

RAPPORT ANNEXE À LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

**Demande de Permis d'Urbanisme de Construction Groupée d'un ensemble de 74 logements, soit 32 maisons et 42 appartements + parking et voirie.
Thier de la Chartreuse, 4000 Liège – Grivegnée**

DEMANDEUR : MATEXI PROJECTS SA (représentée par Monsieur GOTTSCHALK Gaetan),
Franklin Rooseveltlaan, 180 – 8790 WAREGEM
Tél : 04 3611804 Gsm : 0476 290177

Description du site avant la mise en œuvre du projet :

Le terrain est très proche du centre ville, et situé sur un plateau qui surplombe la vallée de la Meuse. Le terrain fait partie du site classé du Fort de la Chartreuse. Comme son nom l'indique le site correspond à un ancien fort dont les premiers développements remontent à 1817. Les Hollandais avaient en effet choisi le site pour y construire une nouvelle fortification bastionnée devant constituer sur la rive droite le pendant de la Citadelle installée sur la rive gauche. Par la suite le fort sera utilisé par l'armée Belge comme caserne jusqu'en 1988, date à laquelle les derniers militaires quittent définitivement le site. Quant au terme « Chartreuse » il évoque la Congrégation religieuse autrefois implantée dans le quartier. Le terrain sur lequel s'implante le projet est limité au Nord-Ouest par le « Thier de la Chartreuse », au Sud-Est par les murs d'enceinte du Fort et au Sud-Ouest par le Parc des Oblats. L'approche normale du site se fait par la voirie communale « Thier de la Chartreuse » qui borde le quartier existant de la Chartreuse d'un côté et le site de l'autre. Tout le long du « Thier de la Chartreuse » qui a une altitude de 110 à 113 mètres, le site est constitué à front de voirie d'un talus de 3 à 5 mètres, qui va ensuite rejoindre progressivement le plateau sur lequel le Fort est implanté en position dominante sur le site. C'est aussi à partir du « Thier de la Chartreuse » que les accès au « Fort de la Chartreuse » sont possibles : une ancienne voie en pierres en bordure Sud du terrain et un accès carrossable qui traverse le terrain en oblique au milieu du projet (en oblique pour franchir plus facilement la différence de niveaux). Le site est en friche depuis longtemps, ce qui a permis le développement désorganisé de la végétation principalement d'arbuste-sauvageons en grand nombre. En fait le terrain est un ancien glacis qui historiquement était un espace libre de toute plantation devant les fortifications. Actuellement la végétation et les arbres recouvrent même en partie les murs de fortification avec pour résultat de les dissimuler partiellement mais aussi de sécuriser les piétons qui gardent ainsi leur distance. Un bosquet d'arbres est situé face à l'entrée du fort encadrant les monuments historiques. Quelques érables planes, un marronnier et un merisier sont également repérés.
(Voir aussi reportage photographique dans le dossier).
(Voir aussi description complémentaire dans la note « Motivation de l'intégration du projet dans le RUE » jointe dans le dossier).

ACTES ET TRAVAUX PROJETES, OPTIONS D'AMENAGEMENT et PARTI ARCHITECTURAL :

Actes et travaux projetés :

Il s'agit d'un projet de logements diversifiés, bien situé à proximité du centre de Liège-ville, et des transports en commun. Le projet répond parfaitement aux objectifs du SDER, notamment par le renforcement du pôle urbain et la densification de l'urbanisation qui est proposée, ainsi que par le recyclage d'une friche militaire.

Le présent dossier de demande de permis d'urbanisme constitue la première phase de la mise en œuvre prévue par le RUE accepté en 2009, qui couvre l'entièreté du site. Le fort constituera la deuxième phase et la zone « au Sud et à l'Est du fort » appelée « Chartreuse Village » constituera la 3^e phase.

Un permis d'urbanisme de constructions groupées de 22 logements a déjà été obtenu sur le site mais le chantier n'a pas été mis en œuvre, le permis est donc à présent périmé.

Le projet actuel le remplace et comporte : 74 logements dont 32 maisons et 42 appartements, ainsi que les parkings, la voirie avec ses équipements (en ce compris un bassin d'orage en partie Sud et une cabine électrique de transformation de la haute tension) et plusieurs cheminements piétons.

