AVIS DU 6 MARS 2025

Bureaux
Lake Side
Logements sociaux
PPAS
Tour et Taxis

Comment sacrifier l'intérêt des Bruxellois pour offrir un cadeau à la promotion immobilière

ARAU
Atelier de recherche et d'action urbaines

Trop haut (6 immeubles de plus de 65 m, dont un de 127 m), trop dense (plus de 140.000 m² de constructions nouvelles), trop déconnecté des intérêts et des besoins des riverains, et des Bruxellois en général (trop peu de logements sociaux, trop peu d'équipements publics mais 38.000 m² de bureaux… en trop) : le projet Lake Side du promoteur Nextensa est marqué du sceau de la démesure. La faute à un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), adopté en 2017 par la Ville de Bruxelles avec l'aval de la Région, qui autorise un programme qui ne répond en rien aux enjeux sociaux, environnementaux et urbanistiques : un véritable cadeau pour Nextensa qui tente pourtant d'en obtenir encore plus… Le site de Tour et Taxis doit cesser d'être sacrifié aux desiderata de la promotion immobilière privée : la Ville de Bruxelles et la Région doivent mettre le holà et réviser le PPAS pour qu'il réponde à l'intérêt général !

© ARAU 2025

« Avec ce nouveau projet de construction tourné vers l'avenir, nous offrons une réponse à divers défis sociaux, urbains, environnementaux et de mobilité » : c'est dans ces termes que le promoteur immobilier Nextensa présente Lake Side sur le site qui lui est dédié. Situé sur le site de Tour et Taxis, dans le « prolongement » des bureaux de l'administration flamande et de Bruxelles Environnement, le projet se compose de pas moins de 16 nouveaux bâtiments, comportant près de 140.000 m² de superficies de plancher qui accueillent 68 % de logements, 27 % de bureaux, 3 % d'équipements collectifs et 2 % de commerces (voir tableau ci-contre pour la ventilation en mètres carrés et illustration page suivante pour la répartition spatiale).

Avant d'exposer en quoi ce programme ne répond ni aux intérêts des riverains ni à ceux des Bruxellois en général, un bref retour dans le passé s'impose afin de bien saisir tous les enjeux.

Les péchés originels : la vente d'un terrain public pour une bouchée de pain et un PPAS qui fait exploser les plus-values

Dans l'histoire récente du site de Tour et Taxis[1], deux dates importantes sont à retenir : 2001 et 2017. En 2001, une grande partie des terrains (30 ha), propriétés de la SNCB et du Port de Bruxelles, est vendue à deux promoteurs privés[2] pour seulement 44 millions d'euros : une bouchée de pain en regard des centaines de milliers de mètres carrés de constructions (logements, bureaux, commerces, etc.) qui y seront plus tard autorisées par le PPAS.

Adopté en 2017, ce PPAS autorise en effet jusqu'à 370.000 m² de superficies de plancher : 148.000 m² maximum de bureaux et/ou d'activités productives, 30.000 m² maximum d'hôtels, 37.000 m² maximum de commerces, 18.500 m² minimum d'équipements collectifs et 185.000 m² minimum de logements. Vu le maintien, indispensable, d'un parc sur le site, ce programme pour le moins gonflé prend la forme d'une série de bâtiments de grande hauteur sur les zones constructibles, dont une tour de 150 m, fausse jumelle de Up-Site située juste en face, de l'autre côté du canal.

Programme du projet Lake Side (chiffres arrondis pour les m²)

Fonction	Superficie/nombre d'unités
Logements classiques	92.000 m² 737 appartements
Coliving	4.000 m² 10 x 10 chambres
Bureaux	38.000 m²
Équipements collectifs	4.000 m²
Commerces	3.000 m²
Parking voitures et motos	590 emplacements

Pour donner une idée de la générosité du cadeau fait par la Ville de Bruxelles et la Région, une comparaison du ratio prix du terrain/nombre de mètres carrés autorisés avec d'autres projets récents à proximité est éclairante : le site de l'ancien CCN, vendu pour 66,5 millions, voit se développer un projet de 166.000 m² ; les tours Proximus, estimées à 143 millions[3], accueilleraient un programme de 120.000 m². En tenant compte de l'inflation, cela signifie que le prix du terrain serait d'environ 480€/m² de superficie de plancher pour le projet CCN, 1191€/m² de superficie de plancher pour le projet Proximus et de seulement 216€/m² de superficie de plancher pour Tour et Taxis, et ce pour des programmes assez comparables en matière de répartition de fonctions (logements, bureaux, commerces, etc.) et de valeur marchande au mètre carré.

