

REALISATION DE 5 IMMEUBLES D'HABITATIONS LIBRES ET SOCIALES

Chemin du Ranocchieto 20000 Ajaccio

MAITRISE D'OUVRAGE

STL SCI

Route des Sanguinaires Villa Tavia 20000 Ajaccio

MAITRISE D'OEUVRE

VERSINI.
ARCHITECTES ASSOCIÉS

BET STRUCTURE :

BET FLUIDES :

CONTROLEUR TECHNIQUE :

BET GEOTECHNIQUE :

EMETTEUR DU DOCUMENT

VERSINI.
ARCHITECTES ASSOCIÉS



VERSINI ARCHITECTES ASSOCIES

60 Rue Saint André des arts - Paris 6

6 Rue Bonaparte - Ajaccio

n° d'ordre S 17976

SELARL au capital de 2000 euros

818 803 993 000 22 rcs paris

+33 1 42 02 98 95

agence@versini-aa.fr

STL

Société Civile au capital de 1 500 €
Résidence du Parc Impérial

Le Trianon - 1 Route des Cèdres
20 000 AJACCIO

SIRET : 882 164 478 00027 - APE : 6820B

PHASE

DPC

TITRE

PC4

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN

ET PRESENTANT LE PROJET

Affaire : 2028-SUA 31/08/2022

Ech.

| | | | | | | | | |
|----------|--------|-------|-----|------|-------|-----|-------------|--------|
| VAA | | DPC | | NOT | PDG | PC4 | 0400 | Ø |
| EMETTEUR | PROJET | PHASE | BAT | TYPE | IDENT | LOT | N° DE SERIE | INDICE |

