



Parc habité durable Kleyer

→ **Novembre 2024**



Le Parc habité durable du Boulevard Kleyer à Cointe

Présentation synthétique
19 novembre 2024





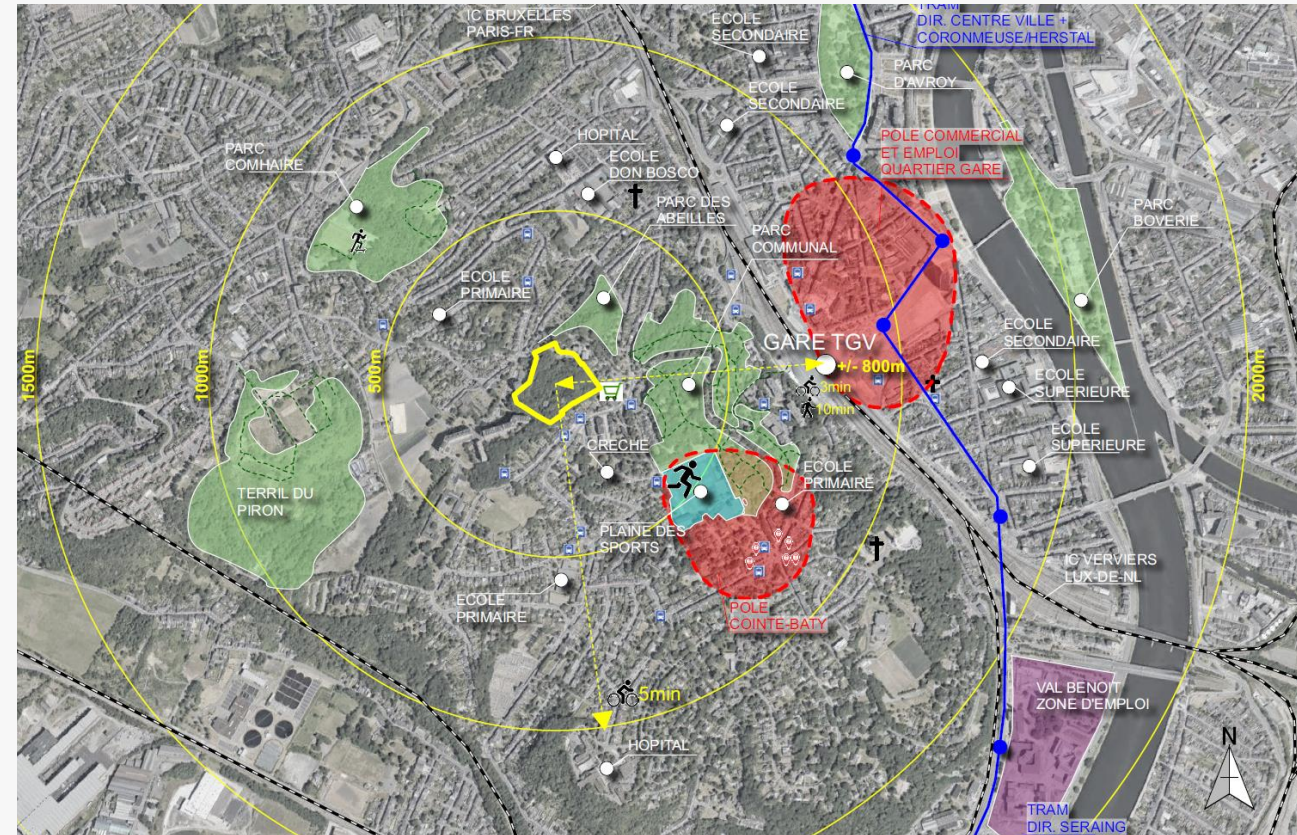
Le projet



Le projet

Localisation

- ▼ Territoire de Liège, Cointe
- ▼ Dans un îlot formé par le Boulevard Kleyer (au nord), la rue des Bruyères et la rue Julien d'Andrimont
- ▼ À proximité de divers arrêts de bus et à 10 minutes à pied de la gare