Il s'agit d'un projet de logements diversifiés principalement implanté le long de la voirie existante déjà équipée que constitue le Thier de la Chartreuse. Le projet s'intègre aux différences de niveaux et au caractère paysager du site, pour former une transition en douceur avec le Fort.

(Voir aussi programme ci-dessous, ainsi que les plans des constructions dans le dossier)

10/05/17

1

PROGRAMME DU PROJET DE LOGEMENTS CHARTREUSE - 09/05/2017						
APPARTEMENTS	BLOC A	BLOC B	BLOC D	BLOC E	BLOC F	TOTAL
1 CHAMBRE	-	-	-	-	2	2
2 CHAMBRES	12	9	2	1	8	32
3 CHAMBRES	3	2	-	1	2	8
TOTAL	15	11	2	2	12	42
MAISONS	BLOC C	BLOC D	BLOC E		BLOC G	TOTAL
2 CHAMBRES	-	-	-		-	0
3 CHAMBRES	11	4	4		6	25
4 CHAMBRES	1	-	3		-	4
5 CHAMBRES	-	-	-		3	3
TOTAL	12	4	7		9	32
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS						74
STATIONNEMENT						
Sur terrain privé - Appartements (lot 17=2 + lot 35=12 + lot36=11 + lot37=15 + lot 42=4)						44
Sur terrain privé - Maisons						37
Parking dessiné en voirie						48
TOTAL						129
P.M.: Excellente situation par rapport aux transports en commun (bus)						

Une voirie de type « zone résidentielle et de rencontre » (ou espace partagé) qui permet la coexistence des piétons et des véhicules, est créée pour desservir les logements à l'intérieur du terrain. A partir de celle-ci l'accès au Fort est possible pour les piétons et les véhicules de secours. Les espaces verts aménagés en parc, avec des cheminements piétonniers intègrent le bâti dans un environnement verdoyant et gèrent la transition avec les fortifications.

Le projet présente un cadre agréable tant bâti que paysager, permettant de tisser des relations conviviales avec le voisinage, dans un ensemble respectueux de l'environnement. La diversité de typologie dans les logements est synonyme de mixité dans le quartier favorisant la vie sociale à échelle humaine. La présence des espaces verts et des plantations soignées renforce le caractère des espaces publics et l'identité du quartier pour former un quartier attrayant ou il fait bon vivre. (L'intégration paysagère et la diversité des plantations ont été pensées en dialogue avec la Ville de Liège).

(Voir aussi les 2 plans de plantation dans le dossier)

Le projet comporte 7 phases :

1ère phase :

La première phase porte sur la réalisation du lot :

- 35 (bloc F) ayant pour objet la construction d'un immeuble de 12 appartements et 1 sous-sol.

La première phase porte également sur :

- la réalisation des travaux d'infrastructures à front de rue Thier de la Chartreuse portant sur la réalisation d'un trottoir et de zones de stationnement ;
- l'équipement de la voirie en égout, eau, gaz, électricité, télédistribution;
- la réalisation d'un bassin d'orage (lot 38) ;
- la réalisation d'un escalier et chemin d'accès au plateau nord du site ;
- Le déplacement des bulles à verres.

Durée estimée : 30 mois.

2ème phase :

Le délai de cinq ans de péremption de la phase 2 commence à courir à dater des 30 mois de la délivrance du permis, purgés du recours des tiers.

La deuxième phase porte sur la réalisation des lots :

- 01 à 12 (Blocs C1 à C3) ayant pour objet la construction de 12 habitations unifamiliales.

Durée estimée : 36 mois.

3ème phase :

Le délai de cinq ans de péremption de la phase 3 commence à courir à dater des 66 mois de la délivrance du permis, purgés du recours des tiers.

La troisième phase porte sur la réalisation du lot :

- 36 (Bloc B) ayant pour objet la construction d'un immeuble de 11 appartements et 1 sous-sol.

Durée estimée : 24 mois.

4ème phase :

Le délai de cinq ans de péremption de la phase 4 commence à courir à dater des 90 mois de la délivrance du permis, purgés du recours des tiers.

La quatrième phase porte sur la réalisation du lot :

- 37 (Bloc A) ayant pour objet la construction d'un immeuble de 15 appartements et 1 sous-sol ;

Durée estimée : 24 mois.

5ème phase :

Le délai de cinq ans de péremption de la phase 5 commence à courir à dater des 114 mois de la délivrance du permis, purgés du recours des tiers.

