

RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

01 septembre 2025

Certificat d'urbanisme (dossier 19186) et d'environnement (PE/1654) pour démolir des bâtiments existants ; construire un ensemble d'immeuble 96.872 m² de superficie plancher : 57.782 m² de logement (394 unités), 26.017 m² de commerce dont 15.974 m² de grand commerce spécialisé, 9.756 m² de bureau, 3.317 m² d'équipement collectifs ; créer un parc de 2,4 hectares et une place publique de 5.000 m² ; prévoir 1.064 emplacements de stationnement voitures;

Matthieu PILLOIS

Echevin de l'Urbanisme, de l'Espace public et de la Jeunesse





Situation actuelle

Affectation urbanistique

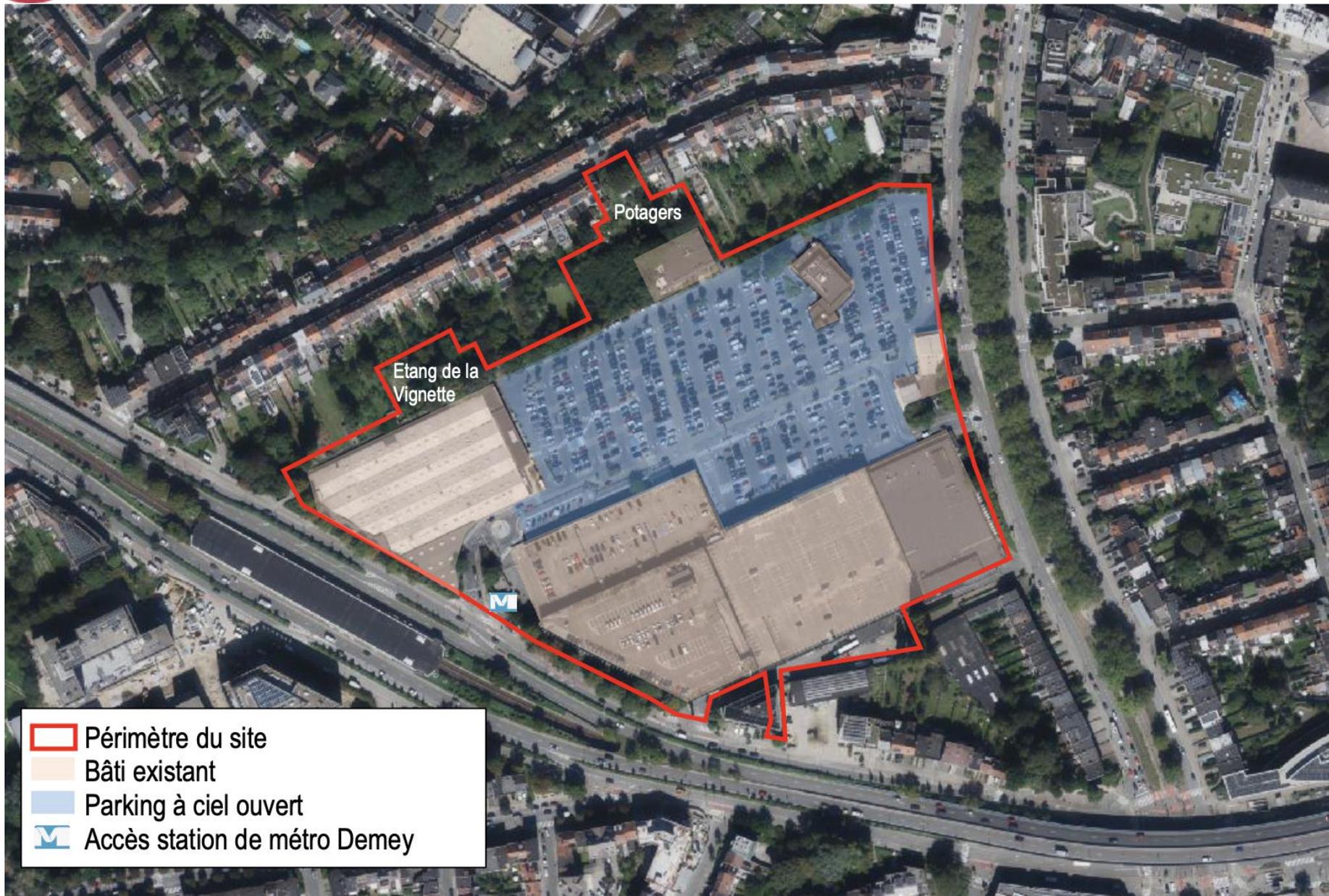
Présentation du projet

Questions - Réponses

Et ensuite...



SITUATION EXISTANTE



-  Périmètre du site
-  Bâti existant
-  Parking à ciel ouvert
-  Accès station de métro Demey



CERTIFICATS VS PERMIS

- **Certificat d'urbanisme** : étape préliminaire aux demandes de permis (permis d'urbanisme et permis d'environnement). Il vise à encadrer un projet à un stade de conception global, en validant :
 - la programmation générale du site
 - les grands principes d'aménagement (accessibilité, mobilité, gabarits, espaces publics, gestion des impacts, etc.)
- **N'autorise pas encore à construire.** Il ne porte pas encore sur l'architecture détaillée. Les représentations graphiques ne constituent pas des propositions architecturales concrètes pour les bâtiments ni des aménagements urbains détaillés pour les espaces publics, incluant le parc, la place, et les voiries.
- **Certificat d'environnement** : information préalable sur la possibilité d'exploiter une activité qui peut avoir un impact sur l'environnement (bruit, déchets, pollution, odeurs, sécurité...)
- **Permis concrétise le cadre fixé par le certificat.** Il porte sur des éléments précis du projet tels que l'architecture des bâtiments, l'implantation exacte des voiries, la réalisation des travaux de viabilisation, le phasage du chantier, le choix des essences végétales ou encore le placement d'enseignes. **Les demandes de permis doivent être strictement conformes aux certificats délivrés en amont.**



AFFECTATION URBANISTIQUE

- Différentes règlementations urbanistiques encadrent le projet :
 - Plan Régional de Développement Durable (PRDD)
 - Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)
 - Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Delta – Herrmann-Debroux »
 - Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

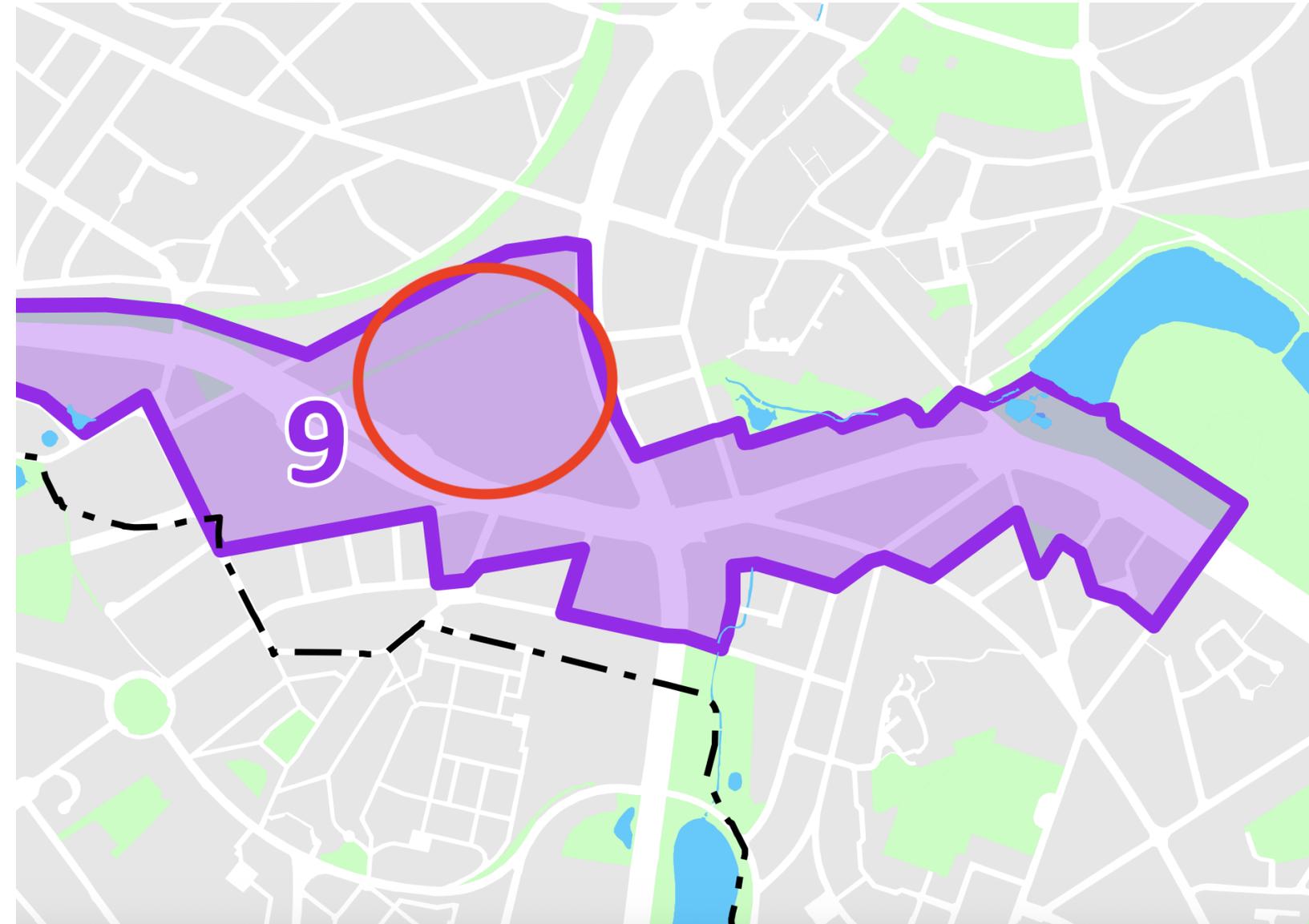


AFFECTATION URBANISTIQUE : PRDD

PRDD – Vision territoriale de la RBC à l’horizon 2040

Valeur indicative

Carte 02 – Grandes ressources foncières : le site se localise au sein du pôle de développement prioritaire n°9 « Delta Herrmann-Debroux » pour lequel le PAD Herrmann-Debroux a été élaboré. Le site est longé à l’est et au sud par deux lignes de transports en commun de haute capacité, respectivement le tram et le métro. L’arrêt « Demey » est situé en bordure directe du site. Enfin, le site du projet se trouve non loin du passage de la promenade verte.



