

Département de Corse du Sud
Commune d'Albitreccia

Résidence « Campa »

**DOSSIER de PERMIS de CONSTRUIRE
VALANT DIVISION PARCELLAIRE**

Notice Descriptive

1. Préambule

La société Campà souhaite réaliser un projet d'aménagement sur des terrains qu'elle possède sur la commune d'Albitreccia.

L'ensemble des terrains concernés par le projet figure au cadastre de la commune sous la section AB, lieu-dit « *Bonza* » pour une **superficie totale de 74 105 m²**

Désignation cadastrale du terrain à aménager, section AB, parcelles 441 et 203.

2. Présentation du site et de son contexte

2.1. Localisation géographique à grande échelle

2.1.1. Localisation de la commune

La commune d'Albitreccia est située sur la côte ouest du département de la Corse du Sud avec une façade littorale donnant sur le golfe d'Ajaccio.

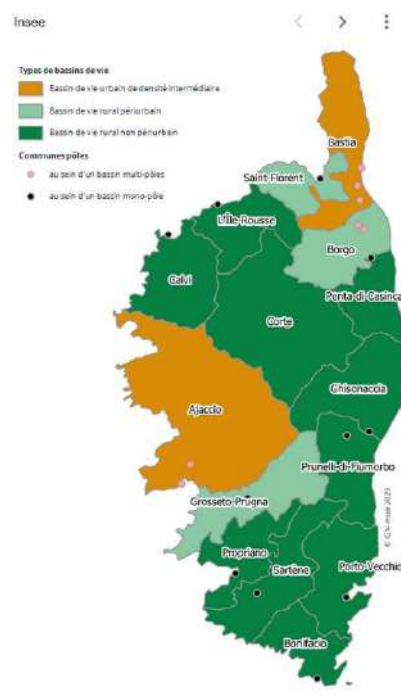
Elle s'étend sur 45,76 km² et compte 1 785 habitants (population légale de 2020).

Elle fait partie de l'arrondissement d'Ajaccio et de la communauté de communes de la Pieve d'Ornano.

Carte 1 : carte de l'arrondissement INSEE)



Carte 2 : carte des bassins de vie (source INSEE)

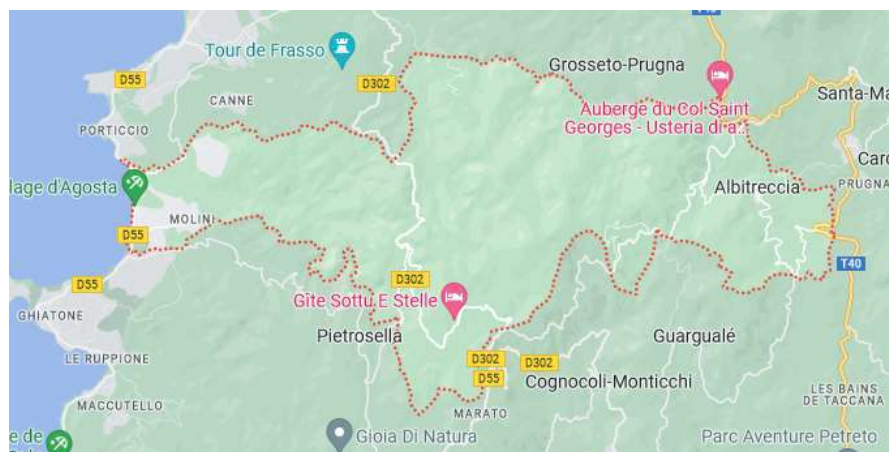


2.1.2. Axes de communication

Axes de communication vers Ajaccio (RT 21 et 40, RD 55 et 555), vers le sud du département par le littoral (RD 55) et vers l'intérieur (RD 302)

La commune se situe à 20 km et 15 mn en voiture de l'aéroport international Napoléon Bonaparte.

Carte 4 : carte avec masse bâtie et axes de communication



2.1.2.1. Réseau routier

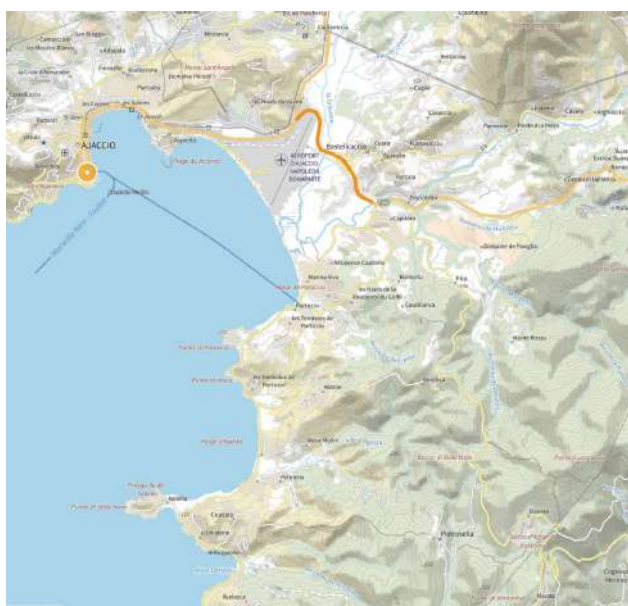
La Commune d'Albitreccia est desservie par les RT 21, 40, les RD 55 et 555 en façade littorale et par la RD 302 pour la partie rurale de la commune

Les routes territoriales 21 et 40 puis la route Départementale D55 permet de rejoindre la ville centre d'Ajaccio depuis le secteur d'Agosta. Les routes présentent des caractéristiques satisfaisantes pour une augmentation de trafic liées au projet.

La Commune (secteur d'Agosta) est traversée par la RD55 et la RD 555. La RD 555 permet de faire le lien entre le Projet et le littoral pour les véhicules mais également pour les piétons et les cycles.

Pour se rendre à Ajaccio (ville centre) en voiture, le temps estimé est de 18 minutes du projet à entrée de ville, avec une distance de 21 km et de 49 mn en vélo.

Carte 5 : réseau routier desservant Albitreccia



2.1.2.2. Réseau de transport en commun

La commune d'Albitreccia n'est pas desservie par une ligne de transport en commun.

Pour se rendre à Ajaccio, il convient de prendre un taxi ou bien d'utiliser la navette maritime disponible au départ de Porticcio.

2.2. Localisation du projet à l'échelle communale

2.2.1. Position du site dans le territoire communal

La commune d'Albitreccia se caractérise par un développement urbain double amont-aval, comme il est d'usage de le rencontrer en Corse :

- le village historique s'est construit en amont de la commune, à une altitude d'environ 500 mètres NGF, il reprend les caractéristiques du village perché : habitat vernaculaire de type mitoyen,
- l'agglomération contemporaine principale qui se développe entre Agosta et le hameau historique des Molini : cette urbanisation est majoritairement composée de villas individuelles, groupées ou de quelques logements collectifs, ainsi que de quelques commerces et services de proximité.

L'espace urbain qui se développe sur le littoral concentre la majorité des équipements commerciaux et de services, dont un pôle santé avec la présence d'un EPAHD.

Par ailleurs, c'est également le centre administratif, puisque la Mairie est implantée à l'entrée de la commune, avec pignon sur la route du front de mer (RD55), ce qui laisse imaginer qu'une grande partie des 1785 résidents permanents sont installés au sein de cette enveloppe urbaine. La diversité des équipements existants entre dans le cadre de la reconnaissance d'une mixité des fonctions et d'une polarité en terme d'emplois.

