

Ajaccio, le 30 novembre 2016

DREAL CORSE
SEBP
Mme Agnès SAVIGNAC
19 cours Napoléon
20000 AJACCIO

Objet : Examen au cas par cas
Dossier n° F09416P040

Réponse aux compléments d'information demandées en date du 22 novembre 2016.

Madame,

Pour faire suite à votre correspondance en date du 22 novembre écoulé, nous vous prions de bien vouloir trouver les compléments d'informations demandés.

- Architecture et dimension énergétique : (voir images en annexes jointes)

Il s'agit d'une opération de 154 logements répartis sur 10 bâtiments en R+1 et R+2. L'aménagement est étudié pour conserver au maximum les caractéristiques du site. Les futures constructions sont organisées de façon à conserver au mieux la pente naturelle du terrain.

Sur la partie sud-ouest de la parcelle, un premier bâtiment en R+2 marque l'entrée de l'opération. Ensuite sur un axe est ouest, 4 immeubles collectifs sont prévus d'être conçus en R+1 pour un strict respect de la topographie du site. Sur un axe nord - sud, 5 bâtiments en R+2 sont dessinés perpendiculaires à la pente naturelle du terrain. Le projet a été mis en œuvre selon les caractéristiques topographiques et paysagères de la parcelle concernée pour diminuer, à la fois, l'impact des terrassements et le recours à des modifications trop importantes du terrain naturel.

Le projet architectural s'inscrit dans une écriture contemporaine et durable. Sur la façade sud, de larges pergolas végétalisées (essences non persistantes de type polygonum) protègent les baies des logements de surchauffes d'été. Ces ouvrages sont dimensionnés pour permettre un confort thermique efficace en permettant de récupérer les apports solaires pour l'hiver.

L'intégralité des logements sont conçus traversant sur une orientation nord sud garantissant une ventilation transversale et ainsi un meilleur confort sanitaire et thermique. De larges terrasses s'ouvrent sur la façade sud de chaque édifice. Egalement, il est prévu dans le cadre du projet que l'ensemble des constructions soient réalisées avec des toitures terrasses végétalisées accédant ainsi à une meilleure optimisation de l'imperméabilisation des sols et une meilleure protection thermique.

Chaque bâtiment sera conçu selon les normes BBC permettant ainsi une basse consommation inférieure à 50 KW m²/an/ m². Chaque logement sera équipé d'un système de production Eau Chaude Sanitaire de type ballons thermodynamiques. Les menuiseries de logements seront de type aluminium ou bois avec un vitrage 4/20/4 peu émissif avec lame d'argon. Le cahier des charges sera bâti sur une trame environnementale favorisant les matériaux sains et peu émissifs en COV ou en micro particules polluantes.

- Stationnements et voies d'accès :

Le projet prévoit 112 places de stationnements extérieurs aménagées en surface semi perméable de type evergreen.

Les sous-sols des bâtiments A, B, C, D, E, F et J sont conçus pour recevoir 226 places de stationnement. Les rampes d'accès de ces ouvrages seront traitées en béton balayé et leur surface sera de 910 m².

Le projet présente deux entrées principales, une au nord de la parcelle et une autre à l'ouest du site. Les voiries de circulation routière seront en enrobé pour une surface totale de 7151m².

Les différents cheminements piétons seront réalisés en béton désactivé pour une surface totale de 420 m²

- Grandeurs caractéristiques du chantier :

Afin de limiter les mouvements de terres, le projet a été conçu au plus près de l'équilibre en terme de déblais/remblais, à savoir 22600 m³ de déblais pour 20400 m³ de remblais.

Les déblais excédentaires seront acheminés sur la plateforme de stockage de matériaux exploitée par la société Pompeani sur la commune de Sarrola Carcopino.

- Phases chantier :

Le chantier de construction est prévu pour être organisé en plusieurs tranches de 2 à 3 bâtiments.

Les opérations de terrassements relatives à une tranche s'effectueront sur une période de 2 mois. Afin de limiter les nuisances, les travaux de terrassements seront principalement effectués sur les périodes octobre à avril et hors périodes de fin d'année.

Les opérations de construction de gros œuvre relatives à une tranche s'effectueront sur une période de 4 à 5 mois. Le second œuvre de chaque tranche sera réalisé à la suite sur une période de 6 mois.

Les horaires d'ouvertures du chantier seront les suivants : 7h30 – 12h / 13h – 15h30

Un nettoyage des voiries d'accès sera effectué autant que de besoin.

La voie interne et les plates formes des bâtiments seront régulièrement arrosées afin d'éviter tout envol de poussières protégeant ainsi la qualité de l'air.

L'utilisation d'un compacteur à pneus évitera toutes nuisances liées aux vibrations pour le voisinage notamment dans les phases de terrassements.

- Gestion des eaux de ruissellements en phase chantier et traitement des eaux polluées :

Des tranchées drainantes seront conçues durant le chantier de terrassement pour canaliser les eaux ruisselantes. Le réseau d'eau pluvial définitif sera exécuté dès la fin des travaux de terrassements et avant tout autre démarrage des autres travaux. De plus, il sera mis en place une fosse hydrocarbure étanchée afin de prévenir toute pollution du site.

- Raccordement à la station d'épuration :

Le projet prévoit la création d'un système de réseaux gravitaires d'eaux usées reliés à la station d'épuration du Sivom de la rive sud. Le dossier de demande est en cours d'instruction auprès de leurs services. D'après les renseignements préalablement communiqués dans la phase d'étude du projet, la capacité de la station d'épuration permet le raccordement de l'intégralité du projet au réseau public. De ce fait, aucun système de traitement autonome des eaux usées sera mis en œuvre.

- La mention à la rubrique 51a :

Nous vous joignons en annexe le document Cerfa rectifié avec la bonne mention relative à la rubrique 51a.

- Le nombre d'arbres :

Un maximum d'arbres de hautes tiges sera conservé sur le site.

Une quinzaine d'arbres de taille moyenne seront concernés par l'implantation des bâtiments. Ils seront remplacés par des arbres de type d'essence local (chênes verts et chênes lièges...). Les chênes lièges remarquables évoqués dans votre correspondance n'ont pas été localisés sur le site du projet ou sur sa proximité immédiate.

Sur l'emprise foncière, le maquis sera débroussaillé et les plus beaux spécimens d'arbres de hautes tiges seront conservés et mis en valeur.

L'aménagement des espaces verts une fois les constructions édifiées, fera appel, outre aux éléments végétaux conservés, à des espèces adaptées au contexte climatique et ne figurant pas dans la liste des plantes invasives dressée par le CBNC. Le panel n'est à ce jour pas arrêté mais pourra être constitué de : passiflore, bougainvillier, chèvrefeuille ; Lavande, immortelle, Cinéraire, Lantana ; Amandier, figuier, Olivier, Oranger, Cédratier, ...

- Volet paysager : (voir images en annexes jointes)

Les photos montages avec le projet inséré dans le site sont jointes en annexes.

- Variantes :

Avant d'aboutir au présent projet architectural, deux autres variantes ont été étudiées, puis écartées, au regard de leurs incidences sur le milieu naturel, le paysage et le fonctionnement urbain du quartier.