Le projet

Objectifs : réaliser un Parc résidentiel (Schéma d'Orientation Local - SOL)

- Bien-être : un espace sain et naturel
- Convivialité : espaces d'échanges
- Mobilité : mobilité douce et respectueuse en interne et autour du site
- Qualité : intégration au cadre de vie et au paysage, avec une attention particulière aux modalités de réalisation de la construction



Le projet

Caractéristiques du site

▼ Site boisé, résultant du parc du Château de Laminne

▼ Site laissé à l'abandon

- Remblais pollués, déchets, ruines
- Plantes invasives
- Sentiment d'insécurité sociale

▼ Plan de secteur : Zone rouge (habitat)

- Zone de Parc Résidentiel avec le but d'y construire de l'habitation
- A condition de respecter la vocation d'espace vert du site

« L'objectif principal est de conférer à ce site un caractère et un aspect de parc résidentiel »

▼ Aspects environnementaux

- Aucune zone NATURA 2000 à proximité
- Les beaux arbres (nommés arbres de grande valeur dans l'EIE) sont situés dans les zones périphériques à protéger conformément
 - aux recommandations du SOL
 - aux indications données par la Ville de Liège

▼ La résidence Bois l'Evêque

- Elle a été construite sur le site en première phase de mise en œuvre du SOL

Le projet

Historique

▼ 19^{ème} siècle

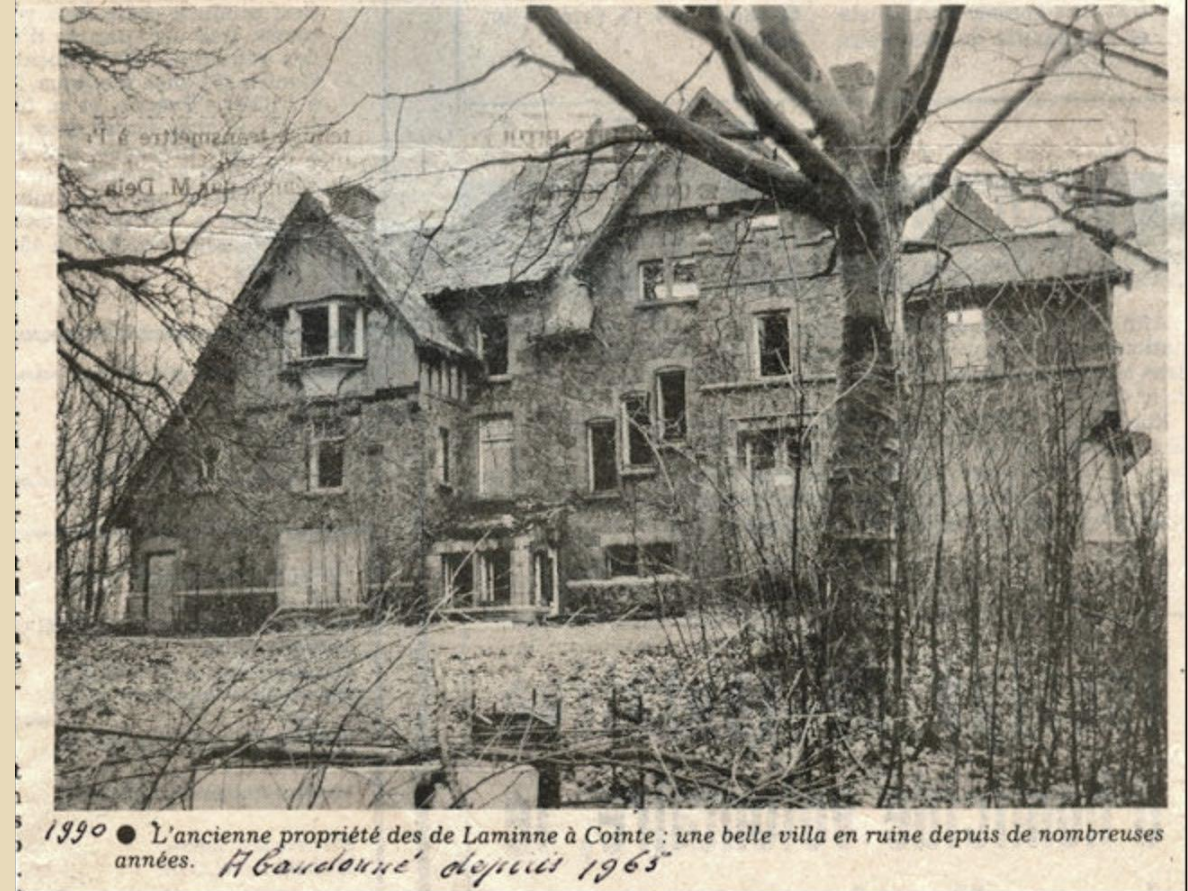
- Activités liées à l'exploitation du charbon qui ont amené un remblai pollué de ± 80 cm sur tout le site