L'INSEE rappelle que pour 100 emplois sur la commune, ce sont 46,4 résidents d'Albitreccia qui y répondent. Ce qui signifie que la commune est également attractive en terme d'emploi vis à vis des territoires à proximité.

Le niveau d'accès et de desserte présenté préalablement montre que l'espace urbanisé littoral se développe le long d'une structure viaire départementale, donc structurante à une échelle qui dépasse l'intérêt communal.

Par ailleurs, l'ensemble des réseaux nécessaires à l'urbanisation (eau, assainissement, électricité...) dessert le secteur en projet.

Il y existe une société privée de taxis au sein de l'espace urbanisé d'Agosta.

La centralité se construit le long des espaces littoraux, au droit de l'entrée Nord de la ville.

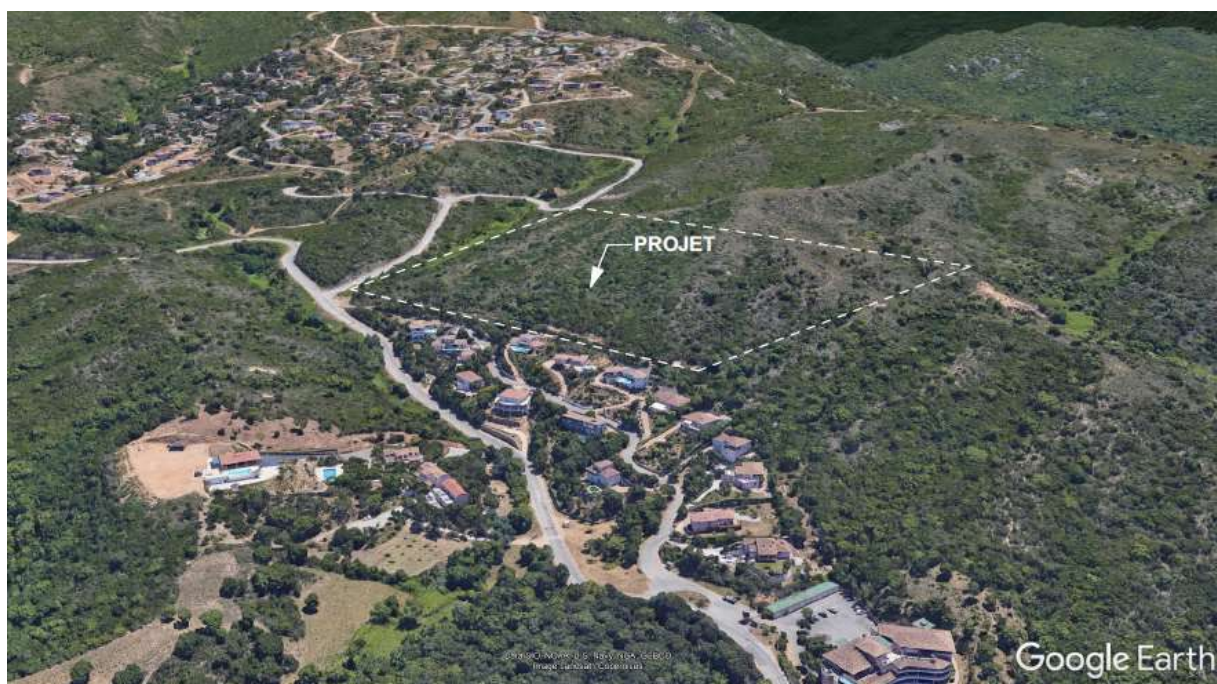
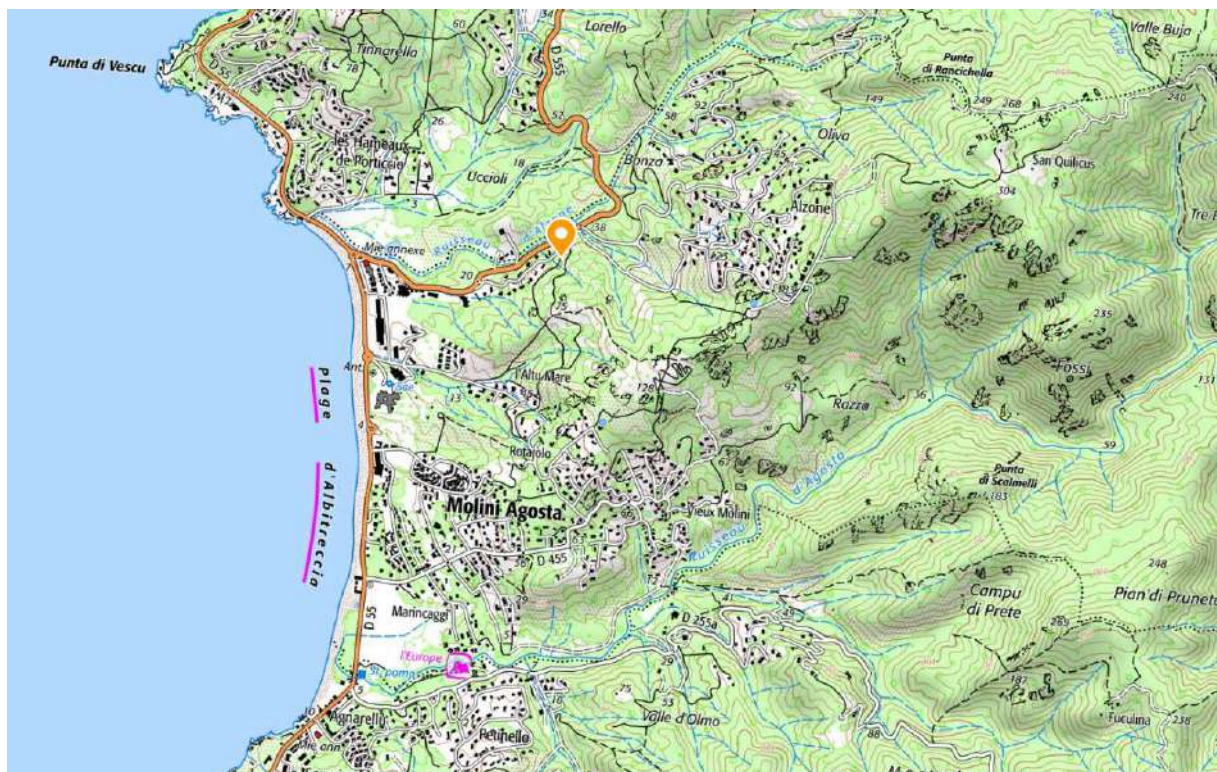
Si l'espace public nécessite encore des améliorations, notamment concernant l'interface entre la zone principale de commerce et de services et le littoral, plusieurs dispositions urbaines sont observées et participent à la qualité de parcours et à l'identification de la centralité (trottoirs, éclairage public, garde-corps, traversées piétonnes, jardinières...).

En ce qui concerne la taille et la densité, l'agglomération littorale est largement supérieure à toutes les autres formes urbaines observées sur la commune : le village et l'espace urbain d'Alzone. Elle est supérieure à la fois en nombre de bâtis et en surface urbaine.