La cinquième phase porte sur la réalisation des lots :

- 13 à 16 (Bloc D1) ayant pour objet la construction de 4 habitations unifamiliales ;
- 17 (Bloc D2) ayant pour objet la construction d'un immeuble de 2 appartements et parkings extérieurs.

La cinquième phase porte également sur :

- la réalisation d'une voirie interne et sentiers piétons depuis la rue Thier de la Chartreuse ;
- et l'équipement de la voirie en égout, eau, gaz, électricité, télédistribution et éclairage public ;
- la création de zones de stationnements publics ;

Durée estimée : 18 mois

6ème phase :

Le délai de cinq ans de péremption de la phase 6 commence à courir à dater des 132 mois de la délivrance du permis, purgés du recours des tiers.

La sixième phase porte sur la réalisation des lots :

- 18 à 24 (Bloc E) ayant pour objet la construction de 7 habitations unifamiliales ;
- 25 (Bloc E) ayant pour objet la construction de 2 habitations unifamiliales types « kangourou »;
- 42 ayant pour objet la création de parkings privés,
- 43 ayant pour objet la réalisation d'un jardin privatif collectif.

Durée estimée : 24 mois.

7ème phase :

Le délai de cinq ans de péremption de la phase 7 commence à courir à dater des 156 mois de la délivrance du permis, purgés du recours des tiers.

La septième phase porte sur la réalisation des lots :

- 26 à 34 (Blocs G1 à G3) ayant pour objet la construction de 9 habitations unifamiliales ;
- 39 à 41 ayant pour objet la construction de parkings privés ;

La septième phase porte également sur :

- la création d'un parc, ses abords, et de cheminements piétons (lot 44)

Durée estimée : 36 mois

(Voir aussi plan de phasage en annexe dans le dossier)

Options d'aménagement (conforme au RUE) :

- Sauvegarder le patrimoine historique et le mettre en valeur
- Créer de l'habitat diversifié de qualité pour valoriser l'image « d'habiter en ville »
- Créer des espaces verts cohérents et ouverts au public (en lieu et place d'une friche) et renforcer le maillage vert et renforcer les couloirs de liaisons écologiques.
- Organiser la circulation interne du site de manière à empêcher le transit routier
- Créer un réseau de voies lentes bien connectées entre elles et avec les promenades existantes à l'extérieur du site.

Le parti architectural du projet consiste également à :

- Proposer une conception intégrée et maîtrisée de l'architecture et de l'urbanisme en ce compris les espaces publics, les parkings, l'intégration paysagère en vue d'obtenir une qualité durable.
- Créer des logements spacieux et lumineux, bien orientés et où il fait bon vivre pour tous sans discrimination.
- Réserver des ouvertures paysagères entre les constructions
- Construire un ensemble de logements dont les caractéristiques d'isolation respectent la norme PEB, pour favoriser les économies d'énergie et respecter l'environnement. Les logements sont bien orientés (apport passif d'énergie) et conçus pour obtenir une bonne compacité.
- Proposer une diversité de typologie de logements : des maisons de 3 à 5 chambres, et des appartements de 1 à 3 chambres, ainsi que des grandeurs différentes de jardin. La diversité des logements favorise l'accessibilité à un plus grand nombre de personnes et renforce la mixité sociale.
- Permettre une bonne accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour un maximum de logements, ainsi la plupart des appartements sont accessibles de plain-pied ou par ascenseur depuis le domaine public,
- Composer une architecture d'identité contemporaine intégrée au paysage :
Par le choix des matériaux qui cherchent leur inspiration dans l'environnement :
* Les briques de terre cuite de couleur « brun-manganèse » en référence à la terre des sous-bois et à l'écorce des arbres (voir photos ci-dessous).



* Le bois matériau naturel par excellence dans un environnement boisé, ici en lattes verticales de teinte claire, pour alléger les volumes bâtis et créer un contraste « clair-obscur ». Les lattes de bois rappelant le rythme vertical des arbustes (voir photos ci-dessous), renforcent le contraste avec les briques sombres des façades.



Les mêmes recouvrements en lattes sont utilisés pour ponctuer les changements de direction autour du point d'ancrage de la nouvelle voirie, renforçant ainsi l'identité de la perspective vers l'entrée du fort.