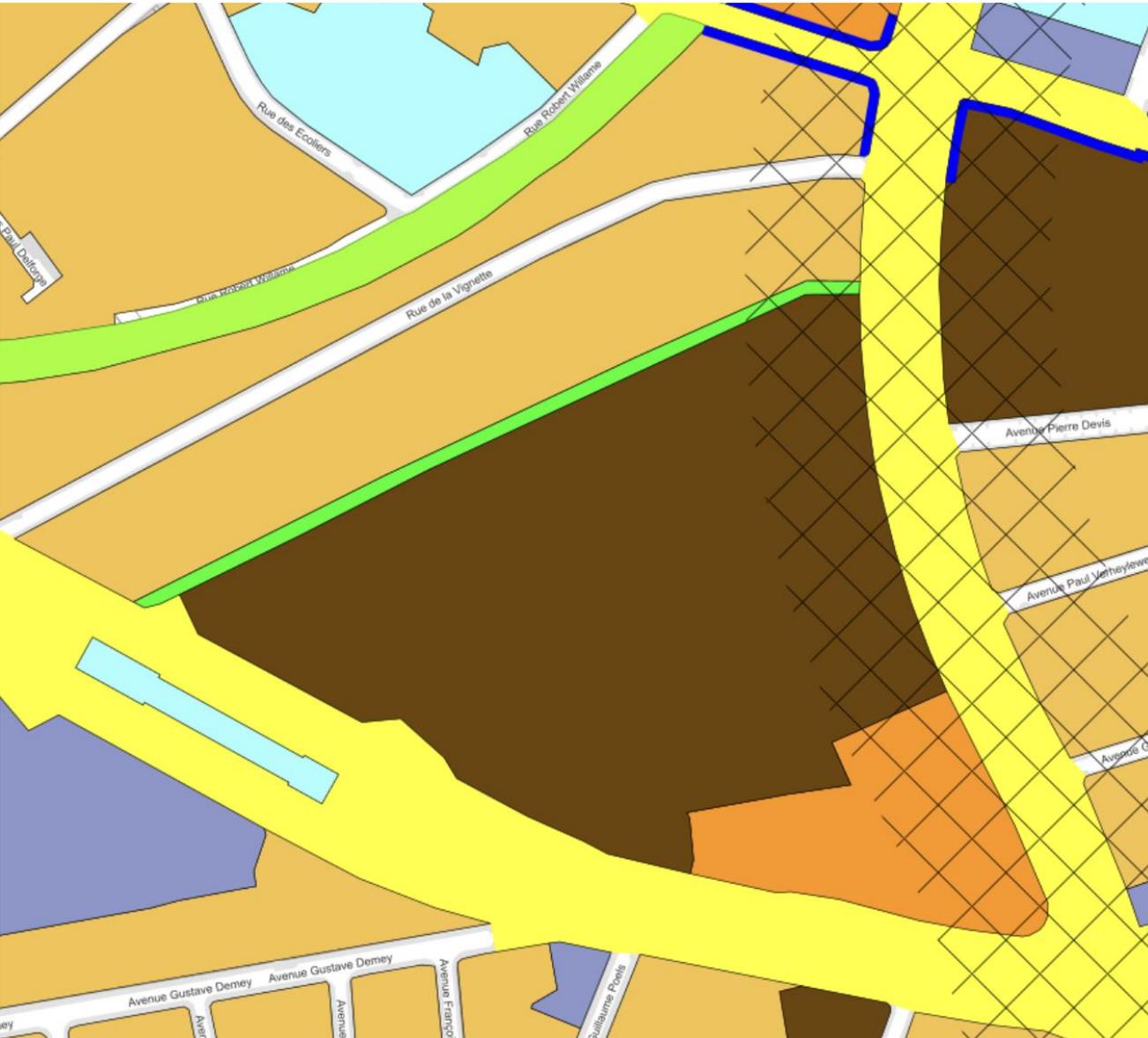


AFFECTATION URBANISTIQUE : PRDD

- 7 principes encadrent la notion de « densification maîtrisée » :
 - Densification liée à la bonne accessibilité au transport public;
 - Densification proportionnelle à la dimension de l'espace public;
 - Densification respectueuse du patrimoine architectural;
 - Densification liée à la présence suffisante d'espaces verts;
 - Densification proportionnelle à la taille des parcelles et des îlots;
 - Densification qui s'appuie sur la revalorisation du bâti existant;
 - Densification accompagnée de la création des services de proximité.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PRAS



Force obligatoire et valeur réglementaire. Au sommet de la hiérarchie des plans réglementaires.

Site est repris en **zone de forte mixité** (sur sa quasi-totalité) et dans une moindre mesure en zone d'habitat (côté rue de la Vignette). Une fine bande de zone verte est indiquée en limite nord du site, jouant ici le rôle de tampon entre les activités commerciales et les habitations.

Les zones de forte mixité sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La surface de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas 1.500 m² par immeuble dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m².

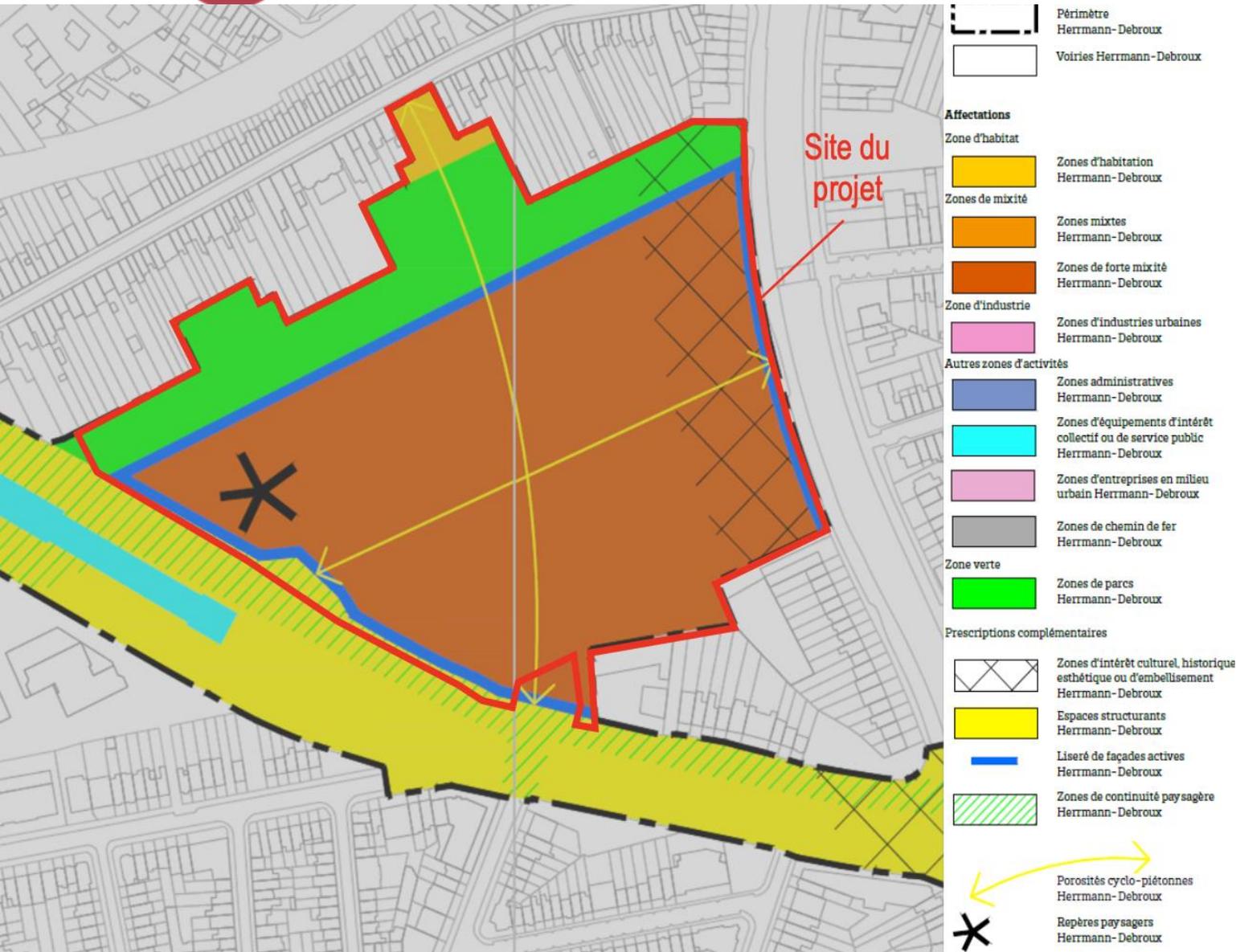


AFFECTATION URBANISTIQUE : PRAS

- PRAS vs PAD : les deux s'appliquent et pour chaque prescription, il faut à chaque fois se demander si le PRAS est contraire ou pas au PAD, auquel cas seul le dernier prévaut (art. 30/9 §2 du CoBAT).
- Très peu de prescriptions du PRAS s'appliquent réellement :
 - Prescription 0.7 : Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. (...). Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ».
 - Prescription 4 – zone de forte mixité – volet logement – affectation principale, pas de limitation de superficie
- Les autres prescriptions sont reprises par le PAD.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD DELTA – HERRMANN-DEBROUX



Adopté par le Gouvernement bruxellois le 28 avril 2022

Volet stratégique : indications et recommandations littérales et schémas indicatifs qui reflètent les ambitions de la RBC

Volet réglementaire : force obligatoire, composé de prescriptions littérales et graphiques - garantir la cohérence du développement poursuivi

Ambition du PAD : restructurer le site en développant une mixité programmatique afin de créer une vie urbaine active

Au plan des affectations, le site est repris :

- En zone de forte mixité,
- En zone de parc ;
- En zone d'habitation (rue de la Vignette) ;
- Avec des surimpressions en « zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement », « liseré de façades actives », « porosités cyclo-piétons » et « repère paysager ».



