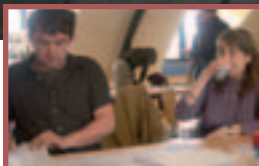




RIJKSADMINISTRATIEF CENTRUM CITÉ ADMINISTRATIVE DE L'ÉTAT



welk plan ?

Bral richt haar pijlen op de site van het Rijksadministratief Centrum. Of moeten we zeggen 'Belair'? Dat is alvast de nieuwe naam die de privé-eigenaars naar voren schuiven voor hun masterplan. Ondertussen zit de Stad Brussel in de laatste rechte lijn naar haar Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) dat de toekomst van de site in een wettelijk kader moet gieten. Een wettelijk kader dat dan weer gebaseerd is op een richtschema. Tijd dus voor een overzicht van al die plannen én voor een – alvast voor ons – laatste rondje debatteren over de toekomst van dit modernistisch icoon. Want één ding is duidelijk: hét plan voor het RAC ligt nog niet op tafel.

quel plan ?

Bral prend pour cible le site de la Cité Administrative de l'État. Ou devrions-nous dire 'Belair'? C'est en tout cas le nouveau nom que les propriétaires privés avancent pour leur masterplan. La Ville de Bruxelles a, entre-temps, entamé la dernière ligne droite de son Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), qui doit couler l'avenir du site dans un moule légal. Un moule légal qui, à son tour, est basé sur un schéma directeur. Le temps est donc venu pour un tour d'horizon de tous ces plans et – en tout cas, en ce qui nous concerne, – pour une dernière tournée de débats portant sur l'avenir de cette icône moderniste. Car une chose est claire: 'le' plan pour la CAE n'est pas encore sur la table.

rol van Bral

Vijf jaar geleden ging Bral de uitdaging aan om in het kader van het richtschema voor het RAC en zijn omgeving de bewonersparticipatie te organiseren. Een richtschema is een richtinggevend document dat de grote lijnen uitzet voor de toekomst van de site.

De opmaak van zo'n richtschema was een grote nieuwigheid. Voor het eerst werden alle betrokkenen rond de

tafel gezet vóór er een concreet plan op tafel lag. Voordien was het de praktijk dat er – vaak na intensief lobby van privé-investeerders – 'plots' een plan op tafel lag, dat vervolgens wegens gebrek aan overleg met alle andere partners weer werd neergesabeld. Met de richtschema's sprong iedereen dus samen in het ongewisse. Ook Bral en de omwonenden.

Nog voor de aanvang van het richtschema stak Bral met mensen uit de drie omliggende wijken (zie kaart) de koppen bij elkaar. Het resultaat was een synthese van hun belangrijkste verzuchtingen. Die synthese was de bescheiden basis voor een lange periode discussie- en overlegmomenten met twee Ateliers de la Cité als belangrijkste wapenfeiten. De fotobalk op de voorpagina geeft een sfeerbeeld.

synthesetekst bewoners (2006) vs plannen anno 2010

2006: Woningen zijn prioritair om van de site een levendig stadsdeel te maken. Belangrijk is dat er zowel op het vlak van inkomens als van gezinssamenstelling een **sociale mix** wordt nagestreefd >>> **2010:** 35% – het verplichtte minimum – of 59.000m² huisvesting is voorzien. Welke types zijn nog niet duidelijk

2006: kwalitatief schoolaanbod >>> **2010:** volkomen onzeker, de stad Brussel onderzoekt het.

2006: een 'interwijkenhuis' >>> **2010:** volkomen onzeker

2006: basisvoorzieningen voor de bewoners uit omliggende wijken >>> **2010:** de handelsruimtes zijn voorzien maar de invulling is onzeker

2006: horeca is welkom, want zorgt voor een levendige site met de nodige passage >>> **2010:** ook hier: de mogelijkheid is voorzien maar de invulling onzeker. Dat er een hotel komt is zo goed als zeker.

2006: de hertekening van de parking onder het RAC is een goed moment om een **uitgang te maken langs de Koningsstraat** >>> **2010:** niet in de plannen

2006: genoeg en kwalitatieve **openbare en groene ruimte** >>> **2010:** de Pechèretuin komt op termijn terug. De groene wandeling naast de Pechèretuin is onzeker

2006: bij de invulling van de groene ruimte vooral aan het **recreatieve aspect** denken, als aanvulling op de Kruidtuin, waar de rust primeert >>> **2010:** de precieze invulling van de publieke ruimte is nog onzeker

2006: de site moet zo lang en eenvoudig mogelijk **toegankelijk** zijn voor alle bevolkingsgroepen (**mensen met kinderwagens, oudere mensen en mindervaliden**) >>> **2010:** de eigenaars spreken in hun masterplan van roltrappen en liften. Het BBP van de Stad Brussel is (nog?) niet zo gedetailleerd.



voor op de koffietafel

Aangezien het RAC een echte *testcase* was voor het nieuwe planningsinstrument "richtschema" en omdat er voor het eerst bewoners betrokken werden bij de ontwikkeling van zo'n grote site, kreeg de procedure in het algemeen en onze participatieve werkzaamheden in het bijzonder de nodige aandacht uit het wetenschappelijk milieu. De heren/dames academici verzamelden zich in de *Group Levier* – waar ook Bral en Inter-Environnement Bruxelles (IEB) deel van uitmaakten. In 2009 kwam de groep naar buiten met een stevig (en kritisch) naslagwerk: "La Cité administrative de l'État, Schémas directeurs et action publique à Bruxelles". N° 8 in de reeks 'Les cahiers de la Cambre, Architecture'. Warm aanbevolen lectuur.

le rôle du Bral

Il y a cinq ans, le Bral a relevé le défi d'organiser la participation des riverains dans le cadre du schéma directeur pour la CAE et environs. Un schéma directeur est un document qui fait autorité dans l'élaboration des lignes directrices concernant l'avenir d'un site.