Les mêmes lattes de bois composent aussi des encadrements de baie et des surfaces en façade à l'image d'une partition musicale qui inscrit des notes de musique dans des rythmes (de volumes bâtis).

* le zinc naturel gris clair, dont on retrouve la teinte dans les moellons calcaires de la région utilisés sur le site, notamment dans les soubassements, couvre-murs et pierres d'angle des fortifications, dans les pierres encadrant le portail, dans diverses dalles de béton, et dans les murs qui encadrent l'ancienne voie d'accès (voir photos ci-dessous) :



Le zinc utilisé en façade pour créer des alternances dans les rythmes, et en recouvrement des penthouses par référence aux volumes de toitures traditionnelles.

-> La symphonie des couleurs de ces 3 matériaux permet d'alléger et rythmer les volumes tout en exprimant une identité contemporaine cohérente bien intégrée à son environnement. Les châssis et éléments de ferronnerie de teinte gris foncé venant ciseler ou souligner en douceur les détails de l'architecture.

- Par les rythmes volumétriques et l'intégration au relief:

*Constituer un front bâti semi-continu dans le Thier de la Chartreuse qui s'adosse au talus existant : d'abord dans le bas de la rue « R+2 + toiture ou penthouse en retrait » en relation avec le bâti massif existant ; puis en montant dans la rue, alléger le rythme en augmentant les ouvertures paysagères ; pour terminer par des maisons R+2 (maisons « bel-étage » pour avoir les livings qui s'ouvrent avec une terrasse au niveau du terrain vers la bonne orientation);
-> en constituant ainsi une solution cohérente qui répond à la diversité du front bâti existant.



* A l'intérieur du terrain le projet s'agrippe aux courbes de niveaux le long de la desserte et la volumétrie devient plus horizontale « R+ 1 » mais ponctuée par des accents « R+2 » recouvert de zinc pour marquer une identité en dialectique contemporaine avec les fortifications.

- Par les jeux subtils d'horizontalité et de verticalité:

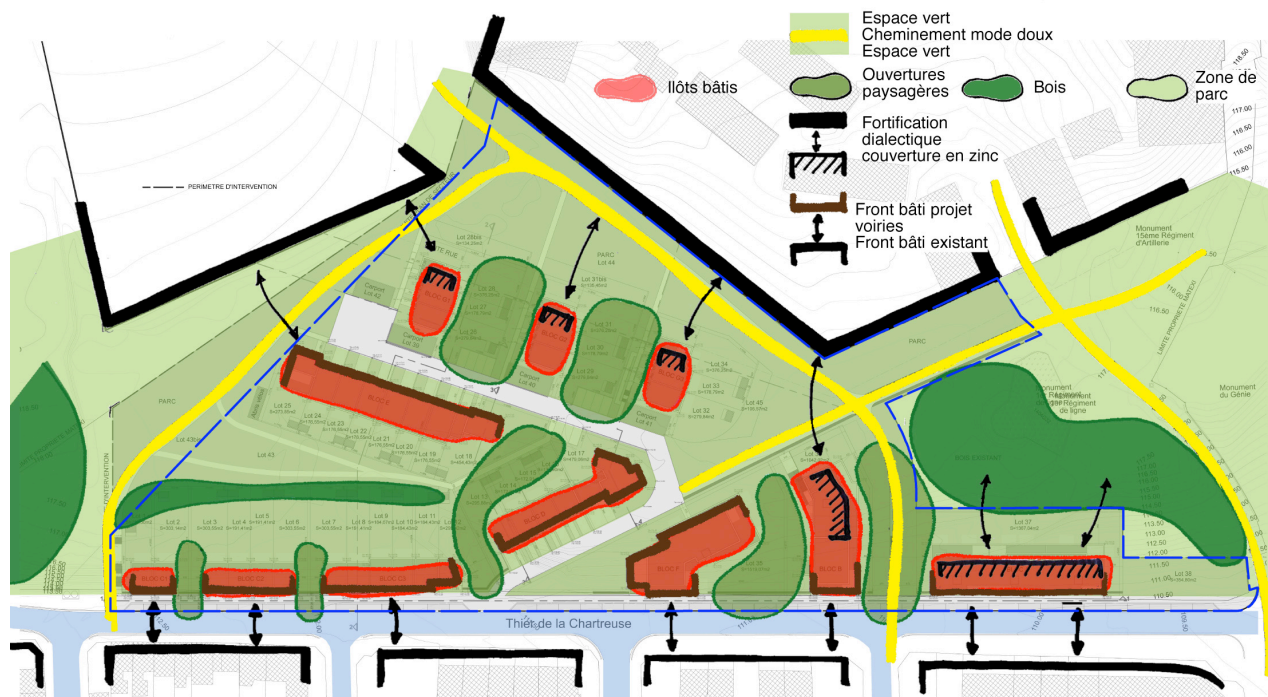
*En accompagnement de la longue ligne droite du Thier de la Chartreuse et en réaction au front bâti assez diversifié, les volumes de briques manganèses adossés au talus sont rythmés verticalement par les ouvertures paysagères et les alternances de surfaces de bardage bois et zinc.

