

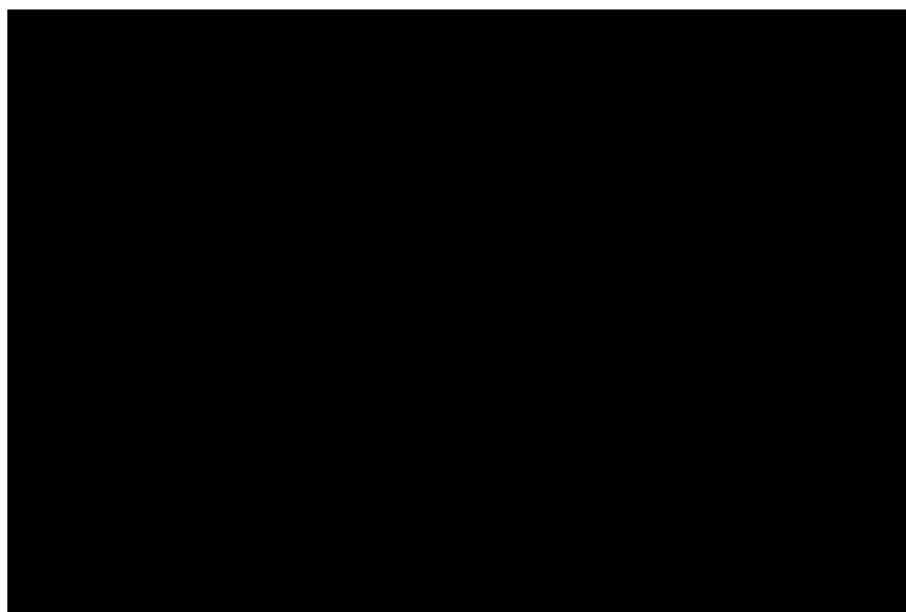
L Un méga-projet immobilier se concrétise dans le Brabant wallon, près de la gare d'Ottignies

L'ancien site industriel Benelmat, à Limelette, fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisation pour dessiner son futur qui sera résidentiel. L'enquête publique est en cours.

Quentin Colette

Publié le 25-10-2024 à 17h00

🔖 Enregistrer



Une esquisse du projet Samaya vu depuis l'autre côté des voies de chemin de fer. À droite, on peut voir le bâtiment repère de 11 niveaux. @Samaya

🔗 Partager

La nouvelle enquête publique dans le cadre de la demande de permis d'urbanisation pour le projet Samaya a débuté ce 25 octobre 2024, à Ottignies-Louvain-la-Neuve. Elle se terminera le 25 novembre prochain. Et le projet est d'ampleur : on parle de la création de quelque 1 038 logements, soit l'arrivée, à terme, de quelque 2 336 habitants, ce qui représenterait une augmentation de la population actuelle de l'ordre de 7,4%.

L'objectif de Samaya Development est de créer un nouveau quartier près de la gare d'Ottignies sur le site occupé jusqu'en 2018 par la société Benelmat qui stockait, louait et gérait du matériel pour chantier sur ce site de quelque 11 hectares se trouvant entre les voies de chemin de fer et le Fond de Bondry.

"Le projet Samaya peut se définir comme un projet de nouveau "quartier de gare" c'est-à-dire un projet qui mise et justifie ses densités bâties et habitées par la proximité d'une offre conséquente en transports publics", lit-on dans les documents mis à l'enquête publique à retrouver sur le site de la Ville (www.oln.be < <http://www.oln.be/> >).

95 logements à l'hectare

S'appuyant sur le schéma de développement territorial (SDT) de la Région, outil urbanistique pour lutter contre l'étalement urbain, le projet présente une densité brute maximale (intégrant l'ensemble du site) très forte : 95 logements à l'hectare (ou une densité nette de 159 logements à l'hectare sur les zones consacrées à l'habitat).

Dans une centralité urbaine, comme c'est le cas ici, le SDT préconise une densité minimale brute de 40 logements à l'hectare. *"Les densités peuvent être nettement supérieures à ces minima dans les cœurs et le long des axes structurants de centralité"*, se défend le promoteur dans les documents.

"En ce qui concerne les gabarits, le projet prévoit 3 types de gabarits aménagés en gradin en rapport avec les différents types de tissu qui les jouxte: des bâtiments bas R+1 à R+3, des bâtiments moyens R+4 à R+6 et un bâtiment haut R+10."