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD DELTA – HERRMANN-DEBROUX

VOLET STRATEGIQUE

1. Vision d'ensemble – objectifs

2. Options stratégiques par site

2.4. Site 4 : Demey

2.4.A. Parc urbain Demey

2.4.B. Parvis

2.4.C. Centre urbain habité et commercial :
Principes d'aménagement

Affectations et prescriptions réglementaires

Parc urbain Demey

Porosités cyclo-piétonnes

Place publique

Zone de bâtisse

Fronts de bâtisse

et gabarits

Liserés de façade active et accès

Stationnement et espaces de circulation

VOLET RÉGLEMENTAIRE – Prescriptions littérales

A. prescriptions générales

00.01 Champ d'application

00.02 Définitions

00.03 Valeur réglementaire

00.04 Niveau de référence

00.05 Hauteurs des constructions

00.06 Espaces verts

00.07 EP en zone de parc

00.08 Immeubles existants

00.09 Permis d'environnement existant

00.10 Maintien du logement existant

00.11 Tracé du bâti

00.12 Etablissements SEVESO

00.13 Natura 2000

00.14 Prescriptions générales du PRAS

00.15 Qualité environnementale

00.16 Gestion intégrée des eaux

00.17 Modes actifs

00.18 Evaluation des incidences

B. Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat Herrmann-Debroux

02. Zones d'habitation

02.01 Affectation principale

02.02 Affectations secondaires

02.03 Commerce

02.04 Compatibilité avec le logement

02.05. Caractéristiques urbanistiques

C. Prescriptions particulières relatives aux zones de mixité Herrmann-Debroux

04. Prescriptions particulières relatives aux zones de forte
mixité Herrmann-Debroux

Zone de forte mixité

04.01 Affectations

04.02 Caractéristiques urbanistiques

Prescriptions additionnelles

04.04. Centre urbain habité et commercial Demey (Site
Demey)

04.04.01. Commerces

04.04.02. Hôtels

04.04.03. Minimum de logement

04.04.04. Implantation libre

04.04.05. Place publique

04.04.06. Gabarits

04.04.07. Porosité cyclo-piétonne

04.04.08. Espace vert public

F. Prescriptions particulières relatives aux zones de parc Herrmann-Debroux

12. Zones de parc

12.01 Affectations

Prescriptions additionnelles

12.03. Zone de parc Demey (Site Demey)

G. Prescriptions particulières relatives aux zones en surimpression Herrmann-Debroux

21.01. Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique
ou d'embellissement Herrmann-Debroux

24.02. Liseré de façades actives Herrmann-Debroux

24.04. Porosités cyclo-piétonnes Herrmann-Debroux

24.05. Repères paysagers Herrmann-Debroux



- **Prescriptions générales :**
 - **00.05 :** La hauteur des constructions neuves contribue à créer une composition urbaine spatialement équilibrée, dans le respect du bâti existant dans le périmètre du plan et à ses abords. La hauteur des constructions neuves ne dépasse pas la hauteur maximale imposée par les prescriptions particulières. Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes : il est compatible avec les objectifs du volet stratégique du PAD en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales ; il présente un impact limité sur le micro climat.
 - **00.17 :** L'aménagement des bâtiments intègre les emplacements de stationnement adaptés à l'utilisation des modes actifs
 - **00.18 :** Dans le cadre des projets soumis à évaluation des incidences, le demandeur devra démontrer la compatibilité de son projet avec les ambitions de mobilité du PAD telles que décrites dans le volet stratégique du présent plan.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD DELTA – HERRMANN-DEBROUX

○ Prescriptions particulières :

- **04.01 : Zone de forte mixité** - Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux, aux commerces, aux activités productives et aux établissements hôteliers.
- **04.04.01** : Les commerces sont localisés par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1.000 m² par immeuble et peut être portée à 36.000 m² en cas de demande de permis d'urbanisme portant sur l'ensemble de la zone, auquel cas les commerces peuvent également se développer en sous-sol. La superficie totale affectée aux commerces ne dépasse pas la limite de 36.000 m² pour l'ensemble de la zone.
- **04.04.03** : La superficie de plancher affectée à l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas 50% de la superficie de la zone. La nature des activités est compatible avec l'habitation.
- **04.04.04** : Les immeubles s'implantent librement dans la zone.
- **04.04.05** : Une place publique d'une superficie minimale de 5.000 m², s'implante au croisement de la porosité cyclo-piétonne et du boulevard du Souverain et présente une ouverture de minimum 50m sur le boulevard.
- **04.04.06** : Au nord-ouest de la zone, face au parc Demey, les constructions sont d'une hauteur maximum de 4 niveaux. Au nord-est de la zone, face à la place publique, les constructions sont d'une hauteur moyenne de 6 niveaux par permis et sont de minimum 2 niveaux et maximum 7 niveaux. Les constructions marquées par un repère paysager sont d'une hauteur maximum de 9 niveaux. Sur le reste de la zone, les constructions sont d'une hauteur moyenne de 4 niveaux par permis et sont de minimum 3 niveaux et de maximum 5 niveaux. Un raccord est établi avec les constructions existantes de hauteurs différentes situées en dehors de la zone.
- **04.04.07** : La porosité piétonne dispose d'une largeur minimale de 12 m. Elle est accessible même en dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement). Les prescriptions afférentes au liseré de façades actives s'appliquent aux immeubles qui la bordent.
- **04.04.08** : La zone comporte un espace vert public aménagé dans la continuité de la zone de parc qui la borde. Cet espace vert public est réservé à la végétation et aux équipements de détente ; il est destiné à être aménagé pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cet espace vert sont autorisés. Cet espace vert public est constitué de façon à ce que la surface totale cumulée de cet espace vert et de la zone de parc totalise 2,4 ha. Cet espace vert et/ou la zone de parc est traversé par un espace partagé reliant la station de métro Demey au Boulevard du Souverain et présentant une largeur de 6 m. Cet espace partagé est réservé aux vélos, aux piétons et à une voirie de desserte.



AFFECTATION URBANISTIQUE : RRU

- **Art. 30/9 CoBAT** : dispositions du RRU continuent à s'appliquer, sauf pour les aspects particuliers que le PAD règlemente, auquel cas les dispositions du RRU incompatibles avec les prescriptions réglementaires du plan doivent être jugées contraires et implicitement abrogées.
- **Titre I – chapitre 2 : Implantation et Gabarits** – ne s'applique que pour la zone sise rue de la Vignette
- **Titre I – chapitre 4 : Abords** – Zone de recul (art.11) – Surface perméable (art. 13)
- **Titre I – chapitre 5 : Raccordements** – Citerne (art.16)
- **Titre VIII : normes de stationnement** en dehors de la voie publique



MOTIFS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Application des art. 176/1 (projet mixte) et 175/14 du CoBAT (EP 30 jours dans le cadre d'un dossier avec étude d'incidence)
- Application des prescriptions générales 00.05 (hauteur des constructions neuves), 00.07 (actes et travaux en zone de parc) du PAD Herrmann-Debroux
- Application des prescriptions particulières 02.05 (caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitat) et 04.02 (caractéristiques urbanistiques des constructions en zone de forte mixité)
- Dérogation aux art.8 (hauteur - constructions isolées) et 11 (aménagement des zones de recul) du titre I du RRU
- Art. 40 et 41 de l'ordonnance du 05 juin 1997 relative aux permis d'environnement



Auderghem
Oudergem

PRÉSENTATION DU PROJET

assar

inclusive architecture



DEMEY PARK

Séance d'information

septembre 2025

Maître de l'ouvrage  REDEVCO

Auteur de projet 

Qui porte le projet ?

1

- Redevco est un **gestionnaire immobilier européen**.
- L'entreprise est active en Belgique depuis 1999 suite au rachat du portefeuille immobilier du Group **GIB Immo** comprenant les magasins GB, Brico, Inno, Auto5, DiSport, Lunch Garden, etc.
- Le portefeuille belge comprend **77 sites et 1.000.000 de m²** de bâtiments en centre-ville et périphérie. Le portefeuille comprend, notamment, les sites suivants: l'Inno de la rue Neuve, le complexe commercial de Waterloo Rich'L ou encore de Waterloo Bix, le shopping Hogoul, le shopping Ternat, le site du Carrefour Cours Saint-Michel, etc.
- Depuis 2005, l'activité de Redevco porte également sur le **(re)développement de ses sites**. Les **projets** initiaux étaient 100% tournés vers le commerce et sont maintenant, au fil des années, de plus en plus **mixtes**.
- **Redevco a une vision à long terme** et se comporte comme **propriétaire** pour les sites qu'elle a en gestion. **Nos voisins et partenaires publics d'aujourd'hui resteront également les nôtres demain.**



Ensemble, avec ses partenaires

assar

inclusive architecture

Pour Assar, l'architecture inclusive est celle qui prend en compte les besoins – se déplacer, vivre et travailler – et les diversités de chacun – enfants, adultes et seniors. Elle est inventive et évolutive dans sa forme. Elle est accessible à tous dans son utilisation.



2BUILD se veut être une solution visant à rendre plus efficiente la relation entre les opérateurs immobiliers, les architectes, les promoteurs, les administrations et les organismes de régulation.

**DREES &
SOMMER**

Transition numérique, démographie, développement durable, mobilité, urbanisation : les grands défis de notre époque interrogent les modèles commerciaux traditionnels tout en ouvrant de nouvelles opportunités.

drees 
CONSULTANTS

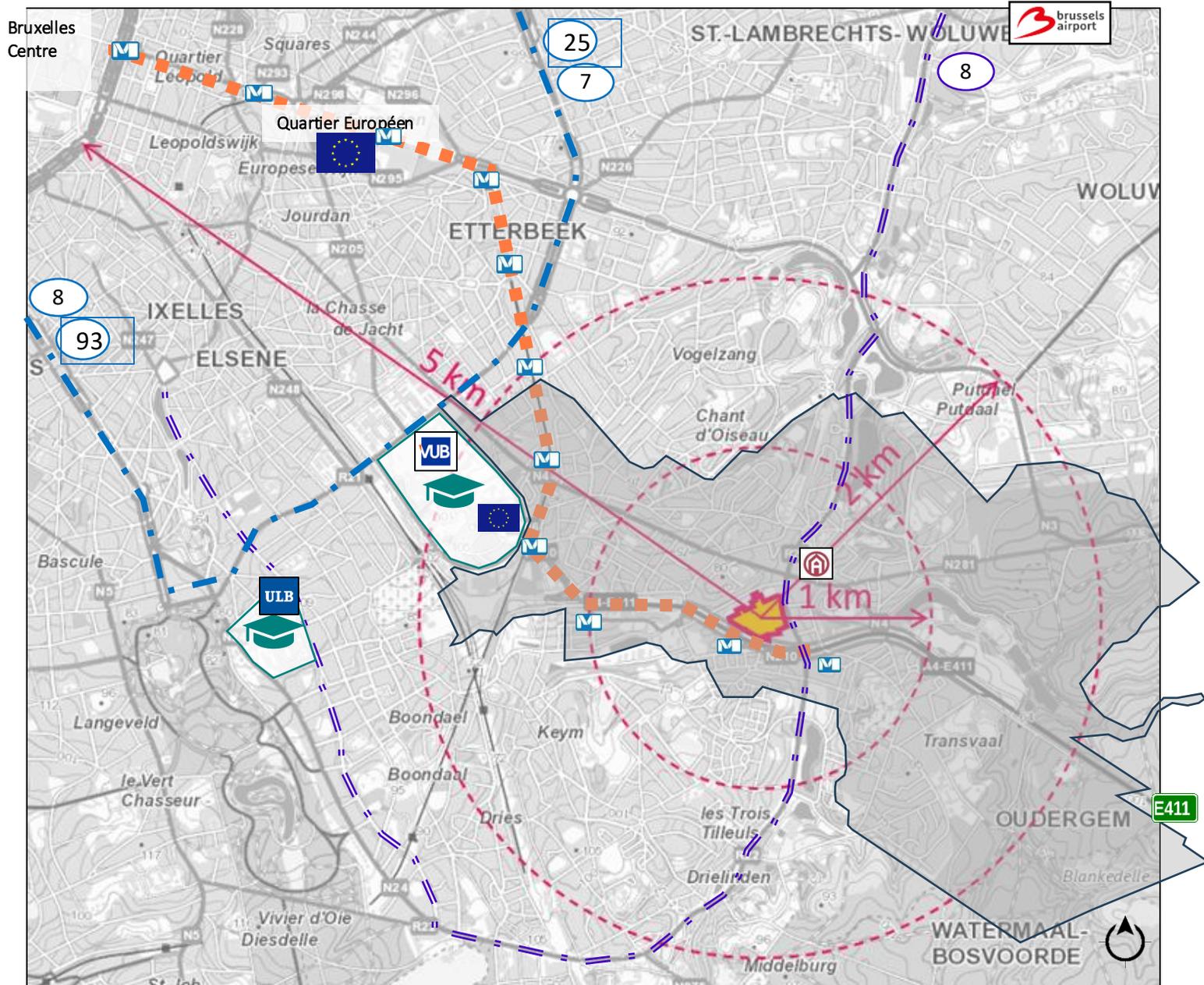
Une référence en matière d'évaluation environnementale et urbanistique, avec le souci permanent d'une maîtrise de la qualité de ses interventions et de respect des délais d'études.