▼ 20^{ème} siècle

- Le Château de Laminne et ses dépendances ont été construits autour d'un espace dégagé (clairière)
- En 1990 il est à l'abandon

▼ Ces dernières années

- Construction de la résidence Bois l'Evêque
- Nombreux projets plus denses et plus impactants environnementalement ont été proposés successivement



Article de presse de 1990, montrant la villa de Laminne à l'abandon.

Le projet

Situation actuelle



Le projet

Éléments architecturaux et urbanistiques

- ▼ Un ensemble de 80 logements
(au lieu de 100 prévus dans
l'avant-projet présenté à la RIP)
- ▼ Plusieurs zones de parking
 - 80 en sous-sols privés (1/logement)
 - 20 places collectives (0,25/logement)
 - 181 places de vélo
- ▼ Un projet qualifié de « durable »
au sens des critères définis en
Région wallonne





Le projet

Le projet s'implante en lieu et place des ruines du château de Lamine dans l'ancienne clairière.
Le projet s'intègre au couvert végétal et ne sera vu de nulle part.

Bd Gustave Kleyer

Le projet

Éléments architecturaux et urbanistiques

▼ Evolution de l'avant-projet en projet

- Pour limiter les impacts, concentration des implantations dans les zones prévues au SOL, avec notamment le jumelage des bâtiments A et B
- Réduction de l'emprise au sol
 - Surface totale définie comme « parc résidentiel » : 30 566 m²
 - Surface bâtie : 2 202 m² (7,2%)
 - Superficie boisée : 76%
 - Emprise totale du projet : 24% (en ce compris les nouvelles zones de plantation et toitures vertes)
- Respect des zones de contraintes (puits de mines)



Le projet

Éléments architecturaux et urbanistiques

▼ Programme diversifié et différencié

- 12 appartements de 3 à 4 chambres (15%)
- 55 appartements de 2 chambres
- 13 appartements de 1 chambre

▼ Attentions particulières

- Chemin d'accès existant
- Accès aux personnes à mobilité réduite (PMR)
- Grandes espaces extérieurs pour 21 logements
- 2 façades minimum
- Espace central convivial



Le projet

Éléments architecturaux et urbanistiques

▼ Impacts paysagers

- Le projet épouse les niveaux du terrain naturel
- Le projet s'intègre dans le paysage et ne sera vu de nulle part
- Les constructions restent en dessous de la cime des arbres.