L'élaboration d'un tel schéma directeur était une grande nouveauté. Pour la première fois, tous ceux qui étaient concernés ont été réunis autour de la

table, avant même qu'un plan concret n'ait été proposé. Auparavant, la pratique était qu'un plan était 'soudain' mis sur la table – souvent suite à un lobbying intensif des investisseurs du privé – un plan qui, vu le manque de concertation avec les autres partenaires, se faisait ensuite descendre en flammes. Les schémas directeurs ont fait que tout le monde s'est, ensemble, lancé dans l'inconnu. Y compris le Bral est les riverains.

Avant même que ne démarre le schéma directeur, le Bral s'est concerté avec les gens des environs (voir carte p.2). Le résultat fut une synthèse des principaux desiderata. Cette synthèse fournit une modeste base pour une longue période de moments de discussion et de concertation, avec les deux *Ateliers de la Cité* comme faits d'armes principaux. La bannière-photo sur la couverture donne une image d'ambiance.

texte de synthèse des riverains (2006) versus les plans de l'an 2010

2006: Pour faire du site un quartier vivant, la priorité va aux habitations. Tant sur le plan des revenus que de la composition des ménages, il est important de viser la mixité sociale >>> **2010:** 35% de logements – le minimum obligé – soit 59.000 m², sont prévus. Il n'est pas encore clair de quel type il s'agit.

2006: Offre qualitative sur le plan des écoles >>> **2010:** complètement indéterminé. La Ville de Bruxelles l'a mise à l'examen.

2006: Une 'maison interquartier' >>> **2010:** complètement indéterminé.

2006: Equipements de base pour les habitants des quartiers environnants >>> **2010:** les espaces commerciaux sont prévus mais leur destination est indéterminée.

2006: L'Horeca est bienvenu: il contribue au passage et donne de la vie au site >>> **2010:** ici aussi la possibilité est prévue mais le contenu indéterminé. La création d'un hôtel est quasi acquise.

2006: La replanification du parking sous la CAE est le moment de choix pour créer une sortie du côté de la rue Royale >>> **2010:** rien dans les plans.

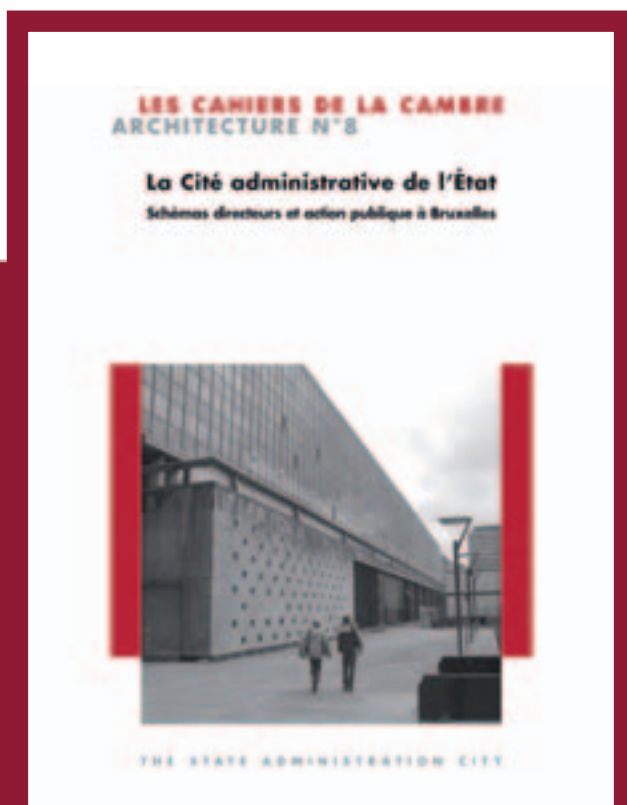
2006: Espaces verts et publics de qualité et en nombre suffisant >>> **2010:** A terme le jardin Pechère reviendra. La promenade verte à côté du jardin Pechère est incertaine.

2006: Quant à l'affectation des espaces verts, penser surtout à l'aspect récréatif en complément du Jardin Botanique où le calme prime >>> **2010:** l'affectation précise de l'espace public est toujours indéterminée.

2006: Le site doit rester accessible suffisamment longtemps et facilement, pour tous les groupes d'habitants (personnes avec poussettes, personnes âgées et personnes handicapées) >>> **2010:** Dans leur 'masterplan' les propriétaires parlent d'escalators et d'ascenseurs. Le PPAS de la Ville de Bruxelles n'est pas (encore?) détaillé à ce point.

pour accompagner les sandwiches

La CAE constituant un 'testcase' pour le nouvel instrument de planification, le "schéma directeur" et vu que, pour la première fois, les habitants furent associés au développement d'un site aussi important, la procédure dans son ensemble et nos activités participatives en particulier, bénéficièrent d'une attention soutenue dans le milieu scientifique. Ces messieurs/dames académiciens se sont associés dans le *Groupe Levier* – dont le Bral et Inter-Environnement Bruxelles (IEB) faisaient également partie. En 2009 le groupe a sorti un ouvrage de référence solide (et critique): "La Cité administrative de l'État, Schémas directeurs et action publique à Bruxelles". N° 8 dans la série 'Les Cahiers de la Cambre, Architecture'. Une lecture chaudement recommandée.



richtschema Kruidtuin

Je leest het goed: de officiële naam is niet richtschema RAC, maar Kruidtuin. Want het gaat over meer dan de herinrichting van de RAC-site alleen. Ook de ruimere omgeving rond de site wordt in rekening gebracht. Er gaat bijvoorbeeld specifieke aandacht naar de link met de Kruidtuin aan de overkant van de kleine ring.

Na zes maanden intensief werk, keurde de Brusselse regering het richtschema eind 2006 goed. Het mag dan wel niet bindend zijn, er gaat zeker en vast een grote morele waarde van uit. Én het is het beginpunt van het BBP.

Blijven de hoofdlijnen overeind?

2006: de voetgangersverbindingen tussen de Kruidtuin, de kleine ring en de Pachecolaan verbeteren >>> **2010:** een aangekondigde studie voor de overkapping van de kleine ring is nog altijd niet gebudgetteerd. gezien het stevige prijskaartje en de moeilijk te organiseren werf, vrezden wij de stille afvoer van dit idee. de overkapping zou alvast de Lazarustunnel overbodig maken.