Un site au cœur de votre
quartier

2

Une implantation stratégique

- au **centre d'Auderghem** et en lien avec la maison communale
- en **entrée de Bruxelles** (E411)
- au **croisement d'un réseau de transports en communs** (métro 1, tram 8, bus STIB + De Lijn)
- **voisin de nombreux pôles** (universités, institutions européennes, etc.)
- **bordé d'espaces verts** (forêt de Soignes, Rouge-Cloître, Pêcheries, Promenade Verte,...)



Un lieu chargé d'histoire

3

Histoire du site

- Le site est en **propriété chez Redevco depuis 1999**, suite au rachat du portefeuille GIB IMMO (Carrefour, Inno, Brico, LunchGarden, Quick, Auto5, etc.) par Redevco.
- Le site a été **construit en 1961** - premier "Super Bazar" du pays; premier hypermarché européen.
- Le site est typique du **modèle de l'hypermarché à l'américaine et d'une époque de grande consommation** avec des grandes boîtes à chaussures encerclant un vaste parking.



COLLABORATION TOTALE
des populations belges à
L'OPÉRATION « CHUTE DU COUT DE LA VIE EN BELGIQUE »

LES SUPERBAZARS
grands magasins à rabais
en libre-service intégral,
vous offrent un assortiment
complet de grand magasin
à des prix systématiquement
plus bas qu'ailleurs.
Tous les articles Super-
bazars sont, non pas acci-
dentellement ou tempora-
irement, mais toujours
beaucoup moins chers
grâce à des frais d'instal-
lation et d'exploitation ré-
duits au strict minimum.
Enfin, les Superbazars met-
tent à votre disposition un
Supermarché d'alimentation.

SUPERBAZARS

I^{re} PHASE de l'opération
CHUTE DU COUT DE LA VIE EN BELGIQUE
Ouverture de Superbazar de Bruges
Scheepdijklaan.
SAMEDI 9 SEPTEMBRE 1961

II^e PHASE de l'opération
CHUTE DU COUT DE LA VIE EN BELGIQUE
Ouverture de Superbazar d'Auderghem
Boulevard du Souverain, Bruxelles.
SAMEDI 16 SEPTEMBRE 1961

III^e PHASE de l'opération
CHUTE DU COUT DE LA VIE EN BELGIQUE
Ouverture de Superbazar d'Anderslecht
Avenue Marius-Ricard, Bruxelles.
SAMEDI 14 OCTOBRE 1961

AUDERGHEM-BRUXELLES

ANDERLECHT-BRUXELLES

Ouverts de 9 heures à 21 heures du lundi au samedi

AUX SUPERBAZARS PARKING GRATUIT POUR 2 000 VOITURES

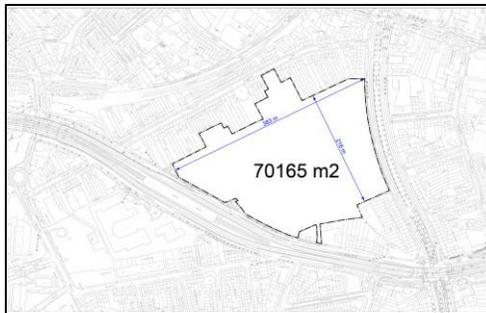


Situation existante

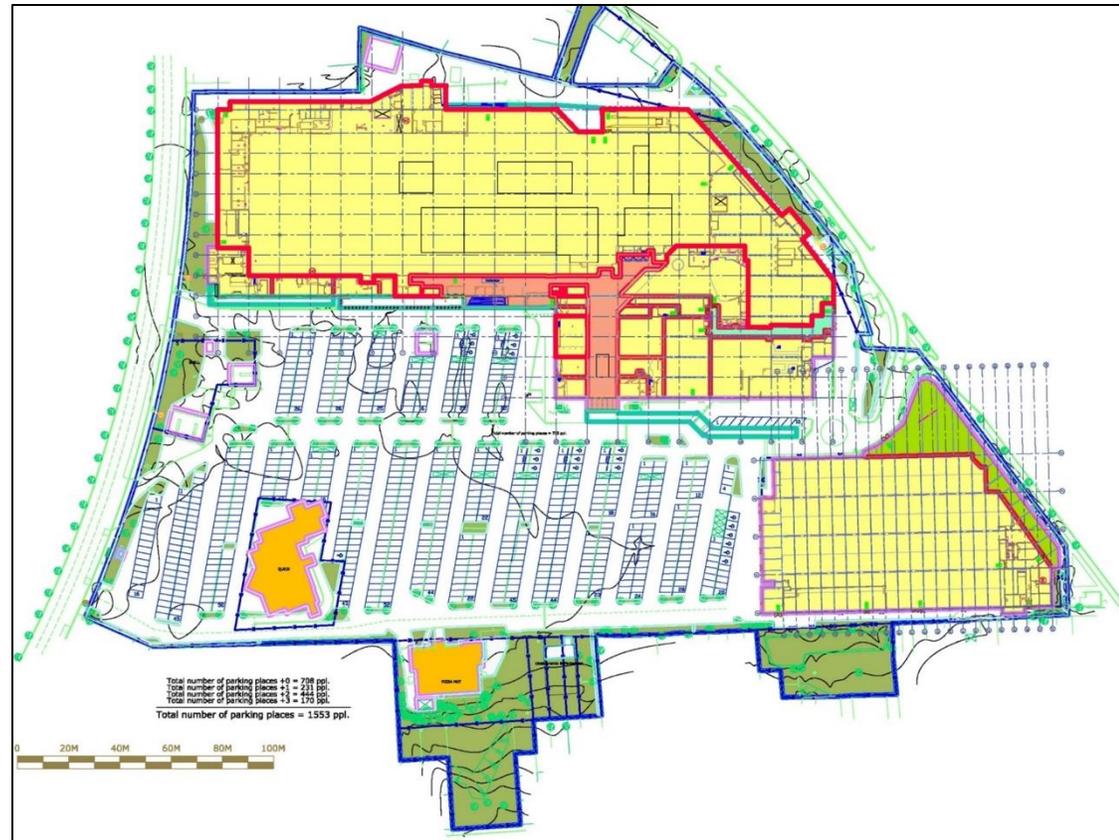
4

Etat actuel du site

- Le site est resté **monofonctionnel** depuis sa création.
- Il comprend **29.000 m² de commerce** et **1553 places** de stationnement.
- Terrain de **70.165 m²**
- Seulement **10% de la surface terrain est perméable**.



Auderghem BE0610	CURRENT
	GLA
RETAIL	29.043
Carrefour	15.531
Brico	6.785
LunchGarden	979
Auto5	1.012
BK - Quick	1.330
Pizza Hut	574
Other retail > 500 m ² GLA	578
Boutiques	2.254
Shell	-



Pourquoi transformer le site
aujourd'hui ?

4 éléments déclencheurs essentiels

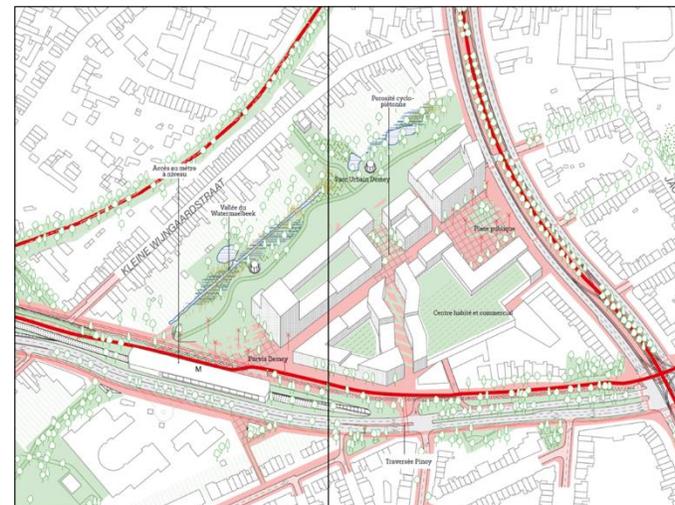


EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT SOCIO-URBAIN
DEPUIS UN SITE DE PURE PERIPHERIE VERS UN SITE URBAIN



EVOLUTION DE LA STRATEGIE DE REDEVCO
DIVERSIFICATION
CREATION DE VALEUR
DURABILITE

EVOLUTION DE LA STRATEGIE DES LOCATAIRES PRINCIPAUX
REDUCTION DES SURFACES BRUTES



EVOLUTION DE LA VISION DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
PAD HERMANN-DEBROUX APPROUVE EN 2022

Un projet global porté par
des ambitions multiples

Les ambitions du projet



Transformer un site monofonctionnel et en un quartier mixte et vivant, ancré dans la vie locale



Faire d'un parc et de la biodiversité le moteur du projet



Réinventer la mobilité autour du vélo et de la marche



Valoriser le paysage comme structure d'organisation urbaine



Gérer l'eau de manière durable et visible.



Réduire l'empreinte carbone par le réemploi et la sobriété

Le site aujourd'hui



Notre ambition pour demain



Les versions finales des données, plans et propositions de G&G Studios ne peuvent être utilisées.