* Le rythme vertical des arbres se retrouve dans les lignes verticales des lattes de bois et des tasseaux de zinc.

* Les baies verticales qui sont présentes en grande majorité dans le projet en inspiration des proportions de baies traditionnelles du bâti existant.



- « Habiter dans un parc » : Le bâti s'implante dans le maillage vert d'un parc (les zones de construction et de voiries ne constituent que 25% de la surface du terrain).
L'intégration au relief, les ouvertures paysagères, la plantation de nombreux arbres participent à la constitution d'un cadre de vie de qualité en harmonie avec l'environnement de parc.
Les abris de jardin et carports sont prévus en bois et tout en légèreté pour garantir l'intégration dans le contexte.
- **Schéma synthétisant la mise en situation:**
 - * un front bâti en relation avec le front bâti existant
 - * des îlots construits dans un parc rythmés par les ouvertures paysagères et distribués par les sentiers intégrés dans un maillage vert.
 - * les recouvrements de zinc mis en relation dialectique le long des fortifications pour renforcer les identités.
 - * une majorité de logements orientés entre le Sud-Est et le Sud-Ouest.



-> **En résumé :**

- * une démarche d'intégration du projet dans le site par interprétation contemporaine sensible de l'environnement dans toutes ses composantes.
- * un quartier de haute qualité conviviale et environnementale pour attirer un large public pour venir habiter en ville.

SITUATION JURIDIQUE :

Pour la situation juridique il y a lieu de se référer au RUE qui a mis en œuvre la ZACC prévue au plan de secteur et qui a produit la réflexion de synthèse des différents documents de références, dont les plus importants sont :

- Le plan de secteur qui date de 1989 : le site était classé en zone d'extension d'habitat c'est à dire en zone urbanisable.
- Le classement du site qui vise à sauvegarder le patrimoine et le mettre en valeur.
- Le SDER qui vise à éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les pôles, notamment en recyclant les friches (ici une friche militaire)
- L'ordre de priorité des ZACC qui a mis la zone du fort Chartreuse en priorité 1.
- La politique de la Ville de Liège visant à augmenter et diversifier l'offre de logement dans un environnement et un cadre de qualité.
- Le PCDN – Plan de Développement de la Nature qui renforce notamment le maillage entre les différents espaces verts et les continuités écologiques
- Le RUE élaboré en 2008 par la Ville de Liège en collaboration avec le bureau Pissart. Le RUE a été approuvé par Arrêté Ministériel 21 avril 2009 en prenant en compte les avis de la CCATM (Commission Communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité), du CWEDD (Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable) ainsi que l'avis de la CRMSF (Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles).

Le projet actuel a déjà fait l'objet de présentations d'étapes successives auprès du Département Urbanisme de la Ville de Liège.

Le projet actuel se veut donc en pleine conformité avec la destination de la zone et en parfaite compatibilité avec l'environnement naturel et bâti.

Le projet fait partie d'un plan d'ensemble du site, qui avait déjà été présenté en 2011 lors de la demande de Permis d'Urbanisme pour la première partie du projet. Ce même plan d'ensemble du site avait aussi fait l'objet de l'Etude d'Incidences pour justifier de la cohérence d'ensemble.

Le terrain qui est déjà desservi par la voirie communale déjà équipée dénommée « Thier de la Chartreuse », est desservi par une nouvelle voirie communale (de type « zone résidentielle et espace de rencontre ») pour donner accès aux logements à l'intérieur du site. A partir de celle-ci l'accès au Fort est possible pour les piétons et les véhicules de secours.

