

We Are Nature.Brussels ASBL
Avenue des Cailles 34
1170 BRUXELLES
info@wearenature.brussels

www.wearenature.brussels
Compte TRIODOS :
BE95 5230 8147 8358
N°Ent. 0799.727.386

Communiqué de presse 7 mars 2025

Projet « Lake Side » à Tour et Taxis : un bloc de béton de taille démesurée, socioclimatiquement inapproprié

L'enquête publique sur le projet « Lake side » de la société Nextensa, à Tour et Taxis, s'est terminée hier, 6 mars 2025. Interpellée par ce projet d'une densité extrême construit comme un bloc de béton géant, We Are Nature.Brussels alerte sur les impacts écologiques, sanitaires et sociaux délétères qu'aurait ce projet s'il était autorisé.

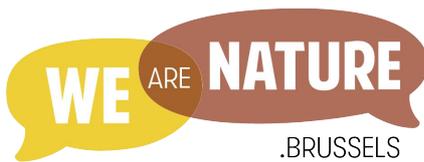
Le projet est schématiquement constitué de deux rangées de tours, 16 au total, qui sont reliées par un parking souterrain de 688 places pour véhicules motorisés. Construit sur deux sous-sols (un seul niveau sous le bâtiment le plus au nord) ce parking est implanté à 9 mètres de profondeur dans la nappe phréatique (partie III, point 4.7.6 Étude d'incidence). Seules les fondations de la tour la plus haute (127 m) ne sont pas adjacentes à ce parking. Alors qu'ils font figure de vitrine du projet, les toitures vertes et les parcs intérieurs semi-privatisés, dont la superficie est en fait très réduite en regard du volume total du projet de 514.104,81 m³, sont donc posés sur un bloc de béton de taille démesurée.

We Are Nature constate que les impacts de ce projet sur la nature sont rédhibitoires :

Artificialisation des sols : la superficie imperméable du site passe de 17.123 m² actuellement à 28.113,19 m², sur une surface totale de 39.501,01 m². Alors que la surface régionale est imperméable à 53%, poursuivre la tendance constitue un réel danger face aux changements du climat.

Aggravation de l'effet d'îlot de chaleur : Tour & Taxis est un site situé en zone d'îlot de chaleur urbain. Cet effet de forçage thermique est préjudiciable à la santé des habitants, et dangereux lors des épisodes de chaleurs intenses qui sont appelés à devenir plus fréquents, plus intenses et plus longs à cause du réchauffement climatique. Les personnes vulnérables sont particulièrement à risque, notamment les enfants, les femmes enceintes, les personnes âgées et les malades chroniques. L'étude d'incidences du projet confirme qu'« *En termes d'îlots de chaleur, l'urbanisation dense d'un site actuellement non bâti va de facto augmenter le potentiel d'absorption de chaleur sur le site.* » (résumé non technique p.110) mais n'évalue pas clairement ce risque, ce qui constitue un problème évident.

Aggravation du risque d'inondations : « Lake side » constituerait une rupture du cycle de l'eau en imperméabilisant 28.113,19 m² de terrain, et en créant un effet barrage dans la nappe phréatique qui briserait ses fonctions naturelles. Les dispositifs de stockage et de tamponnage prévus dans le projet ne peuvent pas se substituer au fonctionnement naturel des sols et de la nappe phréatique. Cela ne peut qu'augmenter le risque d'inondations dans les pourtours immédiats, déjà à risque, en



We Are Nature.Brussels ASBL
Avenue des Cailles 34
1170 BRUXELLES
info@wearenature.brussels

www.wearenature.brussels
Compte TRIODOS :
BE95 5230 8147 8358
N°Ent. 0799.727.386

augmentant le ruissellement et le renvoi du trop plein vers le canal.

Selon la carte des aléas d'inondation établie par Bruxelles Environnement, le site est cerné au Nord, à l'Est et au Sud de zones inondables, en aléas faibles à élevé (voir carte ci-dessous). Cependant, cette carte date de 2019 et n'intègre pas les données récentes, ni les risques liés aux précipitations extrêmes comme elles ont été observées en Wallonie en 2021, à valence les 29-30 octobre 2024, ou encore aux îles Canaries ces derniers jours (4 mars 2025). En réponse à une interpellation au Parlement de la Région de Bruxelles capitale le 8 novembre 2024, le Ministre Alain Maron a indiqué que l'IRM est en train de procéder à une mise à jour de la carte des inondations en Région bruxelloise.

We Are Nature considère qu'il est indispensable d'actualiser l'étude des incidences de ce projet à la lumière de la carte des aléas d'inondation mise à jour, dès qu'elle sera disponible.