2006: herprofilering en heraanleg van Berlaimont- en Pachecolaan >>> **2010:** onduidelijk

2006: het basisidee is een reconversie en valorisatie van het oude rac in plaats van een radicale transformatie >>> **2010:** de transformatie zal waarschijnlijk radicaler zijn

2006: toegankelijkheid verbeteren via o.a. de aanleg van nieuwe toegangs-

trappen en publieke liften >>> **2010:** verscheidene varianten van trappen en hellende vlakken (ook langs de kant van oratoriënberg) doen de ronde. liften blijven ook in het programma

2006: een gevarieerd gebruik bevorderen via o.a. een nieuw gemengd huizenblok met woningen/ plaatselijke uitrustingen/handelszaken en een nieuw speelplein. >>> **2010:** gemengd huizenblok: de inplanting is nog onduidelijk; nieuw speelplein: onzeker. de eigenaars spelen vooral de nieuwe esplanade uit als 'speelruimte'. hoe dan ook: zowel de stad brussel als de eigenaars voorzien een gemengde site met – naast kantoren – ook woningen, handelszaken, en collectieve voorzieningen.

Je kan het volledige richtschema en de synthese er van downloaden op www.cae-rac.be.



Dessiner la C Een Centrum v



Maitre d'ouvrage / Opdrachtgever
Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De overkoepeling van dit stuk kleine ring staat op de helling.

ité de Demain oor de Toekomst



Bureau d'étude / Studiebureau:
Ateliers LION / MSA
MOOIS / GITEC / MENKHETTI

le schéma directeur Botanique

Vous lisez bien : le nom officiel n'est pas schéma directeur CAE, mais Botanique, parce qu'il s'agit de bien plus que du réaménagement du seul site de la CAE. Les environs élargis entourant le site, sont pris en compte. L'attention se porte également, spécifiquement, sur le lien avec le Botanique, de l'autre côté de la petite ceinture.

Fin 2006, après six mois de travail intensif, le gouvernement Bruxellois approuva le schéma directeur. Il n'est peut-être pas contraignant mais il en émane à coup sûr une grande valeur morale. Et c'est le point de départ du PPAS.

les lignes directrices seront-elles maintenues ?

2006 : améliorer les liaisons piétonnes entre le Botanique, la Petite Ceinture et le Boulevard Pacheco >>> **2010 :** une étude annoncée pour le chapeautage de la petite ceinture n'est toujours pas budgétée. Vu le coût et le chantier difficile à organiser, nous craignons que l'idée ne soit discrètement évacuée. A coup sûr, le chapeautage rendrait le tunnel Lazare inutile.

2006 : redéfinition et réaménagement des boulevards Berlaumont et Pacheco >>> **2010 :** indéterminé.

2006 : l'idée de base est de reconvertir et de valoriser l'ancien CAE plutôt que d'opérer une transformation radicale >>> **2010 :** la transformation sera probablement plus radicale.

2006 : améliorer l'accessibilité via, e.a., l'installation de nouveaux escaliers d'accès et d'ascenseurs publics >>> **2010 :** différentes variantes d'escaliers

et de plans inclinés circulent (également du côté de la Montagne de l'Oratoire). Les ascenseurs restent également au programme.

2006 : promouvoir une utilisation variée via, e.a., un nouveau bloc de constructions mixtes, comprenant habitations/équipements locaux/commerces et nouvelle plaine de jeux. >>>

2010 : bloc de constructions mixtes : implantation toujours indéterminée; nouvelle plaine de jeux : incertaine. Les propriétaires avancent principalement la nouvelle esplanade comme 'espace de jeux'. Quoiqu'il en soit, tant Bruxelles que les propriétaires, prévoient un site mixte comprenant également, à côté des bureaux, des habitations, des commerces et des équipements collectifs.

Vous pouvez télécharger le schéma directeur et sa synthèse sur www.cae-rac.be.



Het richtschema
toegelicht door de ontwerper.

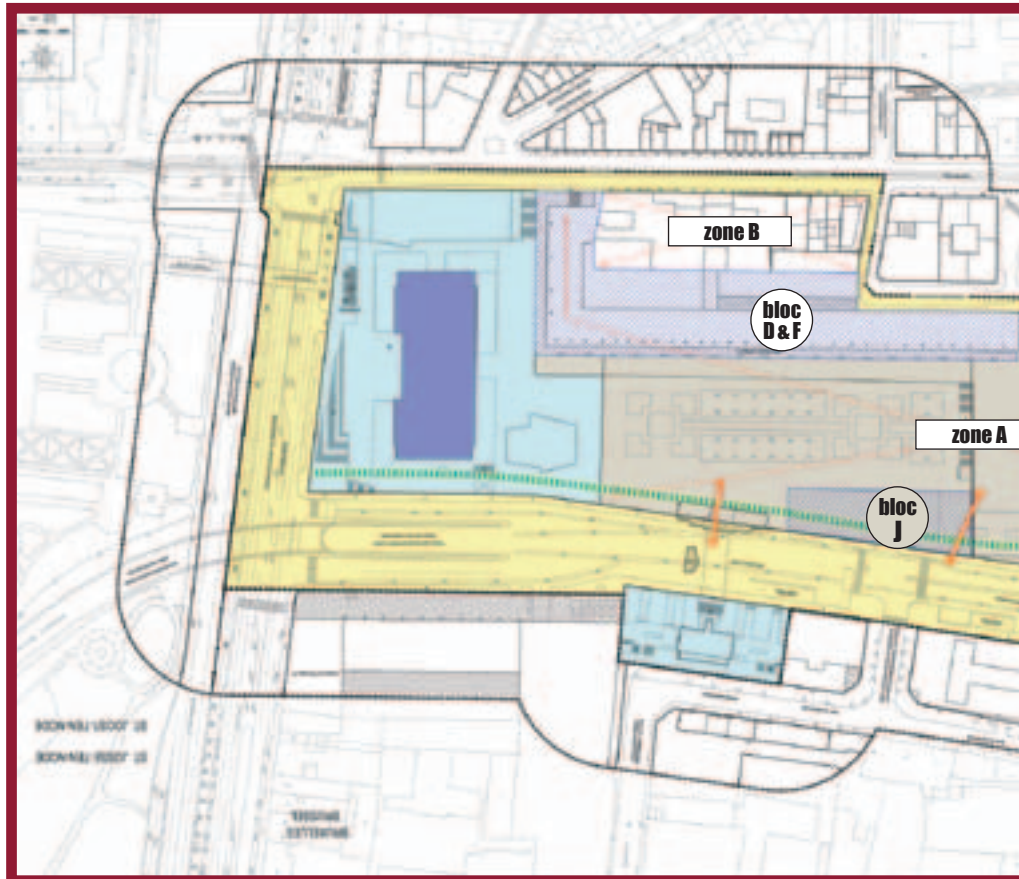
het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het BBP, dat duidelijke voorschriften en aanbevelingen zal bevatten, is vandaag in opmaak bij de Stad Brussel. Dat is natuurlijk rijkelijk laat. Wil je een strategische zone als het RAC efficiënt en krachtadig ontwikkelen, talm je beter niet te lang.

