions. Ses indications doivent permettre la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme et garantir une cohérence urbanistique et paysagère sur le long terme.

Lorsque les communes ne disposent pas d'une CCATM, la section Aménagement régional du Pôle AT est appelée à rendre un avis à titre supplétif sur les Schémas d'orientation locaux (SOL). C'est dans ce cadre qu'elle s'est penchée sur le projet, en cours d'adoption, du SOL « Parc d'activité économique de Schoppach » à Arlon. Le périmètre concerné couvre 39,5 hectares situés dans la partie sud-ouest de la ville d'Arlon et majoritairement inscrits en ZACCE (zone d'aménagement communal concerté à vocation économique) au Plan de secteur. L'initiateur du projet, IDELUX, souhaite y développer un parc d'activités économiques mixtes de 26 ha bruts. Il s'appuie sur une forte qualité paysagère existante, le développement durable, la protection de la biodiversité et une topographie singulière (deux plateaux séparés par une falaise de 15 mètres de haut).

Le projet prévoit la dépollution complète du site, préalable indispensable à sa reconversion, de même que la création d'une réserve naturelle domaniale (RND) de plusieurs hectares en partenariat avec le Département de la Nature et des Forêts (DNF). À ce titre, il s'agit d'un projet exemplaire, répondant de manière intégrée à plusieurs objectifs majeurs : réhabilitation et dépollution de friches, limitation de l'artificialisation des terres, protection de la biodiversité et création d'emplois locaux dans un cadre paysager de qualité.



Localisation du périmètre sur la cartographie des centralités du SDT (SDT, 2024)

Plusieurs éléments du document jugés comme de bonnes pratiques ont retenu l'attention de la section Aménagement régional (AR). D'autres nécessiteraient, selon elle, d'être améliorés pour clarifier le SOL.

La section estime que le projet est aligné avec l'objectif d'optimisation spatiale du SDT. Le site est localisé en bordure de centralité et dans la polarité d'Arlon au Schéma de développement communal (SDC). Bien qu'il présente aujourd'hui un aspect naturel (bois, fourrés et prairies), il s'agit d'une friche au regard de son passé industriel lié à l'ancienne sablière de Schoppach et son évolution en décharge.

La volonté de limiter l'impact potentiel de l'installation du réseau d'éclairage est intéressante dans ce projet de SOL. Il prévoit la mise en place d'une trame noire dans l'aire verte ouverte et sur la falaise. Sur le reste du site, l'éclairage nocturne sera modéré et ambré pour réduire à la fois la consommation d'énergie et l'impact de la pollution lumineuse sur la biodiversité. Cette thématique est soulignée par la section AR car rarement prise en compte dans les projets et outils d'aménagement du territoire. La section AR appelle toutefois à une précision accrue des objectifs du SOL afin d'éviter les ambiguïtés et de mieux cadrer l'octroi des permis pour les futures constructions. Il demande un cadrage plus clair des attentes pour la « zone bâtie de haute qualité architecturale et paysagère » prévue dans le projet de SOL. De même, concernant le bâti situé sur le plateau bas, la section AR insiste sur la nécessité de prévoir les hauteurs maximales en plus du nombre d'étages afin d'assurer une intégration volumétrique cohérente sur l'ensemble du site.

Enfin, concernant les activités économiques, il est suggéré que les indications du SOL soient suffisamment précisées pour qu'aucune exception sur le type d'implantation commerciale ne soit possible si aucun commerce n'y est souhaité. L'opportunité ou pas d'accueillir du commerce, et de quel type, est une question récurrente au niveau des outils d'aménagement du territoire tels que les schémas.

Dans la mesure où le dossier est en cours de validation, ces remarques devront être appréciées au regard des autres législations en évolution, notamment celles relatives au développement des parcs d'activités économiques, susceptibles d'encadrer ou d'influencer leur mise en œuvre.

Évaluer un SOL nécessite du recul sur le projet supposé. L'avis du Pôle AT veille à la cohérence et à la bonne intégration du projet de développement par des objectifs et des indications d'aménagement du territoire précis, ainsi qu'au respect des objectifs du SDT.

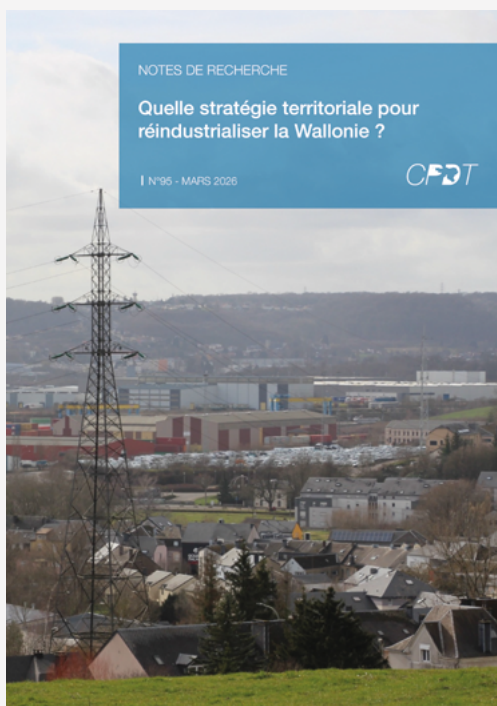
Un rôle de sensibilisation

À travers ses avis d'initiative et l'expertise de ses membres, le Pôle AT assure un rôle de sensibilisation et d'alerte auprès des instances régionales et communales.

Les avis sont collégiaux et résultent de débats entre ses membres. Une fois validés, ils sont rendus publics et consultables sur le site web du CESEW (<https://www.cesewallonie.be/avis>).



Extrait de la carte d'orientation du Schéma d'orientation local « Schoppach » - IDELUX



Quelle stratégie territoriale pour réindustrialiser la Wallonie ?

La présente note s'appuie sur les résultats de la recherche « Perspectives liées à la politique des infrastructures d'accueil pour les activités économiques » effectuée en 2024 et 2025.

Cette recherche a notamment investigué les tenants et aboutissants de la réindustrialisation et sa faisabilité, au travers des prismes du territoire et de la volonté plus large du redéploiement économique productif de la Wallonie. La note de recherche présente les constats et enseignements de manière transversale, en les replaçant dans le cadre du développement territorial, défini par le SDT. Ils posent les bases d'une stratégie renouvelée de l'accueil des activités productives en Wallonie, exposant ainsi un changement de paradigme.

Retrouvez l'article sur le sujet en page 3 de cette édition.



Retrouvez l'ensemble de nos publications en accès libre sur www.cpd.be