

72 E. 1st St. Paris, Ind.
1924 MARSHALL C. O'NEAL
Washington, D. C.



L'assiette foncière se situe sur la commune de Porto-Vecchio « Rue Daniel Agostini » en partie haute du centre-ville. Le projet s'inscrit dans la volonté impulsée par la ville et dans la logique de développement urbain en visant à favoriser l'accès au logement dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Logement de Portivechju.

Le terrain d'assiette est caractérisé par une pente significative Nord-Ouest dont le point bas présente un décalage d'altimétrie de l'ordre de 11 mètres par rapport au point haut du terrain.

Le terrain s'inscrit dans un environnement semi-urbanisé, en pourtour se trouvent des habitations individuelles de type «Résidentielles», ou des petits collectifs et quelques équipements. La zone dans laquelle vient s'insérer le projet est peu dense et discontinue et le projet tel qu'envisagé permet de créer une réelle continuité et une cohérence urbaine avec le centre-ville à proximité immédiate.

- Section AE parcelle n°24
- Superficie totale de 11 743,00 m².

LES ACCES AU SITE :

L'opération prévoit un accès en double sens en limite Sud du projet depuis la *Rue Daniel Agostini* permettant d'entrer et sortir du programme par le biais d'un portail et de portillons pour piétons.

Une des problématiques à ce jour concerne les difficultés de stationnement le long de la *Rue Daniel Agostini*, c'est pourquoi le programme prévoit la création de stationnements le long de la *Rue Daniel* ce qui permettra de lier le projet à son environnement, d'améliorer la desserte du projet mais également de contribuer à rattacher le projet aux aménagements réalisés par la ville.

LE PROGRAMME :

L'objectif du projet est de favoriser l'accès à la propriété avec la création de logements collectifs en accession (BRS).

Le programme se compose de la façon suivante :

- 52 logements collectifs répartis sur une dizaine de petits plots d'habitations (bâtiments A à J)

Le projet s'insère dans une démarche de qualité environnementale et architecturale cherchant à privilégier la fonctionnalité des logements, la minimalisation des charges, le confort et la performance technique (acoustique et thermique).

La conception des logements vise un objectif de labellisation RE 2020.

LA COMPOSITION :

Afin de respecter le relief du site et de répondre aux attentes de la Commune, l'ensemble immobilier s'organise en différentes parties :

- Une première partie en limite de parcelle Sud, longeant la *Rue Daniel Agostini* avec l'implantation d'un front bâti densifié allant jusqu'au R+2 partiellement et permettant de créer une frange en continuité du centre-ville.
- Une seconde partie composée de plots bâtis en R+1 ou R+2 en partie centrale de l'opération et implantés sur le pourtour du terrain, ceinturant un cœur d'îlot paysager/naturel.
- Une contre-allée de stationnement organisée parallèlement au front bâti depuis laquelle se trouve les accès aux différents bâtis et à l'espace naturel central.

L'ensemble du projet s'implante sur le terrain sous forme de petits collectifs sans sous-sols et forme une composition harmonieuse, épousant les courbes de niveaux et respectant au maximum la topographie naturelle.

Le mélange d'un front bâti densifié, allié à des petits plots d'habitations collectives, le tout organisé autour d'un îlot paysager/naturel et le choix de cantonner les stationnements au plus près de la rue sans pénétration au sein du programme permet de créer une qualité, une mixité et une diversité dans la proposition architecturale.

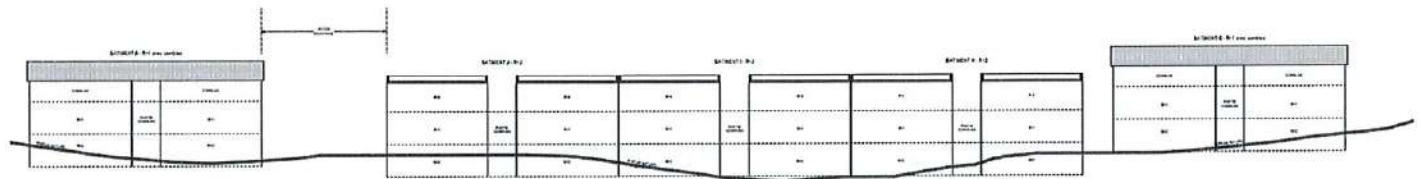
Dans le cadre du projet et afin de permettre l'accès à l'ensemble des logements situés en RDC aux Personnes à Mobilité Réduite, il a été envisagé un cheminement pour les véhicules depuis la contre-allée et la zone de stationnement centrale.