Un bâtiment repère de 11 niveaux

Le projet prévoit donc un bâtiment repère de 11 niveaux, rez-de-chaussée compris ! Initialement, ce bâtiment se développait sur 16 niveaux... Et il a été rapproché de la gare, *"de manière à réduire son impact visuel depuis les habitations du Fond de Bondry"*.

Suite aux remarques émises **lors de la première enquête publique fin 2023** < <https://www.lavenir.net/regions/brabantwallon/ottignies-louvain-la-neuve/2023/11/24/ottignies-la-creation-de-1-000-logements-pres-de-la-gare-a-lenquete-publique-G7TXHWL3T5DQPBNS6T2DIZVEUE/> > mais aussi à l'annulation, en novembre 2023 par le Conseil d'État, du **permis d'urbanisme pour la construction de 67 logements** < <https://www.lavenir.net/regions/brabantwallon/ottignies-louvain-la-neuve/2024/01/09/samaya-nord-a-ottignies-louvain-la-neuve-voici-pourquoi-le-conseil-detat-a-annule-son-permis-KMVBCQTWVJE7DM5EYUJKETEPJ4/> > et un centre médical sur la zone Samaya Nord, le promoteur a en effet décidé de revoir son projet. D'où cette nouvelle enquête publique.

Parmi les modifications, le périmètre a été élargi à Samaya Nord, une barrière paysagère en crête de talus est prévue pour préserver l'intimité des jardins des maisons du Fond de Bondry ou encore l'aménagement de nouvelles zones de parc.

Quelque 85% de la surface du site seront dédiés à du logement.

Plus de 1000 logements envisagés à Samaya, à Ottignies-Louvain-la-Neuve

image supprimée

📷 1/8 © EDA

Dans ce nouveau quartier, voulu durable au sens du Référentiel Quartiers Durables publié par la Wallonie en 2014, l'objectif est aussi de développer du commerce et des espaces pour PME et des bureaux. Une maison de repos est prévue et une crèche pourrait y voir le jour. *"Une variante pour la création d'une école à la place des logements en entrée de site au sud existe",* est-il précisé.

"Au total, les différentes activités pourront créer plus ou moins 533 emplois sur le site du projet. Cela permet d'introduire une certaine mixité sur le site et ainsi éviter le risque de créer une cité-dortoir."

Il faudra plus de 10 ans pour le mettre en œuvre

Dans les documents, il est écrit qu'en *"matière de ménages (dont la croissance évolue plus rapidement que la population), le projet répondrait +/- 102% du besoin en logements à l'horizon 2035. La mise en œuvre d'autres projets urbanistiques en cours sur la commune, cumulé au projet Samaya, pourrait par ailleurs entraîner une suroffre de logements. Ce constat, mis en parallèle avec une croissance démographique hypothétique, implique dès lors un phasage dans le temps de la mise en œuvre du projet Samaya de manière à ce que la production de logements s'étale au-delà de 2035."*

Il reviendra à la fonctionnaire déléguée de la Région de délivrer ou non le permis d'urbanisation. S'il est obtenu, différentes demandes de permis d'urbanisme suivront pour le mettre en œuvre.

Mais on se doute que cela ne passera pas comme une lettre à la poste. L'opposition s'organise déjà, comme on peut s'en rendre compte sur les réseaux sociaux.

De plus, OLLN 2.0-MR (minorité, mais qui montera au pouvoir lors de la nouvelle mandature débutant le 2 décembre au sein de liste MR-Les Engagés nommée Impulsion C), **s'est déjà montrée très critique envers la première mouture du projet** < <https://www.lavenir.net/regions/brabantwallon/ottignies-louvain-la-neuve/2024/03/01/samaya-sud-la-voirie-acceptee-non-sans-mal-a-ottignies-louvain-la-neuve-OUU4NGC7ARDL3HMO05CEPB5S4U/> > et surtout sa densité. Vu que cette dernière a peu évolué, son avis n'a pas dû changer, ce qui serait en outre en phase avec le programme d'Impulsion C qui appelle ce projet à *"présenter une densité plus raisonnée et acceptable, basant au départ le calcul sur une densité brute de 40 logements à l'hectare"*.

Une réunion de présentation du projet par le demandeur aura lieu le mardi 12 novembre 2024 à 19 h à l'hôtel de ville.

MOTS-CLÉS: BRABANT WALLON OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

Copyright © La Libre.be 1996-2026 Ipm sa - IPM | Ce site est protégé par le droit d'auteur / Rue des Francs 79, 1040 Bruxelles | Tel +32 (0)2 744 44 44 / N° d'entreprise BE 0403.508.716