La densification significative des espaces urbains de l'agglomération se développe de manière plus manifeste le long de la pénétrante majeure (RD55).

Dans le cadre d'un projet d'extension de l'agglomération, il apparaît intéressant de développer une zone à urbaniser à l'Ouest de la résidence A Funtana, en vue de créer une centralité urbaine secondaire tournée vers les espaces urbanisés des lotissements d'Alzone sur la commune d'Albitreccia, mais également à proximité des espaces urbanisés de la commune de Grosseto-Prugna.

Photo 1 et 2 : localisation du site sur la commune



Plan 3 : Emprise du projet (extrait du plan cadastral, sans échelle)



PRESENTATION DU TERRAIN ET DES ABORDS

Le terrain se situe sur le secteur de Molini, sur la commune d'Albitreccia. Il est constitué de la partie Nord Ouest de la parcelle n°441 (anciennement 204) section AB, lieu-dit Bonza. Le projet se développera au sud/Est de la résidence A Funtana, en continuité de l'agglomération existante au sens des dispositions du Code de l'urbanisme et du plan d'aménagement et de développement durable de Corse (densité de construction, présence de nombreux services publics et privés).

Ce secteur de densification est en pertinence avec la volonté communale de renforcer l'attractivité du territoire.

La propriété est accessible depuis la partie nord du terrain, directement depuis la Route départementale 555 puis par la voie privée existante qui sera aménagée et pourra être à terme être intégrée au réseau viaire public. Les stationnements sont directement accessibles depuis cette voie.

Depuis ces aires de stationnement, les piétons peuvent emprunter les cheminements avec palier qui seront créés pour accéder aux différentes constructions et aux équipements. Des accès pour les véhicules seront également créés permettant d'accéder aux zones de parking des résidences.

Le nouveau projet d'ensemble constitue un aménagement complet dont les enjeux et les objectifs sont les suivants :

- Réalisation d'un quartier de grande qualité architecturale,
- Conception de logements sociaux et de résidences hôtelières et séniors de qualité à travers une offre diversifiée et plaçant le cadre de vie des futurs usagers au cœur du projet
- Développer une agriculture de proximité
- Offrir des commerces et des services à la population
- Promouvoir les modes de déplacement responsables
- Contrôler et gérer le stationnement en limitant leur impact
- Promouvoir et porter des solutions techniques alternatives et innovantes en matière d'énergie renouvelable

Le projet s'inscrit dans les volontés impulsées par la commune d'Albitreccia, soucieuse de proposer l'accès au logement pour tous et dans la logique de développement économique de son territoire.

L'objectif est la réalisation d'un nouvel espace de vie à vocation durable à quelques pas du centre administratif, ouvert sur son environnement et greffé sur le tissu urbain existant.

2.2.2. Voies d'accès

2.2.2.1. Réseau routier

Le site est desservi par la RD 555 et par la voie ouverte à la circulation publique du lotissement d'Alzone. Un projet de giratoire au niveau du carrefour avec la route du lotissement d'Alzone et en cours d'étude par la Collectivité de Corse.

Dans un premier temps le projet sera raccordé à la voie publique par un carrefour classique présentant les dégagements de visibilité suffisants.

2.2.2. Sensibilités environnementales et paysagères

La commune d'Albitreccia ne possède pas d'espace protégé et géré (Znieff, Natura 2000). La commune voisine possède une ZNIEFF de type 1.

A ce titre, une évaluation environnementale a été menée et une demande de cas par cas a été faite.



2.3. Contexte réglementaire du site

2.3.1. Monuments et sites classés et inscrits

Il n'existe aucun site inscrit sur la commune.

2.3.2. Exposition aux risques

La commune d'Albitreccia n'est pas exposée à des risques majeurs

2.3.3. Document d'urbanisme de la commune

La commune d'Albitreccia ne possède pas de Plan Local d'Urbanisme approuvé.

2.4. Analyse du territoire urbain et paysager environnant

2.4.1. Organisation de la commune

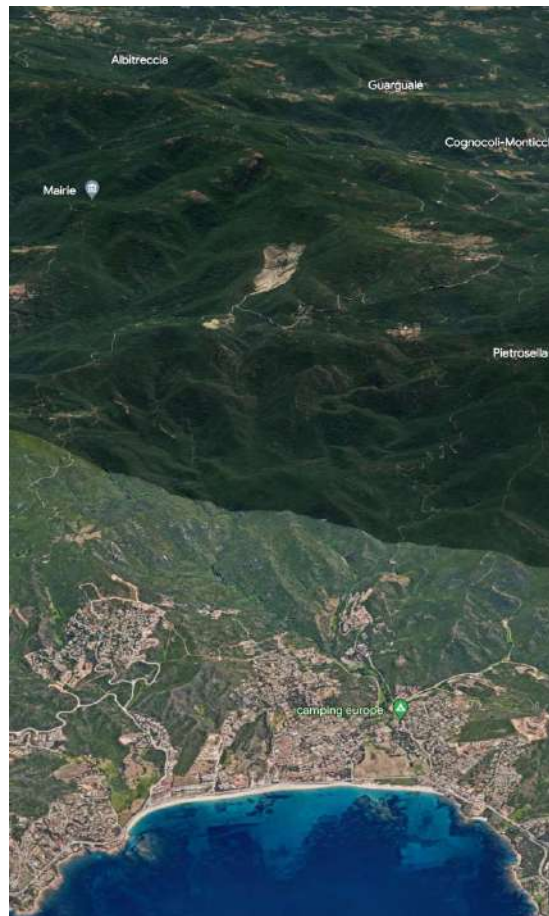
Le village principal Albitreccia se trouve dans la vallée du [Taravo](#), proche du village de Grosseto. La commune compte également plusieurs agglomérations : Molini (Alzone) ainsi que sa grande plage d'Agosta, Bisina, Monti-Rossu ainsi que les hameaux de Buselga, Beddi Vaddi,

San giorghju, a Masina et le petit hameau ruiné d'U Pianu situé en amont de Monti rossu sous les monts Cozzanicciu et Tassiccia culminant à plus de mille mètres d'altitude.

Albitreccia est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'[Insee](#).

La commune, bordée par la [mer Méditerranée](#), est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite [loi littoral](#).

Photo 4 : vue aérienne de la commune



2.4.2. Diagnostic technique des réseaux publics

Réseau d'eau potable :

- Le réseau d'eau potable est géré par le SIVOM de la rive Sud
- Le site est desservi à proximité, par le réseau protégé (diamètre 150 mm) débouchant sur La RD 555

Réseau électrique :

- Le réseau électrique est concédé au Syndicat d'électrification de la Corse du Sud et exploité par EDF.
- Le site est desservi par un réseau basse tension souterrain présent le long de la RD 555. Un renforcement du réseau est acté par le Syndicat d'électrification de la Corse du Sud

Réseau gaz :

- Le réseau gaz est inexistant

Réseau téléphonique :

- Le site est desservi par le réseau téléphonique Orange le long de la RD 555. Un réseau fibre optique est également présent.

Ordures ménagères :

- La collecte des ordures ménagères est assurée par la communauté des communes Assainissement
- L'assainissement des eaux usées est géré par la communauté des communes de la Pieve d'Ornano

2.5. Analyse du site

Le terrain est orienté Nord-Ouest pour une longueur d'environ 300 mètres, sa largeur moyenne étant de 250 mètres. Sa "façade" Nord/ouest est bordée par le lotissement à Funtana



2.5.1. Les contraintes du site

Le site choisi ne contient pas de contraintes particulières, excepté la présence ponctuelle d'espèces protégées repérées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Des mesures d'évitement sont prévues et seront mises en place afin de protéger ces espèces.