Variante 1 :

L'étude de la variante 1 prévoyait, sur la partie sud du site, la mise en œuvre de 20 collectifs de 8 logements en R+2. Sur la partie nord-est du site, il était envisagé de créer un lotissement d'une quinzaine de lots à construire. Ce projet était conçu avec l'intégralité des stationnements en aérien soit 360 places en aériens. Au total, cette étude permettait de concevoir environ 180 logements. La densité du programme a été considérée extravagante car les perspectives et percées visuelles n'offraient aucune échappée visuelle et créaient des effets de masque entre les bâtiments. De plus, la mixité entre logements collectifs et maisons individuelles paraissait inadaptée à la périphérie du site, au sens du fonctionnement urbain et de la perspective d'ensemble.

Variante 2 :

La conception de la variante 2 permettait la construction de 14 collectifs en R+2 soit environ 220 logements. Cette étude n'était pas satisfaisante au point de vue de la densité bâtie. Il s'est avéré lors de la conception de cette variante que l'intégralité des stationnements au nombre de 440 places devaient se faire en aérien ce qui aurait été très préjudiciable à la qualité visuelle de l'ensemble. Les hauteurs des constructions systématiques en R+2 ne prenaient pas en considération les possibles échappées visuelles et donnait le sentiment de créer un ensemble de barres d'habitation sans tenir compte de la topographie du site et des environnants créant ainsi une véritable barrière visuelle sur le site.

Au regard des 2 variantes écartées, le projet retenu offre un large respect du site et des environnants en terme d'échappés visuelles, de densité et de respect de la topographie de la parcelle. Grâce à une meilleure étude avec la conjugaison de différentes hauteurs de construction (R+1 et R+2) et la conception de stationnements en grande majorité en sous-sols, une place plus importante est conservée pour la végétation, au travers du maintien de larges surfaces où se mêlent aménagement d'espaces verts et arbres originaux, qui auront été protégés durant le chantier. Depuis les abords du site, les constructions s'intégreront, de ce fait, parfaitement dans la trame paysagère. Parallèlement, chaque implantation des constructions est établie pour que l'ensemble de logements bénéficient de perspectives sur le paysage et empêche tout effet de masque entre elles en étudiant les différentes altimétries. Cette gestion de hauteurs différentes (R+1 et R+2) permettra de rendre très discret l'impact visuel de l'opération pour les environnants proches et lointains.

Enfin, afin de réduire – limiter – compenser les impacts paysagers du projet, l'intégralité des réseaux seront enterrés et les toitures des bâtiments seront végétalisées de même que les places de stationnements extérieures.

Espérant avoir répondu à votre attente,

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information qui vous serait nécessaire.

Nous vous prions d'agréer, madame, nos sincères salutations.

Le gérant

P. ROCCA



Ajaccio, le 30 novembre 2016

DREAL CORSE
SEBP
Mme Agnès SAVIGNAC
19 cours Napoléon
20000 AJACCIO

Objet : Examen au cas par cas
Dossier n° F09416P040

Réponse aux compléments d'information demandées en date du 22 novembre 2016.

Madame,

Pour faire suite à votre correspondance en date du 22 novembre écoulé, nous vous prions de bien vouloir trouver les compléments d'informations demandés.

- Architecture et dimension énergétique : (voir images en annexes jointes)

Il s'agit d'une opération de 154 logements répartis sur 10 bâtiments en R+1 et R+2. L'aménagement est étudié pour conserver au maximum les caractéristiques du site. Les futures constructions sont organisées de façon à conserver au mieux la pente naturelle du terrain.

Sur la partie sud-ouest de la parcelle, un premier bâtiment en R+2 marque l'entrée de l'opération. Ensuite sur un axe est ouest, 4 immeubles collectifs sont prévus d'être conçus en R+1 pour un strict respect de la topographie du site. Sur un axe nord - sud, 5 bâtiments en R+2 sont dessinés perpendiculaires à la pente naturelle du terrain. Le projet a été mis en œuvre selon les caractéristiques topographiques et paysagères de la parcelle concernée pour diminuer, à la fois, l'impact des terrassements et le recours à des modifications trop importantes du terrain naturel.

Le projet architectural s'inscrit dans une écriture contemporaine et durable. Sur la façade sud, de larges pergolas végétalisées (essences non persistantes de type polygonum) protègent les baies des logements de surchauffes d'été. Ces ouvrages sont dimensionnés pour permettre un confort thermique efficace en permettant de récupérer les apports solaires pour l'hiver.

L'intégralité des logements sont conçus traversant sur une orientation nord sud garantissant une ventilation transversale et ainsi un meilleur confort sanitaire et thermique. De larges terrasses s'ouvrent sur la façade sud de chaque édifice. Egalement, il est prévu dans le cadre du projet que l'ensemble des constructions soient réalisées avec des toitures terrasses végétalisées accédant ainsi à une meilleure optimisation de l'imperméabilisation des sols et une meilleure protection thermique.

Chaque bâtiment sera conçu selon les normes BBC permettant ainsi une basse consommation inférieure à 50 KW m²/an/ m². Chaque logement sera équipé d'un système de production Eau Chaude Sanitaire de type ballons thermodynamiques. Les menuiseries de logements seront de type aluminium ou bois avec un vitrage 4/20/4 peu émissif avec lame d'argon. Le cahier des charges sera bâti sur une trame environnementale favorisant les matériaux sains et peu émissifs en COV ou en micro particules polluantes.

- Stationnements et voies d'accès :

Le projet prévoit 112 places de stationnements extérieurs aménagées en surface semi perméable de type evergreen.

Les sous-sols des bâtiments A, B, C, D, E, F et J sont conçus pour recevoir 226 places de stationnement. Les rampes d'accès de ces ouvrages seront traitées en béton balayé et leur surface sera de 910 m².

Le projet présente deux entrées principales, une au nord de la parcelle et une autre à l'ouest du site. Les voiries de circulation routière seront en enrobé pour une surface totale de 7151m².

Les différents cheminements piétons seront réalisés en béton désactivé pour une surface totale de 420 m²

- Grandeurs caractéristiques du chantier :

Afin de limiter les mouvements de terres, le projet a été conçu au plus près de l'équilibre en terme de déblais/remblais, à savoir 22600 m³ de déblais pour 20400 m³ de remblais.

Les déblais excédentaires seront acheminés sur la plateforme de stockage de matériaux exploitée par la société Pompeani sur la commune de Sarrola Carcopino.

- Phases chantier :

Le chantier de construction est prévu pour être organisé en plusieurs tranches de 2 à 3 bâtiments.

Les opérations de terrassements relatives à une tranche s'effectueront sur une période de 2 mois. Afin de limiter les nuisances, les travaux de terrassements seront principalement effectués sur les périodes octobre à avril et hors périodes de fin d'année.

Les opérations de construction de gros œuvre relatives à une tranche s'effectueront sur une période de 4 à 5 mois. Le second œuvre de chaque tranche sera réalisé à la suite sur une période de 6 mois.