Le site aujourd'hui



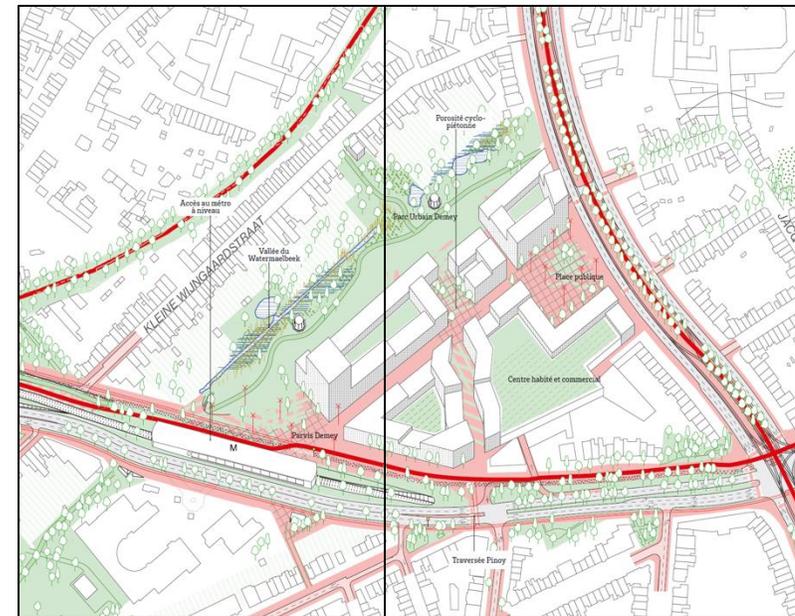
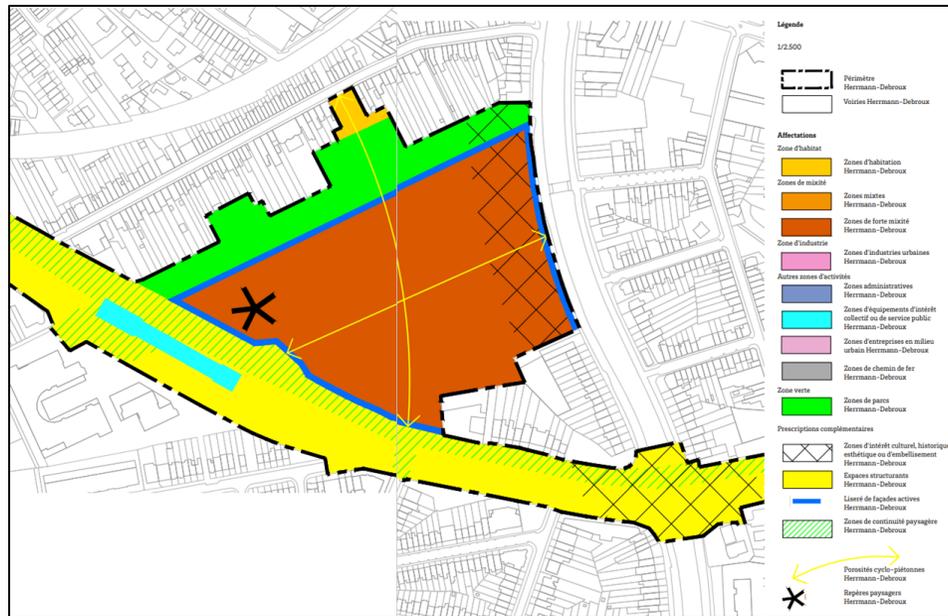
Notre ambition pour demain



Un cadre réglementaire
bien défini

Le PAD Hermann-Debroux régional comme cadre réglementaire

- Le projet s'inscrit dans le **respect du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Hermann Debroux** approuvé par la **Région de Bruxelles-Capitale en 2022**.
- Ce PAD définit une stratégie urbaine pour le site et expose des **prescriptions réglementaires auxquelles on ne peut pas déroger**. Le PAD a valeur de loi et régit la manière dont le site peut se développer dans le futur
- Ce PAD a fait l'objet d'une **enquête publique** et d'une **étude d'incidences** lors de son processus d'approbation.



Un projet conforme au PAD

Extrait des prescriptions du PAD

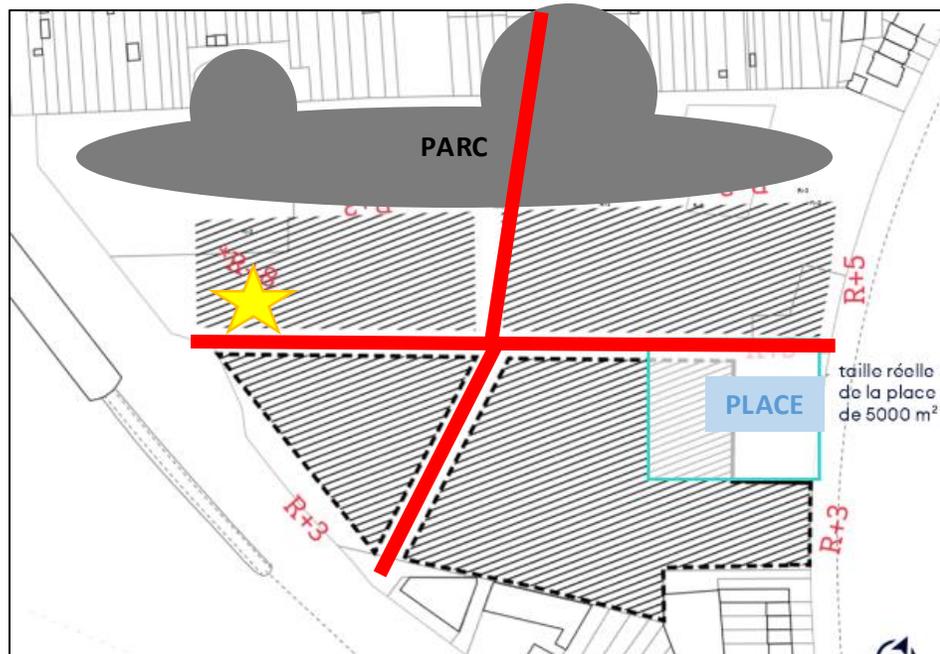
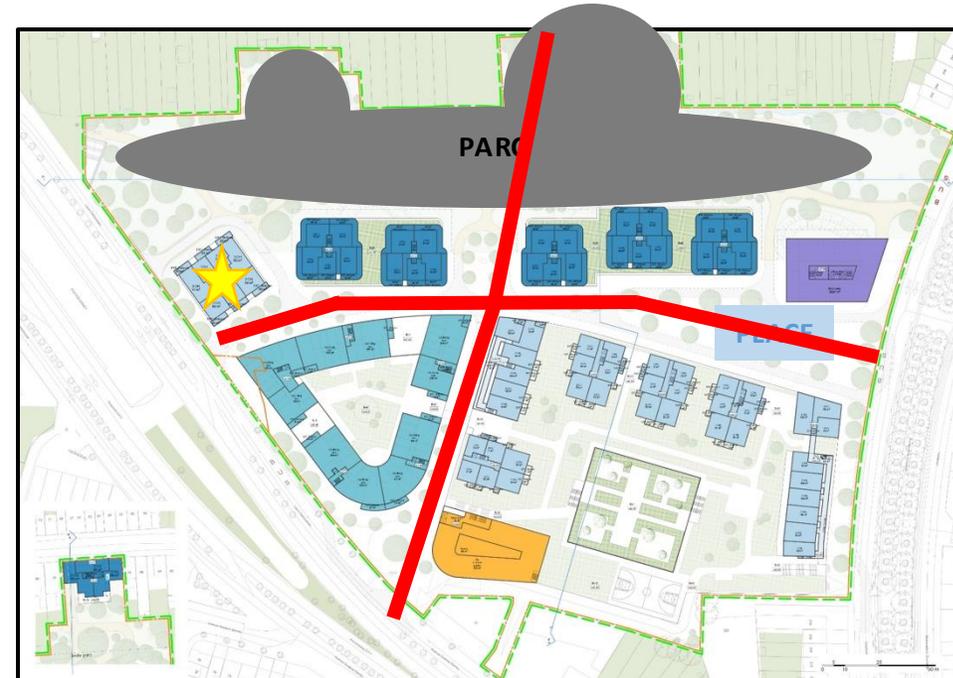


Figure 9 Extrait du PAS avec la place à l'échelle

Projet de redéveloppement



A quoi ressemblera peut-être
demain ?

Sous-sol

- 2 niveaux de **parkings sous-terrains** connectés verticalement aux différentes fonctions
- **1064 places de parking**
- **accès aux parkings identiques** à ceux existant aujourd'hui
- **connexion au métro**
- zone de **livraison et logistique** indépendante



Commerce — 26.017 m²	Bureaux — 9.756 m²	Equipements collectifs — 3.317 m²	Co-living — 17.092 m²	Résidentiel à louer — 28.318 m²	Résidentiel à vendre — 12.372 m²
L'ensemble du résidentiel – 57.782 m²					
Total général – 96.872 m²					

rez-de-chaussée

- **parc public** de 24.000 m² intégré au projet urbain
- **place communale** de 5.000 m²
- parvis du **métro**
- **axe commercial** desservant l'ensemble des accès aux commerces
- **voiries 100% piétonnes**
- **accès aux logements**
- **accès aux bureaux**
- **accès aux équipements collectifs**



Commerces — 26.017 m²	Bureaux — 9.756 m²	Equipements collectifs — 3.317 m²	Co-living — 17.092 m²	Résidentiel à louer — 28.318 m²	Résidentiel à vendre — 12.372 m²
				L'ensemble du résidentiel – 57.782 m²	
Total général – 96.872 m²					

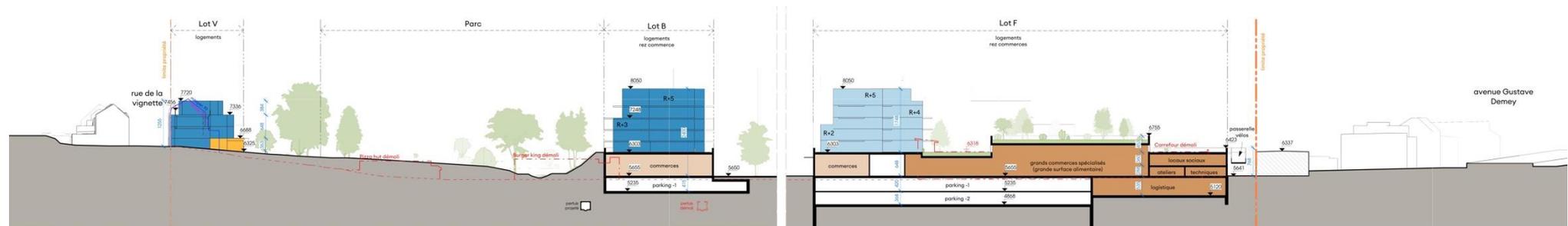
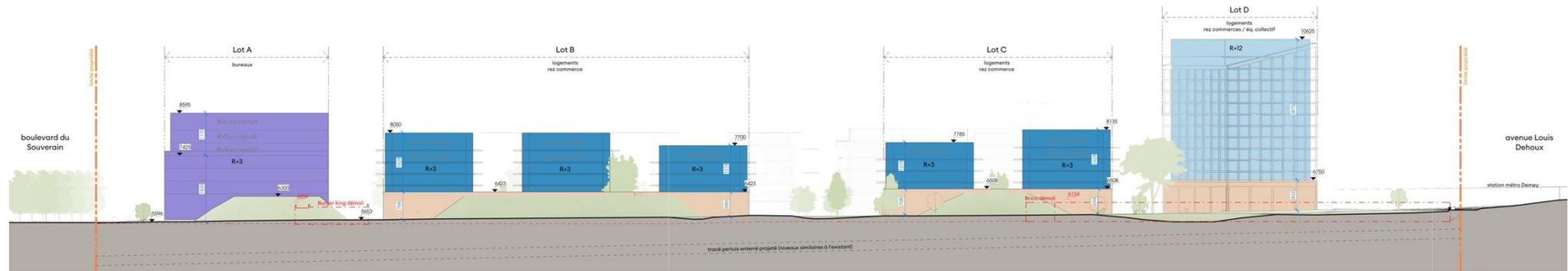
étage-type