Eind mei 2010 moet de effectenstudie bij het BBP af zijn en gaat het naar een begeleidingscomité. Reken daar nog een goedkeuringsprocedure van minstens twee maanden bij en we kunnen ons na de zomermaanden verwachten aan het openbaar onderzoek. Dan worden de plannen publiek gemaakt en kan iedereen er zijn mening over kwijt. Wanneer dat achter de rug is, moet het (al dan niet gewijzigde) BBP nog geratificeerd worden door de gemachtigd ambtenaar van het Gewest. Een loodzware procedure dus.

school?

Als alles goed loopt hebben we dus nog een BBP in 2010. Ook het college (van burgemeester en schepenen) van de Stad Brussel moet echter haar goedkeuring geven over het basispakket. En er zijn naar verluidt nog een aantal struikelblokken. De Stad wil wel publieke voorzieningen zoals een school en een crèche inplannen, maar is daar wel geld voor? Bovendien: een school (+ speelplaats) en een crèche zouden ongeveer de helft van de 12.000 m² voorziene publieke voorzieningen opsouperen.



wat staat er in het BBP?

Deze opsomming van voorschriften en aanbevelingen uit het toekomstige BBP is officieus, arbitrair en onvolledig. Maar ze geeft wel al een idee welke richting het uitgaat met het RAC.

>>> Grosso modo mag er op twee zones (blokken) worden (bij)gebouwd: **1. Blok G**: de zone naast de Esplanade en langs de Oratoriënberg. **2. Blok J**: een deel van de zone naast de Pechèretuin langs de Pachecolaan. Ongeveer van het Congresstation tot aan de Esplanade.

>>> Op **Blok G** komt geen gesloten bouwblok.

>>> Het aantal m² woning wordt opgetrokken tot 59.000 m² (iets meer dan de verplichte 35%).

>>> De keuze voor een hotel is open, maar als er één komt, mag hij een oppervlakte hebben van 10.000 m².

>>> Het aantal 'uitrustingen' kan omhoog, tot 12.000 m².

>>> Er worden drie 'zones' voorgeschreven voor een 'verticale connectie': tegenover het Congresstation, 'door' **Blok J** en ter hoogte van het rond punt (Pacheco-Berlaimont).

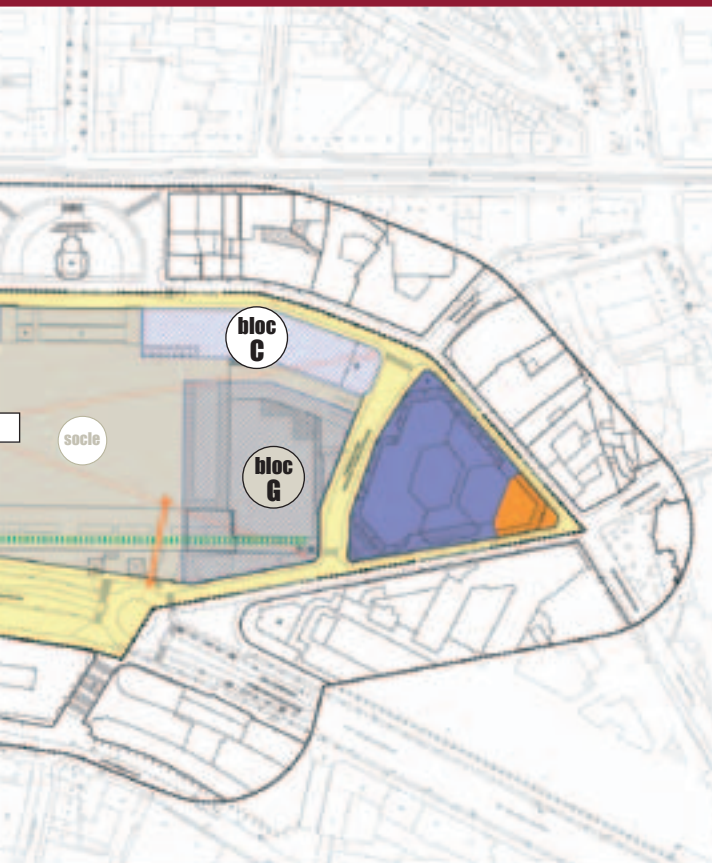
>>> De toren in **Blok J** mag tussen de 70 en 90 meter hoog zijn.

>>> De fasering: er moet eerst gestart worden met de woningen in **Blok G**, de connecties en de uitrustingen.

>>> De groene wandeling tussen de Pachecolaan en de Pechèretuin (verbinding Kruidtuin-Centraal Station) moét bewaard blijven, en loopt dóór **Blok J** (waar de eigenaars hun toren willen zetten).

>>> In de torens moeten ook 'collectieve buitenruimtes' komen, om voldoende beplanting en open ruimte te voorzien voor de bewoners.

