

AJACCIO (2A)

Réhabilitation du site de l'ancien hôpital de la Miséricorde Eco-Quartier de la Miséricorde

Demande d'instruction au cas par cas

Note explicative

Sommaire

I. Contexte	7
II. Le site d'implantation : La Miséricorde, un grand site stratégique pour Ajaccio	8
III. Caractéristiques du projet	10
III.1 Orientations d'aménagement et démarche ERC	10
III.2 La programmation	11
III.3 Démolitions/Réhabilitations	12
III.4 Typologie et formes urbaines : Habiter le sol et le ciel	14
III.5 L'armature des espaces publics	16
III.6 Les équipements au cœur de la centralité du projet	17
III.6.1 Le campus	17
III.6.2 Les commerces	18
III.6.3 L'équipement sportif	18
III.6.4 L'hôtel de la métropole de la CAPA	18
III.6.5 Le parking relais	19
III.6.6 Le pôle tertiaire autour de la crèche	19
III.6.7 Les réservoirs d'eau potable et la future chaufferie	20
III.7 Mobilités et déplacements	20
III.8 La gestion de l'eau : limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer qualitativement les volumes à stocker	21
III.8.1 Imperméabilisation des sols	21
III.8.2 La gestion des eaux de ruissellement	22
III.9 La prise en compte des espèces et espaces protégés	24
III.9.1 Evitement des EBC	25
III.9.2 Evitement des stations d'espèces végétales	26
III.9.3 La stratégie végétale	28
III.10 Les autres dimensions environnementales du projet de la Miséricorde	28
III.10.1 Objectif de labellisation Eco-Quartier	28
III.10.2 Sobriété et performance environnementale	28
III.10.3 Préservation de la biodiversité et du paysage	30
III.10.4 Adaptation au climat et conception bioclimatique du quartier	31
III.10.5 La conception bioclimatique des bâtiments et adaptation au climat local	32
III.10.6 Qualité d'air intérieure	34
III.10.7 L'empreinte carbone	34
III.11 L'association des habitants à l'élaboration du projet	37
IV. Premières appréciations des enjeux et réponses apportées par le projet	39
IV.1 Le milieu naturel	39
IV.1.1 Zonages écologiques	39
IV.1.2 Investigations sur site	40
IV.1.3 Les continuités écologiques	42
IV.1.4 Enjeux écologiques	44
IV.1.5 Les arbres et la végétation	45
IV. 1.6 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC	48

IV.2 Le patrimoine	48
IV.2.1 Monuments historiques / Site Patrimonial Remarquable	48
IV.2.2 La loi Littoral	50
IV.2.3 Loi Montagne	51
IV.2.4 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC	51
IV.3 Paysages	51
IV.3.1 A l'échelle de la ville	51
IV.3.2 Les vues depuis le site	52
IV.3.3 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC	55
IV.4 Ressource en eau et milieux aquatiques	55
IV.4.1 SDAGE/SAGE	55
IV.4.2 Eaux superficielles	55
IV.4.3 Eaux souterraines	57
IV.4.4 Alimentation en eau potable	57
IV.4.5 Les zones humides	57
IV.4.6 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC	58
IV.5 Sous-sol / sol	59
IV.5.1 Relief	59
IV.5.2 Sous-sol et imperméabilisation	60
IV.5.3 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC	61
IV.6 Climat	61
IV.6.1 Le climat actuel et ses évolutions	61
IV.6.2 Le projet de la Miséricorde	62
IV.6.3 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC	63
IV.7 Mobilités / stationnement	63
IV.7.1 Accessibilité automobile	63
IV.7.2 Le trafic	66
IV.7.3 Accessibilité en transport en commun	70
IV.7.4 Accessibilité piétonne	72
IV.7.5 Accessibilité cyclable	75
IV.7.6 Stationnement	75
IV.7.7 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC	79
IV.8 Risques naturels	79
IV.9 Risques technologiques et pollutions des sols	80
IV.10 Nuisances sonores	82
IV.11 Nuisances lumineuses	84
IV.12 Qualité de l'air	89
IV.12.1 Dioxyde d'azote	90
IV.12.2 Particules PM2.5 et PM10	90
IV.13 Desserte en énergie	91
IV.14 Déchets	92
IV.15 Desserte par les réseaux	93

Table des illustrations

Figure 1 : Plan de l'existant et de son environnement Source : Plan Guide 2025	9
Figure 2 : Superposition du projet avec la photo aérienne	9
Figure 3 : Plan de synthèse de la programmation Source : Plan Guide 2025.....	11
Figure 4 : Plan reprenant l'état du bâti et son intérêt patrimonial Source : Plan Guide 2025	13
Figure 5 : Plan identifiant les bâtiments conservés et les démolitions Source : Plan Guide 2025....	13
Figure 6 : Typologie des bâtiments Source : Plan Guide 2025	14
Figure 7 : Imbrication des registres hauts et bas dans les parcelles des deux îlots centraux Source : Plan Guide 2025	15
Figure 8 : Plan des espaces publics Source : Plan Guide 2025	16
Figure 9 : Nomenclature des lots Source : Plan Guide 2025	17
Figure 10 : Projection de la position pivot de l'équipement sportif entre les deux niveaux altimétriques et les deux directions de la place de la Miséricorde Source : Plan Guide 2025	18
Figure 11 : Projection de l'hôtel de la Métropole Source : Plan Guide 2025	19
Figure 12 : Projection des bâtiments du pôle tertiaire de la Ville Source : Plan Guide 2025	19
Figure 13 : Projection des réservoirs AEP et du projet de Chaufferie	20
Figure 14 : Voirie et desserte piétonne de l'opération Source : Plan Guide 2025	21
Figure 15 : Cartographies comparant l'imperméabilisation des sols avant et après projets Source : Le Plan Guide 2025	22
Figure 16 : Principe de gestion des eaux pluviales Source : Plan Guide 2025.....	23
Figure 17 : Projection du jardin de pluie Source : Plan Guide 2025	24
Figure 18 : Coupe du jardin de pluie Source : Plan Guide 2025	24
Figure 19 : Superposition plan masse et EBC Source : Plan Guide 2025.....	25
Figure 20 : Localisation des espèces protégées en comparaison état existant/superposition projet Source : Plan Guide 2025	27
Figure 21 : Les vents dominants Source : Plan Guide 2025.....	32
Figure 22 : tableau récapitulatif des impacts carbone énergétiques par poste et comparaison avec la référence	35
Figure 23 : Tableau récapitulatif des impacts carbone quartier par poste et comparaison avec la référence	35
Figure 24 : Impact carbone (kgéqCO2/an) des produits de construction du quartier; référence à gauche et projet à droite Source: AMOES.....	36
Figure 25 : Plan identifiant le périmètre d'étude du diagnostic endemys 2021/2025 Source : Endemys	39
Figure 26: Liste des zonages écologiques dans un rayon de 3km Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021.....	39
Figure 27 : Liste des habitats naturels recensés au sein de la zone de prospection faune/flore Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021	40
Figure 28 : Cartographie de végétation au sein de la zone de prospection faune/flore Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021	40
Figure 29 : Localisation des observations des espèces végétales protégées au sein de la zone de prospection faune/flore Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021.....	41
Figure 30 : Localisation des habitats de reproduction de la faune patrimoniale Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021.....	42
Figure 31 : Trame verte et bleue en Corse Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021	43
Figure 32 : Continuités écologiques à l'échelle locale Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021	43

Figure 33: Répartition des arbres en fonction de leur état phytosanitaire	45
Figure 34: Etat sanitaire des arbres	46
Figure 35 : Plan identifiant les arbres conservés et supprimés Source : Plan Guide 2025	47
Figure 36 : Plan schématique des espaces plantés Source : Plan Guide 2025.....	47
Figure 37 : Morphologie urbaine et bâtis	49
Figure 38 : Extrait d'une carte du PLU faisant apparaître les SUP concernant le patrimoine, les monuments historiques/sites classés ou inscrits Source : PLU Ajaccio	50
Figure 39 : Les vues lointaines du site au travers du quartiers Source : Plan Guide 2025.....	52
Figure 40 : Illustrations des différentes vues Source : Plan Guide 2025	53
Figure 41 : Vue du projet de la Miséricorde depuis la mer Source : Plan Guide 2025.....	54
Figure 42 : Contexte hydrographique Source : Diagnostic environnemental ERG 2018	56
Figure 43 : Site d'étude et réseau hydraulique Source : carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr – risques naturels en Corse du Sud	56
Figure 44 : Localisation des milieux aquatiques et humides au sein de la zone de prospection faune/flore Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021	58
Figure 45: Coupe transversale est-ouest du terrain actuel (trait noir) et naturel (trait gris)	59
Figure 46: Courbes de niveaux et implantations bâties Source : Plan Guide 2025.....	59
Figure 47: Approche des déblais (en jaune) et remblais (en rouge)	60
Figure 48 : Tableau de synthèse Atouts/Risques Source : Plan guide 2025.....	62
Figure 49 : Réseau de voirie - secteur resserré - situation actuelle Source : Plan Guide 2022.....	64
Figure 50 : Extrait de plan identifiant le maillage au sein du site de la Miséricorde Source : Plan Guide 2025 – MA-GEO	65
Figure 51 : Voiries existantes et projetées	66
Figure 52 : Flux en heure de pointe du matin / Flux en heure pointe du soir	67
Figure 53 : Trafics attendus en heure de pointe matin et soir	69
Figure 54: Répartition des flux après réalisation du projet sur le giratoire est	70
Figure 55 : Voirie existante et nouvelle ligne de bus	71
Figure 56 : Navette du parking relais	71
Figure 57 : Courbes isochrones – temps de parcours piétons	72
Figure 58 : Cheminements piétons projetés	73
Figure 59 : Le tracé des parcours	74
Figure 60 : Localisation des zones de stationnement Source : Horizon Conseil 1/02/2022	75
Figure 61 : Image identifiant le stationnement illicite en rouge au niveau du giratoire de la moyenne corniche à l'est du site en phase exploitation de l'ancien hôpital	76
Figure 62 : Accès stationnement et parkings souterrains	78
Figure 63 : Plan des localisation des sources de pollutions retenues Source : Diagnostic environnemental ERG 2018	81
Figure 64 : Liste des préconisations d'ERG au regard des potentielles pollution Source : ERG 2018	82
Figure 65 : Extrait de la carte de localisation des routes concernées par le bruit routier Source : Rapport de présentation du PLU d'Ajaccio	83
Figure 66 : Extrait d'une carte du classement sonore des infrastructure routières des transports terrestres du département de Corse du Sud Source : DREAL CORUSE CEREMA nov. 2016 – Annexe PLU AJACCIO	83
Figure 67 : Pollution lumineuse sur le site d'étude	85
Figure 68 : La stratégie nocturne Source : Plan Guide 2025	86
Figure 69 : Principe d'éclairage des chaussées Source : Plan Guide 2025	87
Figure 70 : Principe d'éclairage des parcours piétons Source : Plan Guide 2025	87
Figure 71 : Les systèmes d'éclairage identitaires de l'opération Source : Plan Guide 2025	88

Figure 72 : Objectifs de qualité cibles pour les différents polluants règlementés Source : Etat des lieux environnemental – AMOES – décembre 2024	89
Figure 73 : Extrait de la carte de la concentration en NO2 sur le quartier de la Miséricorde Source : Etat des lieux environnemental – AMOES – décembre 2024	90
Figure 74 : Extrait de la carte de la concentration en PM10 (à gauche) et PM2.5 à droite sur le quartier de la Miséricorde Source : Etat des lieux environnemental – AMOES – décembre 2024.....	90
Figure 75 : Extrait de carte de la concentration en ozone sur le quartier de la Miséricorde Source : Etat des lieux environnemental – AMOES – décembre 2024	91

La présente note est jointe à la demande d'examen au cas par cas destinée à statuer sur la nécessité d'une évaluation environnementale pour le projet de réhabilitation du site de la Miséricorde à Ajaccio. Elle a pour objectif de présenter le projet, d'évaluer la vulnérabilité du milieu dans lequel il s'insère, et de montrer les moyens mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire, et compenser les impacts négatifs pressentis.

Ce projet est en effet soumis à évaluation au cas par cas, au regard des rubriques suivantes de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du CE

- 39b (opération d'aménagement portant une superficie de moins de 10 ha)
- 41a (création d'une aire de stationnement ouverte au public de 50 unités et plus)
- 47b (déboisement d'une surface supérieure à 0.5hectare)

Il est ici précisé que les études font référence à un projet de transport de transport téléguidé ou d'ascenseur urbain entre le site et le centre-ville. Ce projet, qui n'est qu'au stade de l'intention, est indépendant d'un point de vue fonctionnel du projet de la Miséricorde. Il a uniquement été pris en compte dans les aménagements pour ne pas obérer sa faisabilité.

Le projet de la Miséricorde n'est donc pas concerné par la rubrique 7 (transports guidés de personnes)

I. Contexte

Le déménagement de l'hôpital de Notre-Dame de la Miséricorde a laissé place à une friche urbaine, située à proximité immédiate du centre-ville d'Ajaccio.

Consciente du potentiel de ce site, la ville a engagé des études sur un périmètre élargi de 15 ha environ, afin de définir les conditions de la reconversion de ce site, et de son intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère avec les espaces environnants.

Les premières études ont abouti, en mai 2022, à la définition d'un plan guide qui a permis de fixer les grands principes et les objectifs fondamentaux du projet.

La SPL AMETARRA a alors été désignée en tant qu'aménageur du projet, qui sera réalisé sous la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont la création devrait être approuvée en 2026. La SPL a acheté les terrains, et conduit actuellement les études techniques et environnementales qui conduiront à la création de la ZAC.

Celles-ci ont démarré par la mise à jour et l'approfondissement du plan guide en prenant en compte les nouveaux diagnostics et de nouvelles hypothèses de programmation.

Ce plan guide actualisé a été validé par la ville en juillet 2025, et servira de document de référence pour créer la ZAC.

Ce projet répond aux objectifs fixés par la municipalité qui souhaite développer un quartier intégré dans la ville et l'histoire d'Ajaccio :

- Avec une attention toute particulière à l'héritage bâti, paysagé, géographique et social comme vecteur de l'identité des lieux,
- En intégrant le temps long du projet comme un élément de conception, par la préfiguration de certains lieux, l'occupation provisoire de certains espaces, la mise en place d'un récit des lieux qui se matérialise dès les prémices du projet. Chaque phase du projet est pensée comme une étape autoportante, ayant sa propre raison d'être indépendamment de la réalisation de l'intégralité de l'opération,
- Concevoir un quartier inscrit dans les enjeux du siècle, transition énergétique, intégration du vivant, anticipation d'un « monde plus chaud », ...

- Développer un projet économique équilibré capable de garantir la qualité à toutes les échelles, architecturale, paysagère, sur les espaces publics,
- Concevoir un quartier en prolongement du centre-ville, véritable destination.

II. Le site d'implantation : La Miséricorde, un grand site stratégique pour Ajaccio

Au sein de la Communauté d'agglomération du Pays Ajaccien, le site de la Miséricorde représente un site d'interface majeur, au carrefour d'espaces aux multiples vocations.

La réalisation de ce nouveau projet sera possible grâce au déplacement de l'hôpital de la Miséricorde vers la colline du Stiletto depuis 2023. Le renouvellement de la Miséricorde représente ainsi une opportunité exceptionnelle, car unique, de pouvoir d'une part renforcer de manière conséquente l'offre en logements à proximité du centre-ville, et d'autre part contribuer à améliorer la desserte du centre-ville notamment à travers la programmation d'un parking relais en ouvrage.

Ajaccio étant une ville particulièrement contrainte par sa topographie, elle s'est principalement développée au sein de ses vallées, notamment autour de l'Avenue Franchini et de l'axe routier reliant Ajaccio à Bastia.

Le site de l'hôpital profite d'une situation remarquable :

- Il se place « au-dessus » du centre-ville, tout en lui étant contigu. Il est donc à la fois proche de la ville napoléonienne et du Cours Napoléon, et éloigné, du fait de la topographie très prononcée ;
- Il bénéficie de vues imprenables sur le paysage de la ville et du golfe.