- **logements en plots pour :**
 - optimiser les vues et l'intégration sur le parc
 - briser les longs fronts de bâti
 - éviter les zones d'ombre portée
- **logements qualitatifs traversants ou d'angle**
- **typologie variée de logement (à vendre, à louer, co-living)**
- **toiture des commerces activées en jardin**



Commerce — 26.017 m²	Bureaux — 9.756 m²	Equipements collectifs — 3.317 m²	Co-living — 17.092 m²	Résidentiel à louer — 28.318 m²	Résidentiel à vendre — 12.372 m²
L'ensemble du résidentiel – 57.782 m²					
Total général – 96.872 m²					

Coupes

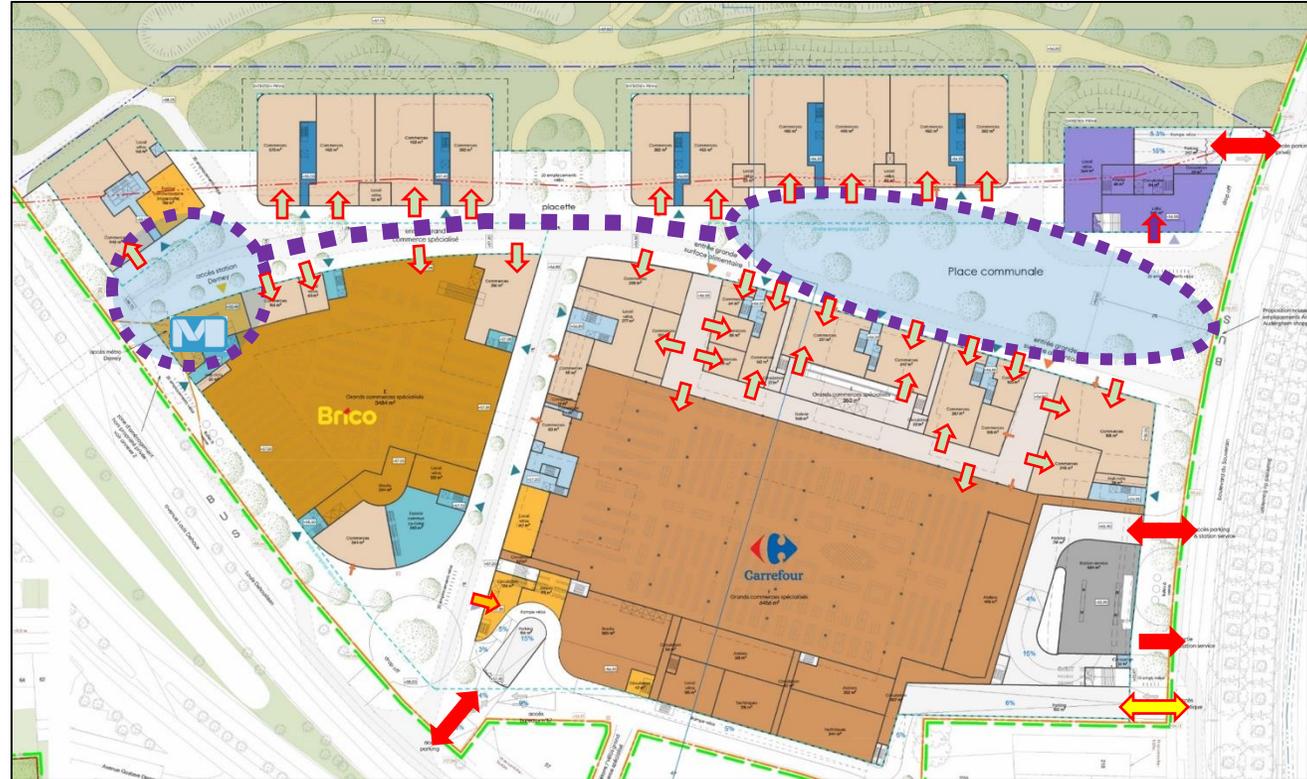


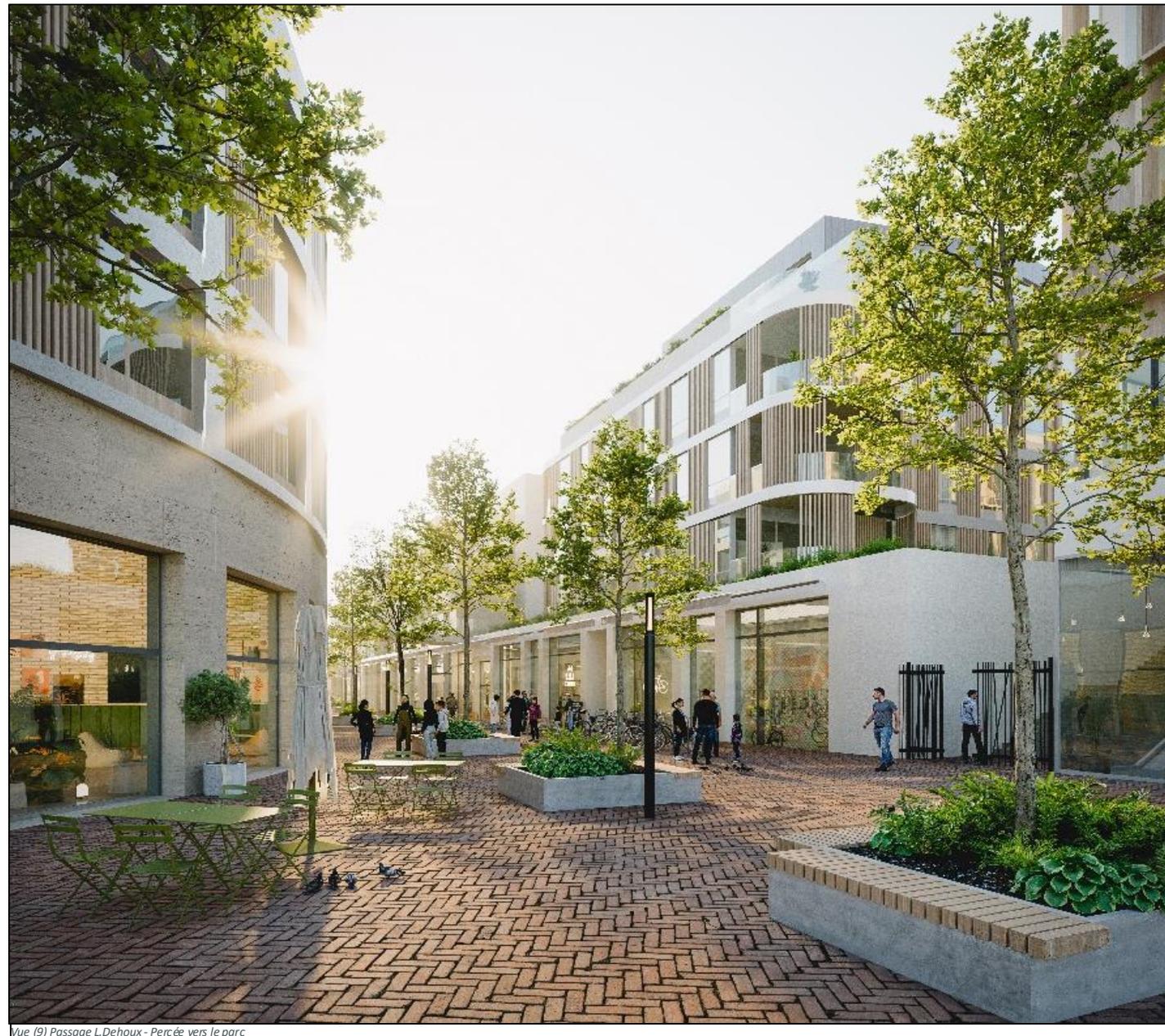


Et les commerces existants ?

Grandes enseignes & commerces de proximité : un nouvel équilibre pour le quartier

- Le projet prévoit **26.000 m² de commerce au rez-de-chaussée**.
- **A côté de l'hypermarché Carrefour et du Brico conservés, chaque commerce présent sur le site actuellement se verra proposer une place dans le nouveau projet.** Des réunions individuelles seront organisées.
- L'intention est de border l'artère commerçante de **commerces de proximité** complémentaires et de conserver un **mall pour le Carrefour**.
- **L'activité du Carrefour sera maintenue pendant la durée du chantier.** Pour les autres commerces, nous veilleront à rendre le phasage du chantier le plus efficace possible.
- L'artère commerçante, comme tout le site, est **cyclo-piétonne** et végétalisée. Le parking est souterrain.
- Les livraisons aux grands commerces se feront par une **zone logistique spécifique implantée en sous-sol**





Vue (9) Passage L.Dehoux - Percée vers le parc

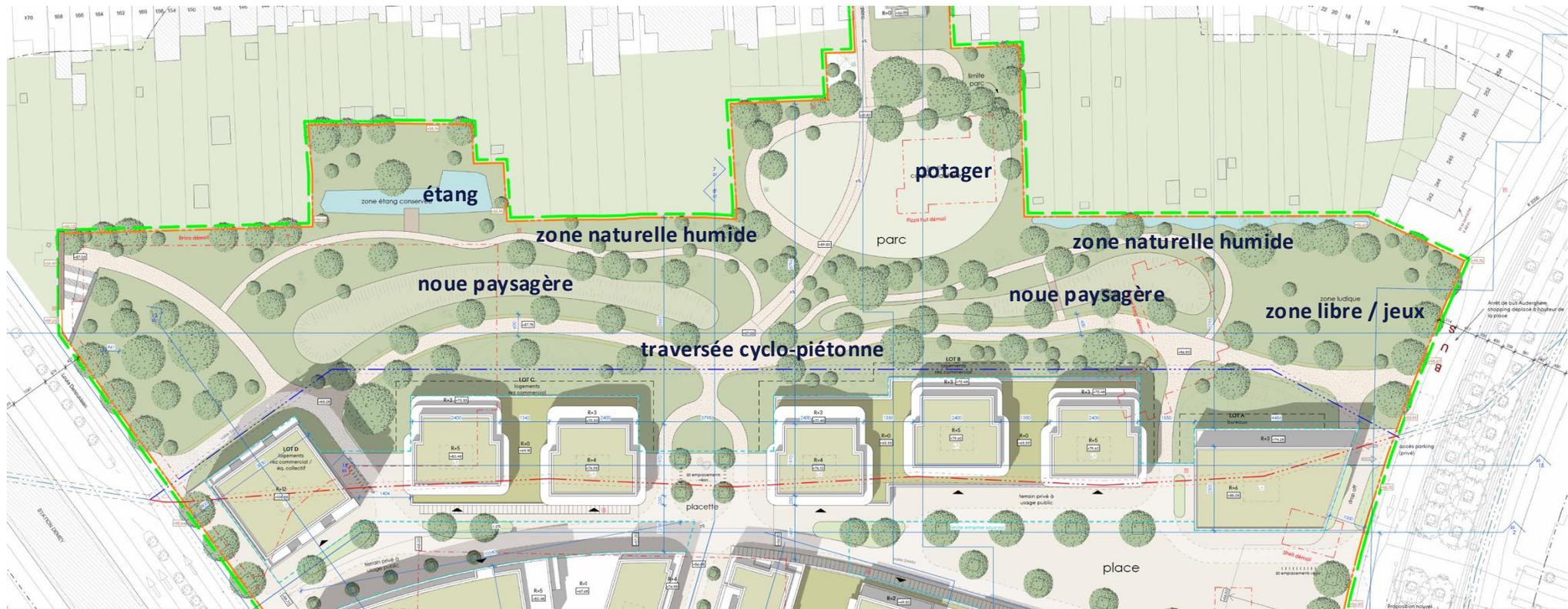
Zooms sur les espaces de vie du quartier