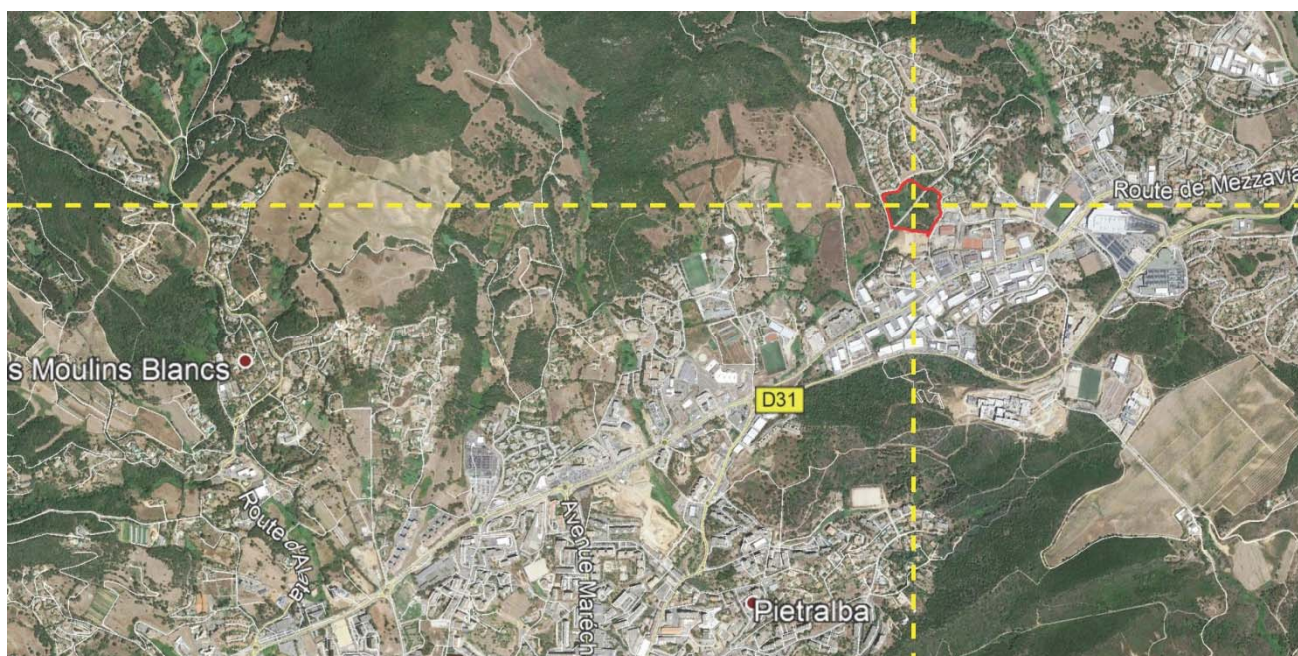
PC 4

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

Projet : Dépôt de permis de construire de cinq immeubles d'habitations – 20000 AJACCIO

Date : Août 2022

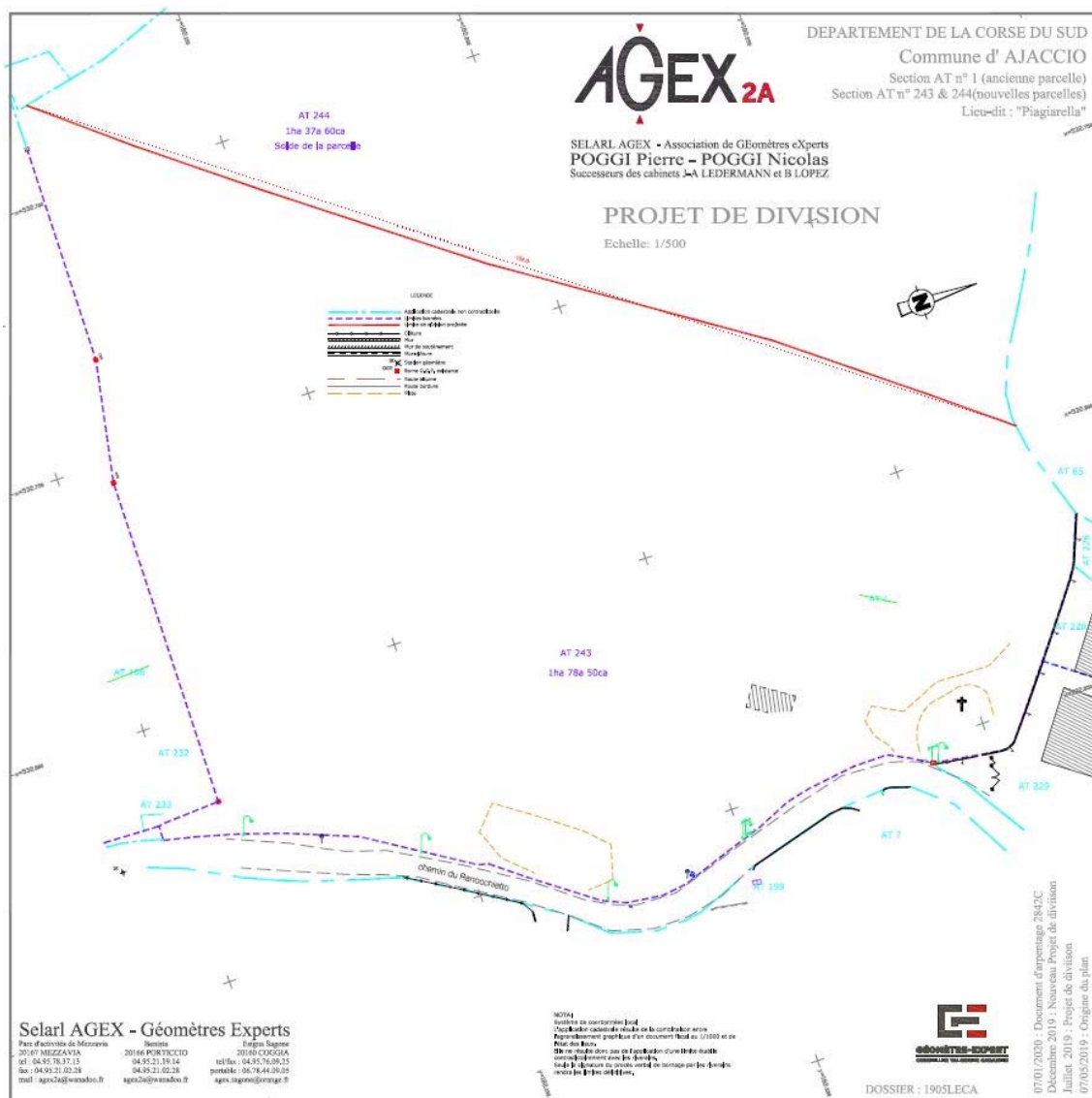
Rédaction : VERSINI ARCHITECTES ASSOCIES



SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| PREAMBULE | 3 |
| A / ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS | 4 |
| 1. CONSTRUCTIONS EXISTANTES | 4 |
| 2. VEGETATION ET ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS | 5 |
| B / PARTIS RETENUS POUR L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES | 6 |
| 1. AMENAGEMENT DU TERRAIN | 6 |
| 2. IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES | 6 |
| 3. TRAITEMENT EN LIMITE DE TERRAIN | 7 |
| 3.1 CONSTRUCTIONS | 7 |
| 3.2 CLOTURES | 7 |
| 3.3 VEGETATIONS | 7 |
| 3.4 AMENAGEMENTS | 7 |
| 4. MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS | 7 |
| 5. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES | 7 |
| 6. ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES | 8 |
| 6.2 ACCES PIETON | 8 |
| 6.3 ACCES ET STATIONNEMENT VEHICULE | 8 |
| 6.5 ACCES LIVRAISON ET DECHETS | 8 |

La parcelle concernée est la n°243 section AT. Elle se trouve à proximité des raccordements aux réseaux publics, d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.



A/ ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1. CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le site est bordé par une zone commerciale et industrielle (sud et est de la parcelle), de zones pavillonnaires (nord de la parcelle), d'une zone maquisée et d'un espace boisé classé (ouest de la parcelle).