Sa situation de « pivot » entre la « ville basse » ancienne et la « ville haute » moderne est une opportunité pour mieux relier le centre avec les quartiers périphériques, mais également pour compléter l'offre d'équipements de proximité et d'équipements structurants.

Le terrain de l'hôpital constitue une friche d'environ 7.7 hectares, marquée par une occupation peu ordonnée et hétérogène qui a pris possession du site au grès du développement progressif et des extensions successives de la structure hospitalière.

Le périmètre d'opération intègre en outre le terrain communal de l'ancienne usine des eaux, au nord, et le terrain privé d'une clinique située à l'est (Clinisud), qui a déménagé.

La superficie opérationnelle totale est donc de 8.6 hectares.

Le site a été fortement remanié, pour que les installations puissent prendre place dans la forte dénivelée (environ 60 m). Les plateformes créées accueillent des bâtiments encore présents aujourd'hui : le bâtiment principal de l'hôpital, à l'est, avec une dimension monumentale et patrimoniale avérée (R+6) ; des logements de fonction, une crèche, des bureaux, ...

Les espaces extérieurs correspondent à des voiries et parking. De façon générale, ils sont envahis par le stationnement. Une partie du site est d'ailleurs occupé par un parking relais, avec navette vers le centre ville.

En dehors de l'ensemble boisé autour des logements de fonction et en partie haute à l'ouest, le reste du site est pauvre en espaces de qualité mais tire profit de ses deux atouts principaux : la vue et la présence de boisements classés.

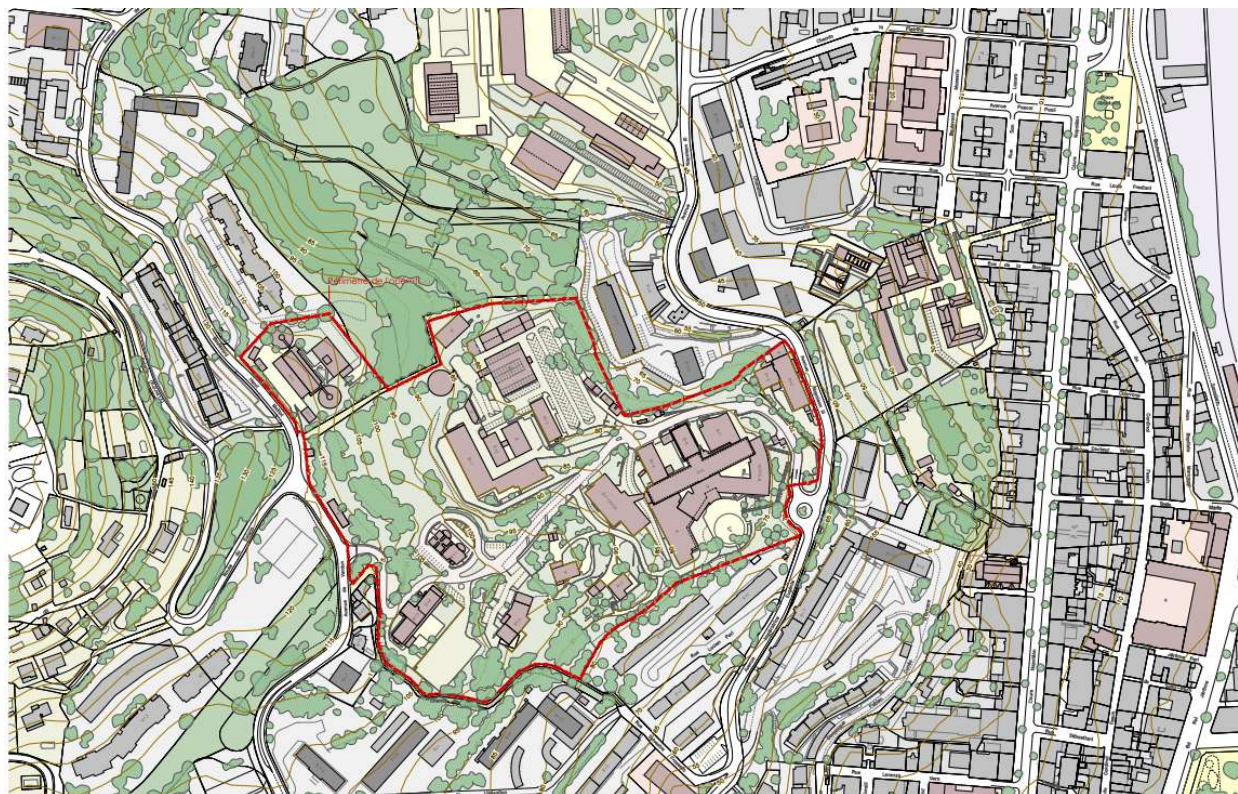


Figure 1 : Plan de l'existant et de son environnement
Source : Plan Guide 2025



Figure 2 : Superposition du projet avec la photo aérienne
Source : Plan guide

III. Caractéristiques du projet

III.1 Orientations d'aménagement et démarche ERC

L'aménagement du site de la Miséricorde repose sur trois grandes orientations :

- **un projet d'extension du centre-ville** : il doit permettre de relier la ville basse à la ville haute, il aménage une porte d'entrée du territoire autour des équipements publics à fort rayonnement et offre un renouvellement du logement sur Ajaccio ;
- **un projet réunifiant la proche périphérie avec le centre** : création d'un futur parc urbain en position centrale, une centralité de quartier accessible à toute la ville, la réunification par la programmation ;
- **le paysage, la topographie et la gestion de l'eau comme matrice du projet d'aménagement** : restituer les plus belles vues par de bonnes implantations bâties, désenclaver et valoriser les EBC, offrir une grande densité du végétal sur les espaces publics et privés, et protéger le centre-ville du risque aux inondations.

Le projet a été établi par une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant :

- Un cabinet d'architectes-urbanistes : Germe & Jam
- Une agence d'architectes paysagistes : Atelier Bruel Delmar
- Un programmiste : Alphaville
- Un bureau d'étude énergie / carbone : AMOES
- Deux bureau d'étude hydraulique / VRD : Ma-Geo et Artelia
- Un bureau d'étude en conception écologique et expertise sols : Endemys
- Un spécialiste des mobilités : Horizon conseils
- Un concepteur lumière : Scène publique

La pluridisciplinarité de cette équipe, ainsi que **les diagnostics qui ont été réalisés** dès l'amont des études (sols, phytosanitaire, pollutions...) **ont permis d'intégrer la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) dès la phase de conception**, afin de limiter au maximum les impacts sur l'environnement et sur la santé des habitants et riverains.

Cette démarche va continuer dans les phases ultérieures.

A ce stade des études, les mesures ERC sont notamment les suivantes :

- Le choix de la réhabilitation de friches, pour satisfaire aux besoins en logements et équipements, tout en évitant de consommer des Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF),
- Le maintien et la valorisation des trames vertes et bleues sur le site,
- La préservation d'une grande partie des arbres du site,
- La limitation de l'imperméabilisation et la conservation d'espaces pleine terre,
- La prise en compte des espèces floristiques protégées,
- La prise en compte de l'enveloppe paysagère et de la co-visibilité sur les monuments historiques,
- La préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau,
- La réutilisation de bâtiments, de réseaux et d'infrastructures déjà existantes, pour limiter les déchets et les besoins en matériaux
- La gestion durable des ressources et la mise en place d'une démarche économie circulaire
- La réalisation d'aménagements favorisant les modes doux et les transports en commun,
- La mise en place d'une démarche bas carbone
- La conception bioclimatique des bâtiments, la mise en place d'un réseau de chaleur urbain

Elles sont détaillées dans la suite du présent document.

III.2 La programmation

La première version du plan guide (2022) prévoyait la création de 700 logements. Pour répondre aux objectifs du PLH n° 3 de la Communauté d'Agglomération de la CAPA, en cours de signature, et afin de se positionner de façon ambitieuse sur les questions résidentielles, cette programmation a été réhaussée à environ 800 logements dans le plan guide de 2025. Elle sera également conforme aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale de la Ville d'Ajaccio, signé avec l'Etat en 2024. La part consacrée au logement social atteint désormais le taux de 35%.

Également, la programmation en équipements a été redéfinie pour prendre en compte le renouvellement de l'offre culturelle et le développement de nouvelles offres dans d'autres quartiers. L'objectif est maintenant de renforcer les équipements de proximité d'une part (petite enfance, commerces, restauration) et des équipements rayonnants en lien avec les besoins immédiats du territoire (sport, formation, tertiaire public) d'autre part.

Enfin, l'ambition concernant les activités est largement réhaussée dans le projet urbain par rapport à la version 2022 du Plan Guide, avec le développement de filières de formations, et l'accueil de tertiaire public.

Des commerces animeront les rez de chaussées : cette offre est avant tout ciblée sur la proximité.

Enfin, le parking relais existant sera intégré aux constructions. Il permet aux visiteurs de se garer pour rejoindre le centre ville à pied, ou par les transports en commun actuels (navette) ou futurs.

La Surface de Plancher (SDP) totale développée sera d'environ 68 900m² répartie entre :

- **le logement (43 300m²), soit environ 780 logements dont 33 et 35% de logements sociaux**
- **les activités/bureaux (21 000m²),**
- **les commerces (900m²)**
- **les équipements (3 700m²).**



Figure 3 : Plan de synthèse de la programmation

Source : Plan Guide 2025

Ce programme sera mis en œuvre une durée de 15 ans (durée de la concession d'aménagement)

A ce stade, il est prévu un phasage en 3 temps, avec un démarrage des opérations par la partie basse (autour de la place de la Miséricorde et du parking relais) qui est la plus accessible et qui reçoit les programmes les plus significatifs.

Ce sujet doit cependant être approfondi, en prenant en compte les nombreux paramètres (topographie, prise en compte des activités restant sur site, imbrication des programmes, ...).

En lien direct avec le phasage opérationnel et avec le rythme des démolitions et des terrassements préalables qui seront mis en œuvre (voir ci-dessous et paragraphe IV.5.1), des solutions d'aménagement transitoires seront étudiées, tant pour sécuriser les lieux que pour permettre des occupations temporaires utiles au fonctionnement urbain sur le site.

III.3 Démolitions/Réhabilitations

Le projet nécessite la déconstruction d'un certain nombre de bâtiments, qui pourra démarrer fin 2026/début 2027

Une étude a été réalisée en mai 2020 par la société ORMA, pour analyser l'intérêt des bâtiments existants. Il en ressort que le bâtiment principal de l'hôpital est le seul du site à avoir une réelle valeur patrimoniale. Ce bâtiment édifié en 1958 offre des possibilités de reconversions :

- voir et être vu de manière unique dans le paysage urbain
- icône architectural de la modernité
- sa structure offre des libertés pour sa réhabilitation
- volumétrie d'origine en T a été dégradée au fil du temps par des extensions diverses

Deux autres bâtiments modernes du site revêtent un bel intérêt architectural avec une implantation qui leur offre des vues magnifiques :

- celui de la crèche et de l'école d'infirmière, dans les hauteurs et ancré sur un très beau jardin en terrasse soutenu par un beau mur en pierre,
- celui de la clinique Clinisud, tout en bas face au terrain de l'école privé, avec un horizon sur le golfe totalement dégagé.

Pour le reste, les bâtiments existants sont d'un intérêt quelconque, et dans un état parfois assez dégradé :

- La morgue est en bon état général mais dans une implantation centrale et stratégique pour le projet qui empêche son maintien,
- L'internat est en mauvais état général mais conserve cependant un certain potentiel du fait de la très belle orientation de sa façade sud est,
- Les logements de fonction tirent leur valeur du très beau cadre arboré en terrasses qu'ils occupent,
- Le bloc opératoire est un bâtiment récent à grande valeur ajoutée d'équipement technique qui pourrait être démantelé et réutilisé ailleurs,
- Le parking en structure a une capacité estimée à 136 places, - Les réservoirs d'eau potable du réseau Ville sont peu délimités, seul le plus au sud s'intègre bien dans la pente naturel et l'espace boisé classé,
- L'usine des eaux est un bâtiment technique très spécialisé qui offre peu de possibilité de réhabilitation. Son terrain est extrêmement bien exposé, mais relativement difficile d'accès.

Sur la base de ce diagnostic, une identification des bâtiments qui pouvaient être conservés tout en garantissant le développement du nouveau programme très dense prévu pour le quartier a été proposée dans la programmation architecturale. Les autres bâtiments seront donc déconstruits afin

de permettre l'implantation de nouveaux bâtiments et équipements répondant aux besoins de programmation exprimés par la ville.

La SPL AMETARRA a lancé un **marché pour le réemploi des matériaux issus de la démolition des bâtiments**. Une **étude de faisabilité pour la mise en place d'une plateforme de stockage** pour la réutilisation des produits de déconstruction en sous-couches de voirie sera aussi réalisée.

Le **diagnostic PEMD** (Produits, Équipements, Matériaux et Déchets) et le **diagnostic ressources** seront réalisés dans le cadre du marché de MOE de démolition.

L'ensemble de ces démarches s'inscrit dans un cercle vertueux **d'économie circulaire** afin de diminuer l'impact environnemental de l'opération d'aménagement.

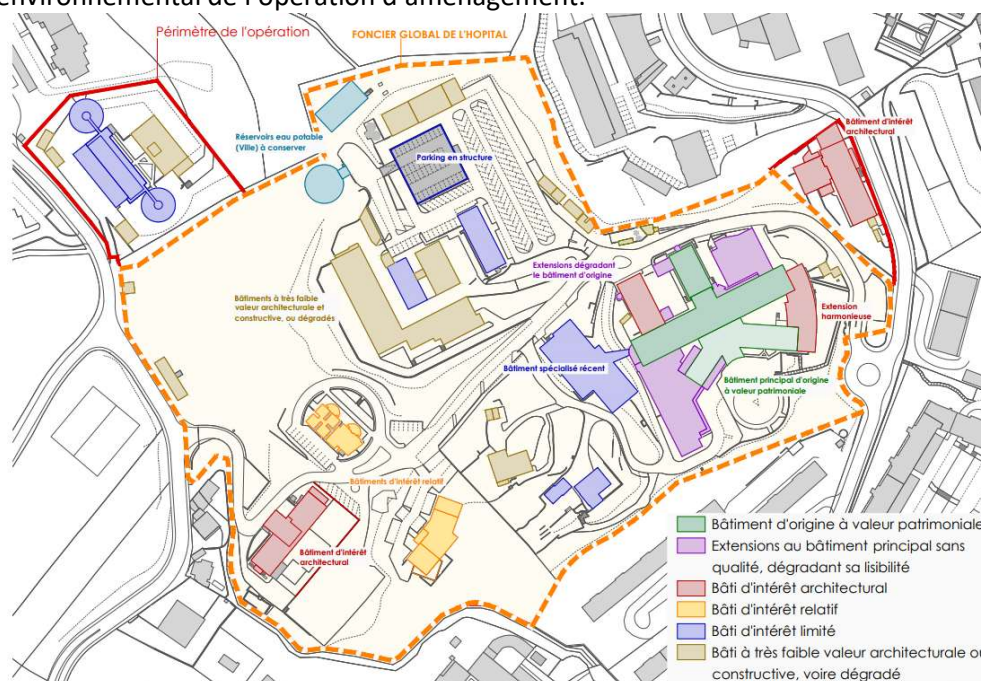


Figure 4 : Plan reprenant l'état du bâti et son intérêt patrimonial

Source : Plan Guide 2025

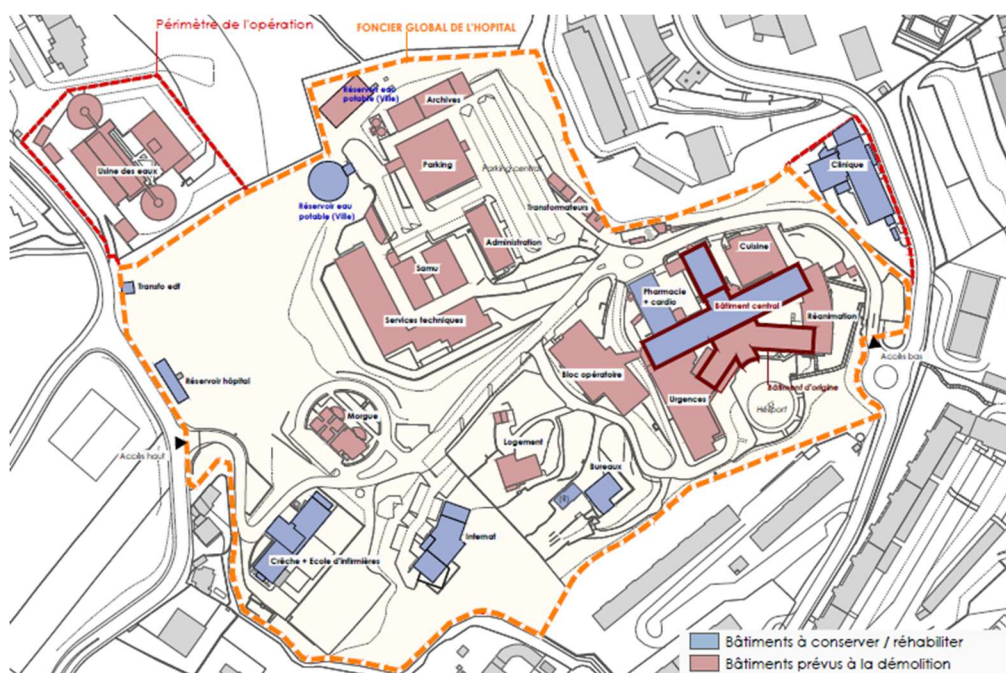


Figure 5 : Plan identifiant les bâtiments conservés et les démolitions

Source : Plan Guide 2025

III.4 Typologie et formes urbaines : Habiter le sol et le ciel

Compte tenu des contraintes liées au relief, et au « déjà-là » (constructions, infrastructure, végétation), le projet d'aménagement a dû être étudié avec une approche assez fine des futures constructions, même si celles-ci ne seront pas du ressort de l'aménageur mais des futurs acquéreurs des parcelles privées.