Le projet

Éléments architecturaux et urbanistiques

▼ Milieu biologique

- Préservation des éléments de « grande valeur » écologique et paysagère et intégration au sein de l'urbanisation
- Maintien des zones boisées sur 75% de la superficie du site
- Maintien d'un maximum d'arbres « de grande valeur » (147 sur 153 – 1 seul arbre à abattre pour la construction – 5 arbres pour l'accès)

▼ Restauration du biotope

- Concentration des logements au centre du site (ancienne clairière)
- Choix d'espèces locales, inspirées par la végétation existante
- Plan de lutte contre les espèces exotiques envahissantes
- Actions destinées à favoriser le développement de la faune et la flore locale

▼ Gestion différenciée des espaces verts et aménagement de panneaux pédagogiques

Espèces exotiques envahissantes à proscrire



Robinier faux-acacia (fleurs)



Renouées du Japon



Balsamine de l'Himalaya

Le projet

Éléments architecturaux et urbanistiques

▼ Circulation

- Chemin d'accès existant d'une largeur de 4 m avec zones de refuge entre les arbres
- Entrée via le Bld Kleyer, identique à la Résidence Bois l'Evêque
- Maintien des cheminements piétons
 - Chemins d'accès en terre-gravier stabilisé
 - Délimitation par des claies tressées en bois refendu