2.5.2. Les points de vue

Le site se situe sur la colline permettant une vision globale, lointaine, sans obstacle immédiat majeur.

- vers le nord : Le terrain borde un lotissement puis la route départementale. La vue immédiate se porte sur le lotissement, la vue lointaine s'étend jusqu'à la ville d'Ajaccio

Photo 5 : vue vers le nord



- vers l'est : Le paysage est ouvert sur un vaste espace de maquis vallonné et sur le lotissement d'Alzone

Photo 6 : vue vers l'est depuis le centre du terrain



- vers l'ouest : La vue se porte sur le golfe d'Ajaccio et le littoral de la commune et son urbanisation

Photo 7 : vers l'ouest



- vers le sud : La colline s'offre au regard.



2.5.3. La perception lointaine du site

Le site se situe en partie basse de colline.

Photo 8 : depuis le nord et la RD 555



Photo 9 : depuis l'ouest et la RD 55



3. Principes d'aménagement

3.1. Les objectifs

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Corse et au souhait de la commune d'Albitreccia de se développer, voici les objectifs que ce projet aura à respecter, afin d'assurer son insertion dans son environnement et la prise en compte des paysages.

Le projet consiste à développer l'agglomération avec un ensemble résidentiel moderne et une offre sociale et commerciale absente sur le territoire de la commune.

Connectée au littoral par la RD 555, une nouvelle centralité se dégagera : logement social, résidence sénior, résidence de tourisme, commerce, équipement sportif, agriculture solidaire urbaine ...

Cette centralité sera aménagée autour d'une place qui aura vocation à devenir publique et d'une liaison douce qui pourra se développer vers le littoral afin d'offrir une alternative aux cheminements existants.

Des projets d'amélioration de la trame de déplacement et des services associés :

- la mise en oeuvre d'une piste cyclable et de services associés,
- la réalisation d'aires de stationnement,
- la création d'un réseau d'espaces à vocation publics,
- l'amélioration du confort sur les espaces urbains (arbres, mobilier urbain, fontaines...)



3.1.1. Urbains

Des projets de développement urbain maîtrisé

- la création de commerces et de services de proximité à destination du lotissement d'Alzone et de la partie Sud de la commune de Porticcio : boulangerie, point chaud, pressing, coiffeur, ...
- la réalisation de logements sociaux ou d'accession à la propriété,
- la création d'une résidence sénior et d'une résidence de tourisme.
- Créer une continuité du bâti en respectant la typologie et la morphologie urbaine des extensions existantes
- Créer des liaisons internes entre les zones d'extensions afin de privilégier une cohérence urbaine

3.1.2. Socio-économiques

Favoriser la proximité et les échanges des habitants avec les quartiers environnants

Des projets valorisant l'agriculture urbaine et le développement d'activité sportive :

- la préservation et la mise en valeur des Espaces Stratégiques Agricoles sur la partie EST des terrains,

- le développement d'une agriculture à forte valeur ajoutée (vignes, oliviers, maraîchage) et écologique,
- la mise en œuvre d'une activité agricole valorisant les circuits courts de proximité,
- la création d'un marché des producteurs,
- la création de jardins collectifs (familiaux et/ou partagés) en périphérie immédiate des espaces urbanisés, à destination des résidences
- la création d'espaces de loisirs (Padel, parcours sportifs ...) permettant le développement d'activité sportives notamment.

3.1.3. Paysagers

- Équilibrer les aménagements paysagers et les surfaces urbanisées pour maintenir le caractère attractif de la commune à proximité d'Ajaccio.
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage en conservant ou recréant des espaces de transition (trame végétal) afin de préserver les perceptions visuelles du paysage.

3.1.4. Environnementaux

- Prévoir une gestion équilibrée des ressources
- Assurer le développement de l'urbanisation tout en maîtrisant les problèmes de ruissellement
- Protéger et mettre en valeurs la biodiversité

4. Projet d'Aménagement

4.1. Enjeux sociaux et économiques

Commerces et Agriculture

Le projet permet de préserver et mettre en valeur les Espaces Stratégiques Agricoles et de développer l'agroécologie et l'agro-tourisme, en assurant des cultures à forte valeur ajoutée (viticulture, maraîchage, vergers...). En lien avec les commerces et services associés au projet pour une économie circulaire, le développement agricole permettra l'installation de 4 ou 5 agriculteurs.

Les commerces de proximités compléteront l'offre présente sur la commune d'Albitreccia mais également sur celle Grosseto-Prugno. Une dizaine d'emplois seront créés.

Le logement social

Région la plus pauvre de France, la Corse présente la part la plus élevée de population éligible au logement social. Avec un déficit d'au moins 9 000 habitations à loyer modéré, l'île possède paradoxalement le plus faible nombre d'HLM par habitant et les surfaces parmi les plus chères. La commune d'Albitreccia, bien que non soumise à la création de logements sociaux, a un besoin important. L'objectif est avant tout de loger les personnes de la commune ou de la microrégion. En fonction du besoin réellement identifié, le projet pourra être orienté vers de l'accession à la propriété ou bien vers du logement pour les saisonniers.

Les résidences services

Les résidences « sénior » et de tourisme proposeront des espaces communs sur place tels qu'un restaurant ou un espace forme dont notamment les seniors pourront disposer selon leurs envies. Pour faciliter leur vie quotidienne, les résidences mettront à disposition de ses habitants des services pratiques tels que le ménage, la blanchisserie ou l'aide à domicile. Du personnel (une vingtaine d'employés) sera donc présent en permanence pour assurer ces services. Ces services pourront également servir à la micro région.

Créateur d'emplois, ce projet a donc également un rôle social et économique capital pour la commune.

La résidence de tourisme

La résidence de tourisme complètera l'offre touristique sur la micro région. L'architecture rappellera l'esprit des villages corses. Les bâtiments organisés autour de la « place du village » permettront d'offrir aux résidents, un séjour identitaire et convivial.

La résidence « sénior »

La résidence « sénior » permettra à des personnes âgées résidentes seules ou en couple de profiter de leur entière indépendance dans des logements confortables et sécurisés.

Ces logements fonctionnels seront pensés pour la vie des seniors, mais aussi sécurisés, la résidence senior aide les personnes âgées à rester autonomes plus longtemps. Par le regroupement de personnes du même âge avec les mêmes centres d'intérêt, la résidence senior contribuera à créer et à maintenir un lien social qui permet de réduire l'isolement que connaissent de nombreux seniors résidant seuls à leur domicile notamment.

La résidence étant située près des commerces (700m du littoral), des services de soins, de bien-être ou des animations culturelles et sportives présents sur Molini, les résidents pourront ainsi seuls faire leurs courses ou pratiquer des activités. Un service de navette électrique sera mis également à disposition pour des trajets plus longs.

Le projet entend favoriser le développement d'activités non soumises à la saisonnalité en soutenant une offre commerciale et d'activité complémentaire.

Il s'agit de valoriser un projet urbain qui soutient une place importante aux activités commerciales, aux services de proximité, aux loisirs et aux sports au quotidien.