La conception du nouveau tissu urbain de la Miséricorde cherche à s'inscrire dans la double tradition de l'urbanisme de la ville d'Ajaccio, celle de l'urbanisme de rue et celle de l'urbanisme paysager, en étant attentif à cibler leurs qualités essentielles :

- Les espaces publics sont clairement délimités et les constructions dessinent l'espace relativement continu des rues, et l'espace plus ouvert autour des places et jardins qui s'inscrivent dans la grande géographie.
- Les édifices sont ancrés au sol de manière ordonnée et délimitée. Les rez-de-chaussée et les espaces extérieurs seront soigneusement étagés dans la pente. Aux étages supérieurs, ils s'affirment de manière plus « libres » et verticale, offrant le paysage et les vues aux logements.
- Les immeubles collectifs panoramiques hauts se combinent ainsi à un socle de l'échelle basse de la maison ou du petit immeuble en longueur pour constituer un tissu urbain de double échelle et de double registre : habiter le sol et habiter le ciel.

En complément de la morphologie architecturale et urbaine qui ordonne l'espace des rues et plus largement des espaces publics, l'urbanisme du « paysage » des Palais vise à préserver et magnifier la géographie du coteau continue et boisée. Ce paysage est occupé ponctuellement par les immeubles palais, disposés librement dans l'espace et la pente, le plus possible en quinconce



Figure 6 : Typologie des bâtiments

Source : Plan Guide 2025

Habiter la pente, c'est maîtriser la pente. Cette question essentielle du rapport au sol et au dénivelé, qui constitue souvent le principal échec de la production contemporaine, est une des conditions premières de la réussite du projet résidentiel. La déclivité étant parfois proche de 15%, la conception du terrassement autour des déblais et des remblais vise à faire émerger des plateformes horizontales habitables et praticables au sein des parcelles. Ces « restanques » modernes sont le socle et le support des espaces collectifs et des jardins résidentiels.



Figure 7 : Imbrication des registres hauts et bas dans les parcelles des deux îlots centraux

Source : Plan Guide 2025

Le projet investit également naturellement la question du rapport au ciel et du grand paysage au bénéfice des logements. Les immeubles plots panoramiques édifiés en hauteur, mais aussi les "palais à cour" dessinent une réponse typologique efficace pour offrir le maximum de vues dans chaque appartement.

Pour y parvenir, le Plan Guide s'appuie sur deux conditions principales :

- Une disposition des immeubles qui évite ou limite les « masques » pour les logements situés en amont de la pente, afin de ne pas privatiser les vues. Dans ce sens, une implantation en quinconce des différents immeubles s'impose dans la conception du plan masse de l'opération.
- Un travail approfondi sur la ligne de ciel générale induite par ces constructions dans le paysage du coteau et de la ville, en modulant les hauteurs entre les différents immeubles pour introduire des variations dans la silhouette urbaine d'ensemble, de près comme de loin.

A ce stade des études, **la hauteur moyenne envisagée pour ces immeubles se situe autour de R+7**, avec plus ou moins un ou deux étages selon les situations. Certains bâtiments dans des positions remarquables pourront émerger avec une hauteur un peu plus marquée. (voir plan des hauteurs dans les annexes cartographiques)

Les immeubles- plots panoramiques imbriqués et superposés avec l'échelle basse des intermédiaires en longueur constituent, avec les palais à cour, le cadre typologique du projet résidentiel de la Miséricorde. Cette forme urbaine profite à des typologies de logements riches et variées :

- Dans les bâtiments bas, les logements profitent des espaces et jardins extérieurs, avec des accès individualisés facilités,
- Dans les bâtiments hauts, ils s'ouvrent à la lumière et aux vues lointaines sur la mer, la montagne, et le reste de la ville. Le palais à cour organise quant à lui les logements autour d'une petite cour ou/et d'un patio avec une diversité de logements possibles profitant d'un maximum de situations en angles et traversants.

L'ensemble des coupes de l'opération sont à retrouver dans les annexes cartographiques.

III.5 L'armature des espaces publics

Le schéma des espaces publics s'appuie en grande partie sur l'existant, de façon à pouvoir réutiliser les plateformes topographiques et pour pouvoir réutiliser une partie des infrastructures.

- La **Place de la Miséricorde** (2) assure la jonction des grands parcours urbains qui traversent le site et accueille les principaux programmes du quartier, afin d'y créer une intensité urbaine et de la hisser au rang des principales places du centre-ville.

- **Le jardin en creux** (9), situé sur l'emplacement du parking aérien actuel, s'inscrit dans la profondeur du futur Parc urbain sur les terrains voisins de la SCI Kennedy (14), comme un vestibule de ce futur poumon vert d'Ajaccio. A l'échelle du quartier, il répond à :

- Des usages d'espace vert de proximité pour les habitants, pouvant accueillir des jeux pour enfants ou des installations sportives,

- Une fonction importante de réservoir de stockage des eaux pluviales en cas d'épisode orageux important, grâce à la surélévation de la rue et de l'opération de logement qui le bordent.

- **Le jardin "de traverse"** (10), offre un parcours paysager intermédiaire dans la pente du site,

- **La lisière boisée sud** (11), où les Espaces Boisés Classés (EBC) sont préservés avec des cheminements publics qui les valorisent.

- **Les EBC du haut du terrain à l'Ouest**, qui assurent une grande respiration végétale en contre-bas de l'avenue de Verdun.

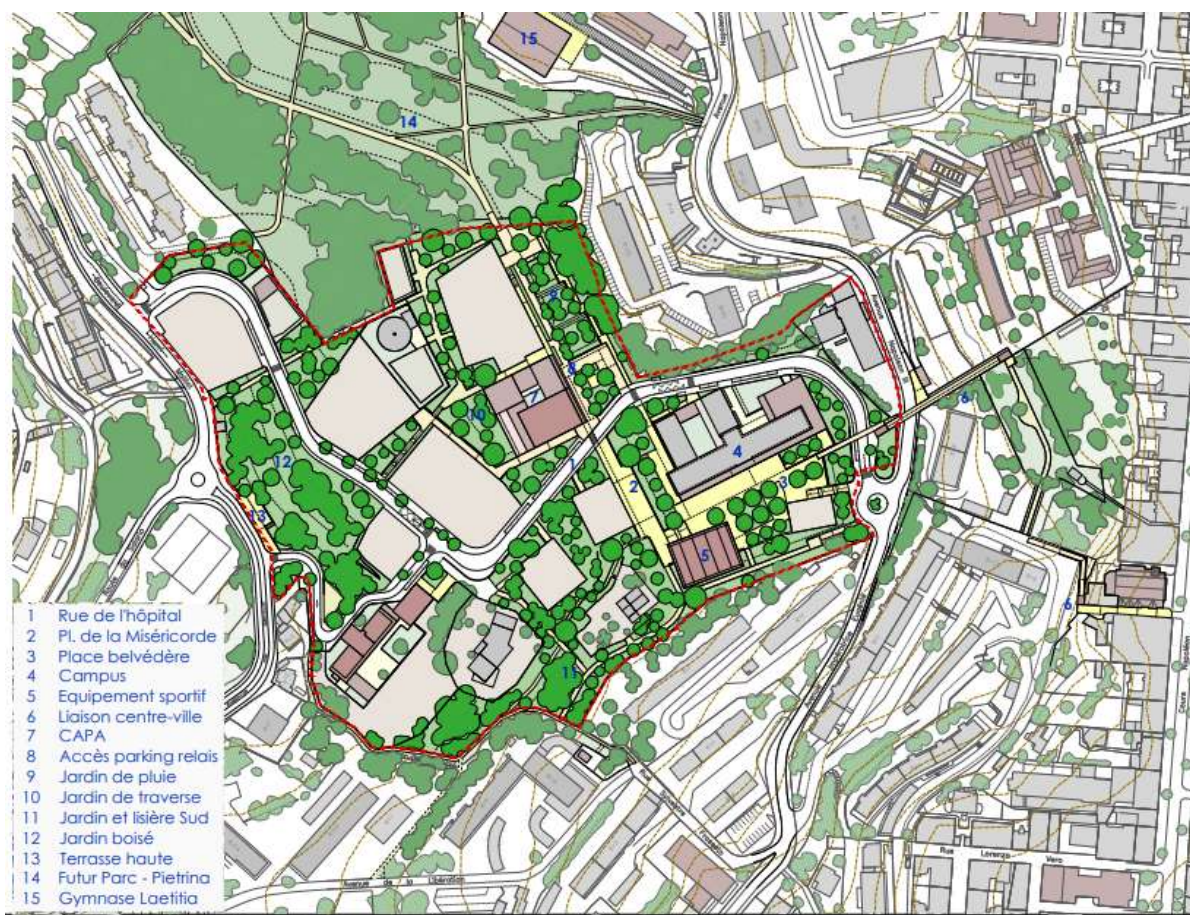


Figure 8 : Plan des espaces publics

Source : Plan Guide 2025

Réintégrés dans la trame des espaces publics, ces espaces offrent des panoramas exceptionnels sur le quartier, la ville, et le territoire. Les rues viennent compléter cet ensemble, en s'installant :

- Soit dans une pente forte comme c'est le cas pour la voie principale en partie centrale,
- Soit le plus possible sur des niveaux horizontaux qui forment les courbes de niveau du projet, et facilitent la desserte des programmes.

Les profils des différentes rues restent modestes. Ils intègrent, de manière dissymétrique, un principe de noues plantées infiltrantes et stockantes d'un côté de la chaussée, et de bande "technique" pour le stationnement longitudinal ou les éventuelles livraisons de l'autre côté.

Les voies et espaces publics délimitent des îlots destinés à accueillir les programmes de construction.



Figure 9 : Nomenclature des lots

Source : Plan Guide 2025

III.6 Les équipements au cœur de la centralité du projet

A ce stade du projet, les équipements prévus dans le quartier sont les suivants (des évolutions sont encore possibles) :

III.6.1 Le campus

La volonté d'implanter sur la Miséricorde un campus ajaccien sur P1 se traduit par la construction d'un projet à destination de 3 acteurs majeurs du territoire : l'AFPA (Agence nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes), Aflokkat (Centre de Formation des Apprentis + Ecoles d'enseignement supérieur) et l'incubateur Inizia. B.

Il prendra place dans le bâtiment principal de l'ancien hôpital, et compléments des logements pour étudiants et des commerces en RDC.

III.6.2 Les commerces

Les commerces prévus viennent tous entourer et accompagner la Place de la Miséricorde. Ils se développent principalement en angle au pied du bâtiment principal à l'articulation des deux géométries de la place.

III.6.3 L'équipement sportif

Compte tenu de la carence sportive à l'ouest du territoire ajaccien et en particulier en centre-ville, l'implantation d'un équipement sportif sur le site de la Miséricorde participe autant d'une logique de rattrapage que d'une logique d'attractivité.

Son rôle et sa programmation reste à définir, il sera complémentaire à la possibilité de rénovation, voire d'extension, qui a été identifiée pour le gymnase existant du collège Laetitia.

Le bâtiment est prévu comme un édifice totémique qui articule et catalyse l'animation de la place principale du futur quartier. Il s'implante dans le dénivelé de la Place de la Miséricorde avec un accès haut et un accès bas.



Figure 10 : Projection de la position pivot de l'équipement sportif entre les deux niveaux altimétriques et les deux directions de la place de la Miséricorde

Source : Plan Guide 2025

III.6.4 L'hôtel de la métropole de la CAPA

Les locaux de la CAPA sont aujourd'hui insuffisants, un besoin de 6 500 m² a été mis en évidence pour la constitution d'un nouvel hôtel de la Métropole sur le site de la Miséricorde, où il pourra jouir d'un excellent emplacement dans le centre-ville élargi.

Cette implantation est proposée sur le lot T1, au plus près des arrêts de la ligne de bus.

Il se superpose au parking relais, qui intégrera également le stationnement à destination de la CAPA.

Ce positionnement sur les parcours principaux de la Miséricorde permettra à l'hôtel de la métropole d'animer le quartier en journée et en semaine, à l'instar des programmations commerciales et sportive, et du Campus. Il renforcera également, plus largement, l'attractivité de l'ensemble du centre-ville



Figure 11 : Projection de l'hôtel de la Métropole

Source : Plan Guide 2025

III.6.5 Le parking relais

Le parking relais pour l'accès au centre ville (déjà existant) sera intégré dans un grand ouvrage en superstructure et regroupé avec les parkings de la CAPA du lot T1 (130 places), et le parking résidentiel des logements de T2 (besoin estimé 112 places). La capacité du parking relais dispose d'une jauge dont le minimum est fixé à 330 places. L'ouvrage global doit donc en première hypothèse atteindre 572 places, soit 4 niveaux complets sur une surface d'environ 5000m².

III.6.6 Le pôle tertiaire autour de la crèche

La Ville d'Ajaccio a entrepris le recentrement de ses différentes activités au sein du bâtiment Diamant II, qui accueille quelques aujourd'hui 200 agents. Pour autant, certains services sont encore éclatés. Le projet de la Miséricorde représente une opportunité de regrouper une partie de ces services, en centre-ville élargi, au sein d'un futur quartier dynamique.

Un petit pôle tertiaire Ville est ainsi développé en partie Sud sur le lot S5, en rénovant le bâtiment existant, dans lequel se trouve la crèche qui sera conservée, et en y ajoutant une extension.



Figure 12 : Projection des bâtiments du pôle tertiaire de la Ville

Source : Plan Guide 2025

III.6.7 Les réservoirs d'eau potable et la future chaufferie

Les équipements de gestion et de stockage de l'eau potable présents sur le site doivent être largement rénovés et reconfigurés. Leur réaménagement (sous maîtrise d'ouvrage de la CAPA) prévoit de :

- Conserver le réservoir existant cylindrique et en dôme (1500 m³),
- Supprimer le réservoir rectangulaire vétuste en bordure nord du site,
- Construire 2 nouveaux réservoirs semi-enterrés (3000 m³ et 1500 m³) pour atteindre une capacité totale de 6000 m³.

