

Projet immobilier du Cours St Michel.

Chers riverains,

Bien que nous n'ayons pas encore de résultats définitifs, il est temps de vous rendre compte du parcours du permis mixte d'urbanisme et d'environnement, Où en sommes-nous ?

Retards dans la procédure et dans l'accès au rapport de l'étude d'incidences

1/ Dans le cadre de cette procédure et de l'étude d'incidences en cours, notre comité a entrepris de nombreuses démarches et a pu notamment rencontrer sur le site le chargé d'études d'incidences (bureau Ariès) et faire valoir nos arguments et alternatives possibles. Notre comité a ensuite transmis à la Commune différents plans d'alternatives. Ils ont tous été analysés par le bureau ARIES et largement appréciés par le comité d'accompagnement qui est chargé de suivre la réalisation de l'étude d'incidences relative à votre projet (et auquel nous ne pouvons pas participer) Cependant, d'après nos sources, certains aspects comme le recul des immeubles de la rue Père de Deken et la réduction de leurs gabarits demandés restent incertains. Les informations officielles exactes sont sur le point de nous être communiquées car l'étude d'incidences est terminée et le rapport final remis mais non encore disponible. Nous faisons le nécessaire pour le consulter au plus tôt.

L'avenir du projet de réaménagement du Cours ST Michel reste incertain

2/ Suite à une rencontre plus récente entre les promoteurs et le Bourgmestre, nous comprenons que les promoteurs veulent dissocier les parties de terrains jouxtant la rue Père de Deken du reste des terrains du Cours ST Michel. Pourquoi ?

Les promoteurs ont fait savoir qu'ils avaient été approchés par les ambassades des États-Unis qui s'informent sur l'éventualité d'un rachat du site en vue d'assurer une plus grande sécurité en regroupant leurs trois sites au Cours St Michel. Ce projet donnerait une destination bien différente au site et entraînerait une nouvelle procédure de demande de permis, et de nouveaux problèmes pour les riverains.

3/ Suite à ces informations et à cette éventualité, le Comité a obtenu une rencontre spécifique avec le Bourgmestre Vincent De Wolf qui nous a informé de tous les éléments en sa possession.

A ce stade-ci cependant, les pourparlers en vue de racheter le Cours St Michel aux promoteurs Immobil et Besix n'ont encore rien d'officiel, mais l'intérêt américain est bien là.

4/ Afin de pouvoir négocier avec les États-Unis, les promoteurs veulent évidemment poursuivre la procédure en cours du projet initial et obtenir leur permis mixte d'urbanisme et d'environnement, afin de renforcer leur position et la valeur du site à vendre.

Il nous revient qu'en cas de vente par Immobil et Besix aux ambassades, les promoteurs se réserveraient une bande de terrain tout au long de la rue Père De Deken. Dans ce cas, le risque serait que ceux-ci veuillent rentabiliser au maximum cette partie avec le type de projet actuel d'immeubles aux gabarits inacceptables pour les riverains d'en face de la rue Père de Deken.

Face à ces nouveaux risques, il importe que notre Comité puisse se préparer plus encore sur le plan juridique et urbanistique, ce qui signifie recourir à des experts, en priorité pour faire revoir à la baisse les gabarits de ces immeubles tout en augmentant leur recul. Cette position ne serait pas nécessairement soutenue par la Commune pour qui l'augmentation du logement est une source d'augmentation des revenus de précompte immobilier qui en découlerait. Il est clair que si les ambassades décidaient de s'y installer, la Commune perdrait d'importantes ressources d'impôts qu'elle chercherait à compenser.

De plus, cette nouvelle destination du site pourrait avoir de multiples et graves inconvénients pour la vie dans nos différents quartiers entourant le site.

Dans une telle hypothèse, le suivi administratif du projet (partie ambassades) ne serait plus géré sous le contrôle de la Commune et de la Région mais sous celui du Ministère des Affaires étrangères. Il en résulterait des difficultés procédurales et juridiques supplémentaires.

5/ C'est pourquoi, il est essentiel que les positions défendues par le Comité puissent aboutir dans l'intérêt du quartier car les résultats de la procédure actuelle d'octroi du permis conditionneront aussi fortement le nouveau projet éventuel (si l'installation des ambassades devrait se réaliser).

Toutes les parties - et particulièrement les USA - connaissent l'existence et le poids de notre comité de quartier considéré comme exigeant et bien organisé, et savent qu'il faudra nécessairement composer avec nous.

Bien que les impacts sur le quartier seraient d'une autre nature, la force de nos arguments dépendrait fortement de l'issue de la procédure en cours, car nos arguments sont de même nature.

Nouveaux besoins de financement de l'action du Comité St Michel

Il y a quelques mois, le Comité a établi une convention avec un cabinet d'avocats. Celui-ci nous a déjà parfaitement conseillés jusqu'à présent dans toutes nos démarches avec les autorités et les promoteurs. Les premiers frais d'avocats et de communication avec les riverains ont été entièrement supportés par un premier apport financier des quelques membres du bureau de notre comité.

Mais désormais, la poursuite de nos actions vigilantes nécessite une répartition équitable des efforts financiers. La coopération financière de tous les intéressés, vous les riverains, est devenue indispensable car le rôle des avocats devient plus crucial encore dans la phase qui s'engage. Sans cela il ne nous sera pas possible de poursuivre la défense de vos intérêts. Il est donc impératif de reconstituer les ressources et donc de solliciter, chers riverains, votre aide financière à chacun.

Des compétences juridiques et urbanistiques spécialisées sont absolument nécessaires à la défense de notre environnement de vie de quartier à ce stade crucial.

Votre don peut être versé sur le compte spécial ouvert par le comité à cet effet. La transparence totale de ce compte bancaire est assurée sur demande, tant en dépenses qu'en recettes, mais sans livrer les noms des contributeurs (protection des données, RGPD oblige).

Compte BE13 7340 5012 2939 du Comité Saint-Michel

Merci pour votre aide indispensable à la défense de vos intérêts grâce à la poursuite bénévole de notre vigilance et des démarches en cours avec des professionnels qualifiés.

Dès que nous aurons d'autres nouvelles concernant l'étude d'incidences, nous reviendrons vers vous.

Vous avez des suggestions, n'hésitez pas à nous les communiquer via notre adresse email.

Pour le comité du quartier St Michel
Christian Ghymers Hanot.
comitesaintmicheletterbeek@gmail.com

Etterbeek, le 22 juin 2022

Nous respectons le Règlement RGPD protégeant votre vie privée.

Éditeur responsable : Christian Ghymers, 58 rue Père de Deken B-1040 Etterbeek