Destruction de la biodiversité : Le Résumé non technique de l'étude des incidences de ce projet souligne que « *Le projet Lake Side aura un impact notable sur la biodiversité locale, en particulier avec la perte d'une zone de halte pour plusieurs espèces d'oiseaux, notamment celles nécessitant de vastes espaces ouverts. (...)* » (Résumé non technique p. 239). L'absence d'alternatives crédibles et nécessaires pour préserver la biodiversité du site plaide pour un abandon de ce projet ou une réduction drastique de son volume. Alors que la 6ème extinction des espèces fait rage, menaçant la viabilité des écosystèmes et augmentant les risques environnementaux (notamment les zoonoses), il est irresponsable de continuer à délivrer des autorisations qui aggravent la situation.

Incompatibilité climatique : En adhérant à l'Accord de Paris signé le 12 décembre 2015, la Région de Bruxelles capitale s'est engagée à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à conserver et le cas échéant à augmenter les puits de carbone (que constituent notamment les sols et la végétation), et à « *renforcer les capacités d'adaptation aux effets néfastes des changements climatiques et en promouvant la résilience à ces changements* » (article 2). Or, « Lake side » s'inscrit en faux de l'ensemble de ces engagements, qui sont aussi des obligations. Ce projet :

- artificialise massivement le site, détruit des surfaces de pleine terre et empêche la re-création potentielle de surfaces naturalisées,
- détruit le puits de carbone local,
- interrompt le cycle local de l'eau, détruit un volume très significatif de la nappe phréatique, et accroît le risque d'inondations,
- aggrave l'effet d'îlot de chaleur,
- détruit l'habitat de la biodiversité, détruit une zone de migration précieuse de l'avifaune,
- expose un nombre très important de ménages et de personnes à des conditions de vie dégradées par les causes précitées dans le cadre du changement climatique.

Incompatibilité sociale : Outre l'impact environnemental rédhibitoire, « Lake side » ne correspond pas aux besoins sociaux loco-régionaux. Le projet propose du logement de standing financièrement inaccessible à la moitié des habitant.e.s de Bruxelles qui remplissent les critères



We Are Nature.Brussels ASBL
Avenue des Cailles 34
1170 BRUXELLES
info@wearenature.brussels

www.wearenature.brussels
Compte TRIODOS :
BE95 5230 8147 8358
N°Ent. 0799.727.386

économiques d'accès à un logement social. Le projet ne compte que 4% de logements sociaux, dont la réalisation est conditionnée à leur achat par la SLRB ce qui au regard des difficultés budgétaires de la région et de la SLRB, est à ce stade est impossible. Ce projet, s'il était réalisé, pousserait donc de facto les prix du marché immobilier à la hausse, et aggraverait donc la « crise » du logement, compromettant un peu plus l'effectivité du droit à un environnement sain pour un nombre croissant de bruxellois.e.s.

We Are Nature constate que « Lake side » est caractéristique des projets immobiliers du 20ème siècle. Inadapté et opposé face aux défis régionaux du changement climatique, inadapté et handicapant face aux besoins criants de la population en matière d'accès au logement digne, « Lake side » ne se positionne pas du côté des solutions, mais du côté des problèmes.

We Are Nature rappelle la nécessité de ne plus délivrer d'autorisation de détruire les espaces naturels / ouverts de plus de 0,5 Ha, en attendant qu'une stratégie régionale conséquente soit mise en place pour adapter le territoire aux effets du changement climatique. Cette stratégie est indispensable pour protéger les bruxellois.e.s, et singulièrement les plus vulnérables d'entre eux, des effets toujours plus forts du changement climatique. Le PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol) et le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) doivent notamment être modifiés pour permettre cette évolution vitale.

Cette demande fait l'objet d'un procès, qui est portée devant les tribunaux par 1334 bruxellois.e.s, We Are nature et Bruxelles Nature.