Le principe de disposer d'une chaufferie dans le quartier est acquis. Toutefois, le programme de cet équipement reste en attente de définition, tant sur la source énergétique, que le mode de production ou le rayonnement de distribution. A ce stade, seul un emplacement de principe a donc été défini, en partie nord du périmètre opérationnel

Ces bâtiments techniques seront semi-enterrés, et conçus pour s'intégrer dans le quartier. Les accès techniques sont étudiés de façon à faciliter le fonctionnement, sans gêner les voisins.



Figure 13 : Projection des réservoirs AEP et du projet de Chaufferie

Source : Plan Guide 2025

III.7 Mobilités et déplacements

Le nouveau quartier de la Miséricorde est délibérément aménagé pour les piétons. La voie centrale et son nouveau développement vers la rue Henri Maillot permet une desserte centrale et autorise de part et d'autre des usages préservés de la voiture. Le stationnement intégré aux opérations immobilières libère la voirie qui offre quelques places tout en ménageant les arbres existants et en replantant de nouveaux.

Ce choix de prévalence des usages piétonniers permet de créer des parcours inscrits dans la pente et ayant des caractères variés. Ils offrent des relations de proximité avec la végétation en place tout en ouvrant sur les vues panoramiques ou cadrées vers la mer et la baie.

Le projet de la Miséricorde prend en compte le raccordement futur au projet de liaison mécanisée entre la ville haute et la ville basse d'Ajaccio. Des études ont déjà été réalisées et des tracés dessinés mais ce projet est encore à l'étude pour le compte de la CAPA. Cet équipement est donc en dehors du

périmètre de la ZAC et sa réalisation ou non ne porte pas atteinte au fonctionnement du projet de la Miséricorde.

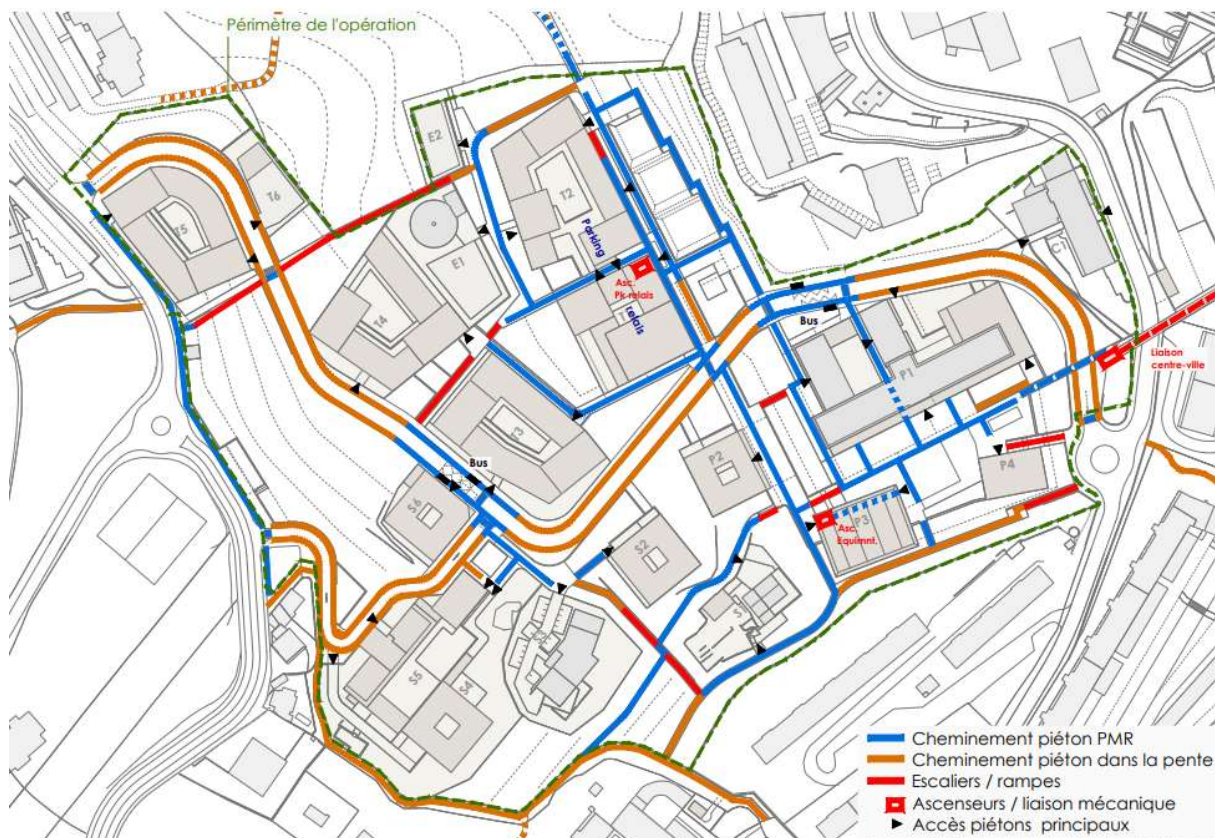


Figure 14 : Voirie et desserte piétonne de l'opération

Source : Plan Guide 2025

Une ligne de bus a vocation à desservir le site que ce soit une nouvelle ligne ou une modification d'une existante.

Pendant la durée du chantier, la navette existante permettant de faire le lien entre le centre-ville et le parking relais sera conservée de manière provisoire.

III.8 La gestion de l'eau : limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer qualitativement les volumes à stocker

III.8.1 Imperméabilisation des sols

L'organisation spatiale de l'ancien hôpital livre de grandes terrasses minéralisées, qui favorisent le ruissellement des eaux de pluie et leur trajectoire vers l'aval.

Le projet propose une fragmentation de ces surfaces imperméables alternant des surfaces minérales et des espaces de végétation. Les eaux de ruissellement vont ainsi alimenter les espaces fertiles. La végétation en tirera parti dans sa croissance et favorisera l'infiltration.

Les eaux résiduelles seront gérées dans des ouvrages.

Malgré la densité importante des nouveaux programmes prévus, le projet a été conçu de façon à limiter au maximum les zones imperméables.

A ce stade des études, les **surfaces perméables** représentent environ **40% des 8.6 ha du périmètre de l'opération, à l'identique de la situation existante dans le site.**

Outre l'intérêt que cela implique pour les eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation permet de protéger les fonctions écologiques essentielles du sol et de créer des conditions favorables à l'installation d'espèces végétales et animales. Et également de produire des îlots de fraîcheur urbains.



Figure 15 : Cartographies comparant l'imperméabilisation des sols avant et après projets

Source : Le Plan Guide 2025

III.8.2 La gestion des eaux de ruissellement

La rareté de l'eau dans le contexte méditerranéen, comme son caractère parfois torrentiel, nécessite une gestion intégrée de l'eau à l'échelle du quartier.

La stratégie de gestion des eaux pluviales repose sur :

- La déconnexion des eaux pluviales et des eaux usées (le réseau sur le site est actuellement en grande partie unitaire)

- la mise en place d'un mode de gestion intégré où les eaux de pluie sont gérées au plus près du lieu de précipitation, dans des aménagements paysagers par des espaces verts en creux, des noues, des toitures terrasses végétalisées ou des chaussées drainantes, etc...

Ce réseau est connecté à des bassins et jardins de pluie qui permettent à la fois le stockage de l'eau favorable à la biodiversité et au rafraîchissement urbain, et le volume de rétention nécessaire en cas d'épisode pluvieux important, participant autant à la lutte contre les inondations

Cette gestion de surface devra être complétée par une part de gestion enterrée du fait des volumes très importants à stocker.

Le surplus des eaux non infiltrées sera évacué au réseau de la CAPA, à débit limité.

L'objectif est de limiter les rejets au réseau pour la pluie de référence fixée par la CAPA, d'une hauteur totale de 150 mm, d'occurrence supérieure à 100 ans.

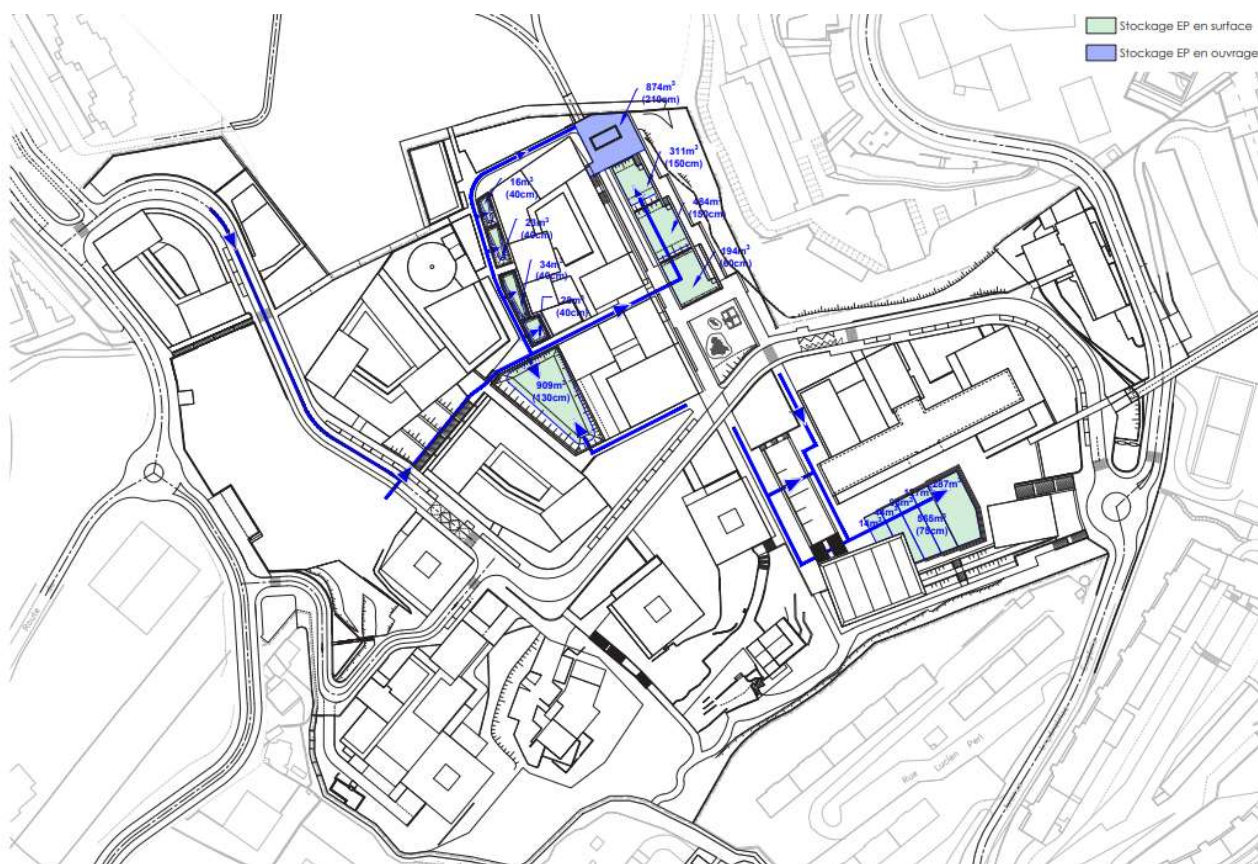


Figure 16 : Principe de gestion des eaux pluviales

Source : Plan Guide 2025

La gestion des eaux pluviales passe par deux principes qui se complètent :

1. Accompagner le chemin de l'eau, par un travail précis sur le nivellement ;
2. Stocker les eaux pluviales en surface, dans des espaces dédiés ou ayant une autre utilité (en particulier, leur utilisation par les plantes).

Ces principes seront imposés également dans les lots privés, via les fiches de lots et un travail pédagogique.

Sur la grande place de la Miséricorde, la partie en creux propose un espace encadré par des emmarchements, autant d'assises possibles et d'usages conviviaux au pied des futurs programmes.



Figure 17 : Projection du jardin de pluie
Source : Plan Guide 2025

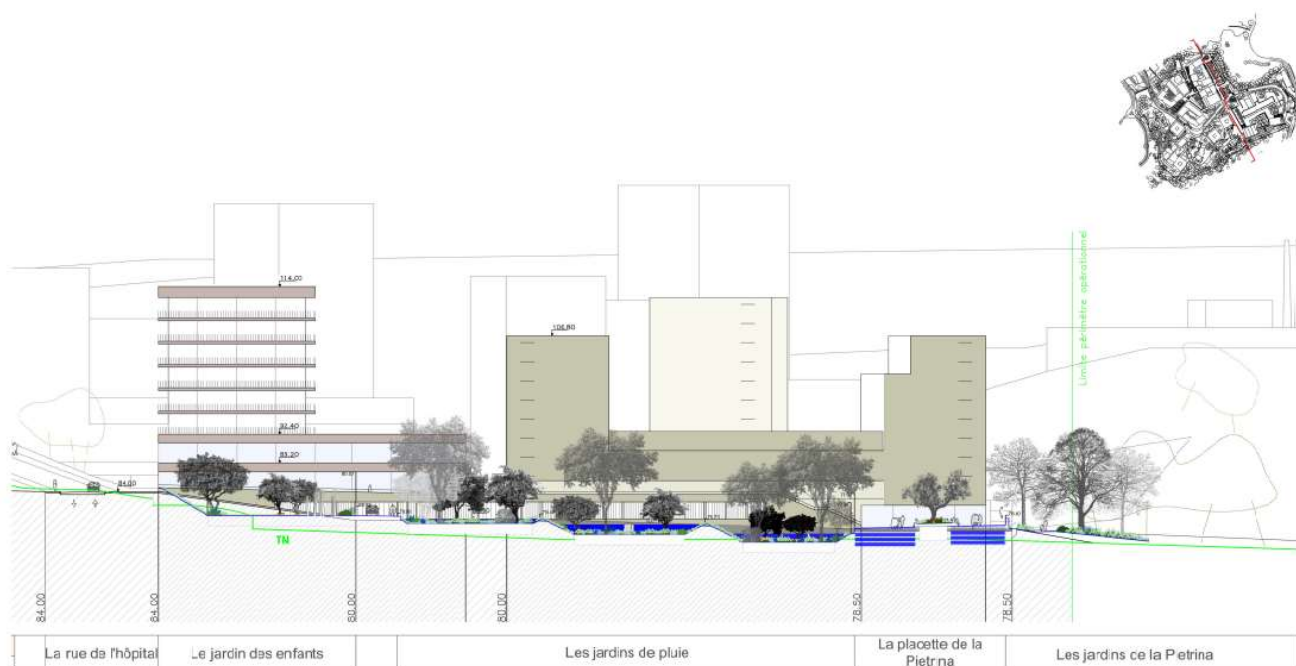


Figure 18 : Coupe du jardin de pluie
Source : Plan Guide 2025

III.9 La prise en compte des espèces et espaces protégés

Deux types de protection sont en place sur le site de la Miséricorde, que le projet cherche à respecter au mieux :

- Les espaces boisés classés - EBC
- Les espèces protégées

III.9.1 Evitement des EBC

Des espaces boisés classés sont répertoriés au PLU, dans les parties ouest et sud du site.

Le schéma directeur et les propositions d'implantation de bâtiment ont été conçus de façon à les éviter au maximum.

Un impact localisé et ponctuel sur le périmètre de l'EBC subsiste cependant à raison du tracé de la rue de l'hôpital en partie haute : En effet, afin de limiter au maximum les impacts écologiques et techniques, et dans une logique d'intégration topographique, le tracé de cette voie projetée, prévue par un emplacement réservé (ER35) est légèrement décalé latéralement, vers l'ouest par rapport à cet emplacement réservé.

Cette adaptation permet :

- De mieux suivre la topographie naturelle du terrain et ainsi éviter la construction d'ouvrages lourds de soutènement pour la réalisation de la voie, de sorte à limiter les impacts latéraux sur les EBC,
- D'adopter une géométrie générale de la voie qui la rapproche du reste de l'EBC, de manière à éviter de construire directement le long de l'EBC et à valoriser ce dernier en lui offrant une très forte visibilité sur le quartier.

La superficie concernée est d'environ 400m². Il est prévu, à titre de compensation, d'augmenter la taille de l'EBC d'une surface équivalente plus au sud.

Ces évolutions au PLU seront réalisées dans le cadre soit d'une mise en compatibilité ou d'une révision plus générale.