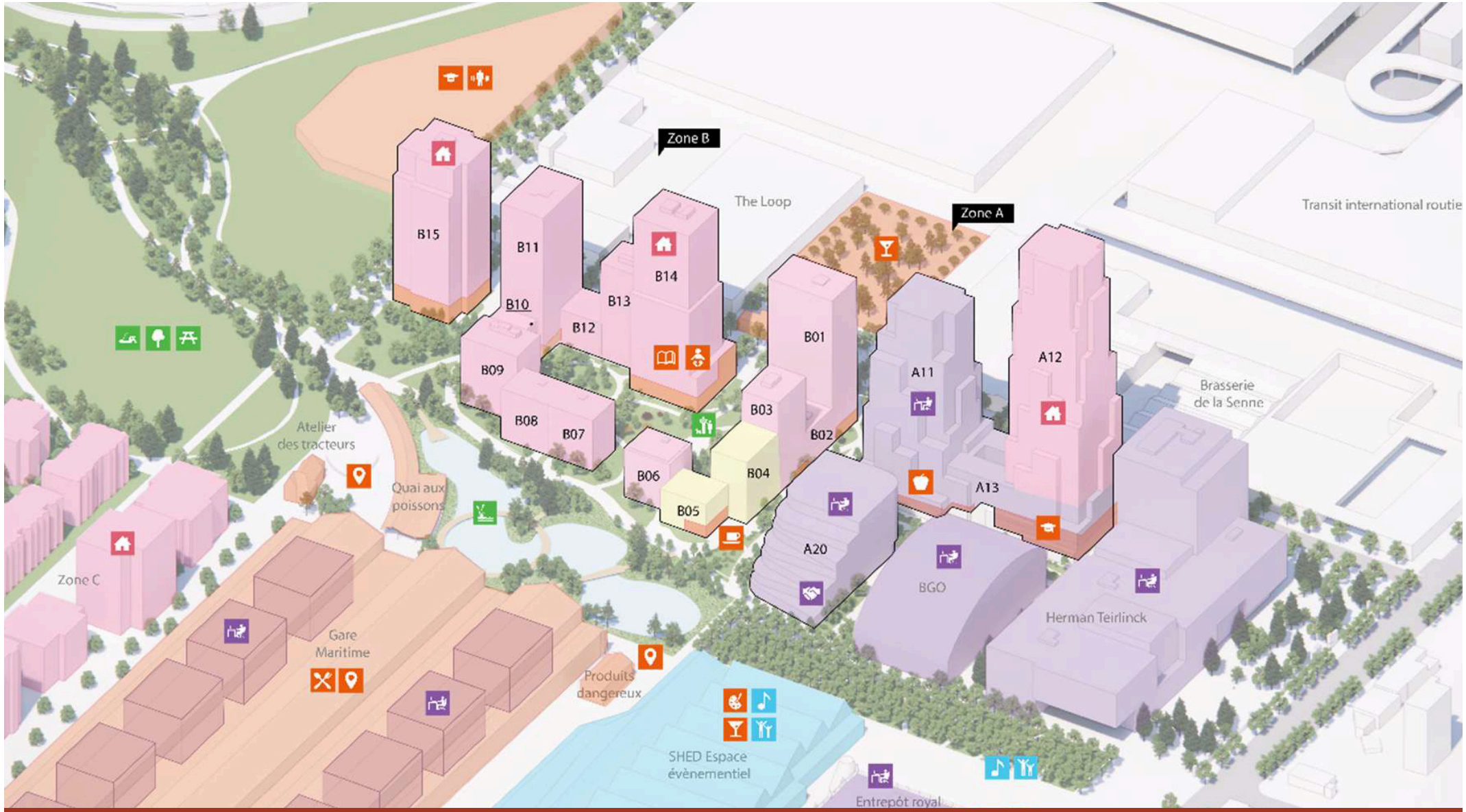
La générosité de la Ville de Bruxelles et de la Région aurait pu, a minima, faire l'objet d'une forme de réciprocité de la part des promoteurs, par exemple sous la forme d'un quota important de logements sociaux. Las, la seule, et très maigre, contrepartie exigée fut la réalisation de 22.000 m² de logements conventionnés (prix de vente actuellement plafonné à 2802,97 €/m²) et de 22.000 m² de logements répondant aux conditions du prix de vente du logement conventionné + 25 %, soit 3503,71 €/m², ce qui est très proche du prix du marché, situé au-