>>> ...



le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)

A l'heure actuelle le PPAS, qui comprendra prescriptions et recommandations explicites, est mis en forme par la Ville de Bruxelles. Voilà qui est largement en retard. Si l'on veut développer efficacement et énergiquement une zone stratégique du calibre de la CAE, on a intérêt à ne pas tergiverser trop longtemps.

L'étude d'incidence du PPAS doit être terminée fin mai 2010 et on passera alors à un comité d'accompagnement. Comptez encore au moins deux mois de procédure d'approbation et nous pouvons nous attendre à une enquête publique après les mois d'été. C'est alors que les plans seront rendus publics et que chacun pourra y aller de son opinion. Quand on en aura fini, le PPAS (modifié ou non) doit encore être ratifié par le fonctionnaire délégué de la Région. Soit une procédure d'une lourdeur accablante.

école?

Si tout se passe bien, nous aurons un PPAS en 2010 encore. Le collège (du bourgmestre et des échevins) de la Ville de Bruxelles doit cependant encore accorder son approbation au paquet de base. Et d'après ce qui se dit, il existerait encore nombre de pierres d'achoppement. La Ville veut implanter des équipements publics comme une école et une crèche, mais a-t-on l'argent pour ce faire? De plus : une école (+ cour de récréation) et une crèche phagocyteraient environ la moitié des 12.000 m² prévus pour les équipements publics.

que trouve-t-on dans le PPAS ?

Cette énumération de prescriptions et de recommandations du futur PPAS est officieuse, arbitraire et incomplète. Elle donne cependant déjà une idée de l'orientation que prend le CAE.

>>> Il y a grosso modo deux zones (blocs) où l'on peut construire: **1. Le Bloc G**: la zone à côté de l'Esplanade et le long de la Montagne de l'Oratoire. **2. Le Bloc J**: une partie de la zone à côté du Jardin Pechère le long du Boulevard Pacheco, depuis environ la Station du Congrès, jusqu'à l'Esplanade.

>>> Sur le **Bloc G** il n'y aura pas d'unité bâtie fermée.

>>> Le nombre de m² d'habitations se monte à 59.000 (un peu plus que les 35% obligatoires).

>>> Le choix d'un hôtel reste ouvert, mais s'il y en aura un, il pourra occuper une superficie de 10.000 m².

>>> Le total des 'équipements' peut occuper jusqu'à 12.000 m².

>>> Trois 'zones' sont prescrites pour une 'connexion verticale': en face de la Station du Congrès, 'au travers' du Bloc J et à hauteur du rond-point (Pacheco-Berlaimont).

>>> La tour du **Bloc J** peut atteindre une hauteur comprise entre 70 et 90 mètres.

>>> L'échelonnement: on doit commencer avec les habitations du **Bloc G**, les connexions et les équipements.

>>> La promenade verte entre le Boulevard Pacheco et le Jardin Pechère (liaison Botanique – Gare Centrale) doit être maintenue et passe au travers du **Bloc J** (là où les propriétaires veulent implanter leur tour 'Pechère').

>>> Les tours doivent également comprendre des 'espaces extérieurs collectifs' pour proposer suffisamment de plantations et d'espaces ouverts pour les habitants.

>>> ...

het masterplan van de promotoren

Terwijl de Stad Brussel aan haar BBP werkte, zaten de eigenaars van de site natuurlijk niet stil. Ze werkten rustig verder aan hun masterplan dat ze recent wereldkundig maakten. *En passant* maakten we kennis met een nieuwe naam voor de site: *Belair*.

Het gaat over meer dan een luchtballonnetje van promotoren. De zones die ze willen bebouwen zijn alvast zo voorzien in het BBP.

Gezien het beperkt aantal zones waar hij op mag bouwen en het feit dat hij – een beetje tegen zijn zin – 35% woningen moet voorzien, zegt de promotor overigens “niet anders te kunnen” dan de hoogte in te gaan.

De vergunning voor zijn kantoren in D+F en C zijn trouwens al netjes binnen. Na het nodige protest en het advies van de overlegcommissie worden er in blok ‘C’ nu ook woningen voorzien. Ook uit

de brand geslept: een publieke functie blijft mogelijk in het oude ambtenarenrestaurant.

wachten op het BBP?

De belangrijkste vraag blijft wanneer de promotor zijn volgende vergunningsaanvragen indient. Gaat hij de afwerking van het BBP afwachten en rekening houden met de fasering die de Stad oplegt? Of kunnen we binnenkort vergunningsaanvragen verwachten voor de woontorens ‘Pacheco’ en ‘Oratorian’ (Blok G in het BBP)? En wanneer volgt dan de aanvraag voor de ‘Pechere’-toren?

welk type woningen?

De eigenaar steekt niet weg dat hij luxe-woningen voorziet boven het voorziene hotel in de toren’. Dat de meeste woningen in het hogere prijssegment zullen liggen, lijkt een uitgemakke zaak.

Minimum 20% sociale woningen afdwingen via het BBP is voor Bral een must. Alleen zo is een gemengdheid gewaarborgd

Je kan het *masterplan* van de eigenaars bekijken op www.belair-brussels.be.

conclusie

Welke publieke voorzieningen (museum, bibliotheek, school?) komen waar? Hoe zal de verbinding tussen de boven- en benedenstad er juist uitzien? Blijft de groene wandeling bewaard? Welke type woningen? ...

Het mag duidelijk zijn: belangrijke vragen blijven onbeantwoord. Een deel van die vragen zal een antwoord vinden in het BBP. Bral hoopt dat het Brussels stadsbestuur durf toont en niet te lang bakkeleit over punten en komma's. En dat de eigenaar wacht tot de goedkeuring van het BBP, opdat het dossier niet nóg meer zou versnipperen.



Dit en veel andere beelden kun je gaan bekijken in de RAC-tentoonstelling van Bral in het Congresstation van 17/5 tot en met 22/5. © SAQ

le ‘masterplan’ des promoteurs

Pendant que la Ville de Bruxelles travaille à son PPAS, les propriétaires du site ne sont naturellement pas restés inactifs. Ils ont tranquillement continué à élaborer leur *masterplan* et l’ont récemment rendu public. En passant nous avons fait connaissance avec un nouveau nom pour le site : *Belair*.