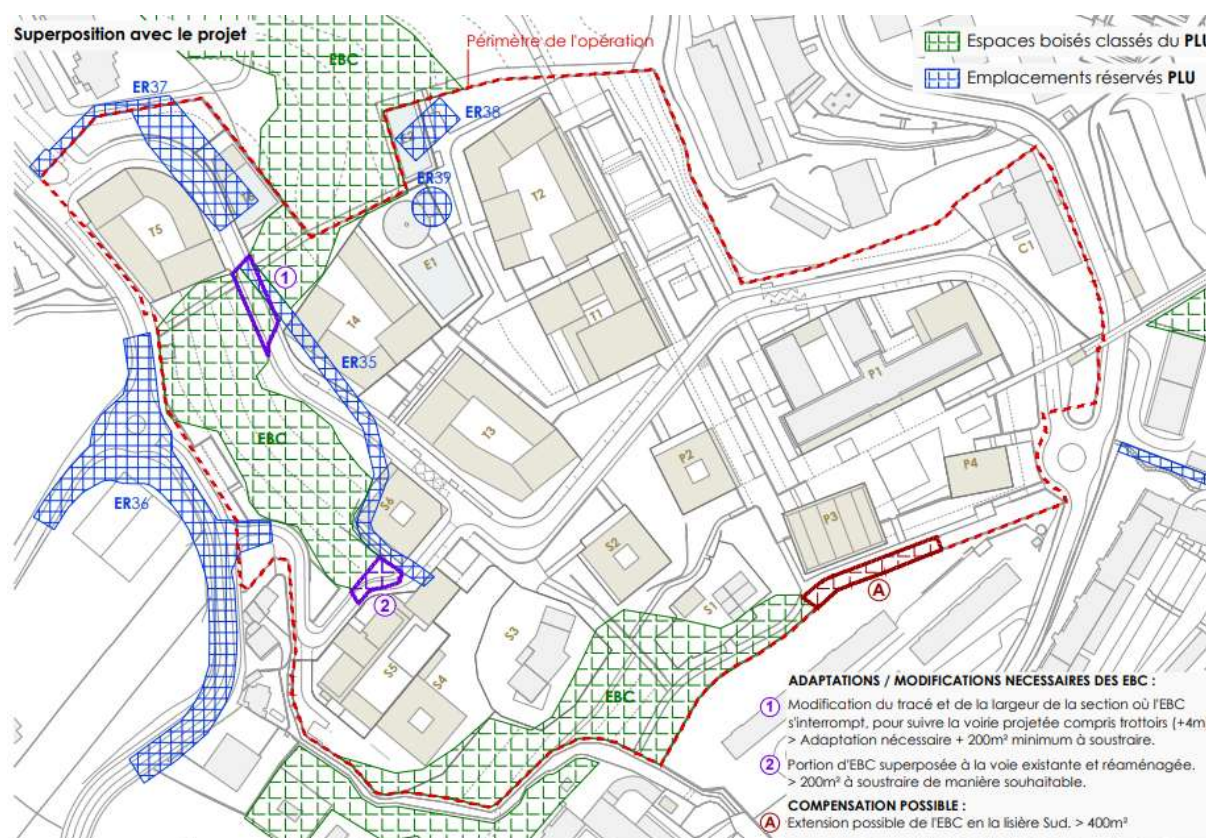


Figure 19 : Superposition plan masse et EBC

Source : Plan Guide 2025

Les impacts sur les arbres sont précisés au paragraphe IV.1.5.

A noter que la DDTM Corse du Sud (SE Unité Forêt et Biodiversité Technicien Servitudes et financements DFCI) a été interrogée sur la nécessité de procéder à une demande d'autorisation de

défrichement. Il a été confirmé que celle-ci n'était pas nécessaire, le boisement ayant moins de 30 ans.

III.9.2 Evitement des stations d'espèces végétales

Plusieurs pieds espèces végétales protégées sont présents sur le site : le *Serapias Neglecta* et le *Séparias Parviflora* (cf. paragraphe IV.1.2 et annexes) :

La stratégie de conception du projet a intégré le principe d'évitement comme première approche :

- Lorsque cela a été possible, l'implantation des bâtiments et des aménagements a été ajustée afin de limiter l'impact direct sur les stations floristiques observées, en particulier pour les groupes constitués.
- Toutefois, il n'a pas été possible d'éviter totalement l'impact sur certaines zones du site, du fait de contraintes techniques, topographiques et fonctionnelles.

Quatre secteurs sensibles ont été identifiés, où les interventions engendreront la destruction partielle de stations de *Séparias* :

- **1. Les talus de l'actuelle plateforme de l'héliport, nécessaires à l'implantation du bâtiment P4** : le bâtiment P4 joue un rôle primordial dans la consolidation et l'animation de la Place de la Miséricorde qui est l'espace public central et majeur du futur quartier. Les espèces ici concernées sont par ailleurs implantées contre des ouvrages existants très résiduels en soutènement de l'héliport, dont la préservation, même en l'absence de construction de bâtiment, serait incompatible avec les aménagements nécessaires à la réalisation de la Place ;
- **2. Le sous-bois sud, concerné par la construction du gymnase P3** : l'équipement sportif prévu sur P3 joue un rôle primordial dans la programmation urbaine à l'échelle du quartier et du centre-ville, et dans la consolidation et l'animation de la Place de la Miséricorde. Son emplacement lui permet de jouer un rôle de « pivot » dans l'organisation des grands espaces publics du futur quartier, à l'articulation de la place haute, dans le prolongement du Jardin de pluie vers le Nord, avec la place basse associée à la liaison centre-ville vers l'Est ;
- **3. Le sous-bois central, destiné à accueillir les logements P2** : cet immeuble accompagne également le développement de la Place de la Miséricorde, et son implantation a été optimisée afin de limiter son impact à quelques sujets en partie Est et en préservant la majorité de la station.
- **4. Sujet isolée au Nord, sous l'emprise de T2** : cette espèce est nichée le long d'un ouvrage existant qui doit être démoli pour permettre la construction du parking relais, nécessaire à l'amélioration des mobilités à l'échelle du centre-ville. La destruction inévitable de certains individus, fera l'objet de compensations encadrées et proportionnées, garantissant la non-régression des populations concernées et la conformité réglementaire du projet. Ces mesures compensatoires incluront notamment la création d'habitats favorables, avec un suivi écologique pluriannuel, qui pourront être intégrés au sein des nombreux espaces verts prévus au projet urbain, tel que le Jardin de Traverse ou les extensions de la Lisière Sud.

Des mesures de compensation encadrées et proportionnées seront étudiées en concertation avec les services de l'Etat.

Une demande de dérogations Espèces Protégées sera déposée par la SPL Ametarra.

ESPÈCES PROTÉGÉES, REPÉRAGE SUR L'EXISTANT



ESPÈCES PROTÉGÉES, SUPERPOSITION AVEC LE PROJET



Figure 20 : Localisation des espèces protégées en comparaison état existant/superposition projet

Source : Plan Guide 2025

III.9.3 La stratégie végétale

La palette végétale propose une série de cortèges qui répondent aux situations de pente, d'ensoleillement et d'ombrage, de sécheresse ou d'humidité dans les bassins de rétention. Elle respecte et tire parti de la végétation en place. Elle est empruntée à l'écologie du pourtour méditerranéen et plus particulièrement de la Corse.

III.10 Les autres dimensions environnementales du projet de la Miséricorde

III.10.1 Objectif de labellisation Eco-Quartier

La Miséricorde se veut exemplaire du point de vue environnemental et revendiquera le statut d'écoquartier. Cette aspiration a pour première exigence la sobriété du projet dans tous les domaines et à toutes les échelles ; elle engage ensuite à une maîtrise écologique des réalisations ; enfin, elle repose sur les futurs habitants, c'est-à-dire avec dimension sociale, voire participative, afin d'initier des comportements écoresponsables.

Elle inscrit le projet dans une démarche d'amélioration continue, avec des points d'étapes aux différents stades d'avancement.

III.10.2 Sobriété et performance environnementale

La sobriété se jouera d'un point de vue spatial, à travers l'économie de moyens, la consistance des aménagements, et leur adaptation au site (orientations, topographie, gestion de l'eau, matériaux, végétaux) ; elle se jouera également dans la durée à travers la pérennité et la résilience face à l'évolution climatique (atténuation de la vulnérabilité face aux risques et aléas du territoire).

Quatre grands axes de travail seront développés dans la suite des études :

- La gestion durable des ressources et l'utilisation de matériaux bas carbone ;
- La qualité et le confort des espaces face aux enjeux climatiques de demain ;
- L'optimisation des consommations énergétiques des bâtiments et l'approvisionnement en énergie ;
- La préservation des écosystèmes naturels et la gestion durable de l'eau.

Les objectifs seront détaillés par indicateurs et cibles concrets dans un **Plan de Développement Durable (PDD), qui sera réalisé d'ici fin 2025**, et qui permettra de :

- Reprendre les ambitions et premières pistes développées dans le plan guide,
- Décliner ces pistes par thèmes et objectifs qui seront appliqués dans le cadre des fiches de lots et du CCPAUE qui seront imposés aux futurs preneurs.

Le projet sera plus ambitieux que la réglementation sur divers sujets comme par exemple l'usage de matériaux biosourcés, l'aménagement de bâtiments sans climatisation, certains types de labélisation environnementale, ...

Sobriété des espaces

Le Plan Guide vise à organiser et limiter l'occupation des espaces à l'échelle du quartier en recherchant un taux d'utilisation élevé des équipements et la multifonctionnalité là où c'est possible. La consolidation de la programmation poursuivra cette logique et précisera les surfaces en ce sens.

En matière de stationnement le dimensionnement des parcs résidentiels sera un enjeu important, il sera réduit à la capacité minimum requise par la réglementation et les besoins exprimés par la ville.

En amont de ce travail sur le quartier, la programmation « territoriale » a fait le choix de la sobriété à travers celui d'un renouvellement urbain dense permettant la limitation de l'étalement périphérique.

Gestion des ressources, réemploi, déconstruction sélective, recyclage

► **Préservation des existants** : Pour répondre à un objectif de gestion raisonnée des ressources et des matériaux, trois édifices principaux sont conservés et réhabilités, le bâtiment principal, la crèche, et l'internat. C'est sur la base d'une analyse fine que les bâtiments non réutilisables seront déconstruits (cf. paragraphe III.3).

Réemploi et de déconstruction sélective : Cette logique est associée à **une stratégie ambitieuse de réemploi et de déconstruction sélective** des matériaux in situ ou encore de recyclage de déchets de démolition. L'identification des gisements reste à réaliser.

Dans une optique d'économie circulaire, **une mission globale dédiée au réemploi** sera lancée, afin d'assurer le suivi, la coordination et la supervision des actions liées à la réutilisation des ressources issues de la déconstruction.

Il est prévu d'aller au-delà des diagnostics PEMD réglementaires en imposant des diagnostics ressources détaillés, quelle que soit la surface des bâtiments démolis.

L'AMO réemploi sera amené à préciser les filières de traitement et les acteurs intéressés et les modalités de stockage temporaire in situ, permettant leur réutilisation in situ ou sur d'autres opérations, en tirant parti de la temporalité relativement longue du projet. Le projet pourrait ainsi contribuer à structurer une dynamique territoriale autour du réemploi.

Ces diagnostics permettront de constituer une base de données fiable pour orienter les choix des concepteurs. Il sera préconisé que les équipes de conception intègrent dès le départ une compétence spécifique sur le réemploi des matériaux, afin que cette dimension devienne un véritable levier de conception.

Également, une étude de faisabilité sera menée afin de réutiliser les matériaux issus de la déconstruction en sous couche de voirie dans le cadre des travaux des espaces publics.

► **Gestion économe des terres** : La gestion raisonnée des ressources concerne également l'objectif de gestion économe des terres et de revalorisation des déblais avec **pour condition initiale l'adaptation du projet à la pente**.

L'apport et l'export de terres du site, vecteurs de nuisances et de carbonation, sera minimisé le plus possible. Le réemploi des terres excavées est envisagé, soit en remblais, soit comme matière première pour de futurs produits de construction, sous réserve d'une caractérisation adaptée. Voir aussi paragraphe IV.5.1.

Limiter l'empreinte carbone

(cf. paragraphe III.10.7 sur le bilan carbone).

Une approche bas carbone à l'échelle du quartier, dans un contexte où la carbonation de la construction est exacerbée par l'insularité, passe inévitablement par le recours à des matériaux de construction bas carbone (biosourcés, géosourcés et de réemploi), idéalement issus des filières locales. Des variantes seront notamment étudiées selon les modes constructifs des futurs bâtiments et le type d'espaces extérieurs projetés.

► **Limitation des consommations énergétiques** : La réduction de l'impact carbone sera en premier lieu garantie par la limitation des consommations énergétiques. Cet objectif passe d'abord par la conception bioclimatique, la réduction des équipements superflus, et la sensibilisation des habitants à leurs usages.

La conception à haute performance énergétique des bâtiments jouera un rôle complémentaire essentiel, notamment :

- Par la limitation des besoins de chaud en maximisant les apports solaires gratuits en hiver
- Par la limitation des besoins de climatisation en été grâce à une conception bioclimatique des formes urbaines, permettant une ventilation naturelle efficace et le recours à des systèmes de refroidissement passifs.

Les exigences en matière réglementaires comme de label viendront donner un cadre ambitieux à ce travail.

► Matériaux bas carbone et filières biosourcées et géosourcées en Corse : L'architecture traditionnelle de la Corse, de pierre et de bois, met à profit les ressources présentes sur l'île. Les développements contemporains, du XXe et XXIe, siècle ont mené à des constructions industrialisées misant sur l'utilisation du béton et restreignant drastiquement les savoir-faire relatifs aux matériaux biosourcés.

Pourtant les ressources existent, elles ont parfois un caractère patrimonial fort et sont potentielles de leur nécessaire redéploiement. Leur emploi nécessite un inventaire des matériaux et des filières, ainsi que la mise au point d'un mode de consultation des opérateurs qui permettent d'engager progressivement un renouvellement des pratiques constructives. Parmi les différents matériaux locaux pour une construction durable dans le cadre du projet de la Miséricorde, on peut citer :

- Le bois (pin Larricio, pin maritime, châtaignier) :
- La pierre : En dehors de quelques carrières de lauzes, il existe trois types de pierre constructives en Corse : le granit, la pierre d'Orezza, la pierre de Brando
- Des isolants naturels tels que le liège et la laine de mouton

Il sera porté une attention au rôle fondamental que jouent les matériaux dans le confort estival (**déphasage** thermique et le pouvoir hygrothermique).

Les matériaux conventionnels carbonés, notamment à base de ciment, seront utilisés avec parcimonie, limités aux besoins strictement structurels ou pour apporter de l'inertie thermique là où elle est nécessaire. Enfin, valoriser les savoir-faire artisanaux et les acteurs des filières locales constitue un levier majeur pour soutenir l'économie locale et encourager la résilience du territoire face aux défis environnementaux.

Approvisionnement en énergie

Afin d'améliorer la résilience du quartier, une autonomie énergétique partielle et une décarbonation des énergies est souhaitée, notamment à travers une stratégie de production locale par les énergies renouvelables et l'étude de systèmes de récupération d'énergie.

► **Source solaire...** L'ensoleillement abondant du climat méditerranéen sera mis à profit par le développement de panneaux photovoltaïques en toiture, intégrés dans une logique d'autoconsommation collective à l'échelle du quartier.

► Une étude est menée quant à la faisabilité de la mise en place d'un **réseau de chaud et de froid urbain**, à l'échelle du quartier et éventuellement, au-delà. Elle explore prioritairement les ressources locales pour l'alimentation de ce réseau. La géothermie superficielle a été écartée faute de gisement, la biomasse pourrait être la solution privilégiée, cette solution doit encore être approfondie compte tenu des contraintes qu'elle comporte.

Le pilotage intelligent des consommations, la réduction des pertes par proximité des usages, ainsi que la possibilité de stockage énergétique viennent renforcer les moyens d'atteindre cette résilience énergétique.

Le Bilan Carbone du Quartier (démarche d'amélioration continue) est analysé selon plusieurs variantes d'énergie pour l'approvisionnement de la production de chaleur et de froid et permettra de mettre en valeur les solutions les plus faiblement carbonées à l'échelle du quartier (cf. paragraphe III.10.7).