(Voir extrait du plan de secteur dans le dossier)

Une enquête publique se justifie notamment, pour rencontrer les points 1, 2, 8, 9, et 11 et 12 de l'art.330 du CWATUPE.

Font aussi partie de l'objet de l'enquête publique, les dérogations au règlement communal du 8/11/1935 de la Ville de Liège et ses modifications à savoir :

- Art 47. Recul volontaire de moins de 8 mètres : Le projet a été réfléchi avec une cohérence d'ensemble, pour situer les fronts bâtis en tenant compte des options urbanistiques : gestion parcimonieuse du sol, intégration paysagère, caractère des espaces publics, échelle humaine, diversité typologique, organisation de la mobilité et des parkings avec notamment un réseau de voies lentes à l'intérieur du site. Dans le cas présent la pente du terrain a été déterminante (pour éviter des déblais trop importants), la conservation d'espaces verts suffisants à l'intérieur des îlots tout en maintenant la largeur nécessaire pour un emplacement de parking devant.

- Art 54 bis. Gabarits : dépassement de la Profondeur maximale de 19 mètres des constructions :

* C'est le cas des blocs G par rapport à la voirie principale de desserte : Les options urbanistiques visaient à créer un répondant dialectique à la muraille d'enceinte du fort, tout en privilégiant l'orientation de l'arrière des logements et leurs jardins vers le soleil. Cette implantation perpendiculaire à la voirie de desserte permet également de créer des ouvertures paysagères vers le parc et vers le Fort.

Il faut remarquer que les logements sont distribués par une voirie lente (sentier public qui sera rétrocédé à la Ville avec les voiries) et que la profondeur par rapport à ce sentier est inférieure à 19 mètres. Cette solution a également intégré l'aménagement des parkings en front de la voirie de desserte principale.

* Les immeubles B et F ont une profondeur de plus de 19 mètres par rapport au Thier de la Chartreuse, toutefois ceux-ci sont implantés à front de plusieurs voiries dans un îlot triangulaire. Leur plus grande longueur est inférieure à 38 mètres (2x19m), et leur épaisseur est inférieure à 19 mètres. Ces implantations particulières respectent les options

urbanistiques et le concept paysager (avec la pente du terrain, prise en compte de l'ensoleillement et création d'ouverture paysagères et réseau de voies lentes).

- Art 60. traitant de la Hauteur des étages ainsi que les articles du chapitre IX traitant de la constitution et de l'épaisseur des murs : La hauteur des niveaux plus basse que la hauteur prévue au Règlement communal se justifie pour pouvoir construire un volume plus compact, plus facile à chauffer, moins cher à l'acquisition. Les épaisseurs et compositions des murs mitoyens doivent permettre de respecter la norme PEB et la norme acoustique.

SITUATION DU BIEN :

Le site est tout proche du centre de la Ville de Liège (2 km), et se situe en bordure du « Thier de la Chartreuse ».

(Voir le plan de situation dans le dossier)

Il fait partie intégrante du site du Fort de la Chartreuse implanté sur les contreforts de la vallée de la Meuse, en rive droite de celle-ci, non loin du plateau de Belleflamme.

Le site se trouve à proximité immédiate de la voirie Régionale R3, axe routier majeur reliant le centre de Liège à Beyne-Heusay, Fléron et Soumagne. Du côté de Liège la voirie R3 met en relation directe avec les voies régionales bordant les quais de Meuse qui conduisent au réseau autoroutier.

La R3 est super desservie en transports en commun par différentes lignes de bus.

La gare la plus proche est celle de Bressoux à ± 1,8 km sur la ligne Liège-Maastricht qui permet de rejoindre la gare des Guillemins et le réseau TGV.

Deux lignes Ravel sont présentes à ± 1,8 km du site de la Chartreuse : Namur - Maastricht, et Chaudfontaine – Plombières.

Le projet est donc bien situé à proximité du centre-ville et de ses services, des commerces, des écoles et bien desservi par les transports en commun.

CONTEXTE URBANISTIQUE ET PAYSAGER :

Le site fait partie de la zone urbanisée de la Ville de Liège à 2 Km du centre ville.

A l'échelle du paysage, le site de la Chartreuse est en lien visuel et topographique avec le site des coteaux de la Citadelle sur la versant opposé, il est aussi dans la continuité verte du Parc des Oblats.