Il s’agit de bien plus qu’un ballon lancé par les promoteurs. Les zones sur lesquelles ils veulent construire correspondent bien à celles que prévoit le PPAS.

Vu le nombre restreint de zones sur lesquelles il peut bâtir et le fait qu’il

doit – un peu contre son gré – prévoir 35% d’habitations, le promoteur dit ne pas “pouvoir faire autrement” que construire en hauteur.

Les permis pour les bureaux en D+F et C sont d’ailleurs déjà proprement avalisés. Après les protestations obligatoires et l’avis de la commission de concertation, on a maintenant également prévu des habitations dans le Bloc C. Autre timbale décrochée : une fonction publique reste possible dans l’ancien restaurant des fonctionnaires.

attendre le PPAS?

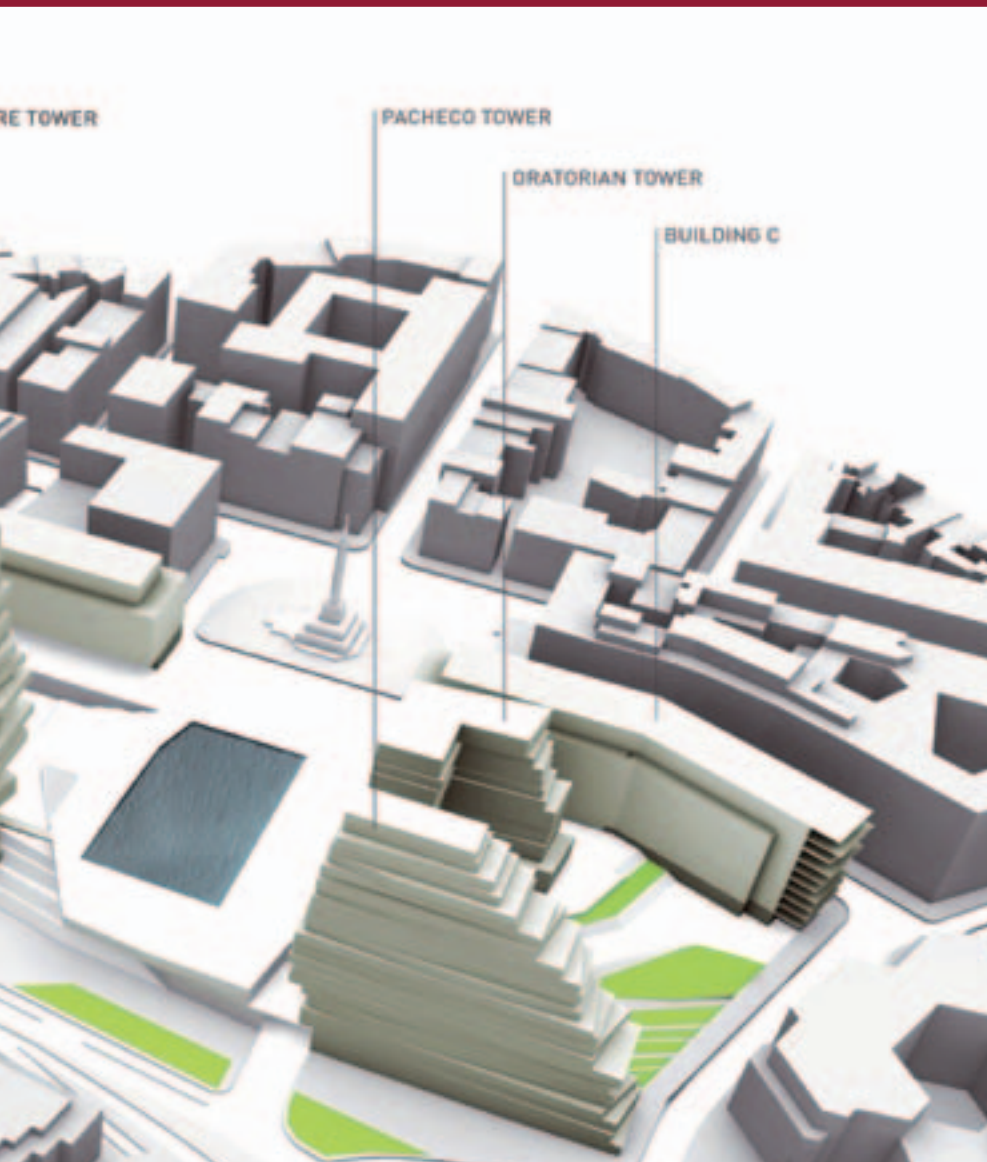
La question principale qui se pose est de savoir quand le promoteur introduira les demandes de permis ultérieurs. Va-t-il attendre que soit parachevé le PPAS et tenir compte de l’échelonnement que la Ville impose? Ou pouvons-nous nous attendre, d’ici peu, aux demandes de permis pour les tours d’habitation ‘Pacheco’ et ‘Oratoire’ (Bloc G dans le PPAS)? Et quand suivra alors la demande pour la tour ‘Pechère’?

quel type d’habitations?

Le propriétaire ne s’en cache pas : il envisage des habitations de luxe au dessus de l’hôtel prévu dans la ‘tour Pechère’. Un fait semble acquis : la plupart des habitations se situeront dans un segment de prix élevé.

Arracher, via le PPAS, un minimum de 20% d’habitations sociales est un must pour le Bral. C’est seulement ainsi que la mixité sera garantie.

Vous pouvez examiner le *masterplan* des propriétaires sur www.belair-brussels.be.



conclusion <<<

Quels équipements publics (musée, bibliothèque, école?) et où? Comment se présentera exactement la liaison entre ville haute et ville basse? La promenade verte sera-t-elle maintenue? Quel type d’habitations?...