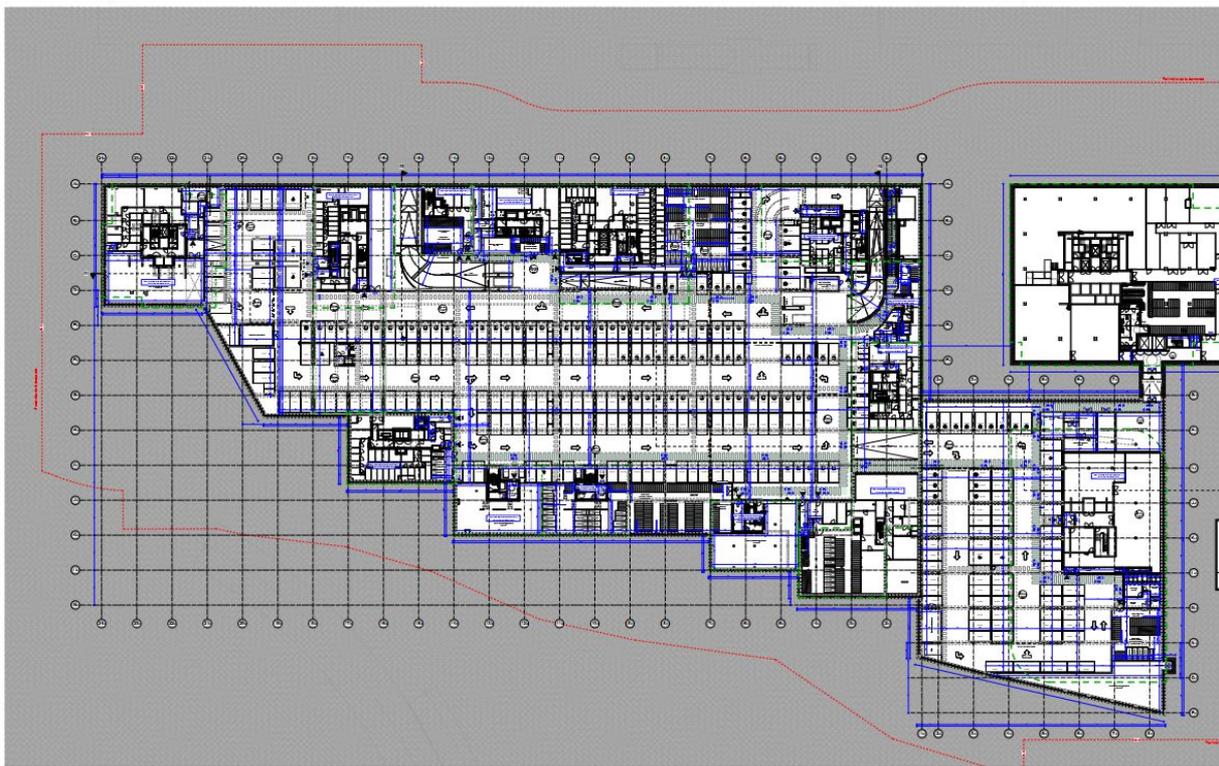
Les audiences auront lieu en mai.

Contact : 0488 200 175 - info@wearenature.brussels

Ci-après :

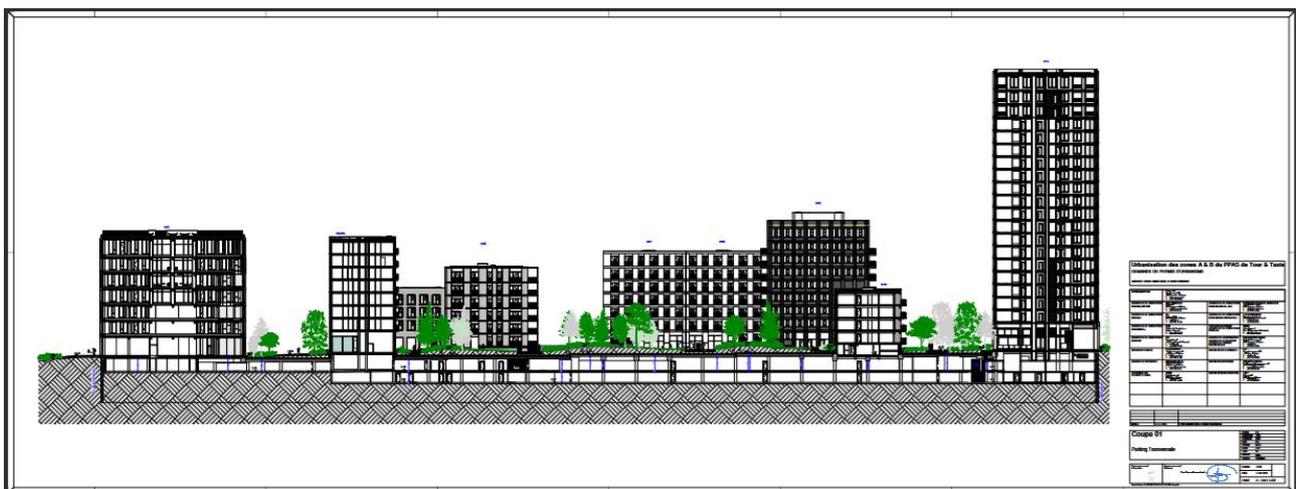
- Extraits du dossier de synthèse « Lake Side » : projection et coupe
- Carte des aléas d'inondations, Bruxelles-Environnement, 2019

Extraits du dossier de synthèse « Lake Side » : projection et coupe.



PLAN
Sous-Sol -1

Lake Side - Parking - Dossier de synthèse
p 3/7



Carte des aléas d'inondation - Bruxelles Environnement - 2019.

