

ETUDE D'INCIDENCES RELATIVE AU PROJET « LE TOISON D'OR »

L'étude d'incidences s'inscrit dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement relatives à la construction et à l'exploitation du complexe « Le Toison d'Or » le long de l'avenue de la Toison d'Or à Ixelles.

Elle se justifie du fait de la réalisation d'un parking de plus de 200 places de parking couverts qui est soumis à un permis d'environnement de classe 1A et figure également, en urbanisme, sous la rubrique n°18 de l'annexe A du CoBAT « garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques », comme projet soumis à étude d'incidences préalable.

Le site visé se trouve sur le territoire de la commune d'Ixelles et plus précisément sur une partie de l'îlot délimité par l'avenue de la Toison d'Or, la rue des Chevaliers, la rue de Stassart et la rue des Drapiers. L'îlot concerné est repris dans le périmètre du PPAS « lot 24 ». « Le Toison d'Or » doit notamment participer à la réurbanisation et à la revalorisation de ce terrain localisé sur une artère prestigieuse en bordure du centre-ville.

Le complexe « Le Toison d'Or » comprend, sur une superficie totale d'environ 50.000 m², une septantaine de nouveaux appartements de 50 à 650 m², des commerces (dont 4 grandes unités commerciales en duplex à front de l'avenue de la Toison d'Or), des parkings en sous-sol et un espace crèche selon un concept imaginé et dessiné par UNStudio en collaboration avec Jaspers-Eyers Architects.

Les nouvelles constructions disposent de gabarits variables avec un bâtiment de taille « élevé » le long de l'avenue de la Toison d'Or et des bâtiments de taille « moyenne » le long des rues Chevaliers et Drapiers.

Le projet inclut également la rénovation et la transformation en logements de 3 maisons sises aux n°21 à 25 de la rue des Chevaliers.

L'intérieur de l'îlot sera verdurisé et aménagé sur 2 niveaux en jardins privatifs comportant des parties communes et des jardins privés. Ces derniers seront uniquement accessibles aux futurs résidents, personnes liées à l'activité de la crèche, ainsi qu'au personnel de gardiennage et d'entretien.



En ce qui concerne l'accessibilité du complexe, l'aménagement d'une rampe d'entrée/sortie est prévu depuis la trémie d'accès au parking « Deux Portes » sur l'avenue de la Toison d'Or. Une rampe de sortie vers la rue des Drapiers sera également réalisée, mais sera uniquement destinée aux futurs résidents (partie privative du parking).

Le demandeur a privilégié les principes d'aménagement durable autour des économies d'énergie et de performance énergétique, notamment par l'utilisation de la bio-cogénération, la performance thermique des bâtiments (via du triple vitrage notamment). L'inscription du projet dans une démarche environnementale BREEAM avec la certification de niveau « excellent » pour les logements viendra compléter cette démarche. Dès lors des efforts ont été consentis dans les domaines de l'eau, de l'énergie, de la santé ou encore au niveau de la gestion des déchets.

« Le Toison d'Or » est le fruit d'un long processus d'accompagnement et de réflexion qui a amené le demandeur à tenir compte, autant que possible, des avis formulés par les riverains, du comité d'accompagnement, ainsi que des recommandations formulées au fur et à mesure de l'évolution de son projet par le chargé d'étude d'incidences. Ces recommandations portaient sur le stationnement au sein des parkings souterrains, l'amélioration du confort des logements, la gestion des eaux pluviales et des déchets, l'accessibilité PMR, la verdisation des toitures,...



2419

Références

Maître de l'Ouvrage: TD IMMO INVEST sprl
Etat d'avancement: étude clôturée en février 2012
Budget: 68.750 € HTVA

planification
mobilité
environnement
espace public