L'ensemble du site de la Chartreuse comprenant le Parc des Oblats et le Fort lui-même a été classé en date du 31/10/1991.

La liste d'arbres ou haies remarquables ne comporte aucun élément recensé pour le terrain objet du projet. Cela s'explique car le terrain est un ancien glacis bordant le fort, qui pour des raisons fonctionnelles était dégagé de tout arbre : dégagement de l'espace pour améliorer la visibilité (approche de l'ennemi et tirs de canon), mais aussi utilisation en tant que terrain d'exercices.

Le site est en friche depuis longtemps, ce qui a permis le développement désorganisé de la végétation principalement d'arbuste-sauvageons en grand nombre dans ces friches militaires qui historiquement étaient des espaces libres. La végétation et les arbres recouvrent même en partie les murs de fortification avec pour résultat de les dissimuler partiellement mais aussi de sécuriser les piétons qui gardent ainsi leur distance.

Un bosquet d'arbres plus significatifs est situé face à l'entrée du fort encadrant les monuments historiques.

Le fil conducteur pour l'aménagement est le respect du caractère historique du site et la création d'un maillage vert sous forme d'espaces verts cohérents ouverts au public. Le projet prévoit donc l'aménagement du terrain par la plantation de nombreux arbres et la création de sentiers piétons.

De plus la voirie de type « zone résidentielle » renforce la présence et la priorité du piéton qui peut plus facilement s'approprier l'espace public. (L'impact des voitures sera réduit, un plot amovible - avec clef pompiers - sera placé pour empêcher l'accès des voitures au fort).

Ces aménagements vont naturellement profiter aux habitants des quartiers environnants et renforcer la convivialité dans le quartier. Le nombre de promeneurs (et le contrôle social du site) va augmenter, ce qui va renforcer le sentiment de sécurité pour tous.

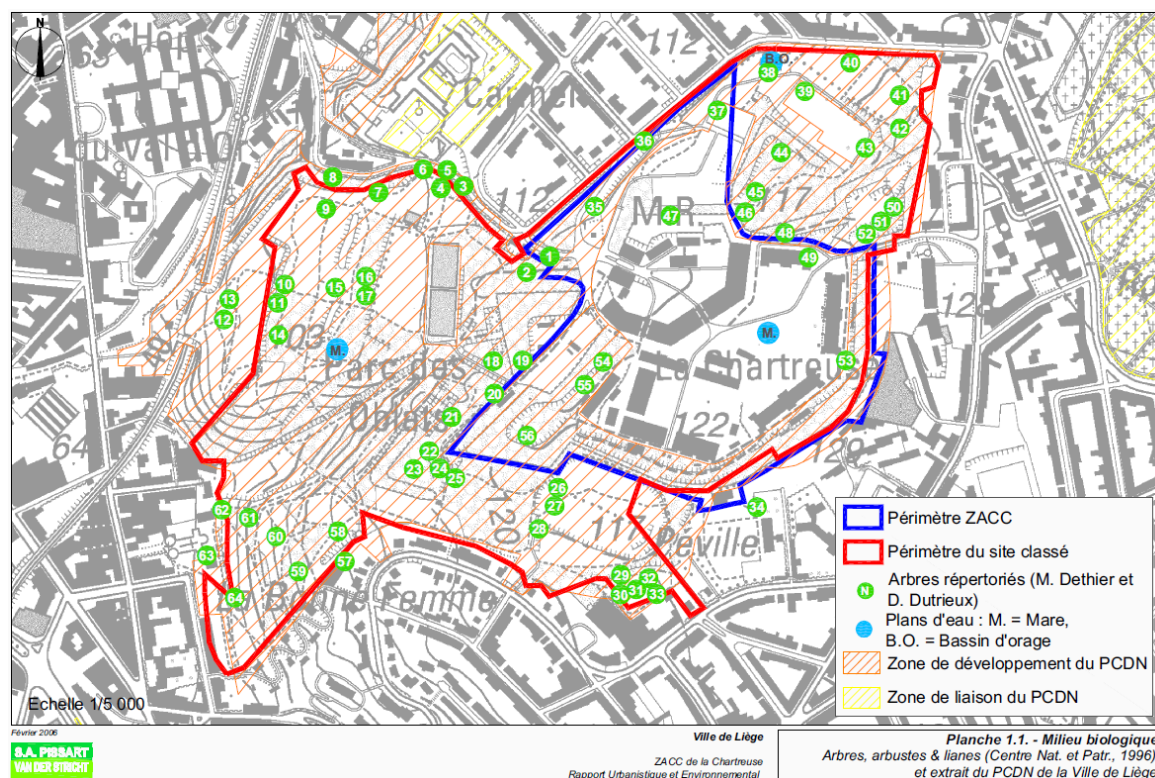
Le projet est conçu pour laisser un maximum de zones vertes et parc pour gérer la transition avec les fortifications ; à proximité des fortifications les constructions sont moins denses, plus aérées. Le long du Thier de la Chartreuse le front bâti répond au front bâti existant en maintenant de nombreuses ouvertures paysagères notamment en face des rues perpendiculaires du quartier. Au milieu du Thier de la Chartreuse, l'ancrage de la desserte est renforcé par un espace de respiration qui marque le début de la perspective du fort. Cet espace qui accueille le visiteur, voit son identité renforcée par des masses en bardages bois qui servent de points de repère et de charnières entre les différentes directions.