D'une largeur de 3,30 mètres et à sens unique, ce cheminement sera utilisé dans la grande majorité du temps par les usagers (piétons) afin de rejoindre leurs logements et pourra être utilisé par les Personnes à Mobilité Réduite afin de circuler et stationner jusqu'au droit des logements pour une accessibilité complète des logements tout en conservant la topographie du terrain naturel et le maximum d'espace vert.

VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Le projet est composé de 2 modèles architecturaux, permettant de varier les volumes et ne pas se retrouver dans un nouveau quartier où tous les bâtis seraient identiques. Les volumes sont au maximum en R+2 et varient entre 60m² et 100m² de surfaces habitables.

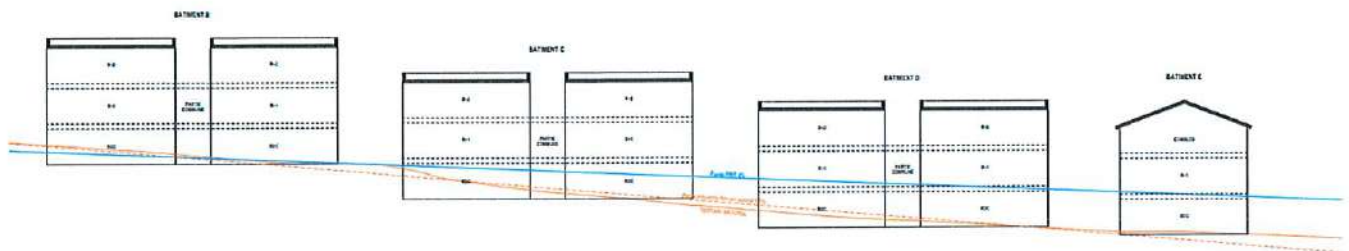
Les bâtiments à l'entrée de l'opération au Sud « Rue Daniel Agostini » sont les premiers bâtiments visibles depuis le centre-ville. Ils sont plus densifiés que sûr le reste de l'opération et sont composés de volumes simples. La hauteur de ces bâtis varie entre R+1 avec Combles aménagés ou R+2 et sont de formes et d'architecture traditionnelles avec toitures à 2 pentes et des toitures terrasses pour faire des liaisons entre les corps des bâtiments.



COUPE BB
GABARIT DES BATIMENTS - COUPE LONGITUDINALE - FRONT URBAIN RUE DANIEL AGOSTINI

Les bâtis situés au centre de la parcelle sont également composés de volumes simples et édifiés en R+2 ou R+2 avec combles aménagés. Afin de suivre la pente naturelle du terrain en limitant l'impact visuel et dans un but de séquençage de l'ensemble, deux volumétries sont présentes : une première volumétrie avec toitures à 2 pentes et une seconde avec toitures terrasses.

Au centre de l'opération, le choix d'une implantation « en gradins » au plus près de la topographie naturelle avec des hauteurs de bâtiments en R+2 maximum permet de dégager la vue et de créer un effet aléatoire et non figé.