Les horaires d'ouvertures du chantier seront les suivants : 7h30 – 12h / 13h – 15h30

Un nettoyage des voiries d'accès sera effectué autant que de besoin.

La voie interne et les plates formes des bâtiments seront régulièrement arrosées afin d'éviter tout envol de poussières protégeant ainsi la qualité de l'air.

L'utilisation d'un compacteur à pneus évitera toutes nuisances liées aux vibrations pour le voisinage notamment dans les phases de terrassements.

- Gestion des eaux de ruissellements en phase chantier et traitement des eaux polluées :

Des tranchées drainantes seront conçues durant le chantier de terrassement pour canaliser les eaux ruisselantes. Le réseau d'eau pluvial définitif sera exécuté dès la fin des travaux de terrassements et avant tout autre démarrage des autres travaux. De plus, il sera mis en place une fosse hydrocarbure étanchée afin de prévenir toute pollution du site.

- Raccordement à la station d'épuration :

Le projet prévoit la création d'un système de réseaux gravitaires d'eaux usées reliés à la station d'épuration du Sivom de la rive sud. Le dossier de demande est en cours d'instruction auprès de leurs services. D'après les renseignements préalablement communiqués dans la phase d'étude du projet, la capacité de la station d'épuration permet le raccordement de l'intégralité du projet au réseau public. De ce fait, aucun système de traitement autonome des eaux usées sera mis en œuvre.

- La mention à la rubrique 51a :

Nous vous joignons en annexe le document Cerfa rectifié avec la bonne mention relative à la rubrique 51a.

- Le nombre d'arbres :

Un maximum d'arbres de hautes tiges sera conservé sur le site.

Une quinzaine d'arbres de taille moyenne seront concernés par l'implantation des bâtiments. Ils seront remplacés par des arbres de type d'essence local (chênes verts et chênes lièges...). Les chênes lièges remarquables évoqués dans votre correspondance n'ont pas été localisés sur le site du projet ou sur sa proximité immédiate.

Sur l'emprise foncière, le maquis sera débroussaillé et les plus beaux spécimens d'arbres de hautes tiges seront conservés et mis en valeur.

L'aménagement des espaces verts une fois les constructions édifiées, fera appel, outre aux éléments végétaux conservés, à des espèces adaptées au contexte climatique et ne figurant pas dans la liste des plantes invasives dressée par le CBNC. Le panel n'est à ce jour pas arrêté mais pourra être constitué de : passiflore, bougainvillier, chèvrefeuille ; Lavande, immortelle, Cinéraire, Lantana ; Amandier, figuier, Olivier, Oranger, Cédratier, ...

- Volet paysager : (voir images en annexes jointes)

Les photos montages avec le projet inséré dans le site sont jointes en annexes.

- Variantes :

Avant d'aboutir au présent projet architectural, deux autres variantes ont été étudiées, puis écartées, au regard de leurs incidences sur le milieu naturel, le paysage et le fonctionnement urbain du quartier.

Variante 1 :

L'étude de la variante 1 prévoyait, sur la partie sud du site, la mise en œuvre de 20 collectifs de 8 logements en R+2. Sur la partie nord-est du site, il était envisagé de créer un lotissement d'une quinzaine de lots à construire. Ce projet était conçu avec l'intégralité des stationnements en aérien soit 360 places en aériens. Au total, cette étude permettait de concevoir environ 180 logements. La densité du programme a été considérée extravagante car les perspectives et percées visuelles n'offraient aucune échappée visuelle et créaient des effets de masque entre les bâtiments. De plus, la mixité entre logements collectifs et maisons individuelles paraissait inadaptée à la périphérie du site, au sens du fonctionnement urbain et de la perspective d'ensemble.

Variante 2 :

La conception de la variante 2 permettait la construction de 14 collectifs en R+2 soit environ 220 logements. Cette étude n'était pas satisfaisante au point de vue de la densité bâtie. Il s'est avéré lors de la conception de cette variante que l'intégralité des stationnements au nombre de 440 places devaient se faire en aérien ce qui aurait été très préjudiciable à la qualité visuelle de l'ensemble. Les hauteurs des constructions systématiques en R+2 ne prenaient pas en considération les possibles échappées visuelles et donnait le sentiment de créer un ensemble de barres d'habitation sans tenir compte de la topographie du site et des environnants créant ainsi une véritable barrière visuelle sur le site.

Au regard des 2 variantes écartées, le projet retenu offre un large respect du site et des environnants en terme d'échappés visuelles, de densité et de respect de la topographie de la parcelle. Grâce à une meilleure étude avec la conjugaison de différentes hauteurs de construction (R+1 et R+2) et la conception de stationnements en grande majorité en sous-sols, une place plus importante est conservée pour la végétation, au travers du maintien de larges surfaces où se mêlent aménagement d'espaces verts et arbres originaux, qui auront été protégés durant le chantier. Depuis les abords du site, les constructions s'intégreront, de ce fait, parfaitement dans la trame paysagère. Parallèlement, chaque implantation des constructions est établie pour que l'ensemble de logements bénéficient de perspectives sur le paysage et empêche tout effet de masque entre elles en étudiant les différentes altimétries. Cette gestion de hauteurs différentes (R+1 et R+2) permettra de rendre très discret l'impact visuel de l'opération pour les environnants proches et lointains.

Enfin, afin de réduire – limiter – compenser les impacts paysagers du projet, l'intégralité des réseaux seront enterrés et les toitures des bâtiments seront végétalisées de même que les places de stationnements extérieures.