4.2. Programmation des aménagements

Deux zones de commerces sont prévues.

Une zone au nord du terrain directement accessible depuis la RD 55, sera dédiée aux commerces de proximité et à l'équipement sportif pour une meilleure visibilité et accessibilité depuis l'espace public. Deux bâtiments en RDC de 250 m² de surface de plancher, permettront d'accueillir un point chaud, un coiffeur ou encore un pressing. L'espace pourra également permettre l'organisation d'un marché des producteurs.

Une deuxième zone se développera au sud avec la création d'un restaurant panoramique de 220 m² environ en RDC.

Un bâtiment sera dédié à la création de logement social à la location ou en accession (dont le logis corse est pressenti en tant qu'opérateur social). Il peut être envisagé de réserver tout ou partie du bâtiment à du logement pour saisonnier, manquant cruellement sur la micro région. La résidence sera composée de 16 logements de type F2, F3 et F4 pour une surface totale de plancher de 960 m² environ.

Les 16 logements ainsi que les espaces communs seront répartis dans un bâtiment en R+2 de 300 m² environ d'emprise au sol. 24 places de parking sont prévues à destination des résidents.

La résidence de tourisme est composée de 42 logements de type F2, F3 et F4 pour une surface totale de plancher de 2640 m² environ.

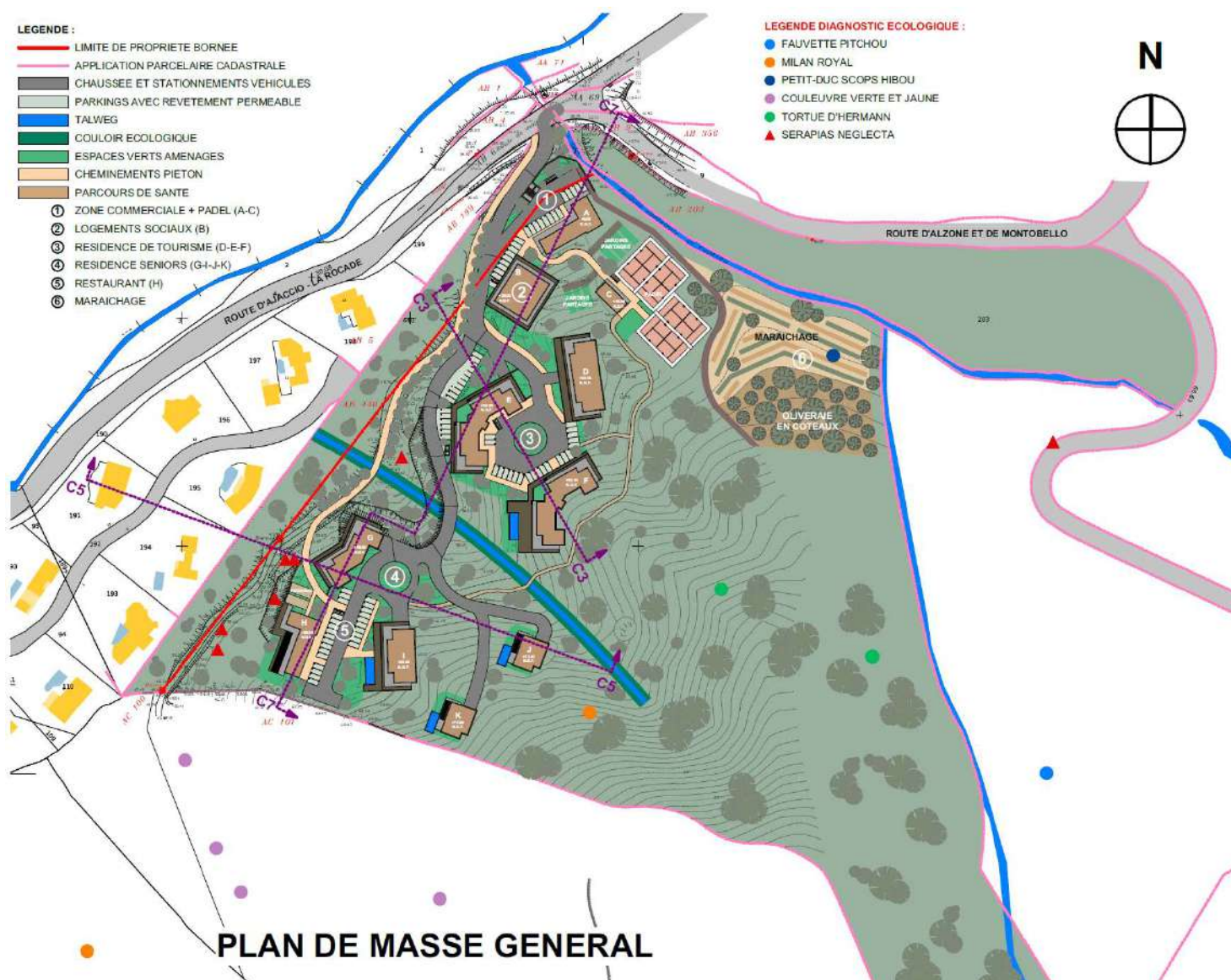
Les 42 logements ainsi que les espaces communs seront répartis dans 3 bâtiments en R+1 et R+2 en fonction de la topographie de 300 à 400 m² d'emprise au sol. 44 places de parking sont prévues à destination des résidents.

La résidence « sénior » est composée de 30 logements de type F2, F3 et F4 pour une surface totale de plancher de 1920 m² environ.

Les 30 logements ainsi que les espaces communs seront répartis dans 3 bâtiments en Rdc et R+2 en fonction de la topographie de 240 à 400 m² d'emprise au sol. 28 place de parking sont prévus à destination des résidents.

Hypothèses de programmation - Commune d' Albitreccia

	logement		Surface Terrain m2	surface de plancher V1	surface de	SHAB	stationnement - sous sol	stationnement surface	espace vert aménagés m2	puissance à souscrire
	U	m²								
Parcelle AB n°441 (ancienne 204)			74105							
			Surface Aménagée							
Commerces, services										
Padel jeux et club house vestiaire				80	100	80		10	150	9
commerces : restaurant				220	220	180		20	300	24
commerces de proximité : point chaud, pressing, coiffeur...				250	300	250		6	90	36
sous total			725	550	620	510	0	36	540	69
lot logement social - R+2										
T2	10	40			480	400	10			60
T3	4	60			288	240	10			24
T4	2	80			132	160	4			18
sous total			330	945	360	800	24	6	200	102
lot résidence de tourisme RDC - R+1 - R+2										
T2	20	40			360	800	20			120
T3	20	60			1440	1200	20			120
T4	2	100			240	200	4			18
personnel							5			
sous total			1820	2862	2640	2200	49	37	385	258
lot résidence service (sénior) RDC - R+1 - R+2										
T2	14	40			672	560	14			84
T3	14	60			1008	840	28			84
T4	2	100			240	200	2			18
personnel							5			
sous total			1020	1920	1920	1600	49	6	400	186
TOTAL surface aménagée			3895	6277	6140	5110	122	85	1525	615
Voirie imperméabilisée			4591							
terrain de sport perméable			650							
Parking enherbés			860							
Voie verte béton poreux perméable			2055							
Terrasse bois perméable			500							
Espace verts			1525							
Espaces agricoles - maraichage - agriculture de proximité			4653							
Espaces naturels à préserver et renforcer			55376							
Nombre de logement	88									
n°203			8500							



4.3. Détail des aménagements

- **Aménagement du terrain : terrassement, voirie, ...**

Le terrain d'assiette du projet est constitué d'une partie de la parcelle n°441 et de la parcelle 302 section AB.