COUPE LONGITUDINALE - FRONT URBAIN RUE DE LA VILLE - SÉQUENÇAGE DES BATIMENTS ET PENTE PAR

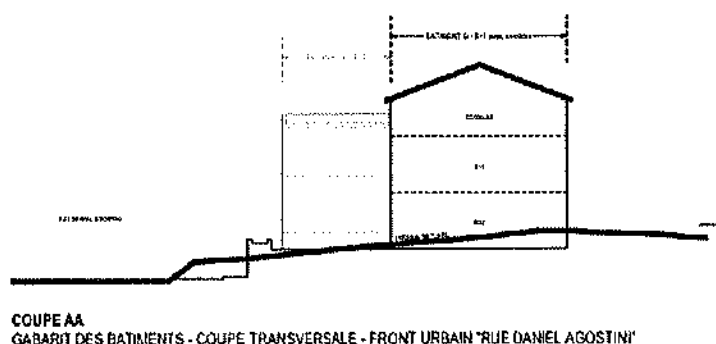
DEFINITION DES CONSTRUCTIONS :

Bâtiments A, E, F, G, (Toitures 2 pentes) :

Le premier type de bâtiment est de volume simple avec toiture à deux pentes, la ligne du faîtage s'aligne à l'axe des voiries ou des cheminements. Le linéaire du bâtiment est séquencé par la présence d'un socle « sous-bassement », des balcons en surplomb et des volumes différenciés par des teintes d'enduits. Ce traitement permet de souligner les verticalités et annonce avec clarté l'accès principal et le hall d'entrée des logements. Il est prévu un soubassement tel un ruban qui se développera sur l'ensemble des bâtiments.

Bâtiments B, C, D, H, I et J (Toitures terrasses) :

Le deuxième type de bâtiment est de caractère plus contemporain et composé en deux parties formant un H. Ces bâtiments sont en dialogue avec la topographie du site et le tracé des cheminements. Composés de deux corps de bâtiments en R+2 (le long de la Rue Daniel Agostini) et reliés entre eux par une pergola en bois ou par des éléments de liaison en bois, on retrouve également un socle « sous-bassement », permettant de créer une homogénéité avec les autres volumes.



Généralités :

Les jeux de teintes d'enduits, les balcons en surplomb de tailles variables et les jeux des ouvertures viennent rythmer les façades. L'unicité de traitement d'un socle « sous-bassement » sur l'ensemble des bâtiments permet de lier les bâtis entre eux dans une logique Architecturale commune.

Le fond de façade de l'ensemble des bâtiments sera traité avec le même matériau pour avoir une uniformité et une harmonie dans l'opération.

MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS : (préconisations du Guide Conseil de la ville de Porto-Vecchio)

Les façades :

Les fonds des façades des bâtiments seront traités majoritairement en enduit gratté fin de couleur claire et certains éléments en saillis seront soulignés par des teintes plus soutenues selon leur position sur le bâtiment.

Au RDC on trouvera sur l'ensemble des bâtiments le socle « sous-bassement » qui permet d'asseoir les bâtiments dont les étages en R+1 ou R+2 seront de couleur claire. Le soubassement renforcera ainsi la sensation de flottement et de détachement des différents volumes bâtis tout en liaisonnant ceux-ci entre eux et avec l'environnement.

Quelques éléments architecturaux seront en bois (pergola, habillage de parties communes...) afin de souligner et liasonner l'ensemble.

Les couvertures :

Les toitures des bâtiments à 2 pentes seront en tuiles canals et pour les toitures terrasses il est prévu la mise en place de matériaux de drainage légers (gravillons) de teinte sombre (Cf. Guide conseil de la ville de Porto-Vecchio).

Les menuiseries seront en PVC ou en Alu et les coloris seront à définir suivant la charte « Guide conseil de la ville de Porto-Vecchio ».

Pour les volets, il est proscrit dans le « Guide conseil de la ville de Porto-Vecchio » la pose de volets roulants PVC avec caissons apparents. De ce fait la mise en place de volet roulant « bloc baie ou titan » peut être envisagée et qu'ils soient manuels ou électriques, ils seront assortis aux menuiseries.

Les portes palières seront également harmonisées avec les couleurs choisis pour les menuiseries extérieures et dans le même matériau que les volets roulants.