Espérant avoir répondu à votre attente,

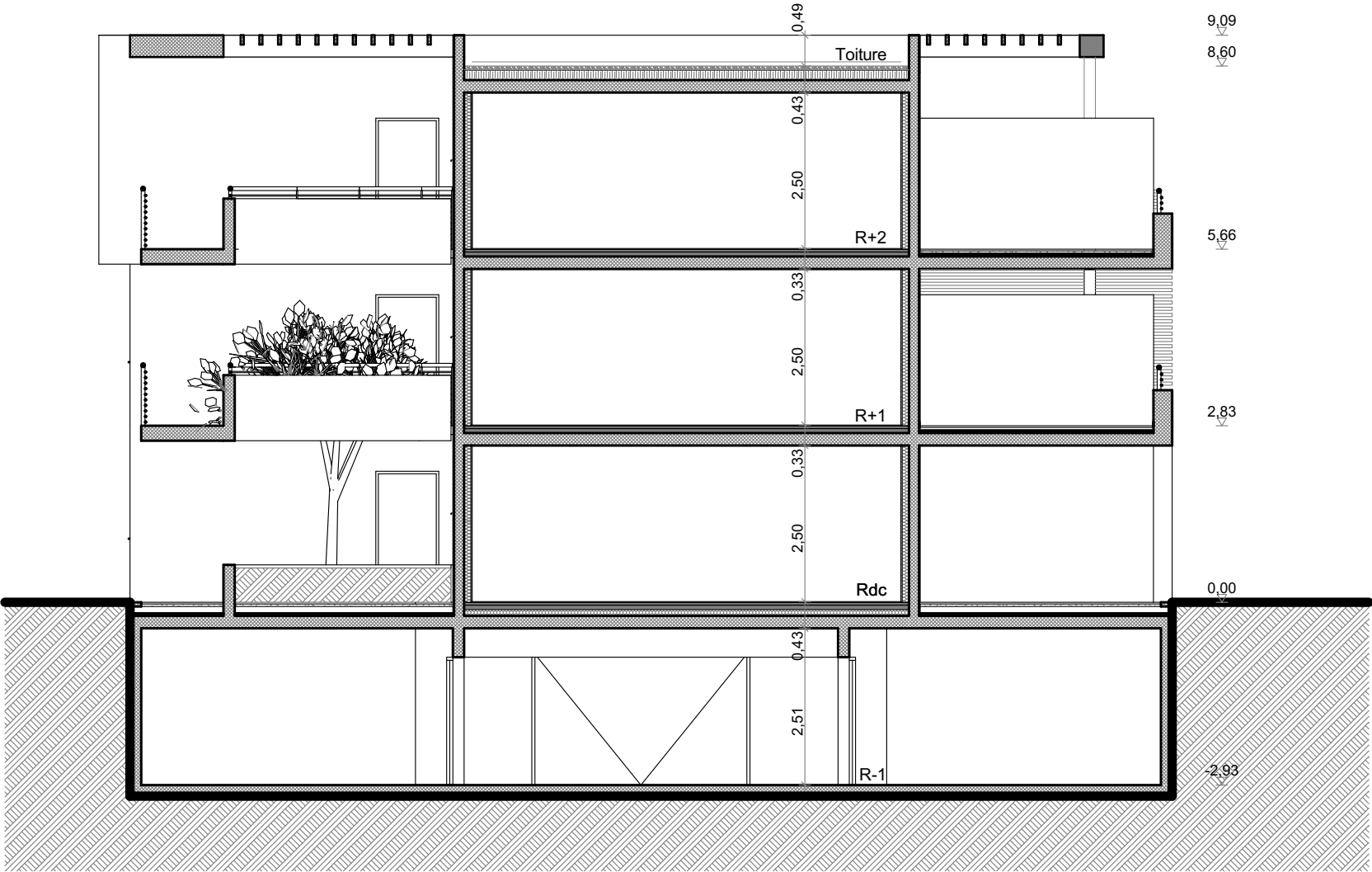
Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information qui vous serait nécessaire.

Nous vous prions d'agréer, madame, nos sincères salutations.