La route d'accès existante, actuellement en terre, sera aménagée en voie verte dédiée aux piétons et aux cycles. Elle sera réalisée en chaussée en matériaux perméables de 3 m de large, un alignement d'arbres est prévu afin d'offrir un îlot de fraîcheur aux utilisateurs.

Les locaux (social, et résidences) seront desservis par une voirie de 6 m de large en enrobé. Ce réseau viaire pourra à terme être rétrocédé à la commune permettant d'assurer un maillage satisfaisant du territoire en continuité de la parcelle dont elle est déjà propriétaire.

Concernant le terrassement et l'implantation du projet, un soin particulier est apporté afin de minimiser les remblais et déblais par la réutilisation maximale des matériaux du terrassement. Le déboisement sera limité aux zones d'implantation des constructions.

L'équilibre déblais/remblais est favorisé en optimisant le profil en long des voiries avec une réutilisation totale des matériaux déblayés. **Le différentiel déblais remblais s'élève à 337 m3 de déblais excédentaires** qui seront réutilisés sur site en reconstitution de talus paysagers.

Pour les voiries :

Cubatures Déblai Remblai (Gulden)								
Nom du dessin		021_APS_Accès Bonza_V4_IndB_CAO.dwg						
Nom de l'axe		Accès Bonza_V4 - Axe_V4						
Norme associée		Aucune...						
Date du listing		15/09/2023 - 17:10:42						
Num.	Abscisse	Longueur	Surfaces		Volumes Partiels		Volumes Cumulés	
			Déblai	Remblai	Déblai	Remblai	Déblai	Remblai
P_01	0,000	10,000	1,64	0,00	18,4	0,0	18,4	0,0
P_02	20,000	20,000	9,56	6,55	197,0	125,5	215,3	125,5
P_03	40,000	20,000	0,00	13,60	0,0	279,1	215,3	404,6
P_04	60,000	20,000	1,68	8,52	33,0	175,6	248,4	580,2
P_05	80,000	20,000	7,02	4,54	140,4	90,9	388,8	671,1
P_06	100,000	20,000	0,00	25,52	0,0	472,7	388,8	1143,8
P_07	120,000	20,000	0,00	13,37	0,0	279,2	388,8	1423,0
P_08	140,000	20,000	0,88	4,80	15,9	104,3	404,6	1527,3
P_09	160,000	20,000	0,00	50,45	0,0	1009,0	404,6	2536,3
P_10	180,000	20,000	0,00	45,62	0,0	834,8	404,6	3371,1
P_11	200,000	20,000	0,00	48,73	0,0	669,6	404,6	4040,7
P_12	220,000	20,000	0,00	78,90	0,0	1578,0	404,6	5618,7
P_13	240,000	20,000	12,05	0,00	235,0	0,0	639,6	5618,7
P_14	260,000	20,000	35,50	0,00	710,0	0,0	1349,7	5618,7
P_15	280,000	18,541	18,61	0,00	345,0	0,0	1694,6	5618,7
P_16	297,082	8,541	16,16	0,00	138,0	0,0	1832,7	5618,7
Axe Acces 1								
Num.	Abscisse	Longueur	Surfaces		Volumes Partiels		Volumes Cumulés	
			Déblai	Remblai	Déblai	Remblai	Déblai	Remblai
P_01	0,000	5,000	3,00	15,00	7,0	35,0	0,0	0,0
P_02	10,000	10,000	2,00	20,00	8,0	80,0	20,0	80,0
P_03	20,000	10,000	5,00	50,00	5,0	50,0	70,0	130,0
P_04	30,000	10,000	5,00	50,00	5,0	50,0	120,0	180,0
P_05	40,000	10,000	5,00	50,00	5,0	50,0	170,0	230,0
P_06	50,000	6,550	3,00	19,65	7,0	45,9	189,7	275,9
P_07	53,100	1,550	3,00	4,65	7,0	10,9	194,3	286,7
Axe Acces 2								
Num.	Abscisse	Longueur	Surfaces		Volumes Partiels		Volumes Cumulés	
			Déblai	Remblai	Déblai	Remblai	Déblai	Remblai
P_01	0,000	5,000	2,00	10,00	0,3	1,5	0,0	0,0
P_02	10,000	10,000	2,00	20,00	0,0	0,0	20,0	0,0
P_03	20,000	10,000	6,00	60,00	0,3	3,0	80,0	3,0
P_04	30,000	10,000	2,00	20,00	0,3	3,0	100,0	6,0
P_05	40,000	10,000	2,00	20,00	0,3	3,0	120,0	9,0
P_06	50,000	10,000	2,00	20,00	0,3	3,0	140,0	12,0

Pour les terrassements des constructions (sous-sols et emprises) :

VOLUMES ESTIMES DE TERRASSEMENT							
	logement		Surface Terrain m2	section de déblais	volume déblais	section remblais	volume remblai
Parcelle AB n° 441 (ancienne 204)	U	m²	74105				
			Surface Aménagée				
Commerces, services							
Padel jeux et club house vestiaire			80	2,2	176	1,02	81,6
commerces : restaurant			220	1,9	418	0,36	79,2
commerces de proximité : point chaud, pressing, coiffeur...			250	2,5	625	0,2	50
lot logement social - R+2							
			315	2,65	834,75		0
lot résidence de tourisme RDC - R+1 - R+2							
			360	2,2	792	0,5	180
			340	1,8	612	1	340
			360	2,35	846	0,2	72
lot résidence service (séniior) RDC - R+1 - R+2							
			280	1,2	336	1,15	322
			260	1,85	481	0,85	221
			150	1,5	225	0,2	30
			150	1,1	165	0,32	48
TOTAL surface aménagée			2765		5510,75		1423,8

- **Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles :**

L'implantation des constructions est dictée par la topographie vallonnée du terrain d'assiette. Le parti architectural prévoit de retenir la discontinuité permettant de conserver une perméabilité visuelle entre les bâtiments. Les bâtiments respectent par leur volumétrie et leurs toitures, les constructions alentours.

Les toitures des bâtiments sont traitées comme des 5ème façades et font l'objet d'une attention particulière avec notamment d'intégrer les émergences techniques et assurer la qualité générale du traitement.

Une insertion harmonieuse des constructions est prise en compte notamment dans le choix des matériaux et des finitions.

L'implantation des bâtis a pour but également de traiter les nuisances environnementales et sonores avec le principe de l'évitement au lieu de de la compensation.

Le projet favorise la convivialité en structurant les logements autour d'espaces de convivialité à taille humaine de type placette. Les constructions sont également liaisonnées par des cheminements vélos et piétons permettant de réaliser un traitement paysager attractif.

Les stationnements sont situés en sous-sol des constructions pour les résidents, dans la majeure partie des cas, ou en extérieur pour les visiteurs notamment.