1 Pour un aperçu de cette histoire récente, voir l'article « 1995 : Music city ouvre le bal de la promotion immobilière à Tour et Taxis » de la revue Bruxelles en mouvements d'IEB https://www.ieb.be/1995-Music-city-ouvre-le-bal-de-la-promotion-immobiliere-a-Tour-et-Taxis-47375

2 Ces terrains appartiennent aujourd'hui à un seul propriétaire privé : Nextensa.

3 C'était le montant qui avait été convenu entre Proximus et Immobel avant que l'opération d'achat n'échoue.

4 Selon Nextensa, c'est le prix des appartements dans le projet Park Lane, développé sur la partie ouest du site de Tour et Taxis https://www.lakeside.brussels/fr/commission-de-concertation-en-cours-restons-factuel/



Le programme du projet Lake Side (bâtiments entourés d'un liseré noir) : en rose les logements classiques, en jaune les unités de coliving, en mauve les bureaux, en nuances orangées les équipements collectifs et les commerces

tour de 3.600 à 3.800 €/m²[4], et donc totalement impayable pour une très grande majorité des habitants du quartier, et des Bruxellois en général.

Le projet Lake Side repose donc sur deux péchés originels, commis par des institutions publiques ! S'il n'y a plus rien à faire concernant le prix de vente de 2001, il est en revanche toujours possible de modifier le PPAS. Même si les autorités publiques disposent d'une « marge d'appréciation » pour délivrer (ou non) un permis, l'existence de ce PPAS est une sacrée épine dans le pied : Nextensa aura toujours beau jeu de prétendre que son projet répond, en tout point ou presque[5], à ce que la Ville de Bruxelles et la Région lui ont demandé de faire… Avant de statuer sur la demande de permis soumise à l'enquête publique, une révision profonde du PPAS est donc indispensable !

61 logements sociaux ? Un effet d'annonce !

Le 29 décembre 2024, soit quelques semaines à peine avant le lancement de l'enquête publique (le 5 février), Nextensa annonçait par voie de presse que son projet comprendrait 61 logements sociaux. Dans le dossier de demande de permis, on retrouve, dans un document daté du 16 décembre 2024, le passage suivant : « À la suite de cette recommandation [de l'étude d'incidences], le demandeur a pris contact avec les autorités et la SLRB[6] pour consacrer une partie des logements projetés en logements sociaux. Dès lors, la plus grande partie des logements qui correspondent à la catégorie de "logements conventionnés + 25%" prévue par le PPAS est désormais du logement social. Cela correspond aux bâtiments B02, B03, B12 et B13. De la sorte, le projet inclut une part importante de logements sociaux, qui vient s'ajouter aux logements conventionnés imposés par le PPAS. Le projet est ainsi essentiellement composé de logements accessibles et répondant aux besoins du quartier. » Interrogée par BRUZZ, la Secrétaire d'État en charge du logement, Nawal Ben Hamou, n'a pas pu confirmer que la Région serait en mesure d'acheter ces 61 logements à Nextensa étant donné les limitations budgétaires d'un gouvernement en affaires courantes. Qu'à cela ne tienne, Nextensa fait comme si un accord était déjà signé et en profite pour tenter de culpabiliser les opposants en écrivant sur le site de Lake Side que « Un NON à Lake Side, c'est donc aussi un NON à 115 logements subventionnés et 61 logements sociaux. » : une forme de chantage pas même déguisée. Quand bien même ces 61 logements sociaux seraient produits, ils ne représenteraient qu'à peine 4 % des 1530 logements qu'on compterait au total sur le site de Tour et Taxis (en cas de réalisation de l'entièreté du programme de Lake Side), soit à peu près la moyenne actuelle du Quartier Maritime, qui est de 3,75 logements sociaux pour 100 ménages[7] : pas de quoi sauter de joie, et bien loin des 25 % que nous demandons depuis de nombreuses années.