III.10.3Préservation de la biodiversité et du paysage

Les chapitres précédents présentant les espaces publics et leurs aménagements ont mis en avant la préservation des continuités écologiques, notamment en respectant les trames vertes existantes dans l'aménagement urbain, en particulier :

- La préservation de la biodiversité locale à travers les espaces végétalisés existants, en évitant au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment avec l'implantation de bâtiments élevés et peu étendus en emprise au sol.

- La végétation omniprésente dans les cheminements extérieurs, les abords de bâtiments, les cœurs d'îlots, les toitures, les façades, et même dans les dispositifs techniques (fossés plantés, bassins d'infiltration). Les plantations privilégient les espèces locales, peu gourmandes en eau, adaptées au climat et propices à la biodiversité.

- Des corridors verts et des éléments paysagers rythmant le paysage du quartier, comme les haies, les canaux, les restanques ou les chemins agricoles, sont restaurés et intégrés comme composantes patrimoniales du projet. Cette approche paysagère se veut à la fois fonctionnelle, climatique et culturelle.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est un effort central du projet avec le maintien des 40% de sols perméables dans le périmètre de l'opération, auquel contribue le recours au stationnement souterrain, qui permet de libérer les espaces de pleine terre et en privilégiant des aménagements paysagers riches et durables.

III.10.4 Adaptation au climat et conception bioclimatique du quartier

Pour allier sobriété énergétique et confort des habitants, il faut concevoir des lieux protégés de la chaleur et permettant de se rafraîchir sans se reposer sur des systèmes énergivores et, de plus en plus souvent, sans compter sur une baisse significative des températures la nuit.

Ventilation naturelle et îlots de fraîcheur

► **Capter les vents en été et favoriser la circulation aéraulique.** L'analyse de site réalisée a permis de montrer que trois phénomènes concourent à une disposition de plan favorable à la ventilation estivale:

- Le site reçoit majoritairement des vents issus des thermiques marins remontants (flèches bleues) depuis le littoral en cours de journée lorsque le soleil a déjà réchauffé l'air. Ces vents sont particulièrement intéressants à capter en saison chaude afin de favoriser la ventilation naturelle au sein des quartiers et pour les bâtiments.

- En début de journée, lorsque l'air est encore frais, ce dernier redescend le long de la pente depuis le point haut vers le bas (flèche jaune). Ces phénomènes peuvent notamment être intéressants lorsque les nuits sont particulièrement chaudes, l'horaire le plus frais de la journée étant juste avant le lever du soleil.

- Au nord de la parcelle, le parc des Jardins de l'Empereur représente une zone végétalisée de taille significative qui pourrait apporter de la fraîcheur aux bâtiments au Nord de la parcelle contrairement aux zones plus urbanisées du Sud et de l'Est. Un couloir d'air permet de profiter de cet apport de fraîcheur potentiel en période chaude.

Pour favoriser la ventilation naturelle et les échanges aérauliques au niveau du quartier, les corridors de fraîcheur en direction des brises maritimes et des espaces arborés (lignes en pointillés bleus) apparaissent ainsi favorables. Ces corridors peuvent d'autant plus véhiculer la fraîcheur qu'ils sont végétalisés, peu artificialisés et en présence d'eau ou de zone humide.

La porosité des îlots permet aussi la circulation aéraulique en cœur d'îlots, ceux-ci étant prévus autant que possible végétalisés avec une part de pleine terre (lignes en pointillés jaunes). La création de failles, décrochés de façade et l'alternance de hauteur des bâtiments sont des éléments qui favorisent la ventilation naturelle entre les bâtiments et permettent de créer des courants d'air bénéfiques aux espaces intérieurs comme extérieurs.

Les grands massifs de végétation environnants des EBC situés au nord et à l'ouest et le jardin de pluie permettent de créer de grandes zones de fraîcheur. Les bâtiments proches profiteront d'apports de fraîcheur ; il sera prévu des ouvertures dans leur direction, les plus directes possibles.



Figure 21 : Les vents dominants

Source : Plan Guide 2025

► **Influence hivernale et dispositions urbaines qui restent encore à vérifier** Un phénomène épisodique plus rare de vents frais venant des montagnes depuis le nord en période hivernale (flèche violette) est intéressant à contrer. Au-delà du masque produit par le grand bâtiment existant en limite nord-est du site, des éléments tels que de la végétation persistante sont utiles pour briser ce vent.

Gestion des apports solaires

La protection face à l'ensoleillement excessif trouve différentes formes dans le plan d'aménagement :

- L'ombrage des cheminements extérieurs orientés Est/Ouest par les bâtiments les bordant permet, épisodiquement, de protéger des apports solaires particulièrement importants au Sud.
- Les axes orientés davantage vers le sud offriront des zones protégées de l'ensoleillement grâce à la végétation ou d'autres dispositifs d'ombrage.
- Le dénivelé existant du site permet de protéger naturellement les étages bas des bâtiments des apports solaires de fin de journée (sud-ouest et ouest).
- Le décalage des immeubles de grande hauteur par rapport à l'axe nord-sud permet d'éviter de trop grands masques solaires et de bénéficier d'apports solaires en hiver.
- En règle générale, afin de ne pas masquer les bâtiments situés plus au nord, les bâtiments ou parties de bâtiments les plus élevées sont disposés au Nord de la parcelle avec un jeu de quinconce.

III.10.5 La conception bioclimatique des bâtiments et adaptation au climat local

Les constructions de la Miséricorde, par la conception bioclimatique qui sera imposée par le CPPAUP et les fiches de lots, viseront un haut niveau de confort, aux différentes saisons. Différentes exigences se combinent pour une gestion thermique passive, en particulier :

La réduction de l'effet de chaleur en périphérie des bâtiments

- Végétalisation des sols, des toitures, voire des façades, l'efficacité augmentant avec la densité, et recours à la pleine terre permettant l'infiltration naturelle.
- Plantations de haute tige à proximité sud et ouest des bâtiments ; conception saisonnière des espaces extérieurs : protection d'ombrage amovible ou une végétation à feuillage caduc (poreux au rayonnement solaire en hiver mais pas au rayonnement d'été)
- La végétation implantée au nord ou en cœur d'îlot protégé des apports solaires, va aussi permettre de renforcer l'effet de fraîcheur.
- Utilisation de matériaux à fort albédo (clairs, réfléchissant la chaleur) notamment en façades et toitures
- Utilisation de matériaux drainants, perméables et clairs contribuant à la régulation thermique et à la gestion des eaux pluviales.
- Intégration d'éléments (claustras, garde-corps...) en matériaux poreux pouvant être humidifiés comme la terre cuite permettant de favoriser l'abaissement des températures.
- La proximité du terrain, de la roche naturelle, avec des ouvertures ou des espaces extérieurs ménagés aux endroits pertinents.
- Disposition des constructions profitant de la pente si celle-ci apporte une protection (majoritairement nord)

Les dispositions spatiales et répartition des logements

Privilégier les logements traversants ou bi-orientés pour environ 90% des logements.

La qualité des espaces extérieurs

- Les espaces extérieurs sont le prolongement naturel des espaces de vie intérieurs
- Leur localisation à l'extérieur du bâtiment permet de bénéficier plus rapidement de la baisse des températures en fin de journée.
- Ces espaces extérieurs devront être désolidarisés thermiquement le plus possible de la structure intérieure du bâtiment pour éviter la conduction de la chaleur vers l'intérieur.
- Offrir un espace pour cuisiner en extérieur est un bon moyen d'éviter les apports de chaleur produits par la cuisine à l'intérieur du logement.
- Lors de la saison froide, les espaces de vie doivent permettre de capter les apports solaires abondants à ces latitudes afin de fournir des espaces confortables en apports lumineux et profiter des apports de chaleurs gratuits sans avoir à utiliser de grandes quantités d'énergie.
- Privilégier les matériaux légers afin d'éviter la création de « batteries thermiques » qui emmagasineraient de la chaleur lors des périodes chaudes.

La qualité des espaces intérieurs, dispositions constructives et rafraîchissement passif

- **Protections solaires**, brise-soleil, indispensables et systématiques en interface avec l'extérieur.
- Modulation possible en fonction des saisons : protection estivale et récupération des apports solaires hivernaux (baies vitrées garantissant également un confort thermique et visuel, ...).
- **Dispositifs de rafraîchissement passifs intérieurs** : brumisation, ventilateurs, ventilation naturelle (adiabatiques, brasseurs d'air...). Le tirage thermique, notamment par la hauteur des bâtiments ou l'usage de tours à vent, renforce également cette dynamique. **La climatisation, énergivore et émettrice de gaz à effet de serre**, doit être exclue des logements et réservée aux usages exceptionnels dans certains bâtiments tertiaires.
- Les locaux devront privilégier des hauteurs sous plafond supérieures à 2,7m afin de pouvoir atténuer les sensations de chaleur et favoriser l'implantation de brasseurs d'air.
- **Surventilation nocturne des logements** : Hors canicule les périodes nocturnes doivent être exploitées au maximum pour faire redescendre en température l'intérieur des bâtiments. A la disposition favorable des logements traversants ou double orientés doivent s'ajouter des dispositifs

de plus petite échelle favorisant la ventilation : menuiseries extérieures, occultations, positionnement judicieux du cloisonnement et des ouvertures.

- Pour les logements les plus à risque de surchauffe, des aménagements mettant en place un effet de tirage thermique avec des dispositifs type « tour à vent » ou de captation des vents dominants devront être étudiés.

- **Réactivation de principes de l'architecture vernaculaire** : murs épais, ventilation naturelle, dispositifs d'occultation efficaces, et intelligence d'usage

- La mise en place d'espaces « refuges » préservés des apports solaires (pas ou peu d'ouvertures sur l'extérieur) et placés plutôt au centre des plateaux pour bénéficier de l'inertie du noyau du bâtiment peut être pertinente (en logement ou en espace commun).

- Définition favorable des revêtements et finitions intérieures, qui influent sur le confort thermique pour les habitants. Les matériaux à forte inertie et à rayonnement « froid » de type minéral permettront d'atténuer la sensation de chaleur à l'intérieur des logements.

- Créer du tirage thermique au sein des bâtiments en profitant de leur hauteur avec les circulations verticales et éventuellement des tours à vent

- une bonne gestion de l'humidité des locaux intérieurs pour améliorer le confort thermique. Cette gestion doit être garantie par une ventilation mécanique efficace mais peut également être favorisée par la présence de matériaux régulateurs d'hygrométrie tels que les matériaux naturels.

- **Relation écologiquement responsable et durable de leur habitat par les usagers** : gestion active de l'aération, fermeture des volets, adaptation aux rythmes climatiques.

III.10.6 Qualité d'air intérieure

Une bonne qualité d'air intérieur est une garantie pour le confort de vie des habitants. Un air intérieur de qualité peut être procuré par une ventilation efficace (mécanique et naturelle), celle-ci devant impérativement s'accompagner d'une réduction à la source des émissions de polluants à l'intérieur des logements que sont tous les revêtements, matériaux de second œuvre et aménagements mobiliers. L'usage de matériaux naturels et minéraux comme les matériaux issus de fibres végétales ou le bois, les matériaux géosourcés naturels tels que la terre, la chaux, et la pierre favorisent la régulation de l'humidité tout en améliorant la qualité de l'air car faiblement émissifs en polluants intérieurs.

Le suivi du confort d'été, notamment à travers des indicateurs mesurables et des retours d'expérience des usagers sera un sujet prioritaire.

III.10.7 L'empreinte carbone

Dans le cadre de sa mission d'AMO énergie/carbone, Amoes a réalisé une première analyse cycle de vie (ACV) du projet, sur la base du plan guide.

Elle propose des leviers pertinents de décarbonation qui permettront de faire évoluer le projet lors des phases à venir. Ces leviers seront également présentés dans le Plan de Développement Durable, à destination des preneurs de lots.

Elle sera actualisée lors des phases ultérieures du projet.

La totalité du rapport est donnée en annexe.

L'analyse est réalisée à l'aide du logiciel UrbanPrint, conçu comme un outil d'aide à la décision. Il compare le projet (**quartier « initial »**) avec un quartier de « **référence** » basé sur la même localisation, le même programme et les mêmes formes urbaines mais avec des niveaux de performance dits « business as usual » (matériaux classiques type béton/aciers, performance énergétique selon le niveau de base de la réglementation...).

- **Score Energie** (Différence en pourcentage entre l'énergie primaire non renouvelable consommée du projet initial et celle du projet de référence, prenant en compte la phase d'exploitation et l'énergie grise des matériaux utilisés)

Le projet saisi est plus performant (au regard de l'impact carbone) que la référence sur le volet Energie, notamment grâce à la prise en compte de :

- La réalisation d'un réseau de chaleur urbain produisant de la chaleur, du froid, et de l'eau chaude sanitaire, alimenté par un mix énergétique avec des énergies renouvelables (Nota : l'ACV considère à ce stade essentiellement de la géothermie, mais cette possibilité a depuis été écartée). L'étude de faisabilité technico-économique pour la création de ce réseau est en cours.
- La production d'électricité par panneaux photovoltaïques en toiture sur les bâtiments de plus de 6 étages, avec une autoproduction de 9%. Ce chiffre paraît facilement atteignable à l'échelle du quartier.

Les besoins en froid du quartier sont très élevés et engendrent un poids carbone conséquent dû aux consommations de climatisation, la réduction de ces derniers par des moyens passifs constitue un enjeu essentiel dans la maîtrise du Bilan carbone global.

Indicateur	Référence Poids carbone (teq CO ₂ / an)	Projet Poids carbone (teq CO ₂ / an)	Ecart
Chauffage	37	15	-59%
Refroidissement	11	12	9%
ECS	53	42	-21%
Eclairage	17	16	-6%
Ventilation	27	26	-4%
Autres usages électriques	75	67	-11%
TOTAL QUARTIER	183	163	-6%

Figure 22 : tableau récapitulatif des impacts carbone énergétiques par poste et comparaison avec la référence

Source : AMOES

- **Score Carbone** : Différence en pourcentage entre les émissions de CO₂eq du projet initial et celle du projet de référence. Sont pris en compte les impacts des ouvrages construits, rénovés ou déjà existants ainsi que les espaces extérieurs selon 6 contributeurs : Energie / Produits de construction et équipements / Eau / Déchets / Mobilité / Chantier pour une durée de référence de 50 ans.

Indicateur	Référence Poids carbone (teq CO ₂ / an)	Projet Poids carbone (teq CO ₂ / an)	Ecart
Energie	279	178	-36%
PCE	834	878	5%
Eau	25	28	12%
Déchets	-38	-4	89%
Chantier	123	116	-6%
TOTAL QUARTIER	1223	1196	-6%

Figure 23 : Tableau récapitulatif des impacts carbone quartier par poste et comparaison avec la référence

Source : AMOES

A l'inverse du volet Energie, **sur le volet Carbone**, le projet est moins performant que la référence, en particulier sur les postes :

Produits de construction :

Cela s'explique principalement par le **nombre de places de parking et niveaux en souterrains construits très conséquent** sur le projet. On observe d'ailleurs que le lot Fondations et Infrastructure est de loin le lot au poids carbone le plus lourd.