Pour les zones commerciales, les stationnements sont également organisés sur un espace dédié à proximité de la voirie permettant les demi-tours aisés, mais également le long de la route d'accès sur certains secteurs. Les stationnements seront enherbés afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

L'organisation est basée sur trois implantations distinctes qui s'insèrent dans le paysage et dans l'espace vallonné. Des liaisons piétonnes, éventuellement couvertes, sont aménagées entre les constructions afin de favoriser l'accès aux services et la mixité des résidents.

- **Conception des logements :**

La conception des logements est adaptée à son implantation de chaque lot.

La qualité de l'organisation interne et externe des logements et leur modularité est prise en compte pour une conception diversifiée au sein de chaque ensemble (différentes typologies, morphologie, surfaces variées ...) favorisant la mixité sociale et générationnelle.

Les logements sont pour la plupart traversant ou à double orientation pour les logements d'angle prévalant sur les logements mono-orientés.

La partie jour des logements offre pour la majorité des logements une grande façade vers l'ouest et le golfe d'Ajaccio.

La conception et la réalisation des toitures terrasses préférentiellement accessibles est privilégiée. Les constructions sont prolongées vue mer par des terrasses accompagnées pour certains bâtiments par des piscines.

La conception et la création d'espaces extérieurs de qualité et facile d'entretien (jardin, terrasse, balcon, loggia) est privilégiée. Les espaces intérieurs favorables à l'échange et à la convivialité sont recherchés. La prise en compte du réchauffement climatique est également pris en compte avec la mise en place de principe de conception de maisons méditerranéenne (appartement traversant, matériaux type pierre, patio ombragés ...)

- **Traitement des constructions, clôtures, végétations et aménagements :**

Les constructions s'insèrent dans un espace naturel, qui est déjà agrémenté d'arbustes d'essences méditerranéennes. Un soin particulier est apporté au traitement des surfaces, des espaces verts, des espaces végétalisés et des espaces publics avec la création d'espaces perméables afin de préserver les couloirs naturels des ravines et des vallons.

Le traitement des espaces publics est soigné et conçus pour un usage prioritairement collectif des lieux. Ces espaces accueilleront des équipements collectifs (garages à vélos, jardins partagés, potagers, compost ...).

La parcelle sera clôturée en totalité.

- **Matériaux de construction et couleurs des constructions :**

Les façades sont traitées en béton de site brute s'intégrant parfaitement au paysage (taupe, ocre). La palette de couleur précise sera validée avec l'architecte conseil de l'Etat. Les façades seront agrémentées par endroit d'un habillage en pierre.

Les toitures se développeront en retrait de la façade et recouvertes de tuiles type canal vieilles de teinte ocre.

Les menuiseries extérieures sont en aluminium brute.

Les garde-corps des terrasses sont en partie en verre afin de laisser au maximum la vue sur le golfe depuis l'intérieur des appartements.

Les petits murets d'accompagnement sont recouverts de pierre du pays que l'on trouve aisément sur le terrain.

Les terrasses sont recouvertes de lames de bois exotique.

- **Traitement des espaces libres et plantations :**

Les espaces libres et plantations existantes sont conservés, afin de garder le caractère naturel des lieux. Quelques végétaux endémiques de même nature seront plantés pour agrémenter le projet de construction après son achèvement.

Des jardins partagés sont créés à destination des logements sociaux afin de favoriser les circuits courts.

Des espaces d'activité seront également créés pour permettre la pratique de jeux de boules, de parcours sportifs (agrs) ou de santé. Un parcours santé sera aménagé sur la partie haute du terrain pour permettre la déambulation et la pratique sportive.

Ces espaces communs seront à dominante minérale de type « placette » tout en assurant la perméabilité des revêtements de type Hydro'way. Comme pour les sentes piétonnes et en pertinence avec les matériaux déjà employés pour celles-ci, tout ou partie des matériaux employés seront biosourcés et perméables. La présence de l'eau avec la création de fontaine est développée.

- **Assainissement – traitement des eaux usées et des déchets :**

Assainissement :

Les constructions seront raccordées au réseau existant situé sous la RD 555.

. Traitement des déchets

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers sont conformes aux prescriptions de la communauté des communes. Sont pris compte, notamment :

- La dimension des voies,
- les rayons de courbure de la voirie,
- les pentes,
- la possibilité de faire demi tour

5. Eaux pluviales

Pour la gestion des eaux pluviales, le projet générera une imperméabilisation des sols supplémentaire minorée à celle existante aujourd'hui. Il est proposé un traitement et des solutions techniques efficaces et esthétiques telles que des aménagements en jardin de pluie, noues paysagères, bassins secs plantés permettant d'augmenter la perméabilité des sols et d'éviter le ruissellement.

De plus, il est prévu également une récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts notamment.

Les surfaces imperméabilisées se limitent aux surfaces bâties et à la voirie :

- Bâti : 3895 m²
- Voirie : 4591 m²

Le terrain de sport « Padel » de 650 m² est réalisé en matériaux perméables avec 30 % de vide de type hydro'way. Il sera réalisé par l'entreprise PADEL de France spécialiste en terrain de padel perméables.

Les parkings de surface (860 m²) sont enherbés et totalement perméables.

Les trottoirs et la voie verte (2065 m²) est réalisée en béton poreux perméable ou en hydro way.

Les coefficients de ruissèlement sont les mêmes que ceux des espaces verts.

Les terrasses extérieures des commerces et bâti (600 m²) sont réalisées en bois exotique avec fondation perméable.