Le gérant

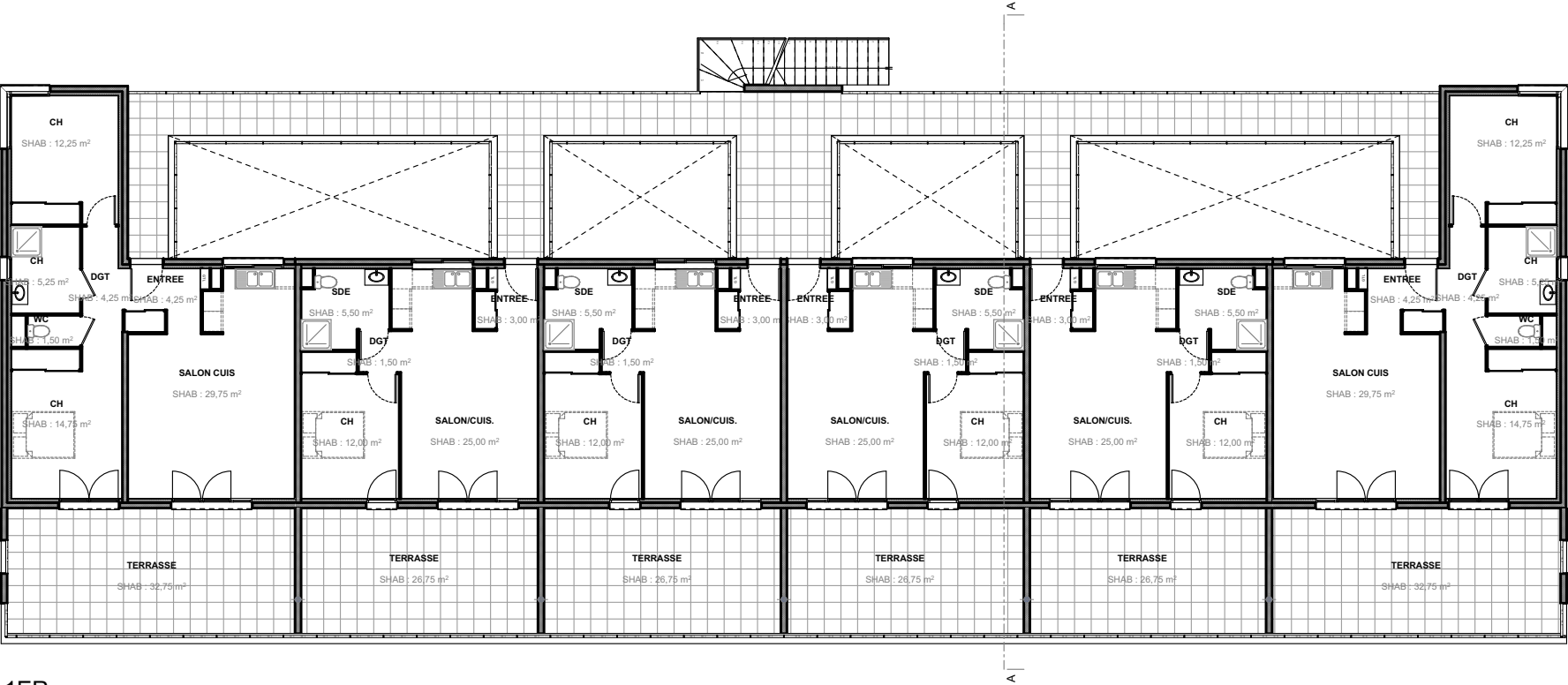
P. ROCCA



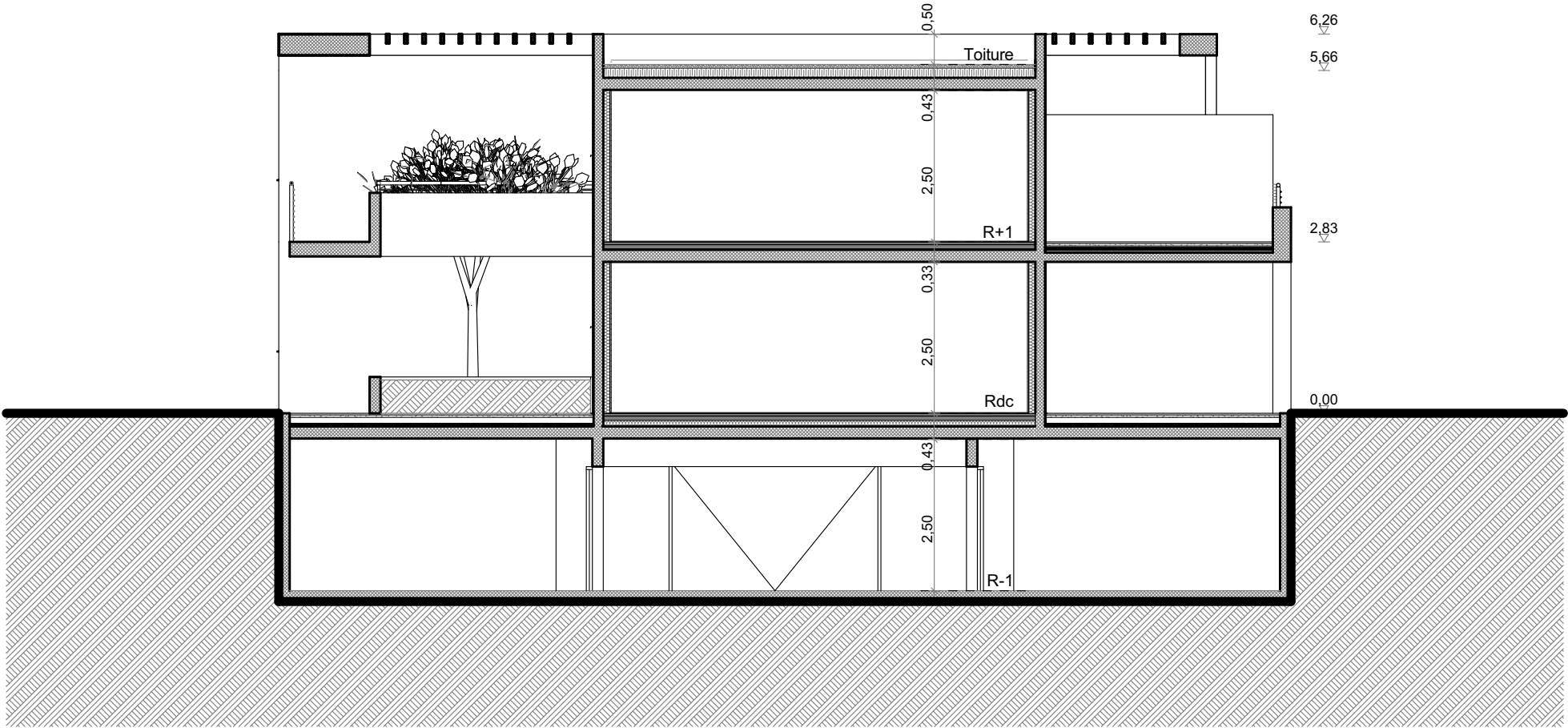


CE PLAN NE PEUT PAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE

CONSTRUCTION DE 154 LOGEMENTS COLLECTIFS		
ECHELLE 1:100	Maître d'Ouvrage : SCCV FORTIMMO Maître d'Oeuvre : KASE ARCHITECTURE	MOD. B R+2 SS ANNEXE
	COUPE AA	DATE 21/10/2016



1ER



COUPE AA

CONSTRUCTION DE 154 LOGEMENTS COLLECTIFS

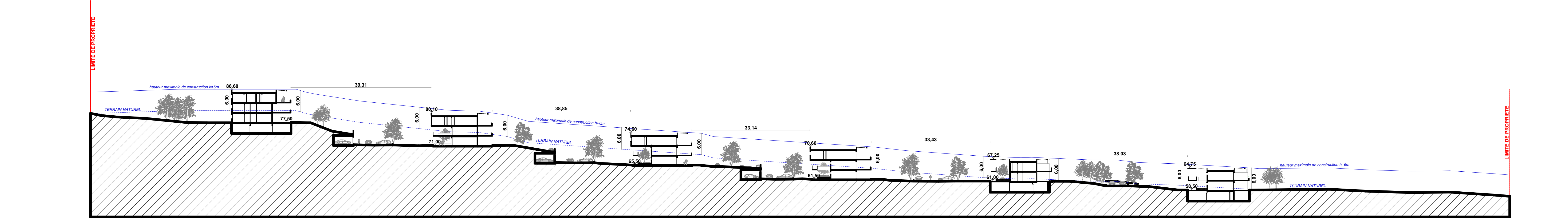
Maître d'Ouvrage : SCCV FORTIMMO
Maître d'Oeuvre : KASE ARCHITECTURE

MOD A R+1 T3 SS
ANNEXE

ECHELLE
1:100, 1:200

PLAN 1er étage COUPE AA

DATE 21/10/2016



CE PLAN NE PEUT PAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE

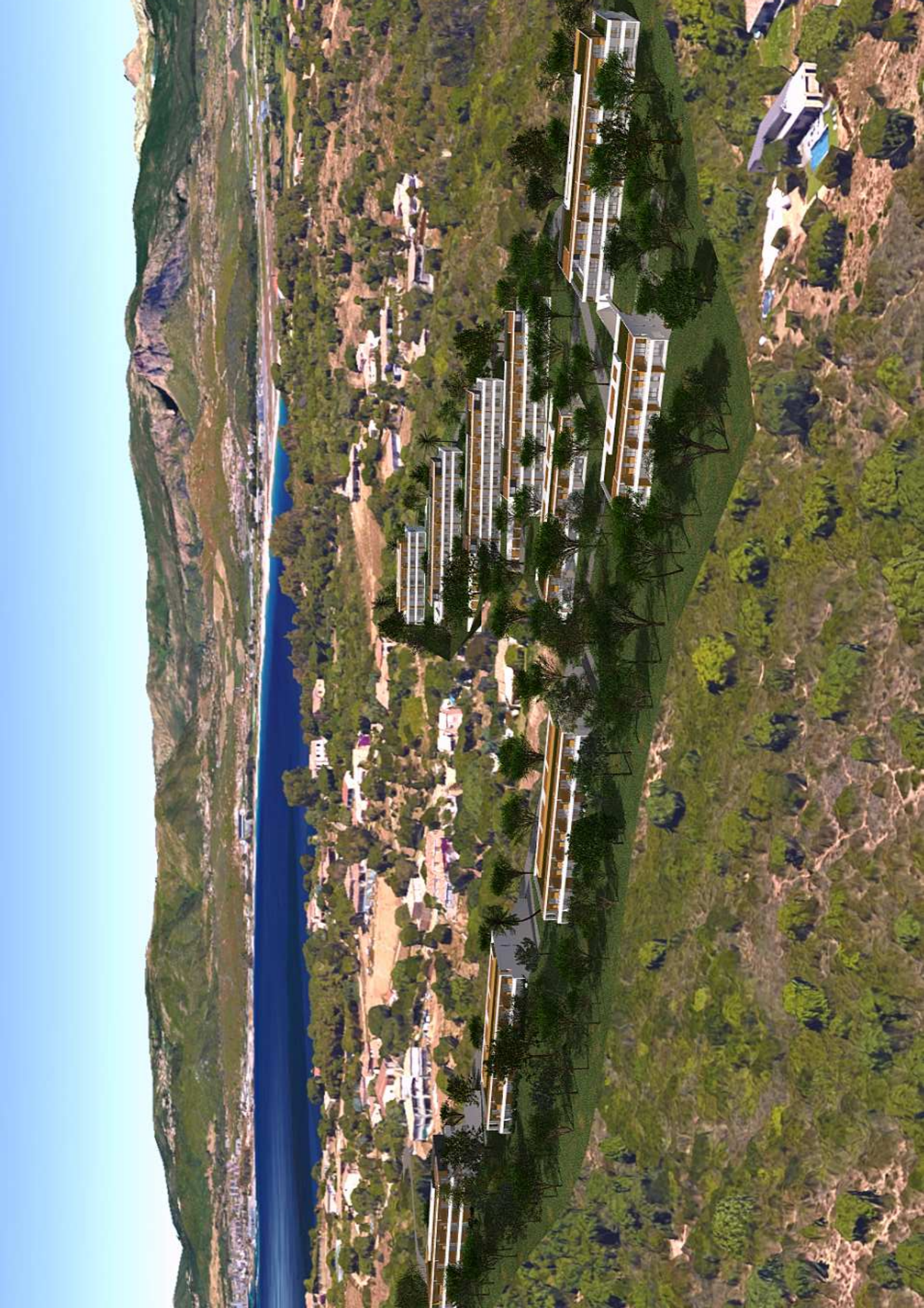
CONSTRUCTION DE 154 LOGEMENTS COLLECTIFS		
ECHELLE 1:500	Maître d'Ouvrage : SCCV FORTIMMO	PC n°3
	Maître d'Oeuvre : KASE ARCHITECTURE	DOCUMENT
COUPE PAYSAGERE		DATE 21/10/2016