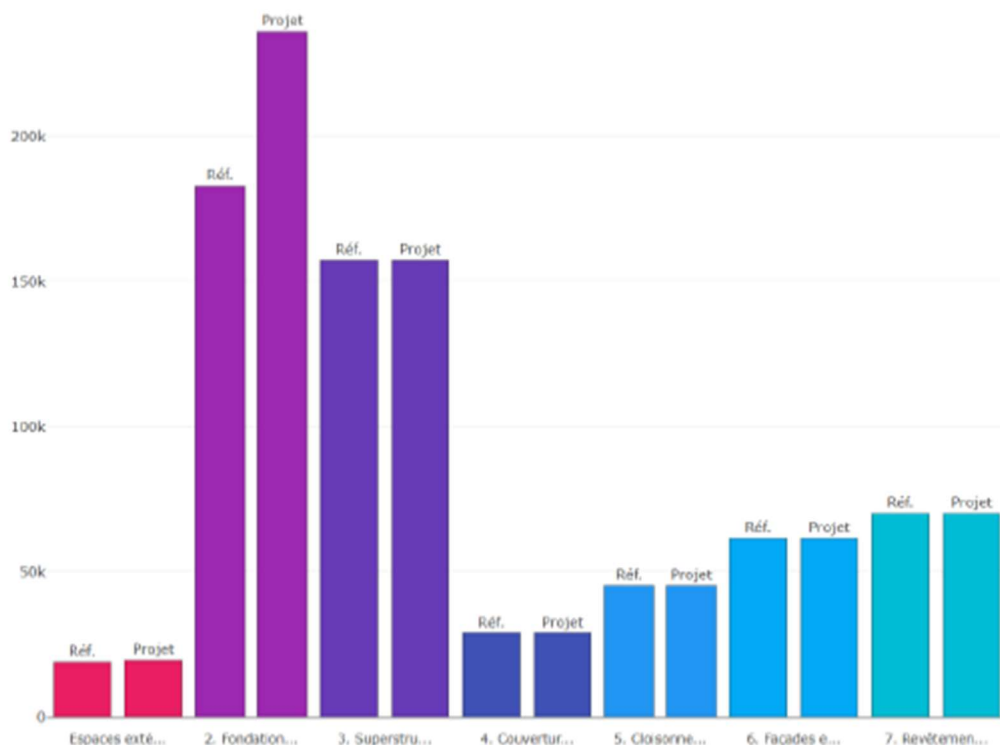


Figure 24 : Impact carbone (kgéqCO2/an) des produits de construction du quartier ; référence à gauche et projet à droite

Source : AMOES

Déchets :

Cela s'explique probablement par le mode de collecte des déchets qui est prévu en moyen pneumatique pour le projet. Cette thématique est encore en cours de discussion au niveau de la municipalité et sera probablement à affiner et rectifier par la suite.

Eaux

Pour les eaux usées, il s'agit d'un biais dans le logiciel de calcul.

La mise en place de pompes de relevages pour l'utilisation des eaux pluviales alourdit également le score.

Chantier

Le poste chantier est lui moins important, grâce à un taux élevé de réemploi des terres de déblais en remblais (30%). Cette ambition forte du projet devra donc se concrétiser dans la conduite du projet afin de conserver le bon résultat obtenu sur ce poste.

- **Les leviers les plus impactant sont :**

- L'alimentation en énergie, notamment pour le réseau de chaleur et de froids ;
- La performance énergétique des bâtiments, qui pourrait aller au-delà de la réglementation et réduire les besoins de froid

- Les produits de construction et matériaux : pour compenser l'impact du nombre de place de parking en souterrain, il pourrait être envisagé d'imposer plus de matériaux biosourcés dans les bâtiments et peut-être étudier des modes de fondation peu carbonés

III.11 L'association des habitants à l'élaboration du projet

Une première phase de concertation avec les ajacciens s'est déroulée entre février et avril 2022. Elle avait pour objectifs de partager les connaissances collectées lors des études préalables ; et d'entendre les habitants et les usagers sur leurs attentes, leurs craintes, leur vision de l'aménagement de ce quartier, afin de retranscrire les idées dans le projet.

Plusieurs dispositifs d'échanges avec le public ont été mis en place tels que la publication de pages dédiées au projet sur les sites internet de la SPL Ametarra et de la ville d'Ajaccio, la distribution de brochures d'information, l'utilisation des réseaux sociaux, de la presse locale et de la radio, l'organisation de quatre permanences d'une demi-journée à la SPL Ametarra, la publication d'un questionnaire en ligne, l'organisation de quatre ateliers de diagnostic en marchant de deux heures et d'un atelier multithématique.

Au total, 20 personnes ont participé aux permanences, 33 aux ateliers en marchant et 17 à l'atelier multithématique.

Le bilan de cette concertation est synthétisé ci-après :

Les participants ont évoqué le souhait de construire un futur quartier attractif et vivant, s'intégrant dans un cadre naturel préservé, respectant la mémoire et l'histoire du lieu (santé) et leur permettant de se détendre, faire du sport et profiter des équipements et services à proximité.

Certains d'entre eux ont également donné leur définition d'un « d'Ecoquartier » : quartier avec des bâtiments respectueux de l'environnement, valorisant les espaces verts et la biodiversité locale, et garantissant une qualité de vie élevée.

Au sujet des **mobilités et de l'accessibilité du site**, les participants ont exprimé :

- Le constat d'un fort besoin de stationnement pour le centre-ville et de la dépendance de la population ajaccienne à la voiture. Certains estiment toutefois que cela pourrait évoluer progressivement si des offres performantes (parking relais, transports en commun) sont proposées ;
- Le souhait de développer des cheminements piétons apaisés et adaptés, séparés de la voirie générale et d'apaiser les circulations ;
- Le souhait de connecter le site, actuellement très isolé et mal desservi, au centre-ville. L'aménagement d'une infrastructure reliant le centre-ville (funiculaire, ascenseur urbain) est perçue comme une possibilité d'améliorer l'accessibilité du site mais des craintes sont exprimées sur la maintenance et la dégradation de ce type d'équipement.

A propos des **espaces verts et des espaces publics**, les participants souhaitent :

- Redonner au quartier un rôle de carrefour, de jonction entre la ville haute et le centre-ville historique et, surtout, d'espace de rencontre propice à la mixité et au lien social en aménageant des espaces publics agréables et vivants. La possibilité d'associer la population et les futurs habitants à la réalisation et l'entretien des espaces a également été évoquée ;
- Accorder une place prépondérante aux espaces verts dans le cadre du projet pour constituer un « parc urbain ». Pour certains, l'enjeu est de créer une trame verte pour reconnecter les différents espaces verts du site et les relier avec les cheminements existants aux alentours.

Concernant **les équipements, les commerces et les services**, les participants pensent que la création d'un ensemble d'équipements attractifs pourrait redonner la fonction de rencontre et de mixité sociale

au quartier, assuré autrefois par le terrain de football qui été localisé sur l'actuel parking de la crèche. Les équipements évoqués sont :

- Des infrastructures sportives intergénérationnelles et mixtes,
- Des équipements culturels accompagnés d'une programmation culturelle dynamique,
- Des entreprises et des bureaux, notamment dans des domaines prometteurs,
- Des commerces et des équipements en complémentarité avec ceux déjà existants,
- Un équipement de santé.

En ce qui concerne les **logements**, le site de l'Hôpital de la Miséricorde est perçu comme un quartier attractif en termes de logements par la majorité des répondants au questionnaire. Toutefois, plusieurs répondants expriment des craintes quant à la construction de logements sur ce site vis-à-vis du piétinement des espaces verts et du prix des loyers. Pour les futurs logements, les participants imaginent :

- Des solutions d'hébergements à destination des populations modestes, jeunes et âgées,
- Des logements permettant d'assurer une mixité sociale,
- Des logements raisonnables en termes de nombre et de taille et ne favorisant ni l'étalement urbain, ni l'artificialisation des sols sur le site. Les constructions doivent privilégier une implantation sur l'emprise des bâtiments existants et leur réhabilitation lorsque cela est possible.

À la suite de cette première phase de concertation, plusieurs orientations ont été dégagées :

- Le site doit être traité en tant que secteur complémentaire du centre-ville ;
- Le site doit être connecté au cœur de ville, aux jardins de l'Empereur et au SALARIO et doit permettre de relier les opérations existantes entre elles ;
- Les espaces verts et EBC du site doivent être préservés, aménagés sommairement, ouverts au public et entretenus ;
- Un équipement mécanique reliant le site au cours Napoléon est pertinent et nécessaire pour que le site puisse constituer une réelle extension de la ville ;
- Une programmation de stationnement n'occupant pas une place importante et ne grevant pas la qualité paysagère du site peut s'avérer utile pour les besoins du centre-ville, à condition que les services de transport en commun soient réguliers ;
- La programmation du site doit être variée : logement maîtrisé, hébergement, équipements publics, activité de formation, du commerce de proximité, du bureau et des espaces publics d'envergure et très qualitatifs ;
- Une programmation de santé en lien avec l'hôpital doit être conservée sur site afin de répondre aux besoins du centre-ville ;
- Le projet doit densifier raisonnablement, conserver un maximum de perméabilité et d'espaces plantés. La qualité des opérations de construction doit être au cœur des réflexions et les bâtiments doivent s'inscrire dans une démarche écologique ;
- Le quartier doit permettre de créer du lien entre les différentes générations et catégories sociales ;
- L'intégration de Clinisud dans le périmètre du site paraît pertinente. Le périmètre devrait s'étendre à moyen terme vers les parcelles boisées de la Pietrina pour préserver la qualité de ces espaces.

Ces orientations ont été prises en compte pour la mise à jour du plan guide de 2025.

Une nouvelle phase de concertation aura lieu en parallèle de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC (**octobre 2025 - 2^{ème} trimestre 2026**).

Les modalités ont été fixées par délibération du Conseil Municipal en date du 17 juillet 2025.

Elles comprennent notamment une balade urbaine sur site, la mise en ligne d'une page dédiée sur le site internet de la ville, et 4 ateliers participatifs sur les sujets suivants :

- Aménagements (architecture, confort des logements, espaces communs, ...)
- Espaces publics (paysage, végétalisation, mobilier urbain, accessibilité, usages, ...)
- Mobilités douces (cheminements piétons, vélos, accessibilité du site, ...)
- Fonctions et activités du futur quartier (commerces de proximité, activités, animations, ...)
- Et une réunion publique de restitution des échanges avec bilan de la concertation

IV. Premières appréciations des enjeux et réponses apportées par le projet

IV.1 Le milieu naturel

Le bureau d'étude ENDEMYS a réalisé un diagnostic Faune/Flore et habitats sur le site de l'hôpital de la miséricorde et a rendu un rapport en décembre 2021.

Une actualisation de cette étude est actuellement en cours de réalisation, prenant en compte le nouveau périmètre.

Le plan ci-contre identifie le périmètre 2021 (rouge) et le périmètre 2025 qui est agrandi (en jaune).

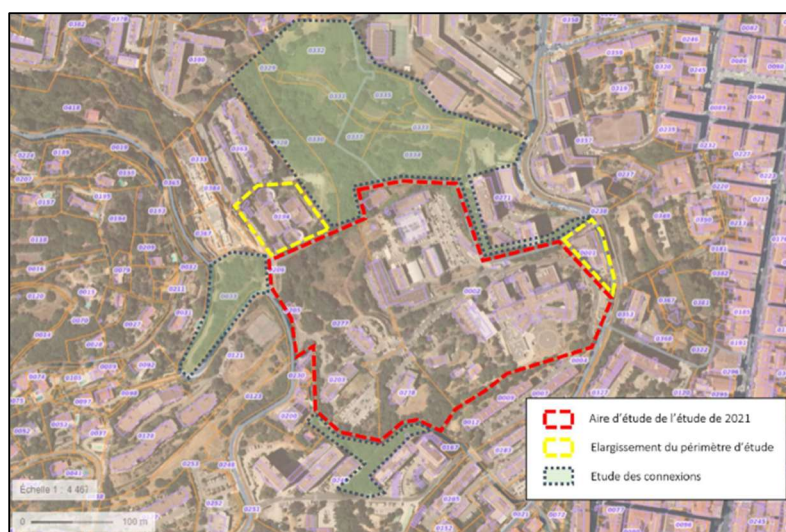


Figure 25 : Plan identifiant le périmètre d'étude du diagnostic endemys 2021/2025

Source : Endemys

Sont joints en annexe :

- Le rapport exhaustif de 2021
- Une note sur les enjeux et les mesures ERC, réalisée par Endemys en 2025

Les éléments ci-dessous sont extraits de ces documents.

IV.1.1 Zonages écologiques

Différents zonages écologiques sont présents dans un rayon de 3km et sont repris dans le tableau ci-dessous.

Type de zonage	N° et nom du zonage	Distance au projet
ZNIEFF type I	940031083 Punta di Lisa/ Monte Pozzo di Borgo	2,1 kms à l'ouest
ZNIEFF type I	940013186 Ajaccio-St Antoine-Mont Salaro-Scudo	700 m à l'ouest
ZNIEFF type I	940030580 Digue d'Aspretto	2,2 kms à l'est
Site Natura 2000 - ZPS	FR9412001 Colonie de Goélands d'Audouin (<i>Larus audouinii</i>) d'Aspretto/Ajaccio	2,2 kms à l'est
Site Natura 2000 – ZPS (marin)	FR9410096 Iles sanguinaires, golfe d'Ajaccio	450 m à l'est
Site Natura 2000 – ZSC (marin)	FR9402017 Golfe d'Ajaccio	450 m à l'est

Figure 26: Liste des zonages écologiques dans un rayon de 3km

Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021

IV.1.2 Investigations sur site

IV.1.2.1 Habitats

En 2021, **neuf habitats naturels et artificiels** ont été identifiés au sein de la zone de prospection et sont repris dans le tableau et la cartographie ci-dessous. Les détails et photographiques sont à retrouver dans le rapport exhaustif en annexe.

Habitats naturels	Surface (en ha)	Etat de conservation
Formations à <i>Arundo donax</i> (EUNIS C3.32)	0,07	Bon
Végétation herbacée anthropiques (EUNIS E5.1)	1,05	Moyen
Ronciers (EUNIS F3.131)	0,12	Bon
Autres plantations d'arbres feuillus caducifoliés (EUNIS G1.C4)	0,21	Moyen
Bois d' <i>Olea europea</i> sauvage (EUNIS G2.41 ; CH 9320)	1,60	Moyen à mauvais
Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées (EUNIS I1.5)	0,31	Moyen
Petits jardins ornementaux et domestiques (EUNIS I2.2)	0,53	Sans objet.
Bâtiments des villes et des villages (EUNIS J1)	1,65	Sans objet.
Réseaux de transport et autres zones de construction à surface dure (EUNIS J4)	2,36	Sans objet.

Figure 27 : Liste des habitats naturels recensés au sein de la zone de prospection faune/flore

Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021

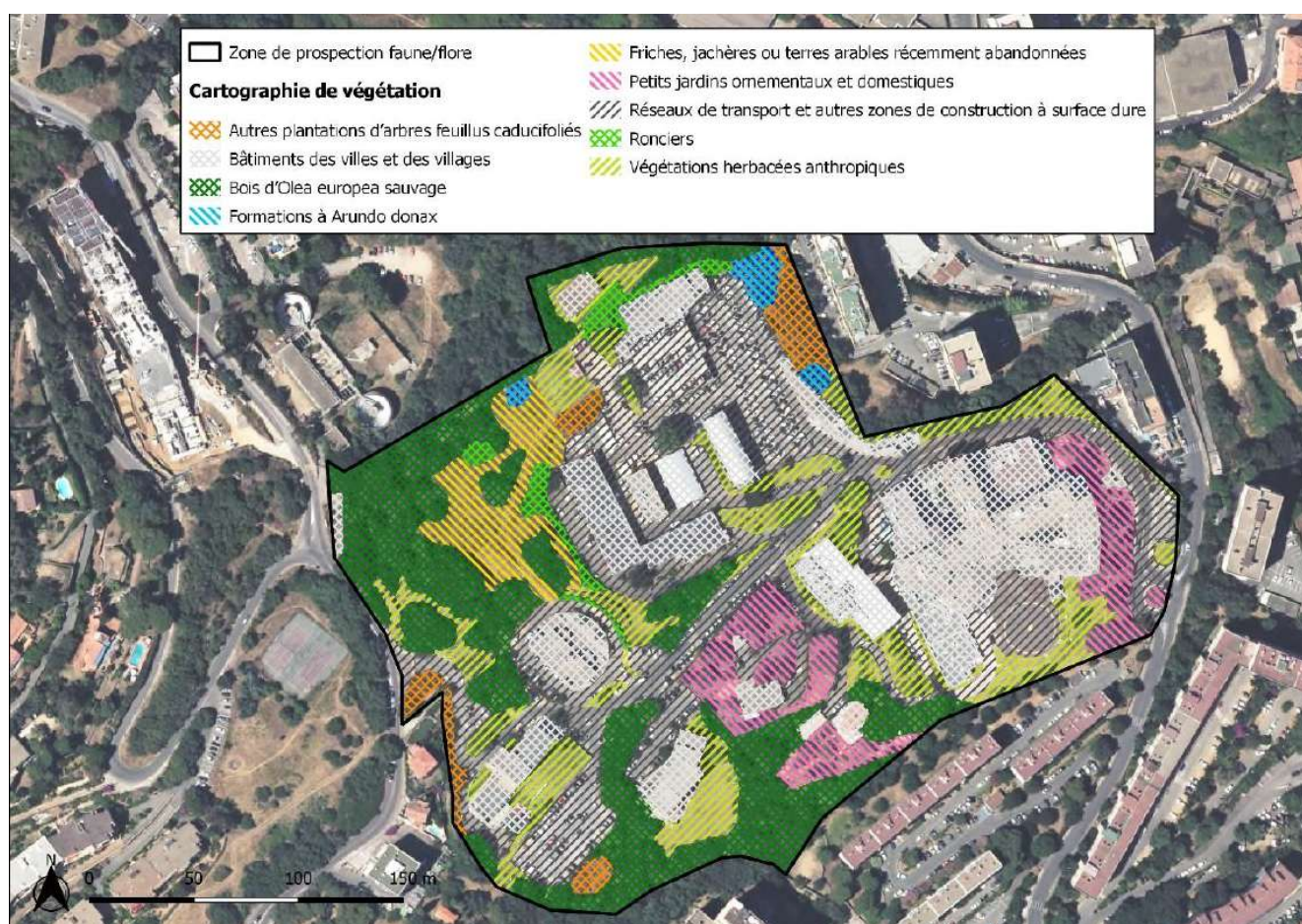


Figure 28 : Cartographie de végétation au sein de la zone de prospection faune/flore

Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021

VI.1.2.2 La flore

Les relevés in situ ont permis d'observer une diversité végétale importante dont les détails sont dans le rapport en annexe à partir de la page 37. Parmi ces espèces, 19 sont des **espèces envahissantes**. Au sein de ces habitats se retrouvent **trois espèces protégées** : la Linaire grecque qui est de rareté commune, le Sérapias à petites fleurs et le Sérapias négligé qui sont de rareté peu fréquente.