Lors d'un débat sur BX1, Peter De Durpel, directeur opérationnel de Nextensa, est revenu sur la question des logements sociaux : il y a notamment déclaré qu'ils pourraient être vendus à la Région en-dessous du prix du logements conventionné (pour rappel : 2802,97 €/m²). Or, rien ne garantit que ce serait le cas… À titre d'exemple, la SLRB a payé 46 millions pour acquérir 113 logements sociaux du projet NOR. Bruxsels (ex-CCN)[8], soit 407.079 € par logement ou 3.562 €/m², un montant très proche du prix du marché qui, comme dans le quartier de Tour et Taxis, se situe autour de 3.800 €/m². Pourquoi en irait-il différemment dans le cas de Lake Side ?

Pour autant que ces 61 logements sociaux voient le jour, ils pourraient finalement « ne rien coûter » à Nextensa, qui verrait même assurée la vente d'une partie de son projet sans devoir débourser aucun frais de commercialisation : une sacrée aubaine ! Dans le cas où un accord devrait être trouvé pour que la SLRB achète ces 61 logements sociaux à un prix alentour de celui du logement conventionné, cela ne constituerait pas non plus un gros manque à gagner pour le promoteur. En effet, vu que les logements sociaux remplaceraient les « logements conventionnés + 25 % », cela signifie que Nextensa a déjà intégré ce prix de vente plus bas que le marché dans son calcul de rentabilité. La « mise à disposition » de ces 61 logements sociaux ne peut donc en aucun cas être considérée comme une contrepartie équivalente à la générosité des pouvoirs publics.

5 Malgré la générosité du PPAS, Nextensa demande néanmoins deux dérogations : sur la hauteur et sur la profondeur de certains bâtiments.

6 Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale https://slrb-bghm.brussels/fr

7 Source : monitoring des quartiers https://monitoringdesquartiers.brussels/

8 « Comment sauver le logement social à Bruxelles ? » in *Le Soir*, 2 octobre 2024 https://www.lesoir.be/626657/article/2024-10-02/comment-sauver-le-logement-social-bruxelles

Des charges d'urbanisme comme contrepartie à la générosité des pouvoirs publics ?

Comme tout projet d'une certaine ampleur, Lake Side est soumis à des charges d'urbanisme[9]. D'après le calcul fourni dans la note explicative de la demande de permis, le montant de ces charges s'élèverait à 6.518.200 €. Comme il en a la possibilité, le demandeur du permis propose d'affecter ces charges à la réalisation 7.521 m² de logements conventionnés au sein de son projet. Jusqu'ici, rien à redire, si ce n'est que la méthode de conversion des montants en mètres carrés pose toujours un problème d'équité, mais ce n'est pas un problème propre au projet de Nextensa[10]. Là où un problème spécifique se pose, c'est que Nextensa n'entend manifestement pas réaliser cette charge en plus du quota de 22.000 m² imposé par le PPAS mais bien « décompter » ces 7.521 m² de ce quota ! Sur base des éléments fournis dans la demande de permis et de la communication du promoteur, les choses s'éclaircissent. D'après les calculs de Nextensa, Lake Side doit comporter 13.001 m² de logements conventionnés pour atteindre le minimum de 22.000 m² imposé par le PPAS sur l'ensemble du site de Tour et Taxis ; si les 7.521 m² issus des charges venaient s'y ajouter, on devrait donc compter 20.522 m² de logements conventionnés au total dans le projet. Or, Nextensa indique qu'il n'y aurait que 115 logements conventionnés, soit, pour 20.522 m², plus de 178 m² par logement : une superficie moyenne totalement irréaliste ! Par contre, en divisant les 13.001 m² par 115 unités, on obtient la moyenne bien plus réaliste de 113 m² par logement, ce qui confirme donc que Nextensa a bien l'intention de « déduire » les charges du quota imposé par le PPAS. Si la Région venait à accepter cela, il s'agirait, ni plus ni moins, d'un troisième cadeau des pouvoirs publics à Nextensa !
Les charges d'urbanisme doivent être entièrement consacrées à la production de logements sociaux, en plus des logements conventionnés et sociaux entrant dans les quotas imposés dans le PPAS.