10

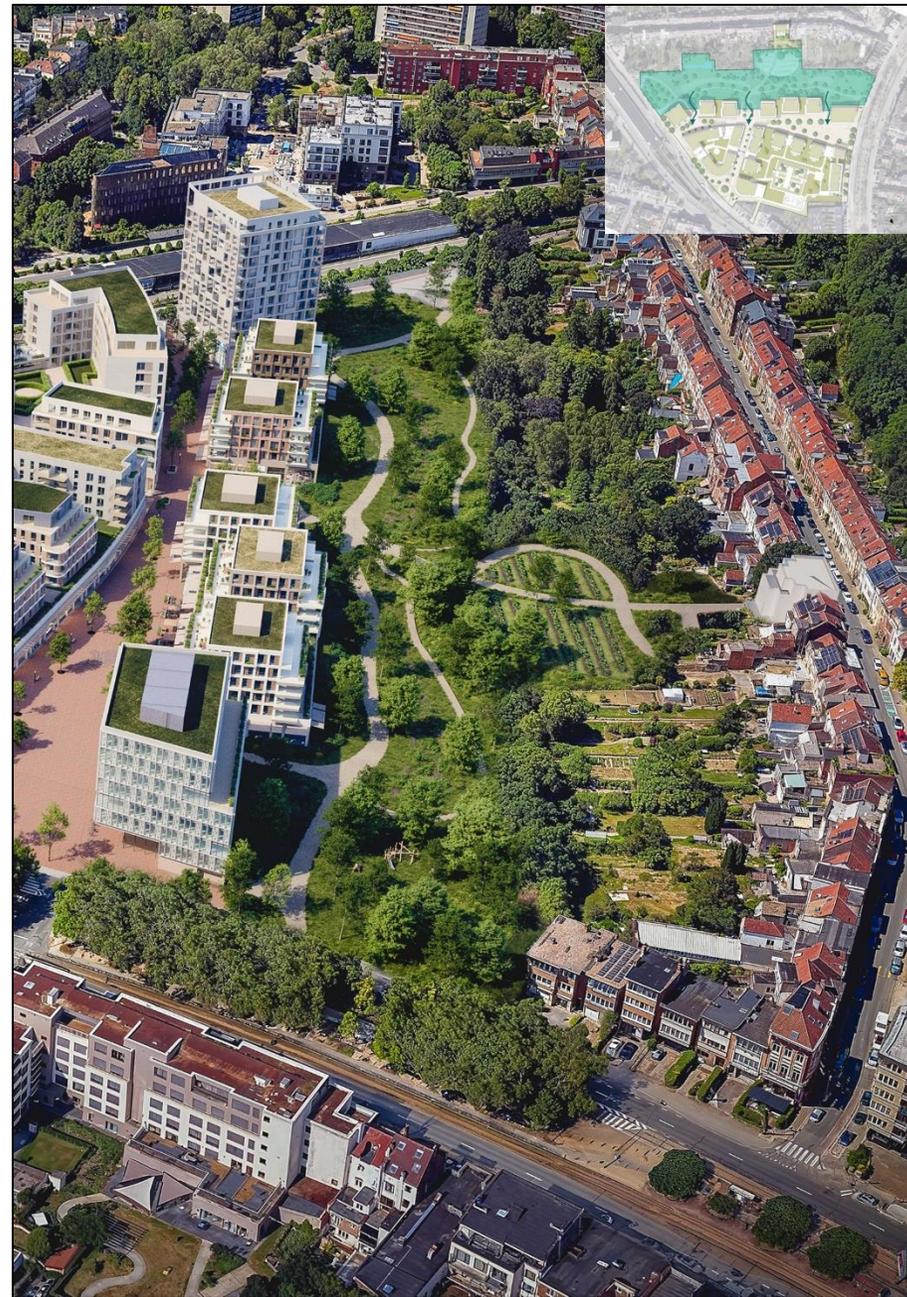


Le parc, un souffle vert pour le quartier

- 2,4 ha d'espaces verts multifonctionnels.
- Aires de jeux, relocalisation du potager collectif de la rue de la Vignette, zones de détente et événements culturels.
- Intégration avec jardins voisins et biotope élargi.
- Lien direct et multiple avec le centre du quartier.
- Valorisation de l'étang de la Vignette et du cours d'eau le Watermaelbeek.
- 96 arbres de toutes espèces seront abattus et largement compensés par les nouvelles plantations.



Le parc, un souffle vert pour le quartier



La place communale, un nouveau lieu de vie

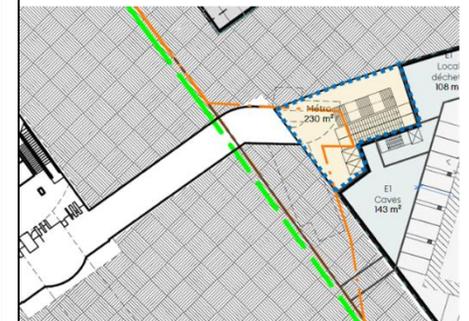
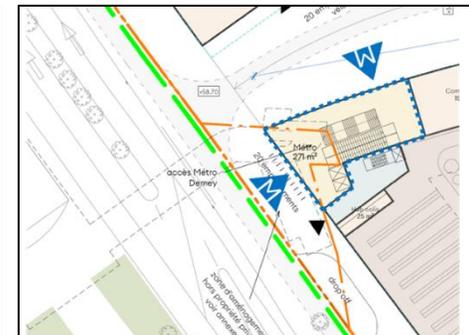
- **Place piétonne communale de 5000 m²**, perpendiculaire au boulevard du Souverain
- **Sur pleine terre** avec grands arbres et événements possibles
- **Aménagement durable et ombragé**, mix d'essences : tilleuls structurants + copalmes/merisiers décoratifs.
- **Orientation est-ouest**, entourée de bâti en plots sur socle bas, ensoleillement et vues dégagées.



Figure 18 Illustrations d'occupation de la place

Le parvis Demey avec une nouvelle entrée vers le métro

- La station de **métro Demey est intégrée au projet** par l'aménagement d'un parvis piéton.
- Une **nouvelle entrée de métro est prévue** à l'angle de l'îlot E (avenue Dehoux / artère commerciale), avec un escalier, 2 escalators et 2 ascenseurs PMR.
- Les travaux seront réalisés par phase afin de **maintenir l'accès à la station pendant les travaux**.





Des toits qui fleurissent, des espaces qui respirent

- **Les toitures et les dalles sont végétalisées** pour assurer un confort thermique, la rétention d'eau, la biodiversité et la qualité de vie.
- Le projet présente **différentes typologies de toitures** : toitures-jardins légères (vivaces, aromatiques, petits arbustes) et intensives (arbres, massifs, pelouses/prairies).
- Ces toitures sont une composante clé du projet durable, contribuant à un **coefficient de biodiversité élevé (0,43)**.



Un site entièrement cyclo-piéton

- Le **parking et les livraisons** des grands commerces sont **souterrains**.
- Plus de **1.800 emplacements vélos** sont prévus, avec 10–15 % de vélos cargos,
- Plus de **60% des locaux vélos sont fermés**. S'ils ne sont pas de plain-pied, ces locaux sont accessibles via une rampe d'accès $\leq 5\%$ et munis d'ascenseurs.
- La **répartition des vélos est faite par immeuble** et des places sont réservées pour les visiteurs et le personnel.
- Des **connexions directes** aux pistes existantes et à la rue de la Vignette sont prévues.

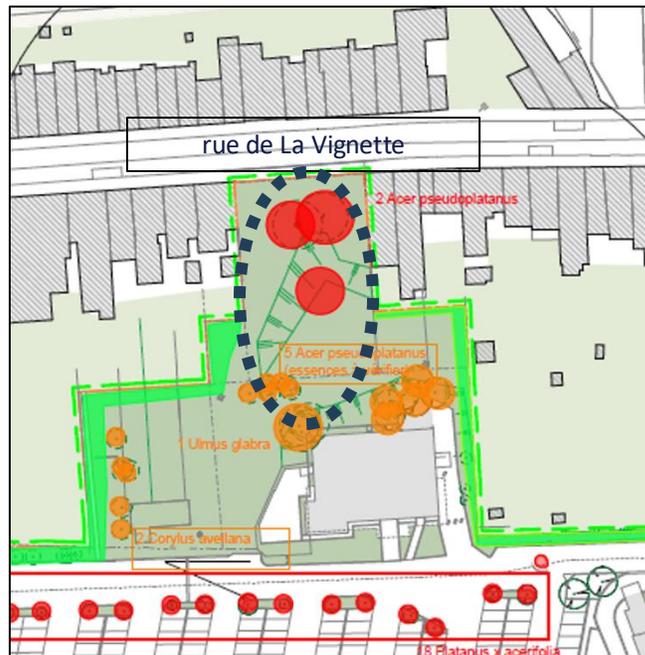


Le potager de la Vignette intégré

- Le **potager de la rue de la Vignette est maintenu et intégré** au parc; ceci est prévu dans le PAD.
- Un bâtiment et une connexion cyclo-piétonne depuis le parc sont intégrés rue de la Vignette afin de respecter les impositions du PAD.
- Le bâtiment rue de la Vignette est prévu d'un mitoyen à l'autre afin de respecter le RRU qui veut éviter les « dents creuses ».
- Un local communautaire est prévu dans l'immeuble rue de la Vignette.



extrait de plan : situation existante



Projet de redeveloppement





Un projet hautement durable

Un site perméable et résilient

- La **pleine terre est portée à 87 % des zones non bâties**
- **32,8 % du terrain perméable**, supérieur aux exigences du RRU.
- Plusieurs mesures optimisent la **gestion eaux pluviales** :
 - Large pouvoir d'absorption du parc
 - Les toitures vertes intensives/semi-intensives,
 - L'installation de plusieurs systèmes de récupération,
 - La mise à ciel ouvert du cours d'eau : le Watermaelbeek,
 - L'aménagements avec des pavés drainants,
 - L'installation de noues végétalisées qui favorisent la temporisation et l'écroulement par évaporation. Elles participent à la réduction d'effet de chaleur d'intérieur d'îlot.
- **La géothermie ouverte sera étudiée** grâce à nappe peu profonde, pompes à chaleur eau/eau silencieuses et performantes.