Entendons-nous bien : des questions importantes restent sans réponse. Une partie de ces questions trouvera sa réponse dans le PPAS. Le Bral espère que la Ville de Bruxelles fera preuve d’audace et ne se chamaillera pas trop longtemps à propos de points et de virgules. Reste à espérer également que le propriétaire attendra l’adoption du PPAS, pour éviter que le dossier ne soit davantage morcelé.

Cette image et bien d’autres sont visibles, du 17/5 au 22/5 compris, à l’exposition CAE du Bral dans la Gare du Congrès. © SAQ

bewoners aan het woord

Vijf jaar lang probeerde Bral om zoveel mogelijk mensen/bewoners/groepen/comités te betrekken bij de ontwikkelingen van het RAC. Met een zwaartepunt bij de opstelling van het richtschema. Hieronder willen we dan ook het woord geven aan enkele bewoners die het dossier altijd van dichtbij volgden. We stelden hen volgende vragen:

Comment avez-vous vécu les développements du dossier au cours des dernières années ?

Quelles sont vos attentes ?

De quoi le site a-t-il absolument besoin pour devenir un véritable morceau de ville dynamique ?

Êtes-vous plutôt optimiste ou pessimiste concernant le futur ?

Irène Verhaegen, Christian en Marie-Rose Servais

Ze wonen al decennia in een woonblok van de Brusselse Haard in de Meiboomstraat. Echte bas-fondisten dus.



“Bij de start van het richtschema namen we zoals veel omwonenden deel aan discussiemomenten en hadden we het gevoel dat er naar ons werd geluisterd. Maar door de laatste beelden die ons bereikten zijn we enorm teleurgesteld. Dit is een compleet iets anders dan wat in het richtschema werd voorgesteld.

We vragen ons vooral of wie het voor het zeggen heeft, de politici of de promotoren? De ene dag heeft de ene een plan, en een paar maanden krijgen we een ander plan te zien. Dat werkt demotiverend. We weten nog altijd niet aan wat we ons moeten verwachten.

Véél publieke ruimte die toegankelijk is voor iedereen. Hoe snel wordt de ruimte rond een toren niet afgesloten voor voorbijgangers? Een gemakkelijke overgang van de benedenstad naar boven, vooral voor de vele jongeren die hier in de woonblokken wonen en grote nood hebben aan speelruimte. Laatst telde ik hier

meer dan 40 kinderen die met ballen aan het spelen waren op het trottoir vóór het Congresstation. Zij hebben ruimte nodig. De Pachecolaan was en is nog altijd een gevaarlijke barrière om tot aan het RAC te geraken.

Zoveel nieuwe kantoren zijn geen goed idee. Dat we veel nieuwe burens krijgen, is goed. Maar er moeten vooral gezinnen met kinderen komen, want uit onze ervaring weten we dat zij het zijn die moeite doen om zich te integreren in hun buurt. De handel die op de site komt, moet zich ook richten op de bewoners, anders blijft het een doodse zone na de kantooruren.”

Marie-Anne Swartenbroekx

Habitante et coordinatrice du Comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges/Royal/Congrès



“Dans notre quartier, immédiatement voisin, nous souhaitons la création d’un quartier mixte à la CAE: mixité des fonctions, mixité sociale et intégration dans le tissu urbain environnant. 35% de logements accessibles à des revenus moyens et à des familles nous paraît un minimum. La vue sur la ville à partir de l’esplanade du Congrès doit aussi être respectée,... et pas seulement entre deux tours!

Le site doit comprendre des liaisons aisées pour les piétons, poussettes et cyclistes. Il doit prévoir des infrastruc-

tures permettant à des commerces de proximité de s’installer (lavoir, épicerie boulangerie,...) ainsi que des activités productives ou artisanales. Le site doit aussi prévoir des équipements collectifs (crèche, école,...) ainsi qu’un lieu d’accueil pour des activités en soirée et la valorisation des jardins en espaces conviviaux, tant pour les enfants et adolescents que pour les adultes.

Nous craignons la pression exercée par les promoteurs et le traitement du dossier au coup par coup. Cependant, l’échevin actuel a pris certains engagements. Nous espérons qu’ils seront respectés et participerons activement aux procédures de concertation ainsi qu’à toute action susceptible d’éclairer les enjeux du mode d’occupation du site de la Cité Administrative de l’Etat.”

Frederic Roekens

Sint-Joost



“Ik denk aan de chaos, het gebrek aan informatie en het tijdsverlies. Lange tijd ging de eigenaar van de site resoluut voor zijn eigen belangen en zat het dossier muurvast. Sinds enige tijd merk ik een kentering. Het aantrekken van Arne Quinze was verrassend en hoopgevend.

Dat dit stukje op zichzelf gekeerde no-man’s land terug aansluiting vindt met de omliggende wijken en een link kan vormen tussen de verpauperde Noordwijk en Brussel. Ik hoop ook stiekem op interessante architectuur en een nuttige invulling van de collectieve voorzieningen.

Vooreerst moet de site een brug vormen tussen de geïsoleerde omliggende wijken. Daarom zijn de overkapping van de Victoria Reginalaan en de herinrichting van de Kruidtuinlaan een must. Voorts moeten collectieve voorzieningen een meerwaarde betekenen voor de hele stad.

Eind 2008 was ik pessimistisch. Alles leek erop te wijzen dat de vastgoedpromotoren hun slag gingen slaan zonder naar onze bemerkingen te luisteren.



Een hele wijk moest plaats maken voor de komst van het RAC. – *Tout un quartier devait disparaître pour l'arrivée de la CAE.*

Maar er kwam een kentering. Geldgebrek brengt nu wel de heraanleg van de kleine ring in gevaar. Er zijn dus nog strijdpunten!”

Philippe Catala Wijkcomité Rogier



“Ondanks de geanimeerde debatavonden en workshops een aantal jaren geleden is het verdacht stil geworden. De schaarse berichtgeving in de pers laat vermoeden dat de vastgoedsector verder wil zonder de inmenging van de bewoners met medeweten van of erger bij afwezigheid van de overheid. Denk maar aan het geruisloos verdwijnen van de tuin van René Pechère en het lanceren van de woontorens van het Belairproject. Het Brusselse straatbeeld wordt nog steeds door de vastgoedsector bepaald.