De manière plus globale, il est nécessaire de faire le point sur les charges d'urbanismes générées par l'ensemble des développements immobiliers sur le site de Tour et Taxis. Les pouvoirs publics (Région et Ville de Bruxelles) n'ont jamais fourni de relevé détaillé de ces charges : quel est le montant total ? à quoi ont-elles été affectées ? et surtout, ont-elles été entièrement réalisées ? Des questions qui se posent depuis plusieurs années, et qui émanent des associations, des parlementaires et de la presse. Tant que la clarté n'aura pas été faite pour s'assurer que les charges imposées précédemment ont bien été exécutées, la demande de permis actuelle doit être suspendue.

Plus d'un million de mètres carrés de bureaux vides à Bruxelles… mais 38.000 m² de bureaux neufs projetés par Nextensa

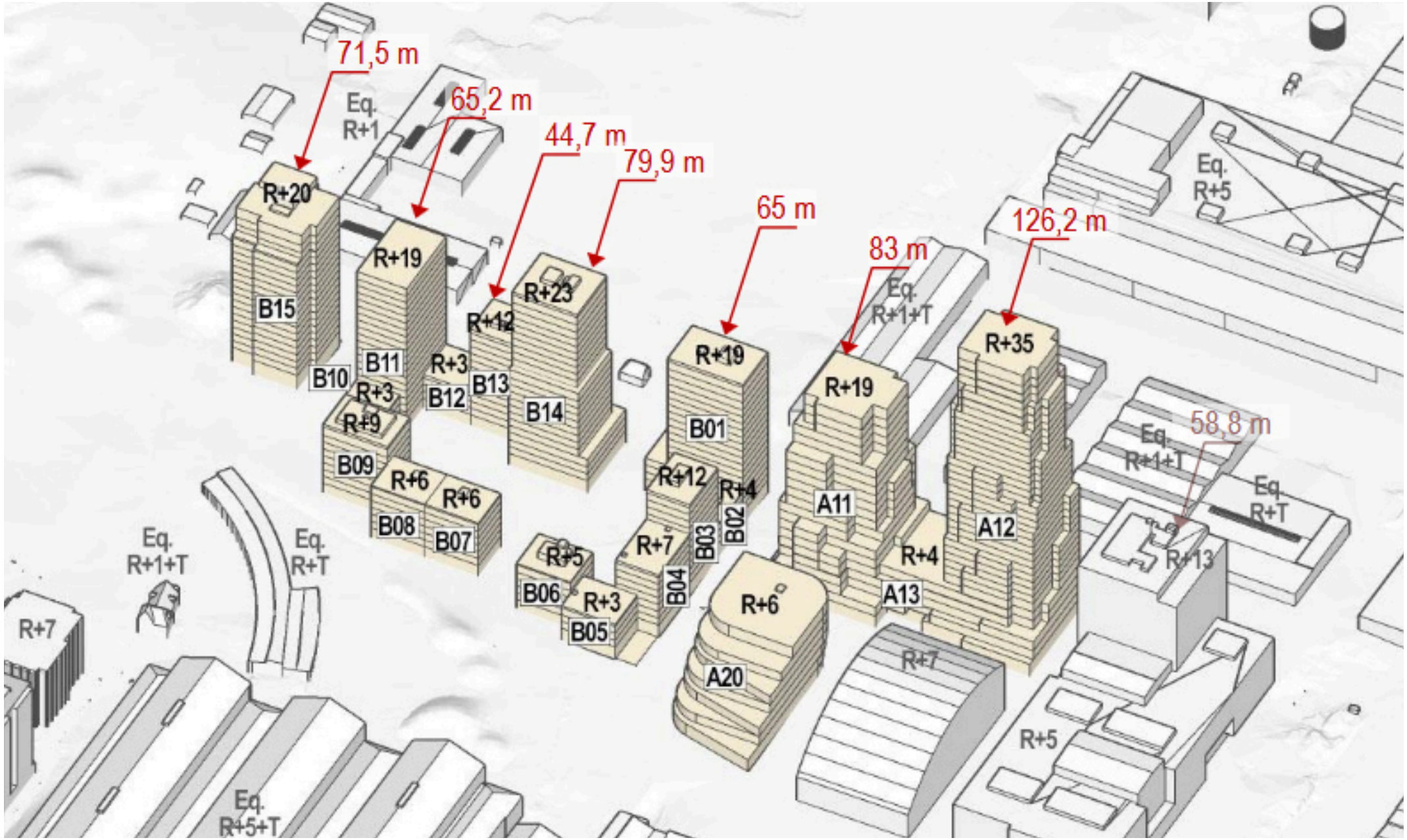
Lake Side comprend une part importante de bureaux : 27 %, soit 38.000 m² carrés, répartis dans deux des 16 immeubles projetés. On sait pourtant que Bruxelles compte plus d'un million de mètres carrées de bureaux vides (dont plus de 160.000 m² dans le quartier Nord « élargi », qui comprend le site de Tour et Taxis), un nombre encore appelé à croître dans les années qui viennent. Comme nous ne cessons de le répéter, construire de nouveaux bureaux, et donc générer d'importantes émissions de CO2 tout en épuisant des ressources non renouvelables, constitue, dans ce contexte, une aberration environnementale et urbanistique. Nextensa destine ces bureaux à Proximus, qui les lui louerait : il s'agit d'un deal global puisque, dans le même temps, le promoteur rachèterait les tours Proximus dans le quartier Nord. Or, à l'origine, le plan de Proximus était de réoccuper une partie de ses tours (l'autre partie devant être convertie en logements) : Nextensa devra donc trouver un nouvel occupant pour les tours Proximus et, comme la demande globale en superficies de bureaux ne fait que diminuer, on assistera probablement donc à un jeu de chaises musicales qui aboutira, par effet domino, à l'augmentation globale de la vacance tertiaire.