Le projet

Le projet s'intègre au couvert végétal

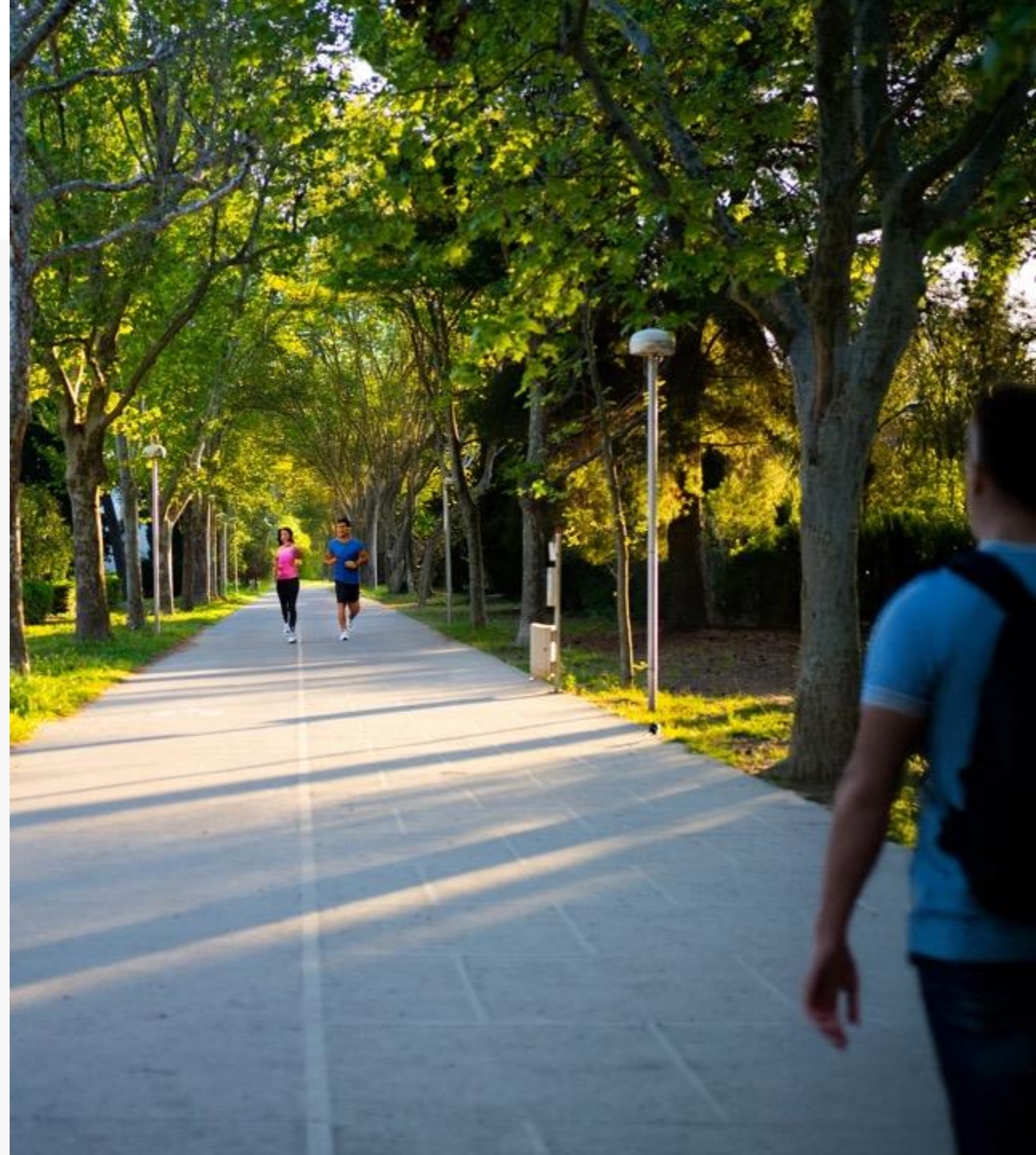


Le projet

Caractéristiques environnementales du projet

▼ Volonté de Général Construction

- De revitaliser le biotope et induire une amélioration de la qualité de l'air et de l'eau
- De réduire les risques environnementaux
- D'améliorer la qualité de la vie et le tissu social
- De transformer des espaces dégradés en zone accessibles, agréables et habitables



Le projet

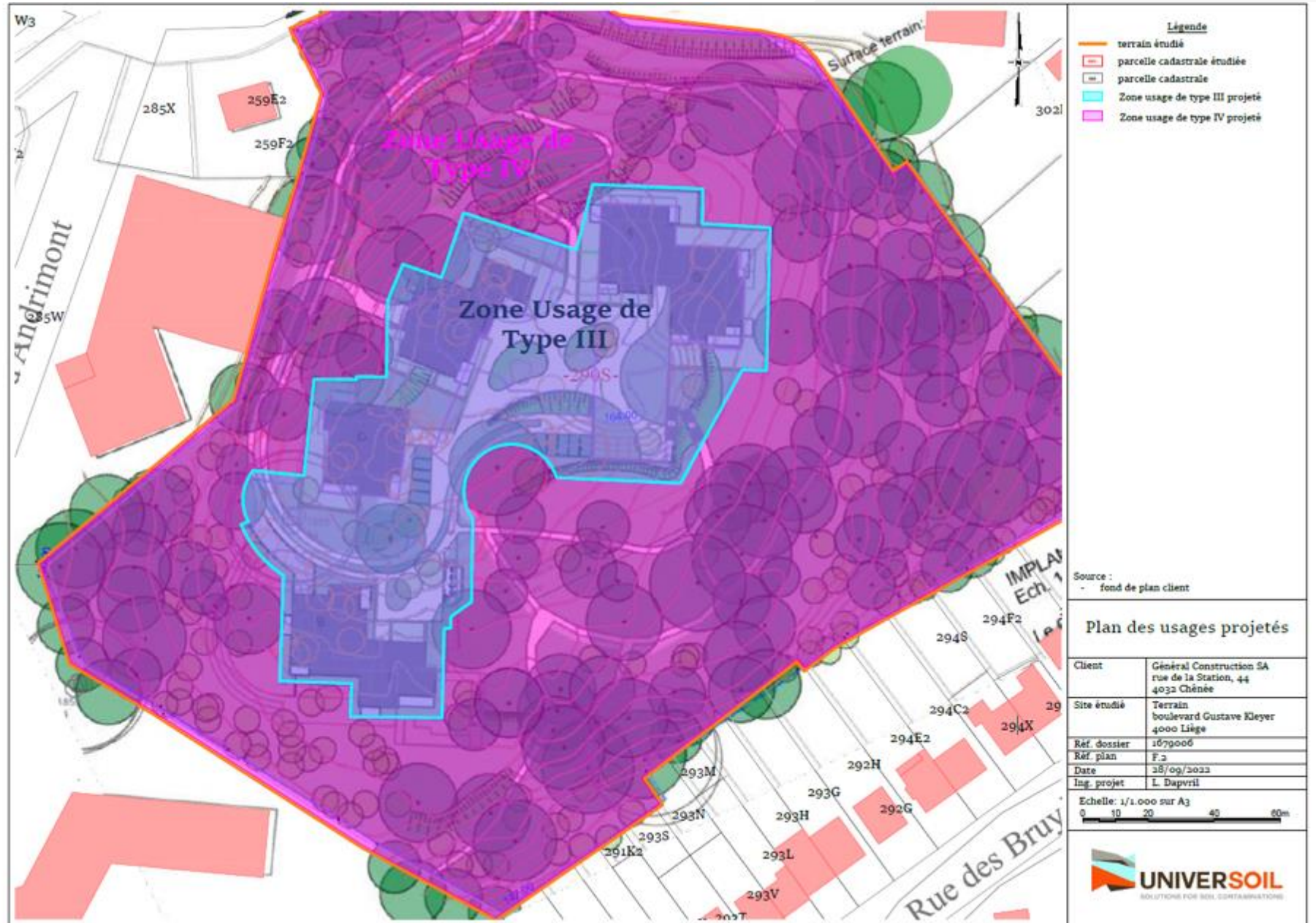
Caractéristiques environnementales du projet