Traitement des espaces extérieurs :

o Espaces verts naturels :

Le projet prévoit de conserver un maximum d'espaces verts naturels au sein du programme. Ces espaces naturels seront limités au niveau des abords par le biais de bordures, murets, plantation de haies... afin de correspondre aux besoins du projet en tenant compte de la structure paysagère existante.

o Espaces « Jardins » privés :

Ces espaces seront délimités une clôture (muret ou grillage) de faible hauteur. Toutefois, si la réalisation de murets n'était pas réalisable, il sera possible de traiter simplement les limites entre lots avec des dispositifs simples, peu encombrants : grillage métallique à torsion, palissade en bois ou haies de plantations.

o Limite espace public et espace privé :

Afin de matérialiser la limite entre ces deux espaces et particulièrement le long de la Rue Daniel Agostini, il sera prévu de réaliser des murets ou clôtures avec intégration d'une bande végétale permettant de limiter la porosité visuelle et également d'apporter un soin particulier au visuel depuis la rue et les espaces privés.

o Zone de stationnements et circulation carrossable :

Le projet est réalisé selon un axe majeur à savoir la réalisation d'une contre-allée de stationnement depuis laquelle les usagers laissent leurs véhicules et rejoignent les logements via un cheminement piéton. Afin de se fondre au mieux au paysage existant et dans le but d'un travail qualitatif d'intégration il sera prévu le traitement des places de stationnements avec un revêtement perméable à définir (parking végétalisée, gravillons ...) enfin concernant la voirie celle-ci sera traitée avec un revêtement drainant également (béton désactivé, enrobés drainant, granulats ...).

o Cheminements :

Le cheminement ceinturant le cœur d'îlot paysager/naturel et desservant l'ensemble des accès aux logements sera traité avec un revêtement drainant sous forme d'une allée piétonne (Dallage enherbé, gravillons, béton drainant ...)

Assainissement - Traitement des eaux usées et des eaux pluviales - Traitement des déchets - réseaux divers :

a) Assainissement :

Concernant la gestion des eaux usées, la parcelle n'étant pas desservie directement par le réseau d'assainissement, le projet prévoit une extension du réseau public existant depuis le Chemin de « Quenza » jusqu'à la parcelle ainsi que la mise en place d'un poste de relevage pour les bâtis en fond de parcelle (contrainte topographique).

Les études complémentaires permettront de préciser les systèmes techniques et les raccordements précis selon les plans des réseaux existants transmis par la Commune.

b) Traitement et gestion des eaux pluviales :

Le projet prévoit la création de deux bassins de rétention qui seront dimensionnés avec le Bureau d'Etude dans les prochaines études.

Le traitement et la gestion des eaux pluviales seront traités de manière à récupérer le maximum d'eau dans le but d'être réutilisée pour l'arrosage des espaces verts en adéquation avec les attentes du bailleur de concevoir des logements avec minimisation des charges d'entretien et de consommation.

Des études complémentaires permettront de préciser les systèmes techniques à réaliser pour un raccordement au réseau existant de la Commune.

c) Réseau AEP :

La parcelle est correctement desservie pour le réseau d'eau potable depuis le Chemin de Quenza et les raccordements ne nécessiteront pas de travaux spécifiques.

d) Traitement des déchets :

En limite de propriété a été positionné un local fermé permettant d'accueillir les bacs d'ordures ménagères et d'emballages ménagers légers avec accès facile depuis la voirie publique. Les prescriptions de la Commune concernant la gestion des déchets devront être transmises afin d'adapter si besoin.

e) Les réseaux divers :

Le site sera raccordé aux différents réseaux publics existants sur la voie publique longeant la propriété.

Enfin concernant le raccordement électrique, un poste de transformation est prévu pour le bon fonctionnement du futur programme. Ce poste sera localisé en partie Est du terrain et accessible depuis la voie publique.

PINELLI ARCHITECTURE
N° SIREN 826942250
N° Ordre National S19118
2, Avenue de Bains - 20000 AJACCIO
marc.pinelli@orange.fr
Tél. / 04 95 21 74 75

Juillet 2024