Figure 1 - Site de projet et constructions existantes

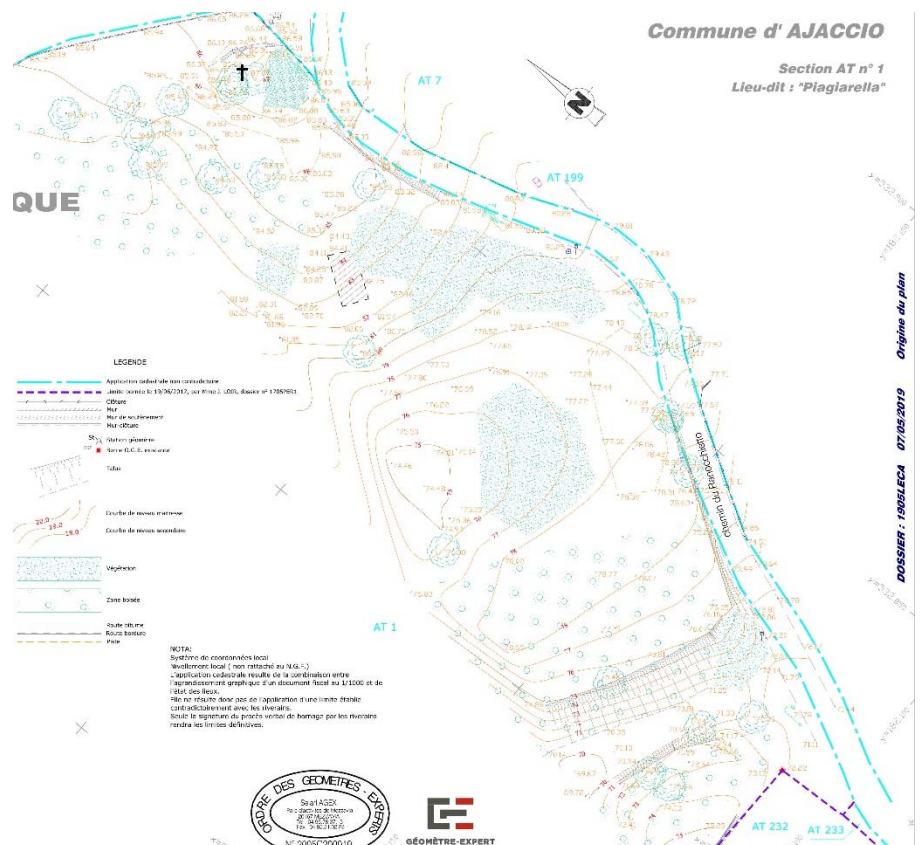


Figure 2 - Relevé du Géomètre

L'analyse du PLU fait ressortir une zone constructible à l'est du terrain. Le reste est classé en zone boisée et en zone d'aléa très fort en risque d'inondation.

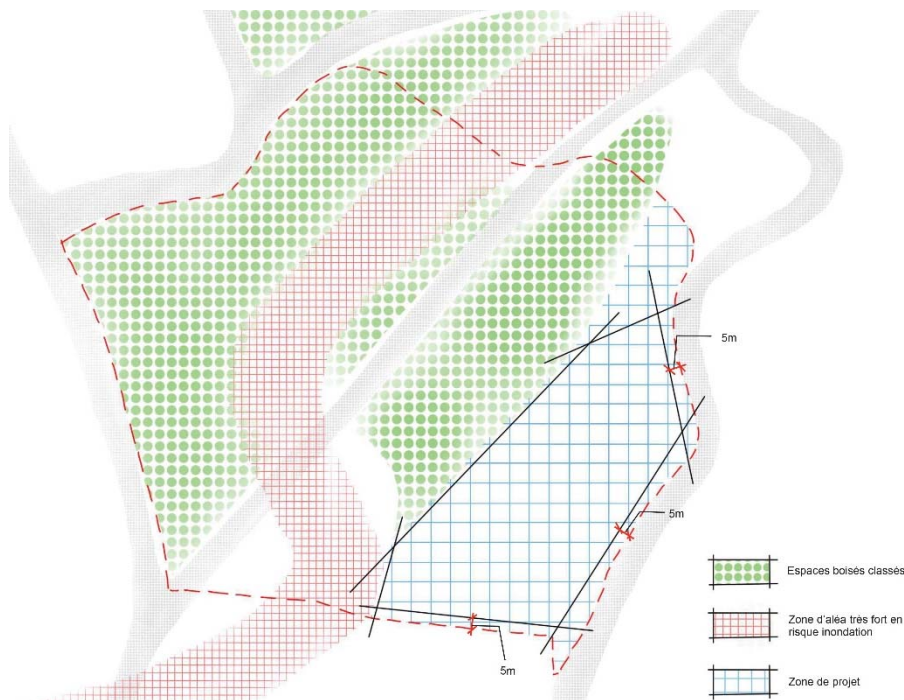


Figure 3 – analyse du PLU

2. VEGETATION ET ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Le site de projet est entouré par une végétation arbustive dense. La parcelle adjacente à celle du projet accueille un espace boisé classé. La parcelle est vierge de toute construction. Située à une hauteur de 80m environ par rapport au niveau de la mer, le terrain présente une forte pente du nord au sud.



Figure 4 – végétation et éléments paysagers

Concernant la rétention des eaux, le dimensionnement des ouvrages ainsi que les canalisations seront réalisés dans le cadre du dossier loi sur l'eau qui est en cours de réalisation. Le dossier une fois terminé sera envoyé aux services de la police de l'eau et joint au permis de construire.

