



Communiqué de Presse

Bruxelles - 24/03/2025

SAMAYA : D'un chancre industriel à un quartier vivant et durable

La SA SAMAYA (BPI Real Estate- AG Real Estate) dépose une demande de permis d'urbanisation (PUR)* modifié pour un quartier nettement allégé.

En mars dernier, la société Samaya a déposé une demande de permis d'urbanisation (PUR) modifiée auprès de la Fonctionnaire-déléguée de la Région wallonne à Wavre. Ce nouveau projet vise à réaliser un quartier durable sur le site de 11 hectares de l'ancienne zone Benelmat en lieu et place d'une friche industrielle - juste à côté d'une des plus grandes gares de Wallonie - et située avenue de Masaya à Limelette [Ottignies-LLN].

Une précédente demande de permis d'urbanisation avait déjà été introduite en 2024. Dans le cadre de l'enquête publique, celle-ci avait cependant fait l'objet, en décembre 2024, d'un avis défavorable de la part du nouveau Collège de la Ville d'Ottignies-LLN et d'un certain nombre de réclamations de la part des riverains du site.

Le projet modifié tient compte des remarques et demandes de la Ville d'Ottignies-LLN et des riverains.

Forts d'un dialogue avec la nouvelle équipe communale et spécialement avec le nouveau bourgmestre M. Nicolas Van der Maren et le nouvel échevin de l'Urbanisme, M. Jacques Otlet, les auteurs de projets ont revu leur copie et élaboré un projet différent en intégrant les attentes et les recommandations exprimées. Les nouveaux mandataires ont en effet tenu à rencontrer les auteurs de projet pour leur indiquer dans quel sens ils souhaitaient voir évoluer le futur quartier, en

l'occurrence notamment vers une nette réduction des superficies à bâtir, des unités à construire et une modification de la typologie d'une partie des logements en réalisant plus de maisons unifamiliales.

Le projet révisé tient compte des remarques formulées lors de la dernière enquête publique [15 octobre-15 novembre 2024] tout comme celles reprises dans l'avis du Collège communal d'Ottignies-LLN. Il prévoit à présent **un quartier de 680 logements, contre plus de 1.000 dans la version précédente, avec une densité brute de 62 logements/hectare contre 95 logements/hectare** auparavant.

Par ailleurs, l'immeuble de **11 étages prévus du côté de la Gare d'Ottignies a été supprimé** et une septantaine de maisons individuelles ont fait leur apparition en lieu et place d'immeubles de quatre niveaux. **La hauteur d'une partie des autres immeubles résidentiels a été rabotée.** D'une manière générale, les gabarits sont de R+1 à R+6 contre R+1 à R+10 dans la précédente version.

Enfin, le recul des nouveaux immeubles par rapport aux maisons du quartier du Fond de Bondry qui jouxte le site a été nettement augmenté afin de garantir **une meilleure cohabitation avec l'environnement résidentiel existant.**

Du côté de la Gare d'Ottignies, le projet prévoit l'aménagement d'une place comprenant diverses fonctions dont des commerces, des services, des bureaux pour PME et des logements collectifs (par exemple une MRS) au bénéfice des riverains.

L'objectif des auteurs de projet est de réaliser un **agréable quartier multi fonctionnel principalement piétonnier et comportant une part importante**

d'espaces verts tout en mettant l'accent sur la qualité paysagère et la biodiversité.



Le quartier se trouve dans une zone de centralité de pôle régional au SDT Wallon.

Le site du projet se trouve non seulement dans une zone de centralité du tout récent Schéma de Développement Territorial wallon (SDT) mais en plus dans une zone de centralité dite de pôle régional. Dans ce type de zone, la Région préconise de réaliser au minimum 40 logements/hectare et plus si possible. A terme,

l'idée est que 75 % du développement résidentiel se concentre dans ces centralités afin d'endiguer l'étalement urbain dans les décennies à venir. En effet, il y a lieu, aujourd'hui, de veiller au recyclage des fonciers bien situés. Le projet Samaya est donc une opportunité unique à l'échelle Wallonne et parfaitement en ligne avec les orientations régionales. Les auteurs de projet doivent donc respecter la volonté régionale de densifier ces noyaux de centralité et la volonté des riverains et de la Ville d'Ottignies-LLN d'alléger le projet. La solution émise représente un compromis entre les injonctions régionales et les injonctions locales.

La demande de projet modifiée a fait l'objet d'un avis de dossier complet de la part du Fonctionnaire-délégué. Une nouvelle enquête publique va à présent être organisée par la Ville d'Ottignies-LLN.

Une séance d'information se tiendra le 17 avril à 19 h 30 au SPOTT (ancien centre culturel d'Ottignies-LLN) avenue des combattants 41 à 1340 Ottignies-LLN

***PUR : Le permis d'urbanisation (PUR) ne fixe que les implantations, les gabarits et les hauteurs, etc. et pas encore l'architecture des bâtiments à construire qui devra être déterminée par des permis d'urbanisme à obtenir ultérieurement.**



À propos de BPI Real Estate

BPI Real Estate est le pôle immobilier du groupe multidisciplinaire CFE fondé en 1880 et actif en Belgique, au Luxembourg et en Pologne dans 4 métiers à fort potentiel de croissance car ils ont la possibilité de façonner le monde de demain : conception et développement immobiliers, multitechnique, construction et rénovation et investissements durables. Fort de 35 ans d'expertise, que nous célébrons cette année, BPI Real Estate se donne l'ambition de défier le statu quo et d'instaurer un changement positif dans le développement immobilier pour déployer un urbanisme innovant, inclusif et écoresponsable visant à augmenter le bien-être des générations futures. BPI Real Estate développe ce savoir-faire dans les secteurs du résidentiel, des bureaux, des commerces, des services et des produits spécifiques.

Contact de presse

Arnaud Regout – Managing Director

Tel : +352 691 78 70 01

aregout@bpi-realestate.com



À propos d' AG Real Estate

AG Real Estate, filiale à 100% d'AG Insurance, est un opérateur immobilier intégré actif en Belgique, en France, au Luxembourg et sur certains marchés européens sélectionnés avec une expertise dans différents métiers : Asset & Property Management, Development & Construction Management, PPP et Financement immobilier, ainsi que dans le Car Park Management via sa filiale Interparking.

Société actrice de la ville, AG Real Estate compte plus de 250 collaborateurs aux profils et aux compétences variés.

Avec un portefeuille sous gestion, pour compte propre et compte de tiers, de plus de 6,5 milliards d'euros, AG Real Estate s'efforce de répondre de façon responsable aux nouveaux besoins urbains et met en œuvre une politique de développement durable pour donner encore plus de sens à ses projets.

CONTACTS DE PRESSE

Aurore Moens

Communication & PR Manager
+32 (0)2 609 66 03
aurore.moens@agrealestate.eu

Roxane Decraemer

Strategic Marketing,
External Communication & PR Manager
+32 (0)2 609 67 37
roxane.decraemer@agrealestate.eu