De hoop op een leefbare wijk is intussen vervlogen. De vastgoedsector dient nu eenmaal commerciële belangen en die worden uitgedrukt in kantoor- en winkelruimte en niet in leefbaarheid. Voorbeelden van ter ziele gegane vastgoedprojecten in Brussel zijn legio: de Men's street, de Hortagalerij,... Mooie plannen maar niet op mensenmaat.

Het stadsweefsel dat door de Noord-Zuidverbinding beschadigd is, moet hersteld worden door de omliggende wijken met elkaar te verbinden. Het overkappen van de kleine ring is essentieel voor de ontsluiting van de Sint-Lazaruswijk en geeft de Kruidtuin zuurstof. De verbinding tussen de boven- en benedenstad moet langs straten en pleinen met woningen lopen en niet langs trappen en esplanades met woontorens.

Ik ben vooral realistisch. De plannen worden wellicht uitgevoerd zoals ze nu op tafel liggen. Wie is nu tegen knappe woontorens en funky winkelgalerijen? Hierbij wordt het stadsweefsel echter niet hersteld. Het wordt immers opnieuw een gedesigned niemandsland. Als het RAC iets bewezen heeft dan is het dat het niet werkt!”

Philippe Trinne Voorzitter van de vereniging van de handelaars van de Onze-Lieve-Vrouwer-Sneeuwwijk/Koningstraat vzw



“La réponse de l'association des commerçants du quartier Notre-Dame-aux-Neiges Royal est bien sûr, teintée d'une grande lassitude. Nous avons rencontré lors des

nombreuses réunions un nombre important d'intervenants, responsables politiques, architectes, project-manager. Ces personnages ont changé d'une réunion à l'autre. De multiples promesses ont été faites dans un esprit qui nous semble plus politique que concret.

Nous attendions une réalisation rapide et refusions un chancre ce que nous vivons actuellement.

Le site a un besoin urgent de concrétisation dans un esprit constructif. La liaison entre le bas de la Ville et notre quartier est vital pour le futur. Le projet doit regrouper tous les intervenants d'une Ville moderne.

Nous sommes très optimistes pour l'avenir si les buts poursuivis sont d'un ordre humain, tiennent compte des intérêts de tous et tentent à valoriser un quartier important qui a beaucoup souffert durant la dernière décennie.”

17>22
mei/mai
2010

ma-lu 17/05 > za-sa 22/05

permanente tentoonstelling

**de toekomst van het Rijks-
administratief Centrum (RAC)**

Richtschemata Kruidtuin, BBP Pacheco en masterplan van de privépromotor (Belair). Infopanelen + maquette Belair.

exposition permanente

**l'avenir de la
Cité Administrative (CAE)**

Schéma directeur Botanique, PPAS Pacheco et masterplan du promoteur privé: Belair. Panneaux d'information + maquette Belair.

dinsdag-mardi 18/05 (20h00 - 22h00)

Chambre d'Architecture #4

**RAC: gisteren en morgen
CAE: hier et demain**

Vincent Heymans (ULB), Studio Arne Quinze (SAQ), Philippe Verdussen (Archi2000), Jean-Michel Jaspers (Jaspers-Eyers & Partners), Benoît Moritz (MS-A, La Cambre).

woensdag-mercredi 19/05

tour 1 (12h15-13h45)

RAC: gisteren, vandaag, morgen

Gegidste wandeling. (FR/NL, maar eerder FR)

CAE: passé, présent, futur

Parcours guid . (FR/NL, mais principalement en FR)

donderdag-jeudi 20/05

debat (19h30-21h30)

Welk plan voor het RAC?

Met o.a. **Philippe Provost** (privé-promotor RAC Invest), **Christian Ceux** (Brussels schepen van Stedenbouw en Mobiliteit), **Sarah Moutury** (Cel Plan van de Stad Brussel), **Cédric Van Meerbeeck** (BROH)...

Quel plan pour la CAE?

Avec e.a. **Philippe Provost** (promoteur privé de RAC Invest), **Christian Ceux** (Echevin de l'Urbanisme et de la Mobilit  de la Ville de Bruxelles), **Sarah Moutury** (Département Urbanisme, Cellule Plan de la Ville de Bruxelles), **Cédric Van Meerbeeck** (AATL)...

tour 2 (12h15-13h30)

het wel en wee van het RAC

Gegidste wandeling. (FR/NL, maar eerder NL)

les hauts et les bas de la CAE

Parcours guidé. (FR/NL, mais principalement en NL)

zaterdag-samedi 22/05

tour 3 (10h00-13h00)

RAC: gisteren, vandaag, morgen

Gegidste wandeling. (FR/NL, maar eerder FR)

CAE: passé, présent, futur

Parcours guid . (FR/NL, mais principalement en FR)

bar & food (12h00-14h00)

tentoonstelling / exposition

filmprojecties / projection de films

tour 4 (13h30-17h00)

het wel en wee van het RAC

Gegidste wandeling. (FR/NL, maar eerder NL)

les hauts et les bas de la CAE

Parcours guid . (FR/NL, mais principalement en NL)

bar & food (17h00-18h00)

tentoonstelling / exposition

filmprojecties / projection de films

De debatten, de tentoonstelling en de filmprojecties vinden allemaal plaats in het Congresstation (Pachecolaan, 1000 Brussel). Voor het gedetailleerde programma, inschrijvingen voor de wandelingen en alle praktische up-to-date informatie:

www.bralvzw.be/caerac of **02/217.56.33**.

Tous les débats, l'exposition et les projections ont lieu dans la Gare de Bruxelles-Congrès (boulevard Pach co, 1000 Bruxelles). Le programme détaillé, inscriptions pour les parcours et les informations pratiques mises à jour sont disponibles à l'adresse: www.bralvzw.be/caerac ou **02/217.56.33**.

BRAL

in samenwerking met



RAC Invest



ADT ATO

LA FONDATION

CONGRES