Les espaces verts aménagements représentent 1525 m²

Les espaces agricoles représentent 4653 m² dont

Maraîchage : 2 297.55 m²

Oliveraie : 1929.27 m²

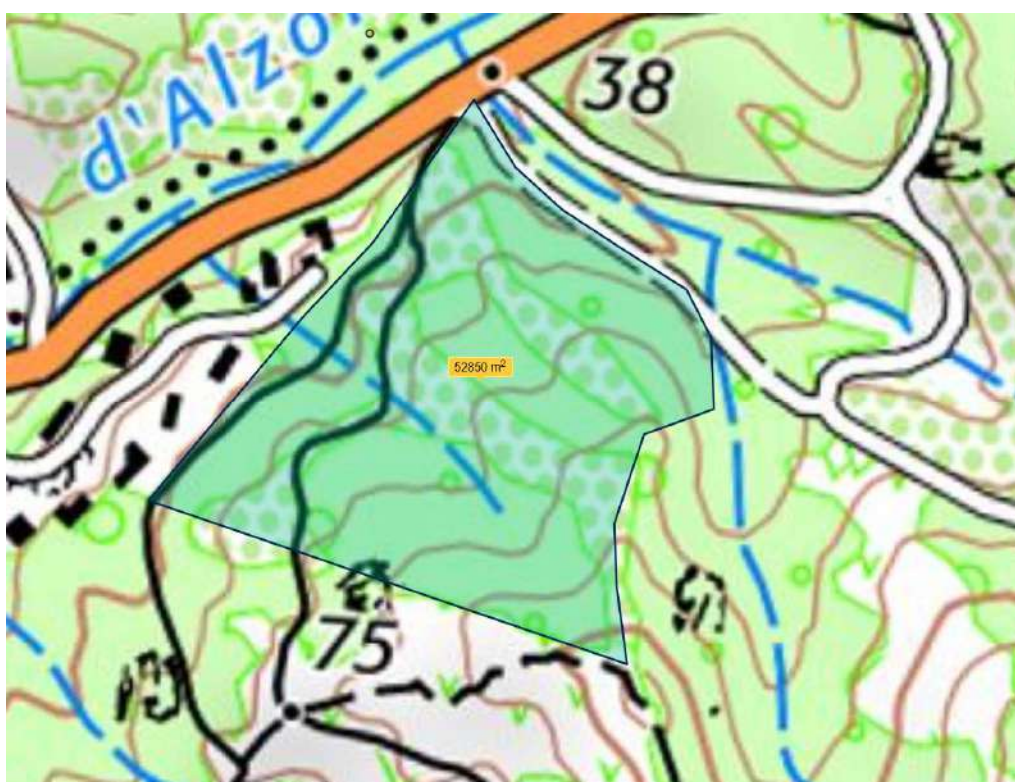
Chemin : 426.46 m²

Les espaces naturels à préserver sont estimés à environ 40 000 m²

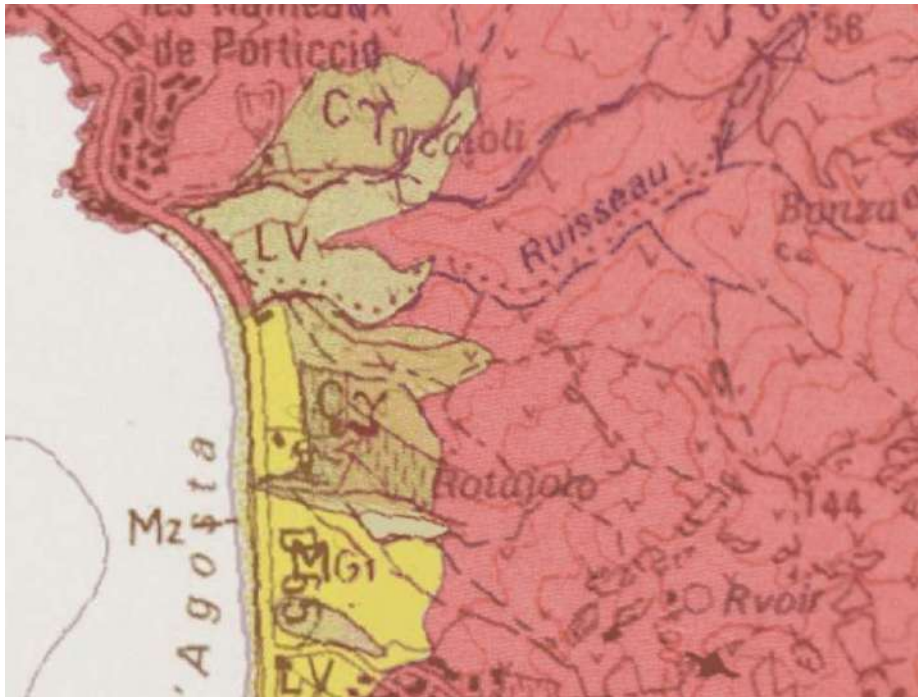
L'opération est soumise à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement: « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet.

Le projet comprend l'imperméabilisation d'une surface d'environ **8 486 m²** et le bassin versant Intercepté par le projet représente une surface de **5,285 ha**.

Le projet est donc soumis à DECLARATION



Cadre Géologique



Extrait de la carte géologique à 1/50 000 de la Corse

Collecte et évacuation des eaux pluviales

Actuellement la zone environnante de l'étude est peu urbanisée.

Au regard de la topographie finale du projet, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales passeront par un réseau de transfert le long des voiries et aux abords des bâtiments ; Ce réseau permettra de collecter l'ensemble des eaux de ruissellements supplémentaires induites par le projet vers des noues d'infiltration situées le long des talwegs.

Ces noues serviront comme mesure compensatoire aux écoulements.

Cadre Hydrologique

Le projet draine un bassin versant de 5,860 ha, bien délimité par les lignes de crête.

Le bassin versant intercepté est uniquement constitué de l'emprise du terrain objet du projet.

Actuellement, les ruissellements s'infiltrent et le reste rejoint naturellement les talwegs existants et le réseau sous la RD.

Incidences

Impact hydraulique du rejet des eaux pluviales

La réalisation du projet conduira à une augmentation des surfaces imperméabilisées sur le bassin versant intercepté et par conséquent à une augmentation des volumes ruisselés.

Les débits de pointe futurs ont été calculés avec la méthode rationnelle.

Concernant le projet objet du présent dossier, les calculs ont été réalisés sur la base de l'augmentation du volume ruisselé sur une pluie décennale. Le projet conduit à une augmentation du coefficient de ruissellement passant de 30 à 37 %

Réseau pluvial

Les réseaux de collecte suivront principalement les voies internes d'accès.

Ils passeront à proximité des bâtiments pour collecter, in fine, l'ensemble des écoulements de l'ensemble du-bassin versant.

Ces tracés présentent une pente favorable aux écoulements gravitaires vers les noues d'infiltration.

Un dispositif d'infiltration et/ou stockage sera aménagé sur la base d'un volume de 300 mètres cubes par hectare de surface imperméable, soit pour notre projet environ 200 m³.

Qualité des eaux collectées

Le projet prévoit la collecte de la totalité des eaux de ruissellements du bassin versant intercepté par le site.

Le projet ne génère aucune pollution particulière.

Les noues d'infiltration permettent donc la décantation des eaux de ruissellement et, par conséquent, contribue à améliorer la qualité des eaux de surface.

Impact sur les milieux naturels superficiels

Aucune nuisance sonore ou olfactive d'importance, ayant des conséquences sur la faune, ne sera émise sur le site du projet et dans son environnement immédiat.

Les impacts des rejets sur cette zone seront donc négligeables.

Incidences du projet en phase travaux

Les engins intervenant sur le chantier seront en bon état, permettant d'éviter tout risque de pollution par des fuites d'huile ou d'hydrocarbures. Le ravitaillement des engins, le stockage des carburants et autres huiles sera obligatoirement réalisé sur une aire étanche.

Toute opération d'entretien des engins de chantier et des véhicules sera interdite sur le site.

Les travaux seront arrêtés pendant les fortes pluies.



Tests : les points forts de HydroWay®

Perméabilité

Une averse (exceptionnelle) d'une durée de 10 minutes apporte 17mm d'eau, soit 1,7 litres/60 sec/m². HydroWay® a une capacité de percolation de 60 litres/60 sec/m² soit 35x plus importante. Pour atteindre cette capacité, un sous-sol avec une bonne perméabilité est nécessaire.

Si le terrain est faiblement perméable (10⁻⁶ à 10⁻⁸), nous pouvons calculer l'épaisseur d'une fondation naturelle en ballast afin d'absorber le volume maximum déterminé par l'hydrogéologue.

Résistance

30'000 cycles d'orniérage conformément aux tests pratiqués sur des enrobés de type BBM (bétons bitumeux minces) : HydroWay® s'ornière de seulement 0,4mm, contre 12mm en moyenne pour un enrobé classique.

Test de gel et dégel : absence de gonflement et de fissures, contrairement à un béton de ciment par exemple.



6. L'intégration urbaine et paysagère du projet

Photo : vue du terrain depuis son environnement proche



Photo : vue du projet depuis son environnement proche



Photo : vue du terrain dans le paysage lointain



Photo : vue du projet dans le paysage lointain