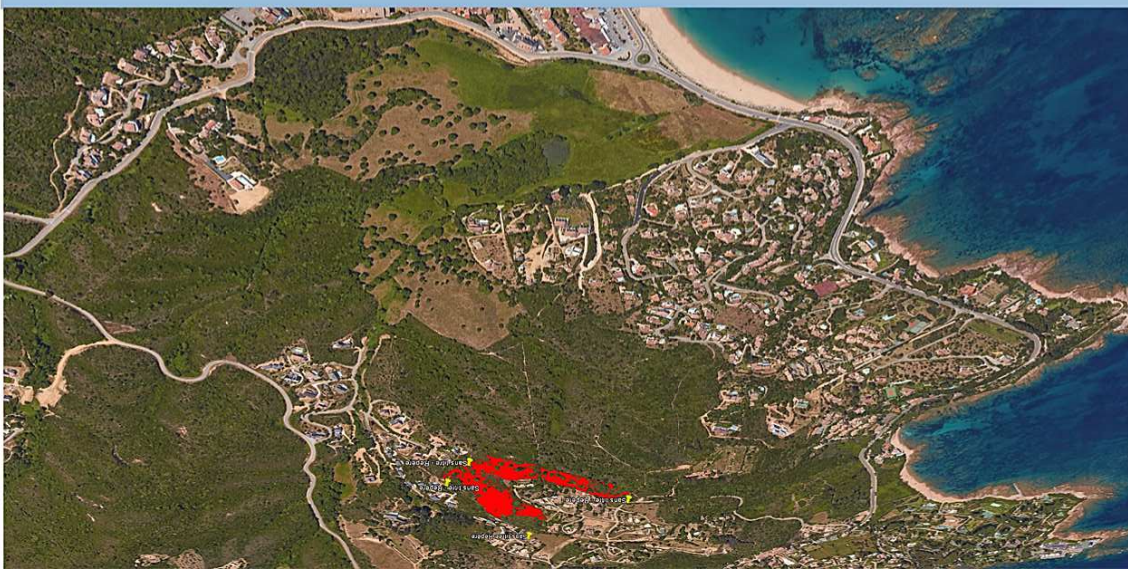


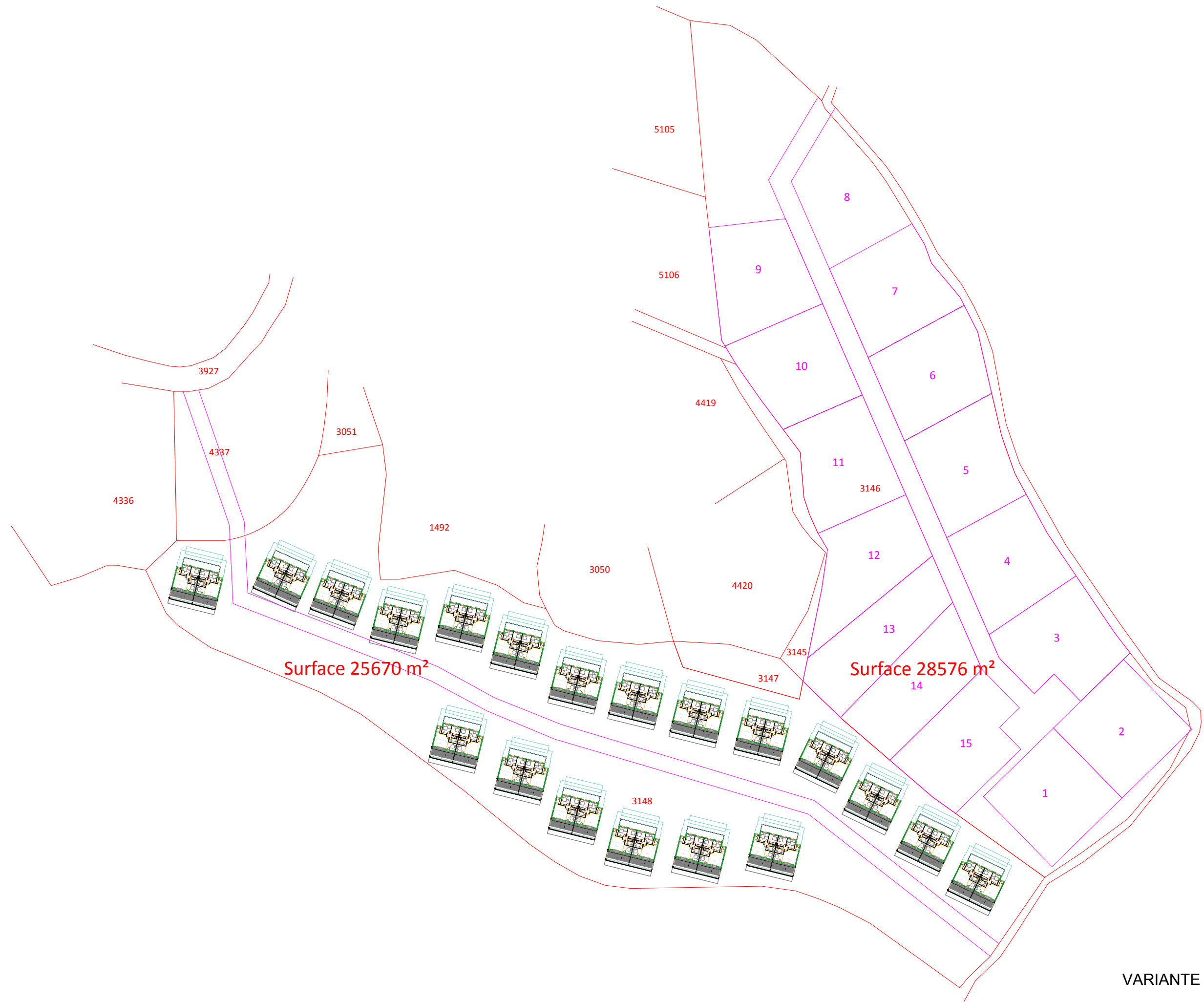


CE PLAN NE PEUT PAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE	CONSTRUCTION DE 154 LOGEMENTS COLLECTIFS		
		Maître d'Ouvrage : SCCV FORTIMMO Maître d'Oeuvre : KASE ARCHITECTURE	PC n°06 DOCUMENT
	ECHELLE	INSERTION PAYSAGERE	DATE 21/10/2016