La présence d'importantes superficies de bureaux est, elle aussi, à imputer au PPAS qui autorise jusqu'à 148.000 m² de bureaux et/ou d'activités productives. Comme le PPAS a mis « dans le même sac » bureaux et activités productives et que ces dernières sont bien moins rentables, Nextensa a donc choisi de ne pas en développer. Or, les terrains disponibles pour ce type d'activités ne cessent de se réduire à Bruxelles[11] à cause de la concurrence des fonctions plus rentables financièrement (bureaux, logements, commerces). Là encore, une révision du PPAS s'impose afin de supprimer les superficies de bureaux et d'ajouter des superficies dédiées aux activités productives.

9 Pour plus d'information sur le système des charges d'urbanisme, voir notre dernière analyse en date sur le sujet *Nouvel arrêté charges d'urbanisme : bien, mais pas top*, 6 février 2024 https://www.arau.org/fr/nouvel-arrete-charges-durbanisme-bien-mais-pas-top/

10 Pour le détail, voir *Nouvel arrêté charges d'urbanisme : bien, mais pas top*, 6 février 2024 https://www.arau.org/fr/nouvel-arrete-charges-durbanisme-bien-mais-pas-top/

11 Voir le dernier numéro de l'observatoire des activités productives (novembre 2024) https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/oap5_241128_web.pdf


71,5 m
65,2 m
44,7 m
79,9 m
65 m
83 m
126,2 m
58,8 m
Eq. R+1
Eq. R+5
Eq. R+1+T
Eq. R+T
Eq. R+5+T
R+20
R+19
R+23
R+12
R+3
R+9
R+6
R+5
R+7
R+4
R+13
R+35
B15
B10
B11
B12
B13
B14
B09
B08
B07
B06
B05
B04
B03
B02
B01
A11
A12
A13
A20

Trop peu d'équipements publics !

Le projet ne prévoit que 4.000 m² d'équipements collectifs, ce qui représente à peine 3 % du total des superficies de plancher. Au regard du nombre d'habitants et de travailleurs supplémentaires amenés sur le site de Tour et Taxis par Lake Side, ces 4.000 m² semblent bien trop peu, surtout que, comme l'étude d'incidences le souligne, les quartiers alentour sont déjà en manque : « toute une série d'équipements sont aujourd'hui déficitaires dans l'environnement du projet. Les principaux équipements concernés sont les crèches, les places dans l'enseignement fondamental et secondaire, les centres de formation à vocation sociale, espaces et infrastructures pour jeunes, service de santé de proximité et de première ligne, etc. »
Autrement dit, Lake Side risque de générer des besoins en équipements qui ne seront pas comblés en son sein. C'est le monde à l'envers ! Le projet de Nextensa devrait au contraire prévoir des équipements répondant aux besoins des nouveaux habitants et travailleurs mais aussi, en plus, à ceux des ménages qui manquent actuellement de ces services dans les quartiers alentour.

