

PROJET CAPRA SCORSA ( notice DREAL )

État de lieux

Le terrain , assiette du projet se présente se présente comme un ensemble moyennement accidenté avec une pente vers le sud . Le seul accès possible est celui sur la route d'accès existante . Le reste des limites du terrain sont mitoyennes avec d'autres terrains . Les 5 logements existants sont déjà utilisés à la location saisonnière avec une piscine centrale. Il s'agit d'un programme plus important qui n'a jamais été terminé .L'objectif du nouveau maître d'ouvrage est identique à l'utilisation actuelle , c'est à dire construire une résidence de tourisme ,mais plus moderne en optimisant les possibilités offerte par le terrain, mais en gardant l'esprit du projet initial , et en conservant autant que possible la végétation existante omniprésente .

Urbanisme

Situé en zone AU1 du l'actuel PLU ,le terrain se retrouve entouré d'immeubles sur chaque limite de propriété ( voir photos aériennes prises à l'aide de drone ), ce qui constitue la caractéristique principale de cette zone déjà bien urbanisée, avec des bâtiments aux caractéristiques assez similaires . La seule possibilité d'accéder est par la route existante qui dessert déjà la résidence hôtelière actuelle du côté sud , cette route d'accès constituant la limite de ce côté .Cette parcelle A 758 assiette foncière du présent projet est divisée en deux parties ,dont une est inconstructible ,car située en zone N . Cette partie basse très végétalisée sert d'écran naturel ,car depuis le bas du terrain on ne voit aucun des 5 logements déjà construits bien que certains soient construits sur deux niveaux ( voir photos de l'état actuel prises depuis le bas de la route ).

Approche conceptuelle

Pour ce projet , on est parti d'une analyse de ce que l'on trouve sur le terrain à la fois des parties bâties et du couvert végétal existant qui est relativement important par rapport aux projets voisins très denses d'un point de vue du rapport entre construction et possibilité d'urbanisme . L'idée est de se rapprocher des volumes existants construits, en prolongeant le projet initial qui n'a jamais été terminé à l'époque ,mais en supprimant la partie bar restaurant ,pub . Autre constat , est l'accès existant qui ne peut être modifié car c'est le seul possible depuis la route d'accès située en limite sud . De cet accès , va découler le positionnement de la réception ,et des services à proximité immédiate de manière à éviter l'éloignement des parties communes par rapport à une utilisation PMR plus facile à gérer par rapport au terrain . D'un point de vue topographique , la pente sera absorbée par le niveau de chaque bâtiment qui s'adapte au terrain sur des niveaux différents entre les différentes plates formes d'implantation qui suivent la topographie .

Traitement architectural

Comme cela a déjà été précisé , le projet s'articule autour de la piscine existante , les bâtiments déjà réalisés et ceux projetés tournant autour , avec des entrées de bâtiments côté circulation ,et des vues sur les jardins soit côté nord pour le bâtiment A , côté est pour le bâtiment B et côté sud pour le bâtiment C .

Ces ensembles A,B,C se décomposent en plusieurs blocs décalés en profondeur et en hauteur pour s'adapter au terrain , et de manière à créer de la volumétrie , à diviser les longueur de façades ,et se rapprocher de la volumétrie des bâtiments voisins et de l'existant déjà construit. La volumétrie générale reste simple avec des assemblages de volumes en toitures terrasses qui seront traitées avec des surfaces végétales car elles sont perceptibles depuis les étages supérieurs . L'organisation des vues dépendra à la fois du système de circulation autour de la piscine , et des vues sur le jardin pour les parties plus privatives des logements . Le Traitement des façades ne sera pas répétitif pour chaque bâtiment . Au contraire , une certaine diversité est recherchée dans le traitement et l'assemblage , le système de percement de chaque logement . Le traitement des matériaux est multiple ,avec des parties en rez de jardin en pierre , et d'autres en crépi .

Perception du projet dans son environnement

Le terrain n'est pas perçu dans le paysage lointain car il se trouve dans un cuvette . Depuis le nord ,de la RT 30 ,en se plaçant dans la montée de Lozari vers Ostriconi ,on ne peut pas voir le terrain et donc le projet car il se trouve sous la ligne de crête ( voir photo de loin côté nord ) . A l'inverse ,côté sud en montant sur la route de Belgodère , on ne peut non plus le voir car il est masqué par une petite colline qui lui fait face sur laquelle est construit un programme immobilier important qui fait à nouveau un écran .Le seul moyen d'appréhender le projet est une vision par drone qui montre l'impact des constructions autour de ce projet ( voir photos par drone ).Le fait de travailler en toiture terrasse avec un traitement végétal favorise également l'insertion ,et limite les hauteurs . la perception de près est uniquement possible depuis la route basse qui permet l'accès . mais la densité de la végétation , notamment de la zone N fait un écran naturel ,et empêche toute vision du projet actuel ( voir photos prises depuis la route basse .