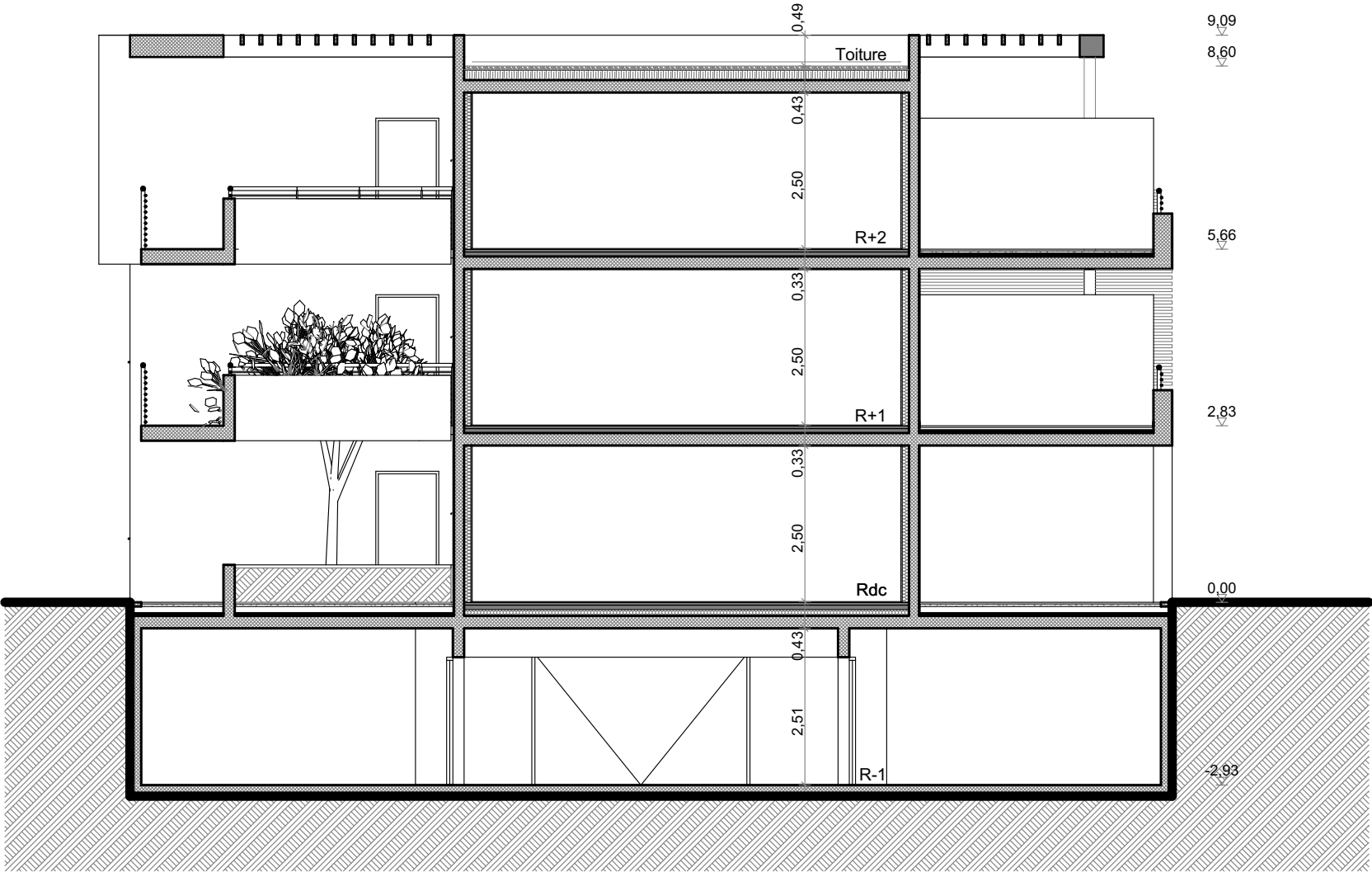






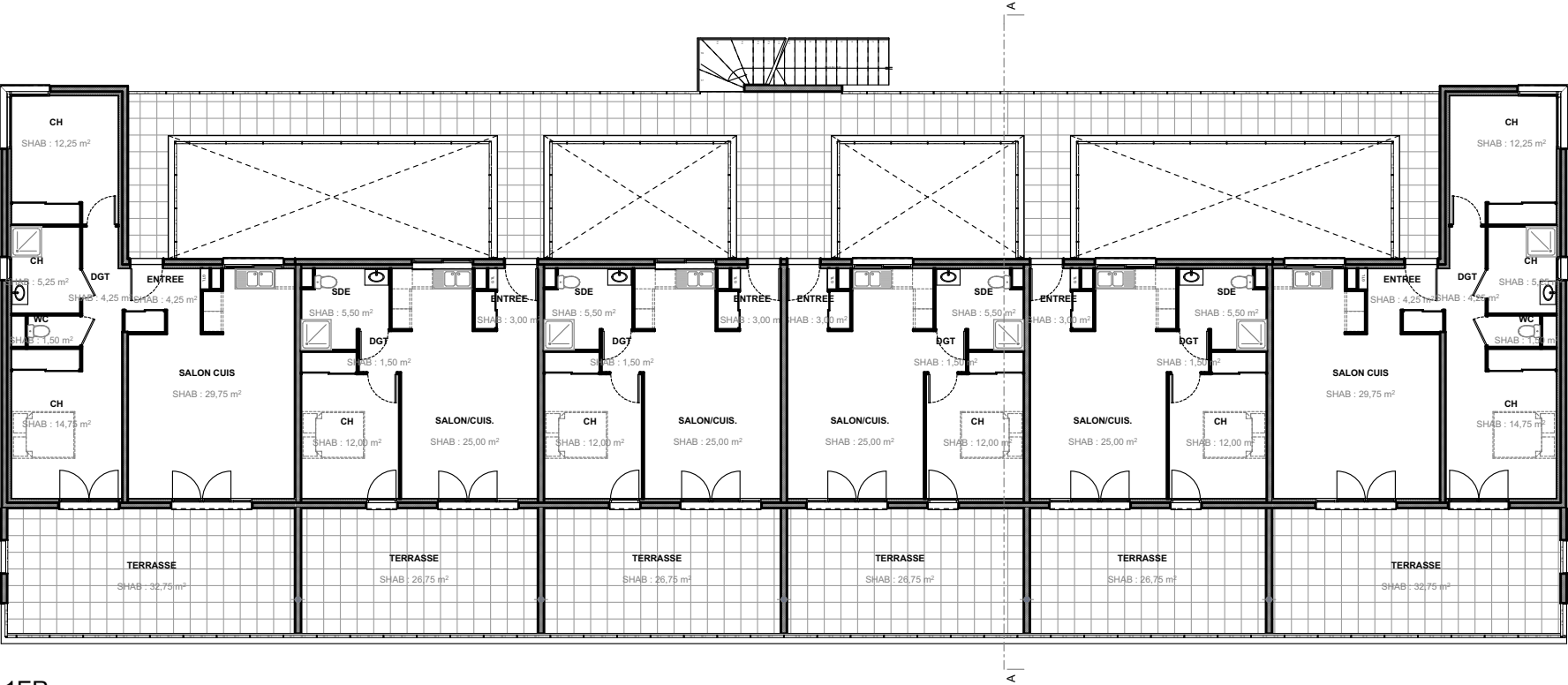




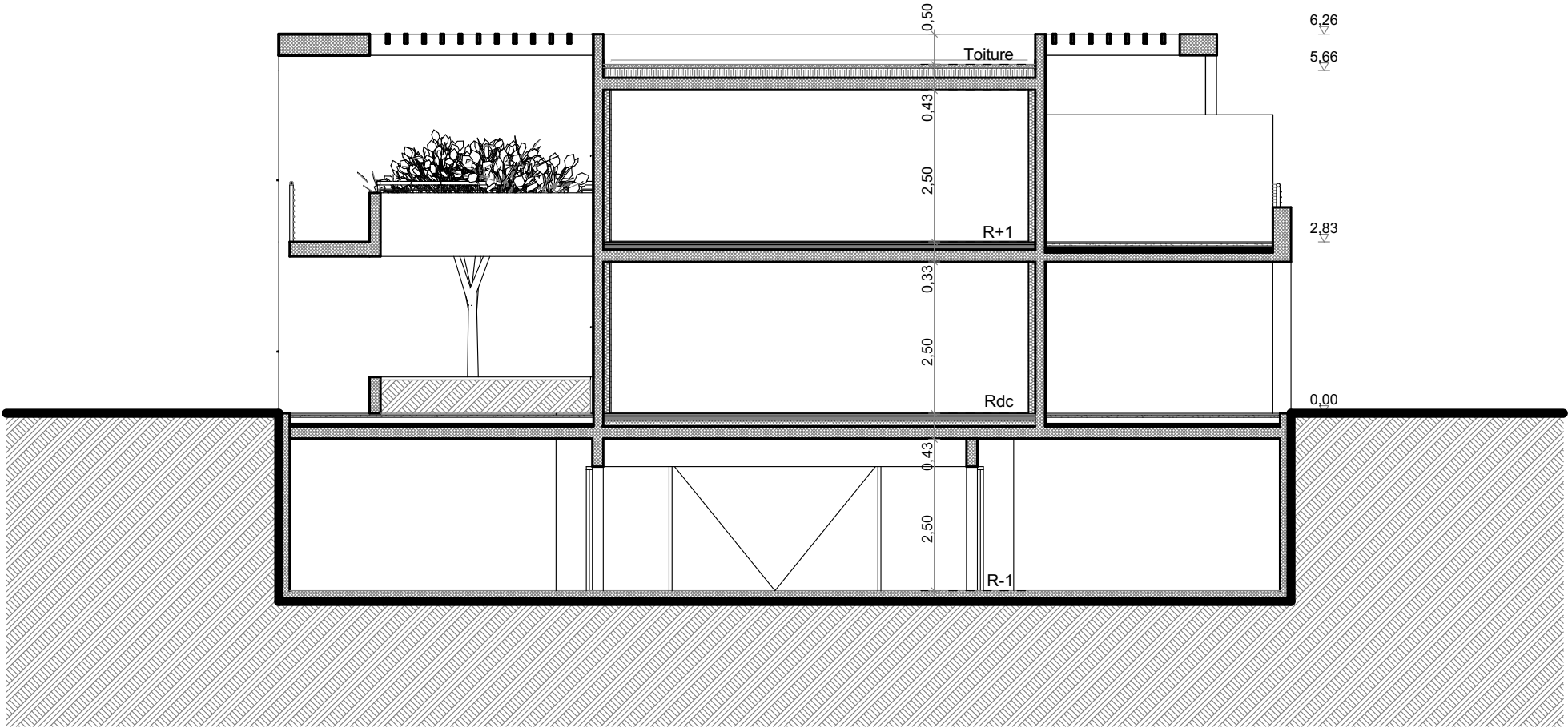


CE PLAN NE PEUT PAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE

CONSTRUCTION DE 154 LOGEMENTS COLLECTIFS		
ECHELLE 1:100	Maître d'Ouvrage : SCCV FORTIMMO Maître d'Oeuvre : KASE ARCHITECTURE	MOD. B R+2 SS ANNEXE
	COUPE AA	DATE 21/10/2016



1ER



COUPE AA

CONSTRUCTION DE 154 LOGEMENTS COLLECTIFS