La durabilité au cœur du projet



Production d'énergie propre en interne sur le site en cours d'étude : géothermie, panneaux solaires, pompes à chaleur, etc.



Implémentation de systèmes et d'installations techniques destinées à optimiser les consommations énergétiques : réseau de chaleur, appareils de production de chaleur **et de ventilation à haut rendement.**



Certification maximaliste : l'objectif est de viser les standards environnementaux les plus élevés pour toutes les nouvelles constructions, garantissant performance énergétique, confort et résilience.



Réduction carbone : stratégie globale d'optimisation des matériaux, limitation des émissions de chantier et recours accru aux énergies renouvelables, avec comme objectif un impact carbone minimal à l'échelle du site.

Vers un futur partagé

12

Une procédure légale en plusieurs étapes



Conclusion : ensemble, donnons vie au site



Projet exemplaire en matière d'urbanisme durable



Réponse aux besoins en logement, emploi et loisirs



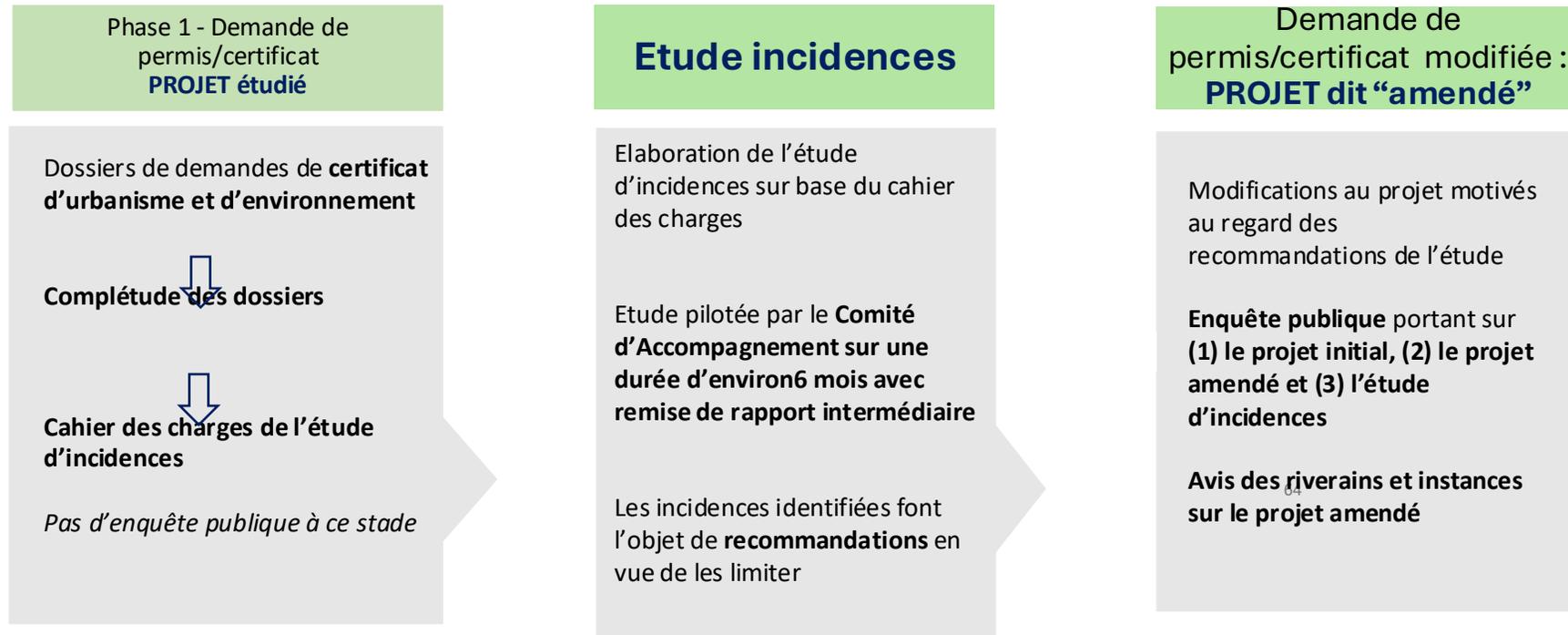
Valorisation du patrimoine naturel et intégration paysagère



Création d'un quartier vivant et inclusif

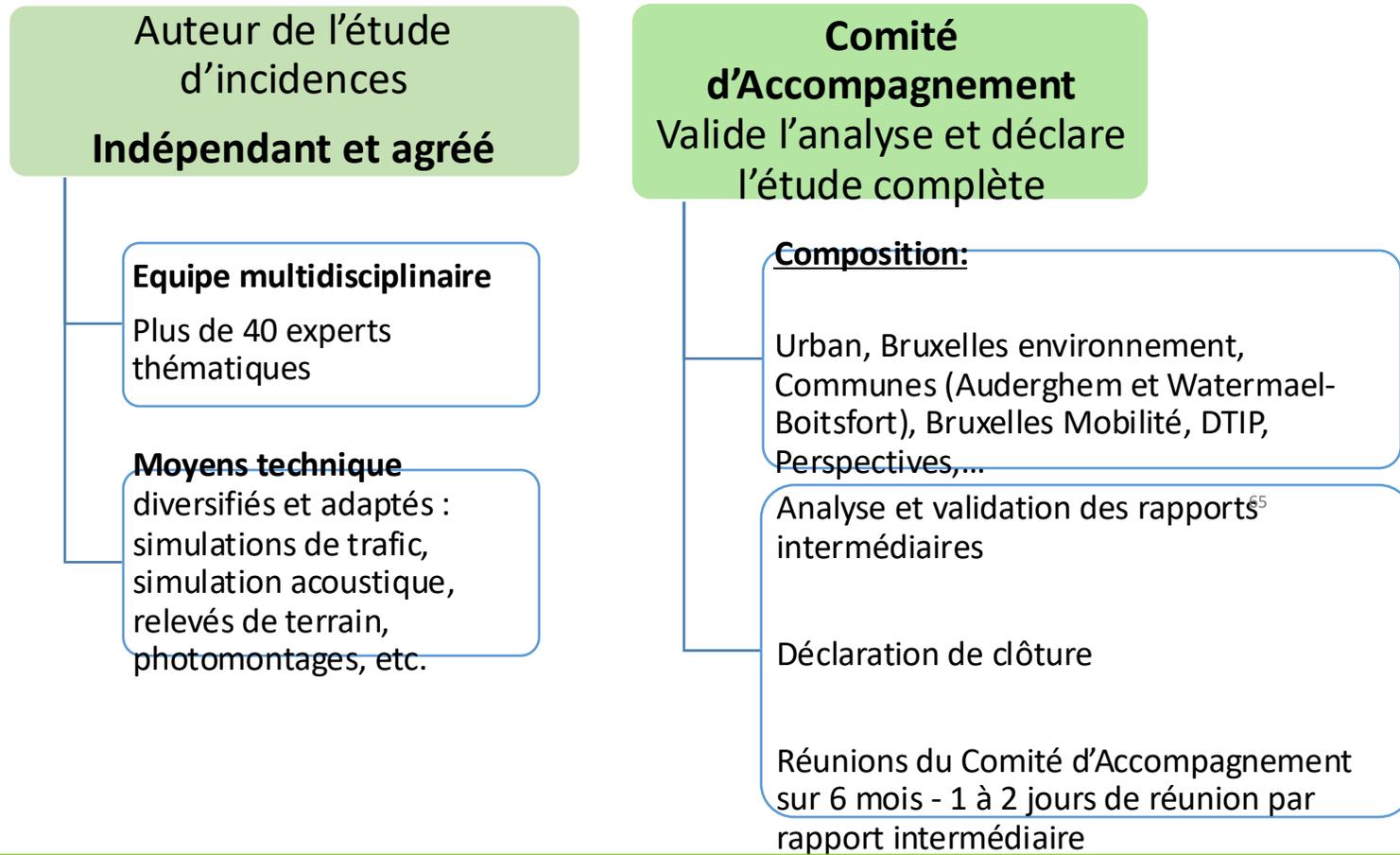
aries®
CONSULTANTS

Procédure générale avec EI à Bruxelles



Demande de certificat : étape préliminaire à l'introduction d'une demande de permis. Cette procédure permet d'obtenir un positionnement de l'autorité compétente sur un projet et d'établir dans quelle mesure et sous quelles conditions, celui-ci peut être autorisé. Elle permet donc l'obtention d'une autorisation balisant les grandes intentions du projet. Cette procédure implique un contenu du dossier moins détaillé que celui d'une demande de permis.

Relation auteur de l'étude et administration (Bruxelles)



Structure schématique de l'étude d'incidences sur le projet initial

Volume 1

Partie 1: Introduction

Partie 2: présentation du site et du projet

- Site existant
- Projet
- Chantier
- Alternatives au projet

Partie 3: Analyse des incidences

- **Urbanisme, patrimoine et paysage**
- **Domaine social et économique**
- **Sol et eaux souterraines**
- **Eaux pluviales et de surface**

Volume 2

Partie 3: Analyse des incidences (suite)

- **Mobilité**
Incidences sur le stationnement automobile
- **Energie**
- **Déchets**
- **Micro-climat**
Effets d'ombrage
Effets de vent
Effets d'îlots de chaleur/fraicheur
- **Qualité de l'air**

Volume 3

Partie 3: Analyse des incidences (suite)

- **Bruit et vibrations**
- **Faune et flore**
- **Être humain**
- **Climat**
- **Incidences du chantier**
- **Interactions**
- **Conclusions**

Résumé Non-technique

- Synthèse de l'étude
- Interactions
- Conclusions

Annexes

Analyses complémentaires sur le projet amendé

Complément à l'étude d'incidences

- **Analyses complémentaires ciblées (mêmes thématiques)**

66





Auderghem
Oudergem

QUESTIONS - RÉPONSES





CONCLUSION

- Enquête publique du 06 septembre au 05 octobre 2025
- Consultation du dossier :
 - En ligne via <https://openpermits.brussels/fr>
 - Administration communale : lundi à vendredi de 8h30 à 11h30 et, sur rdv, jeudi de 17h00 à 20h00 (email urbanisme@auderghem.brussels)
- Les observations et réclamations :
 - par écrit au Collège des Bourgmestre et Echevins, rue Emile Idiers 12 - 1160 Bruxelles,
 - via le formulaire en ligne sur le site web communal : <https://www.auderghem.be/enquetespubliques>
 - ou par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@auderghem.brussels,
 - au besoin oralement, pendant l'enquête publique, auprès du service urbanisme-environnement
- Commission de concertation : 16 octobre 2025
- Avis Collège
- Délivrance du CU et du CE par la Région