

Projet de texte canevas sur le nouveau projet RAC4 sur la site de la Cité administrative

Nous soussignés, riverains, habitants et citoyens de Bruxelles,

Avons pris connaissance du projet RAC4 amendé sur l'ancienne cité administrative de l'Etat, projet à l'enquête publique depuis le 23 janvier.

Ce projet, même s'il présente quelques améliorations par rapport au projet de 2017, reste un très mauvais projet :

- il charge le site d'une densité excessive d'immeubles, de construction principalement traditionnelle plutôt que passive;
- Il introduit une architecture verticale et beaucoup trop haute, en contradiction avec le quartier historique alentour;
- Il abîme notablement les perspectives à partir de la colonne du Congrès alors que cette place était l'un des trois panoramas historiques de Bruxelles, en particulier en introduisant une tour de 19 étages et de 66 mètres calculée par rapport au niveau du jardin Péchère, la tour Péchère en contrebas de la colonne du Congrès. Rétablir le lien entre le haut et le bas de ville ne peut se faire en introduisant une haute tour au milieu du site;
- Il impose l'essentiel de la densité des constructions à l'aile du site affectée à l'habitat, à une crèche et à une école primaire (droite du site en regardant depuis le boulevard Pacheco), avec pour conséquences un sentiment d'enfermement et des ombres portées sur le bâtiment déjà habité et sur l'école,
- Les impacts environnementaux négatifs sont très nombreux, par exemple l'effet d'îlot de chaleur urbaine qui sera particulièrement notable sur la cour de l'école, les problèmes de mobilité et les particules toxiques entraînés par presque 2000 voitures aspirées par les parkings projetés,
- Le projet actuel ne prend pas sérieusement en compte des nécessités de la transition écologique : multiplication de bâtiments alors que, en Région bruxelloise, 70 % des consommations énergétiques globales sont issues des bâtiments, choix non pas de bâtiments passifs mais s'en tenant à la technologie T2 au lieu de la technologie T4 (qui comprend une cogénération complémentaire pour un surinvestissement dérisoire), maintien d'un trop grand nombre de places de parkings alors que cette zone de la Ville est très bien desservie en transports en commun,
- En outre, plusieurs recommandations de l'étude d'incidences, en particulier en matière d'énergie, ne sont pas suivies par les demandeurs de permis

Le dernier projet immobilier en date sur la Cité administrative sollicite une série de dérogations aux dispositions du PPAS n° 07-02 Pacheco (2013) ainsi qu'au Règlement régional d'Urbanisme (RRU). La dernière version du projet démontre une fois de plus l'**impasse** où ont conduit les négociations en coulisses, hors information des riverains, entre les autorités fédérales et les sociétés immobilières, ces autorités ne tenant aucun compte de la législation régionale lorsque le site de la Cité administrative a été vendu à la société Breevast, en garantissant à celle-ci la

construction de 70.000m² de bureaux en contradiction avec le Plan régional d'affectation du sol préexistant (PRAS de 2001) qui prévoyait 35 % de logements.

L'autorité fédérale faisant pression sur la Région et sur la Ville de Bruxelles, des permis ont été accordés en 2009 pour construire 68.500 m² de bureau en l'absence d'un masterplan qui aurait permis aux autorités et aux riverains de prendre conscience d'une proportion de bureaux violant le PRAS.

Plutôt que d'accorder des dérogations partielles au PPAS, c'est l'ensemble de ce PPAS qui doit être revu.

Un projet véritablement habitable, convivial, respectueux du patrimoine et de la transition écologique ne peut être atteint qu'en remettant en cause le PPAS Pacheco de 2012.

Nous attendons des autorités publiques (Région et Ville de Bruxelles) qu'elles reconnaissent les erreurs du passé et qu'elles adoptent des actes cohérents avec l'urgence climatique reconnue aujourd'hui et qu'elles revoient le PPAS malheureux.

Nous attendons des promoteurs Immobil et Skyline Europe, héritiers de Breevast, réunis dans la société RAC4, qu'ils s'engagent à convertir 12.000 à 13.000 m² de bureaux en logements au lieu de continuer à invoquer des soi-disant « clauses de sauvegarde » obtenues irrégulièrement (un nombre excessif de m² de bureaux contraires au PRAS, dont l'utilité et la rentabilité sont d'ailleurs remises en question en région de Bruxelles).

L'abandon de la tour A4 (ou Péchère) et la réduction de hauteur de la tour A3a et du complexe A3b feraient passer la surface totale du site construit de 142.745 m² à environ 118.000 m². Pour conserver la proportion de 35 % de logements, il suffirait d'affecter au logement 12.920 m² en plus, soit 19 % des 68.536 m² actuels de bureaux dont le siège est rue royale. Cela pourrait se faire à l'échéance des baux en cours.