Le projet vise à réaliser une synthèse cohérente qui intègre les critères urbanistiques, architecturaux, environnementaux et sociaux dans le respect de la philosophie du développement durable.

(Voir aussi le document A4 « Contexte urbanistique et paysager »).

Milieu biologique : Situation des arbres existants, abbattage et plantations :



① Érables planes :

- conservés.

③⑤ Marronnier à troncs multiples / rangée de peupliers d'Italie :

- Le marronnier à troncs multiples ne se situe pas au droit d'une future construction projetée mais est situé en bordure de la voirie d'accès au fort déjà existante. Elle devra être démolie lors de la mise en œuvre du projet. Des précautions seront prises afin de ne pas attaquer le réseau des racines et tenter de conserver, dans la mesure du possible, ce sujet.
- Rangée de peupliers d'Italie : voir ③⑦

③⑥ Un merisier :

- Ce sujet ne pourra pas être conservé. Un élargissement du domaine public est prévu en bord de voirie existante. Le risque racinaire sera endommagé et causerait, à terme, la mort de ce sujet.

③⑦ Alignement de peupliers d'Italie.

- Cet alignement n'existe plus. Suivant permis d'abattage délivré le 20.05.2015 et rapport de l'ingénieur Thomas Halford du 09.12.2013 concluant que « le risque de dommage dépasse le seuil de risque tolérable ».
- Copie du dossier en annexe – avis DNF du 04.04.2014.
« Replantation de 15 arbres feuillus à haute tige, de force minimum 15/18cm, sera opérée in situ en remplacement de l'alignement abattu sur les 250m linéaires concernés ».
Nous prévoyons la replantation de ± 82 pièces d'arbres à haute tige de force 18/20cm (renvoi au plan de plantation annexé à la demande de permis.

Les aménagements proposés sont précisés notamment sur le « [plan d'implantation et sur les 2 plans de plantation -> voir dans le dossier](#). (L'ensemble des plantations venant en lieu et place des nombreux sauvageons qui ne peuvent être maintenus).

Le projet prévoit la plantation des haies qui sont obligatoires ; les haies d'intérieur d'îlots sont constituées d'espèces régionales mélangées plus libres, alors que les haies en façade à rue sont taillées plus basses pour présenter un caractère plus structuré en bordure de l'espace public.

A remarquer également le jardin collectif convivial au cœur de l'îlot de maisons, en communication directe avec les jardins privés.

Les voiries existantes et à créer sont précisées sur les plans dans le dossier technique relatif à la demande de modification de l'alignement et d'ouverture de voirie.

Les maisons sont équipées de citerne d'eau de pluie.

Les parkings sont intégrés dans les sous-sol le long du Thier de la Chartreuse en mettant à profit l'adossement au talus.

Sur le plateau pour minimiser l'impact des voitures les emplacements de parking sont soit partiellement encastrés dans les volumes, soit réunis dans les emplacements collectifs ou carports.

Les constructions existantes et les gabarits dans un rayon de 50 mètres :

Voir feuille « [gabarits des bâtiments voisins](#) » dans le dossier ainsi que « [le reportage photographique](#) » dans le dossier.

Le 24/05/2017

QUADRA Architecture & Management srl,