« La proposition dans sa forme actuelle n'est pas acceptable en termes de qualité »

C'est ainsi que s'exprime le maître architecte (BMA) dans son avis ; ses critiques pointent en particulier la densité trop élevée, qui conduit à des formes urbaines de piètre qualité : « La proposition dans la demande de permis présente l'élaboration de l'architecture d'un projet d'une densité de 140.760 m² […] BMA n'est pas convaincu par la qualité spatiale du projet par rapport à la densité et conclut que cela provient du fait que l'attente de densité reste trop élevée. »

En effet, le programme « gonflé » de Nextensa implique une très forte densité, qui se traduit par des bâtiments aux gabarits élevés (voir illustration page précédente) et aux implantations resserrées. En matière de qualité paysagère et urbanistique, les 16 « blocs » projetés, et en particulier la rangée nord avec ses 6 bâtiments de plus de 65 m (dont une tour de 127 m), sont en rupture avec le tissu existant, comme le souligne l'étude d'incidences : « les gabarits élevés prévus par le projet créent une rupture d'échelle vis-à-vis des quartiers voisins existants (tissus anciens et zone d'activités portuaires) ». Alors que les bâtiments du projet Park Lane et les immeubles de bureaux de l'administration flamande et de Bruxelles Environnement pouvaient déjà être considérés comme une atteinte au patrimoine remarquable du site (Gare Maritime, Entrepôt Royal, Sheds, etc.), les « blocs » de Lake Side jouent sans conteste dans une toute autre catégorie de « disruption ».

Les gabarits élevés et l'implantation resserrée des 16 « blocs » du projet ont également des conséquences néfastes sur les espaces ouverts alentour, qui ne pourraient être que de piètre qualité étant donné les effets de vents et d'ombrage, le masquage du ciel et la sensation d'écrasement que génèrent forcément ce type d'immeubles hauts à leurs pieds. En outre, ces espaces ouverts (dont le statut public, semi-public ou privé reste à éclaircir) se situeraient en majorité au-dessus de la dalle de toiture du parking souterrain et ne seraient donc pas de pleine terre, ce qu'épingle également l'étude d'incidences : « les surfaces de pleine terre […] seront diminuées et passeront […] à 19 % ». Même topo concernant le taux d'imperméabilisation « qui augmente de 26% […] et réduira significativement l'alimentation de la nappe souterraine ».

Si, aux yeux de certains, les formes urbaines traditionnelles de l'îlot et de la rue peuvent sembler passéistes, elles continuent pourtant d'être la meilleure forme d'aménagement, celle qui « fait ville » en assurant à la fois un confort de vie pour les habitants et une connexion harmonieuse avec le bâti existant. Le projet Lake Side, une fois sérieusement dégonflé, pourrait ainsi s'inspirer de la conception du projet Tivoli, situé non loin, qui, par son échelle humaine, s'est très bien intégré dans le tissu existant.

Le quartier Tivoli, situé non loin de Tour et Taxis : une intégration réussie au tissu urbain environnant.

590 emplacements de stationnement en plus alors que les parkings existants sont très loin d'être remplis

Le projet Lake Side compte au total 590 emplacements de stationnement, répartis en deux niveaux de parking souterrain. Bien que ce nombre soit en-dessous des minima fixés par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) – un règlement qui n'est plus en phase avec le faible taux de motorisation des ménages bruxellois – il reste toutefois très élevé en regard des capacités de parking existantes sur le site de Tour et Taxis. D'après les relevés effectués dans le cadre de l'étude d'incidences, le nombre de places de parking inoccupées s'élève, en semaine, à 612 en journée (10h-12h), 1278 en soirée (20h-22h) et, le samedi, à 1099 (10h-12h). Dans son intervention sur BX1, Peter De Durpel, directeur opérationnel de Nextensa, confiait d'ailleurs que seul un emplacement sur cinq des parkings de Park Lane avaient trouvé preneur. Avec la future arrivée du tram 15, qui reliera le site de Tour et Taxis à la gare du Nord, la demande en stationnement devrait encore baisser : il faut en tout cas en tenir compte pour le dimensionnement du parking de Lake Side, qui devra donc être doublement revu à la baisse, par le dégonflement du projet et par la meilleure prise en compte de la situation existante (nombreux emplacements disponibles) et future (ligne de tram).