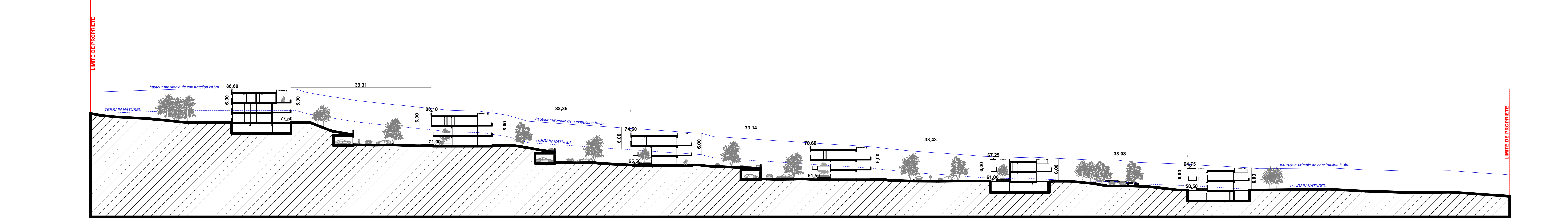
Maître d'Ouvrage : SCCV FORTIMMO
Maître d'Oeuvre : KASE ARCHITECTURE

MOD A R+1 T3 SS
ANNEXE

ECHELLE
1:100, 1:200

PLAN 1er étage COUPE AA

DATE 21/10/2016









CE PLAN NE PEUT PAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE	CONSTRUCTION DE 154 LOGEMENTS COLLECTIFS		
		Maître d'Ouvrage : SCCV FORTIMMO Maître d'Oeuvre : KASE ARCHITECTURE	PC n°06 DOCUMENT
	ECHELLE	INSERTION PAYSAGERE	DATE 21/10/2016