B/ PARTIS RETENUS POUR L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

Le projet s'inscrit dans la continuité de la topographie afin de créer une transition douce entre les infrastructures existantes et le terrain naturel (colline boisée). Son implantation permet une intégration harmonieuse dans le paysage du nouveau projet d'habitation.

La volumétrie générale suit la forte déclivité du terrain et s'y adapte. Les bâtiments sont disposés de sorte à garantir une vue agréable sur l'espace boisé classé, tout en laissant pénétrer la végétation à l'intérieur des cœurs d'îlot.

1. AMENAGEMENT DU TERRAIN

Des terrassements seront effectués afin d'adosser le projet au terrain naturel et réaliser ainsi une transition douce décrite ci-dessus.

Les quatre accès au terrain se font à l'est, depuis le « chemin du Ranocchieto. 2 accès piéton et 2 accès véhicule.

Un cheminement piéton permet de créer un lien entre chaque entité du projet.

La topographie du terrain est très légèrement modifiée car le projet s'adapte à la pente naturelle.

2. IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La proposition volumétrique d'insertion des bâtis projetée sur ce terrain respecte la réglementation en vigueur par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques.

L'emprise constructible maximale permise est de 15%, soit 2 677,5 m². L'emprise au sol du projet est de seulement de 2585 m².

La topographie existante du terrain, la forme parcellaire ainsi que l'étude d'ensoleillement du site ont naturellement déterminé l'implantation du projet.

Le projet est composé de cinq plots d'habitation allant du R+1 (bâtiment D) au R+2 (bâtiments A, B, C, E) Il est prévu la réalisation de enterrés sous les bâtiments C, D et E. Les immeubles comportent 80 appartements dont 20 sociaux. Ils sont disposés pour respecter le mieux possible le terrain naturel à leur emplacement d'implantation.

L'organisation générale respecte une trame orthogonale régulière, que l'on retrouve également en façade, grâce à un jeu de plein et de vide avec une impression d'aléatoire maîtrisé. L'application de cette trame permet d'avoir une lecture d'ensemble du projet, de simplifier le système structurel et de créer une harmonie entre les bâtiments.

3. TRAITEMENT EN LIMITE DE TERRAIN

3.1 CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées à plus de 5m de la limite de la parcelle. Aucune construction ne sera créée en limite séparative.

3.2 CLOTURES

Les clôtures en limite de terrain seront traitées de la manière suivante :

- Les clôtures en limite du chemin du Ranocchieto ainsi qu'en limite sud seront réalisées par un mur bahut de 50cm surmontées d'un barreaudage métallique d'un mètre.
- Aucune clôture ne sera présente entre le projet et l'espace boisé afin de créer une meilleure connexion entre les deux.

3.3 VEGETATIONS

Une végétalisation au droit de la clôture est prévue afin de la dissimuler dans le paysage naturel.

3.4 AMENAGEMENTS

De larges cheminements minéraux sont mis en place entre le chemin du Ranocchieto et l'accès aux halls et aux parkings de manière à offrir une promenade fluide et confortable aux piétons. Les abords de ces cheminements seront végétalisés.

4. MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Une attention toute particulière sera portée à la cohérence et l'harmonie des matériaux utilisés pour l'ensemble de la résidence.

L'ensemble des teintes des matériaux utilisés pour les plots d'habitations sera totalement monochrome afin d'affirmer une écriture architecturale simple et épurée.

Deux types de façade sont prévus :

- Façade 1 (concerne les bâtiments B et C) : sera traitée en béton enduit de teinte claire les garde-corps en acier thermolaqué gris clair.
- Façade 2 (concerne les bâtiments A, D et E) : sera traitée en béton enduit de teinte gris foncé avec les garde-corps en acier thermolaqué gris foncé.

Les menuiseries seront en PVC finition par film décoratif thermocollé, teinte bois chêne clair, pour les deux type de façade.

Les panneaux qui composent la façade seront en tasseaux de bois de teinte chêne clair..

