



## Projet immobilier du Cours St Michel.

Les riverains s'opposent fermement à l'avant-projet tel que présenté par les promoteurs. Ils demandent :

- une vraie mixité des fonctions sur tout le terrain ainsi qu'une réduction substantielle des surfaces et des hauteurs des immeubles de logements rue Père De Deken, et/ou des alternatives d'implantation des logements sur le site.
- qu'une enquête sur la mobilité dans le quartier soit organisée étudiant les axes d'accès à l'entrée du parking de logements (116 places), le trafic de passage et le stationnement dans tout le quartier

© Cdp du 22.12.17 — Immobil

Le 14 septembre dernier, nous avons été très nombreux à assister à la réunion organisée par la commune d'Etterbeek. Merci à tous ceux qui nous ont fait part de leurs remarques. Vous pouvez retrouver la présentation faite par les promoteurs et les architectes sur les sites <https://www.courssaintmichel.be>  
<https://www.etterbeek.be/archives/pdf-2020/presentation-ing-cours-st-michel-light.pdf>

Retenons que le site est un terrain privé et que la Commune n'en n'est pas le maître d'œuvre, C'est la Région qui accordera les permis. Mais nous comptons sur la coopération du Bourgmestre qui est à l'écoute, conscient des enjeux.

L'introduction du permis se fera dans les semaines qui viennent. Voici notre analyse relayée par plusieurs de vos avis : Cet avant-projet est essentiellement une rénovation du bâtiment bureaux - **70 000 m<sup>2</sup>** – à laquelle s'ajoute la construction rue Père De Deken, de 4 immeubles d'habitation concentrée -**15 000 m<sup>2</sup>**

- Bureaux : la rénovation importante, propose une architecture vitrée banale, monofonctionnelle, destinée à accueillir 4000 à 5000 personnes, sans changement par rapport à la structure actuelle qui fait barrière entre les quartiers  
Logements : 150 appartements concentrés sur 140 mètres de la rue Père de Deken, en 4 blocs d'immeubles de 6 à 8 étages, de hauteur disproportionnée par rapport aux immeubles d'en-face dont ils réduiront significativement l'ensoleillement.
- Parkings des bureaux réduits de 1090 à 350 places, suite aux nouvelles réglementations régionales
- Parkings des logements : 116 places prévues, soit 36 de moins que l'actuelle législation.
- Mobilité : les transports en commun et le parking vélo de 500 places ne pourront pas absorber le flot d'employés des bureaux. Aucun parking prévu pour les clients des commerces et du restaurant. Où se déverseront les stationnements excédentaires sinon dans tous nos quartiers déjà saturés ? La création des promenades urbaines vise à « relier » les quartiers et les différentes fonctions du site (bureaux, logements). Cet objectif louable ne sera pas atteint car la nature monofonctionnelle du bâtiment de bureaux maintiendra une barrière entre les quartiers surtout le soir et le WE. Des problèmes de sécurité existent déjà sur le site actuellement et seront toujours présents. L'accès direct à la station de métro Thieffry pourrait aggraver cette situation en favorisant la fuite de petits délinquants.
- Les promoteurs annoncent que leur projet triplerait la surface verte. Tout en reconnaissant l'intérêt de cet objectif, nous contestons formellement que les toitures vertes et les promenades urbaines construites sur dalle puissent être considérées comme espaces verts.
- La plaine de jeux et celle pour ados n'est pas confirmée, car hors du terrain appartenant aux promoteurs.

### Nous demandons :

- Un redéploiement du site du Cours St Michel permettant un espace vraiment mixte, où la fonction logement serait répartie sur tout le terrain afin de créer un nouveau pôle de vie animé favorisant une meilleure intégration des quartiers riverains entre-eux.
- Pour les 4 immeubles de la rue Père de Deken, nous demandons une réduction drastique de la hauteur des immeubles à Rez + 4 qui respecterait ainsi la typologie des maisons de la rue Père de Deken
- Le retrait de 9 m des façades des immeubles par rapport à l'alignement actuel afin de permettre l'ensoleillement des étages supérieurs des maisons ainsi que la protection des racines des marronniers qui pourraient être endommagées par le creusement des parkings à cet endroit.

Le Comité est en contact avec le Bourgmestre qui nous a reçu à nouveau et nous réitère ses engagements :

- à assurer la transparence maximale et le respect des procédures
- à appuyer nos demandes de modifications du projet actuel dont le gigantisme monofonctionnel est une atteinte à la mixité sociale entre les quartiers adjacents
- à solliciter la présence d'un représentant de notre Comité au comité d'accompagnement de l'études d'incidences

En raison de la crise sanitaire nous ne pouvons vous réunir. Merci de nous faire parvenir vos suggestions.

La bataille s'annonce rude. Nous devons bientôt faire appel à un avocat spécialisé. Celles et ceux qui peuvent nous aider peuvent prendre contact avec nous.

Pour le comité du quartier St Michel  
Christian Ghymers Hanot.  
[comitesaintmicheletterbeek@gmail.com](mailto:comitesaintmicheletterbeek@gmail.com)

Etterbeek, le 30 décembre 2020

Nous respectons le Règlement RGPD protégeant votre vie privée.  
**NOUS VOUS INVITONS À SOUTENIR TOUS LES COMMERCES ET L'HORECA DE NOTRE QUARTIER.**