▼ Assainissement du site indispensable au vu de sa composition (menace pour la santé humaine)

- Dépollution des sols sur une superficie de 24%
 - Excavation totale de la tache d'amiante sur 300 m² par une entreprise agréée
 - Elimination des remblais (80 cm) dans la clairière
- Evacuation des déchets et immondices présents sur le site vers les filières agréées

▼ **Coût estimé de**
869 000 € HTVA

Le projet



Le projet

Caractéristiques environnementales du projet

▼ Economies d'énergie

- Q-Zen (Quasi-zéro énergie)
- Pompe à chaleur
- Pas d'énergie fossile
- Bornes de recharge électriques
- Possibilité de placer des panneaux photovoltaïques pour les acquéreurs

▼ Infiltration de 100% des eaux de pluie (seules les eaux usées sont dirigées vers l'égout)

- Toitures vertes de type intensif (couverture proche d'un jardin)
- Aménagement de noues à proximité des immeubles
- Matériaux perméables pour l'aménagement de la voirie et des parkings
- Citernes d'eau de pluie pour alimentation des communs et arrosages



Le projet

Caractéristiques environnementales du projet

▼ Luminosité

- Modification de l'accès aux parkings
- Un plan d'éclairage prévoit l'utilisation de LED
- Une concertation sera réalisée avec la Ville à ce sujet

▼ Gestion des déchets

- Mise en place d'une gestion collective des déchets et implantation de conteneurs enterrés juste à côté de l'immeuble A



Le projet

Aspect sécurité du projet

- ▼ **Avis favorable remis par le Service Régional d'Incendie**
 - Accessibilité
 - Alimentation en eau
 - Positionnement des bouches ou bornes d'incendie
 - Rayons de braquage





Le chantier



Le chantier

- ▼ Les principes suivants seront transcrits dans le Cahier des charges et le plan de Sécurité-Santé
 - ▼ Circulation par le Boulevard Kleyer
 - ▼ Protection des « arbres de grande valeur » moyens mis en œuvre conformes à l'EIE
 - ▼ Nettoyage régulier de l'accès,... arrosage et bâchage si nécessaire
 - ▼ Gestion des déchets par tri et évacuation régulière durant la phase de chantier





Infos et contacts riverains

www.general-construction.be

communication.kleyer@gc.be