Les toitures terrasses inaccessibles, seront recouvertes d'un gravier de teinte claire.

Le terrasses seront en dalles sur plots minérales de teinte brune.

Les cheminements extérieurs seront perméables. Les places de stationnement en surface, seront réalisées en enrobé.

5. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces verts disposent d'une prédominance de pleine terre, plantée de divers arbres et arbustes, et sont traversés par des circulations piétonnes en béton désactivé avec des bordures en béton.

Les végétaux utilisés sont des essences méditerranéennes résistantes.
Les végétaux présents sur le reste de la parcelle seront maintenus.

Concernant la rétention des eaux, le dimensionnement des ouvrages ainsi que les canalisations seront réalisés dans le cadre du dossier loi sur l'eau qui est en cours de réalisation. Le dossier une fois terminé sera envoyé aux services de la police de l'eau et joint au permis de construire.

6. ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES

6.1 ACCES PIETON

Le chemin du Ranocchieto sera bordé de trottoirs. Sur le site, des cheminements seront matérialisés au sol. Les usagers pourront accéder au site par deux entrées piétonnes, une au niveau bas du site (71.40 NGF) et une en partie centrale au niveau 75.00 NGF et ainsi les guider vers les entrées des bâtiments et aux différents parkings.

6.2 ACCES ET STATIONNEMENT VEHICULE

Le projet prévoit 121 places VL, dont 7 places PMR, réparties de la façon suivante :

- 83 places couvertes en infrastructure réparties sur 4 niveaux (dont 5 places réservées PMR)
 - Le premier se trouve au sous-sol du bâtiments D, il comporte 13 places (Parking Bât D).
 - Le deuxième au SS du bâtiment E, il comporte 19 places (Parking Bât E).
 - Le troisième en sous-sol du bâtiment C, il comporte 17 places (Parking Bât A).
 - Le quatrième en 2^{em} sous-sol du bâtiment C, il comporte 34 places (Parking Bât C).
- 38 places extérieures réparties sur 2 niveaux (dont 2 places réservées PMR).
 - Le parking du bâtiment B est au niveau 75.00 NGF, il comporte 20 places.
 - Le parking prévu pour les visiteurs au nord de la parcelle au niveau 85.41 avec 18 places.

Le PLU impose la création d'une place vélos/lgmt jusqu'à 2P et de 2 places vélo/lgmt au-delà. Soit pour notre projet un minimum de 76 m². Notre projet prévoit 112m², répartis en 4 locaux aux abords des halls d'entrée des bâtiments ainsi que 2 locaux plus généreux situé au niveau des parkings souterrains.

6.3 ACCES LIVRAISON ET DECHETS

La collecte des déchets sera effectuée suivant les modalités des services de la ville d'Ajaccio à savoir :

- Les bacs de collecte des ordures ménagères et de tri seront regroupés dans un local prévu à cet effet, accessible directement depuis l'espace public.
- A cet emplacement, le trottoir sera élargi largement et un bateau sera créé depuis la route, afin que les véhicules de collecte de la CAPA et les habitants puissent avoir un accès direct aux bacs sans gêner la circulation.
- Le local disposera d'une partie dédiée aux bacs OM, une autre à ceux de tri.

PC4-NOTICE DE PRESENTATION

- Le nombre de bacs à été étudié en fonction des ramassage actuels. Ces derniers seront probablement amenés à évoluer dans les années à venir, avec une proportion de ramassage du tri plus importante, et d'OM au contraire moins fréquente. La disposition étudié permettra de pouvoir répartir différemment le nombre des bacs de chaque partie en fonction du besoin.
- Une partie du local est séparée pour le stockage temporaire des encombrants, afin d'éviter que ces derniers ne traînent à côté du local.
- Le local sera clos, accessible uniquement par les habitants et sera équipé d'un système de déverrouillage automatique les jours de passage des camions de collecte.