Conclusion : réparer les erreurs passées pour embrasser l'avenir

Quand Nextensa prétend « offr[ir] une réponse à divers défis sociaux, urbains, environnementaux et de mobilité » on se demande à quoi ses dirigeants peuvent bien penser… En effet, les 61 logements sociaux, ajoutés au programme en dernière minute, ne représenteraient que 4 % du total de logements développés par Nextensa sur le site de Tour et Taxis ; pire, rien ne garantit qu'ils seront effectivement réalisés. Le programme de Lake Side est tout aussi largement insuffisant en matière d'équipements collectifs, qui ne couvriraient même pas les besoins des nouveaux habitants et travailleurs et n'apporteraient donc aucune solution aux riverains qui souffrent déjà d'un manque attesté de crèches, d'écoles, d'espaces pour les jeunes, de services de santé, etc. En matière d'environnement, construire 38.000 m² de bureaux alors qu'on compte plus d'un million de mètres carrés de bureaux vides à Bruxelles est une aberration, de même que construire des parkings surdimensionnés par rapport à la demande ; sans oublier la très faible proportion des superficies de pleine terre et un taux d'imperméabilisation de 70 %. Le programme pour le moins gonflé de Lake Side se traduit aussi par une enfilade d'immeubles aux gabarits élevés et aux implantations resserrées, en total rupture avec le bâti existant et qui ne permettent pas de créer des espaces ouverts qualitatifs.

Comment Nextensa peut-il dès lors prétendre que son projet Lake Side est « tourné vers l'avenir » ? Au contraire, ses fondations reposent sur deux erreurs du passé : la cession de terrains publics à un acteur privé pour une bouchée de pain, sans aucune contrepartie, et l'adoption d'un PPAS autorisant un programme surdimensionné. Cette deuxième erreur peut, et doit !, être réparée : il s'agit d'une responsabilité politique de la Ville de Bruxelles, qui a le devoir de répondre aux besoins de tous ses habitants ; la Région doit, elle aussi, avoir l'intérêt général pour guide et donc, en conséquence, refuser la demande de permis de Nextensa.

En synthèse

Pour répondre aux enjeux sociaux, environnementaux et urbanistiques, le projet Lake Side doit être profondément repensé, ce qui passe nécessairement par une révision préalable du cadre planologique (le PPAS).

Les principales modifications à apporter au PPAS et, ce faisant, au projet :

- Supprimer les bureaux : construire 38.000 m² de bureaux neufs n'a aucun sens alors qu'on compte plus d'un million de mètres carrés de bureaux vides à Bruxelles, et plus de 160.000 m² dans le périmètre du quartier Nord « élargi » où se situe le projet ;
- De manière générale, dégonfler significativement le projet, ce qui permettra un aménagement à échelle humaine :
  - Une forme urbaine (gabarits moins élevés et implantation sous forme d'îlots) qui s'accorde au tissu existant, en grande partie constitué de bâtiments patrimoniaux remarquables ;
  - Des espaces ouverts qualitatifs, plus ensoleillés, moins soumis aux vents et qui ne seront pas écrasés par une enfilade de tours.
- Redimensionner à la hausse l'espace dédié aux équipements collectifs : ceux-ci devront répondre non seulement aux nouveaux besoins générés par le projet mais aussi à ceux des quartiers alentour qui ne sont aujourd'hui pas satisfaits ;
- Diminuer significativement le nombre d'emplacements de stationnement, ce qui pourrait permettre de réduire l'emprise du parking souterrain et ainsi augmenter les superficies de pleine terre et le taux de perméabilité ;
- Revoir à la hausse les quotas de logements sociaux afin d'atteindre un minimum de 25 % sur l'ensemble du site de Tour et Taxis ; dans cette optique, consacrer l'entièreté des charges d'urbanisme à la production de logements sociaux.

ARAU
Atelier de recherche
et d'action urbaines

Rue du Midi, 165 ∗ 1000 Bruxelles
+32 (0)2 219 33 45

arau.org / info@arau.org
(ARAU asbl) / (@arau_bxl)