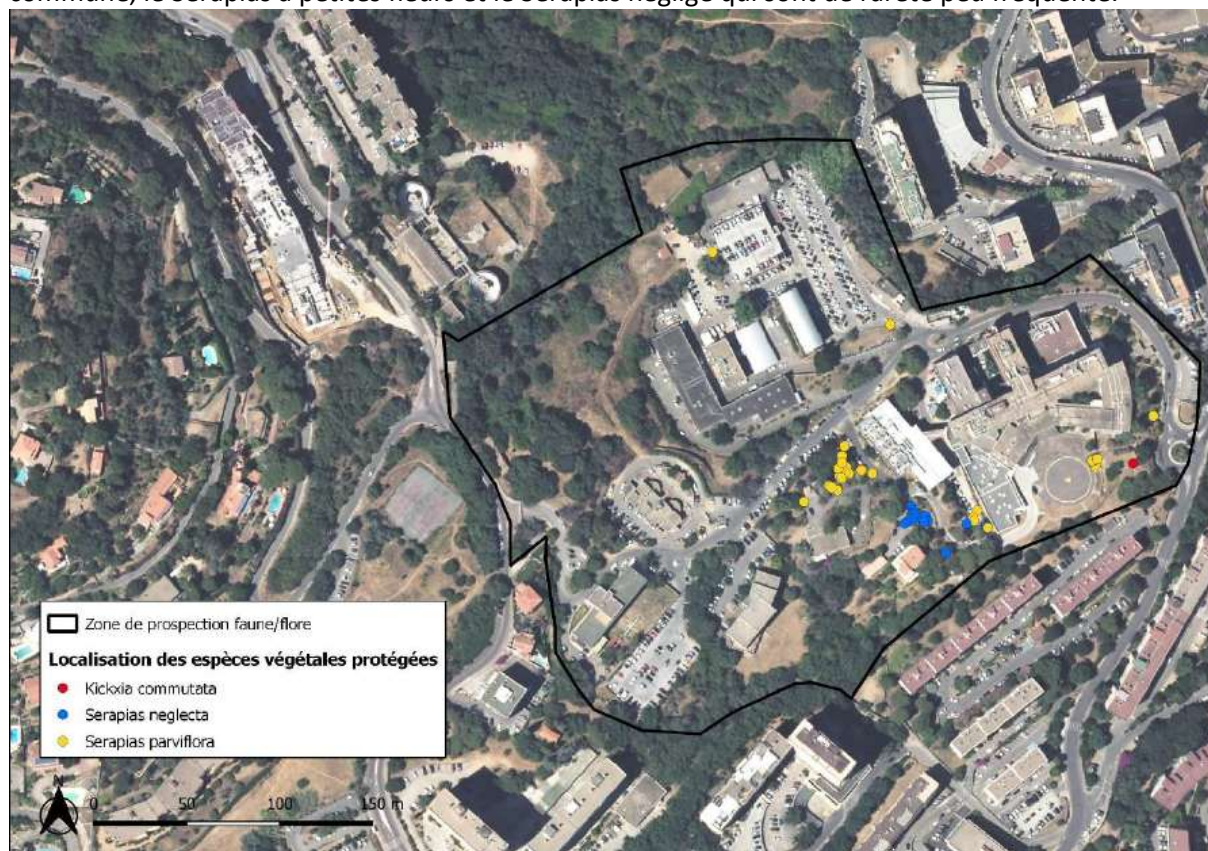


Figure 29 : Localisation des observations des espèces végétales protégées au sein de la zone de prospection faune/flore

Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021

IV.1.2.3 La faune

Il a été observé :

- 24 espèces d'oiseaux dont 18 protégées ;
- Aucune espèce patrimoniale d'amphibien et aucun habitat favorable ;
- 2 espèces de reptile patrimoniale : le Lézard tyrrhénien et une Tarente de Maurétanie ;
- Aucune espèce patrimoniale de mammifères non volants ;
- Aucun gîte de chiroptère. Cependant, trois espèces de chiroptères protégées mais non menacées (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kulh et le Molosse de Cestoni) ;
- Aucune espèce patrimoniale d'insectes ou mollusques, l'entomofaune est assez peu diversifiée et se concentre au niveau des friches
- Aucun cours d'eau n'est présent sur le site, entraînant l'absence de faune piscicole.

La cartographie ci-dessous présente les habitats de reproduction de la faune patrimoniale sur le site d'étude existant.

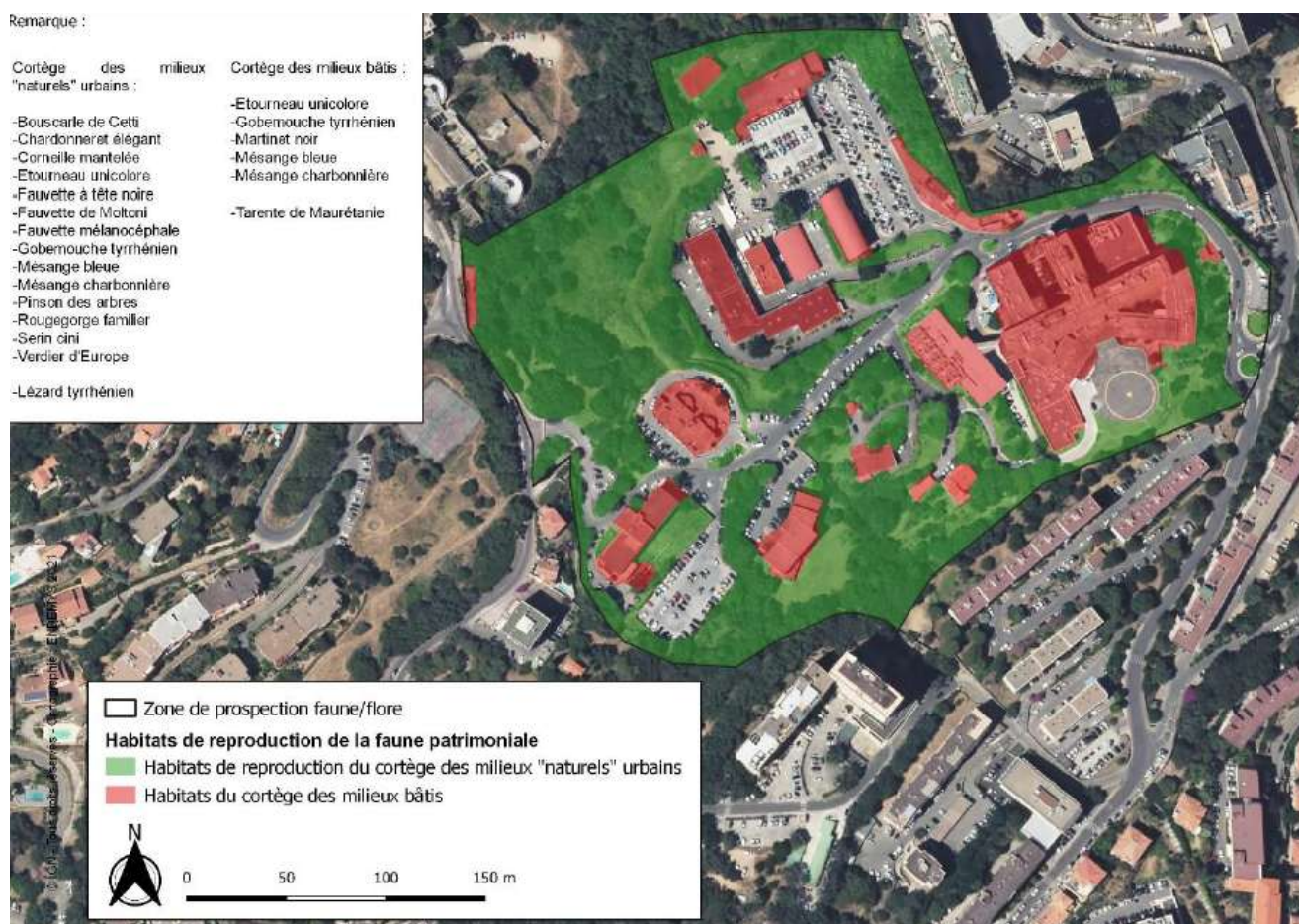


Figure 30 : Localisation des habitats de reproduction de la faune patrimoniale

Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021

IV.1.3 Les continuités écologiques

Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) vaut schéma régional de cohérence écologique (SRCE). C'est dans le cadre de l'élaboration du PADDUC que l'office de l'environnement de la Corse (OEC), avec l'appui de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse, a lancé en 2012 l'identification de la Trame verte et bleue de Corse (TVB).

Le projet n'intercepte aucun réservoir de biodiversité et aucun corridor écologique de cette TVB.

L'étude des continuités écologiques à l'échelle du projet montre que celui-ci se situe au sein d'une zone urbaine qui constitue en elle-même une barrière écologique. Le projet se situe donc dans un contexte de trame verte urbaine (alignement d'arbres, boisements épars, jardins, parcs). Il est susceptible de n'accentuer que très légèrement le phénomène de fragmentation de la trame verte, et aucune trame bleue n'est affectée par le projet.



IV.1.4 Enjeux écologiques

Le tableau ci-dessous récapitule les enjeux écologiques : le projet ne présente que des enjeux moyens et faibles à nuls sur le contexte écologique.

ÉLÉMENT ÉCOLOGIQUE		ENJEU ÉCOLOGIQUE	
		Niveau d'enjeu	Justification du niveau d'enjeu
Zonages écologiques		Nul	Le projet se situe en dehors et éloigné des zonages écologiques.
Habitats	Formations à <i>Arundo donax</i> (EUNIS C3.32)	Faible	Ces habitats ne sont pas patrimoniaux et ils n'abritent aucune espèce végétale patrimoniale. De plus, ils sont communs en Corse et n'accueillent que des espèces communes pour la majorité.
	Ronciers (EUNIS F3.131)	Faible	
	Autres plantations d'arbres feuillus caducifoliés (EUNIS G1.C4)	Faible	
	Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées (EUNIS I1.5)	Faible	
	Végétation herbacée anthropiques (EUNIS E5.1)	Faible	Cet habitat n'est pas patrimonial, il est commun et n'accueille qu'une faible diversité floristique. Cependant, une attention particulière devra être apportée sur les zones où les espèces végétales protégées sont présentes : <i>Serapias neglecta</i> et <i>Serapias parviflora</i> .
	Jardins domestiques des villes et des centres-villes (EUNIS X24)	Faible	Ces habitats ne sont pas patrimoniaux, ils sont communs et n'accueillent qu'une faible diversité floristique. Cependant, une attention particulière devra être apportée sur les zones où les espèces végétales protégées sont présentes : <i>Kickxia commutata</i> et <i>Serapias parviflora</i> .
	Petits jardins non domestiques des centres-villes (EUNIS X22)	Faible	
	Bois d' <i>Olea europea</i> sauvage (EUNIS G2.41 ; CH 9320)	Moyen	Cet habitat est inscrit à l'annexe I de la Directive « Habitats-faune-flore » et déterminant pour les ZNIEFF de Corse. Cependant, le site se situe hors Natura 2000 et hors ZNIEFF.
	Bâtiments des villes et des villages (EUNIS J1)	Nul	Ces habitats sont considérés comme anthropiques et n'accueillent pas d'espèce végétale.
	Réseaux de transport et autres zones de construction à surface dure (EUNIS J4)	Nul	
Milieux aquatiques ou humides		Moyen	Le niveau est moyen car un milieu humide est présent : l'habitat « Formations à <i>Arundo donax</i> ». Notons, que le milieu aquatique (canal de Gravone) est asséché depuis les années 90.

ÉLÉMENT ÉCOLOGIQUE		ENJEU ÉCOLOGIQUE	
		Niveau d'enjeu	Justification du niveau d'enjeu
Flore	<i>Kickxia commutata</i>	Moyen	Cette espèce est protégée mais elle n'est pas menacée et elle est commune en Corse.
	<i>Serapias neglecta</i>	Moyen	Cette espèce est protégée mais elle n'est pas menacée et elle est peu fréquente en Corse.
	<i>Serapias parviflora</i>	Moyen	Cette espèce est protégée mais elle n'est pas menacée et elle est peu fréquente en Corse.
Faune	Oiseaux	Faible	Des espèces protégées sont présentes mais aucune ne représente un enjeu de conservation local.
	Amphibiens	Nul	Aucune espèce d'amphibiens n'a été observée sur le site.
	Reptiles	Faible	Deux espèces protégées sont présentes mais aucune ne représente pas d'enjeu de conservation local.
	Mammifères non volants	Faible	Seul le Hérisson commun est susceptible d'être présent sur le site. L'espèce ne représente pas d'enjeu de conservation local.
	Chiroptères	Faible	L'enjeu est faible car seules des espèces protégées mais ne représentant pas un enjeu de conservation local ont été observés.
	Insectes (et mollusques)	Faible	Seul un cortège d'espèces communes, non patrimoniales et non menacées est présent sur le site.
	Faune piscicole	Nul	Aucune espèce de poissons n'est présentes sur le site.
Continuités écologiques		Faible	Le projet est situé en-dehors d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique majeur identifié par la Trame verte et Bleue de Corse ; toutefois, les espaces naturels, arborés ou végétalisés au sein du périmètre d'étude constituent des corridors écologiques locaux.

IV.1.5 Les arbres et la végétation

Le site de la Miséricorde accueille de nombreux arbres. Ils ont été répertoriés et identifiés sur la cartographie ci-dessous.

Un diagnostic phytosanitaire a été établi en 2024 par FREDON Corse, il conclut au fait qu'il n'existe pas de problématique majeure quant à l'état sanitaire et la vigueur des arbres étudiés, à l'exception :

- de la présence de certains ravageurs susceptible de les fragiliser (cochenille du pin, pyrale du tronc du pin, punaise réticulée sur les amandiers, tigre du platane) ou d'attaques fongiques (sur un eucalyptus et un arbre de Judée).
- D'un manque d'entretien sur certains arbres
- De transformation des sols qui ont affaibli certains sujets

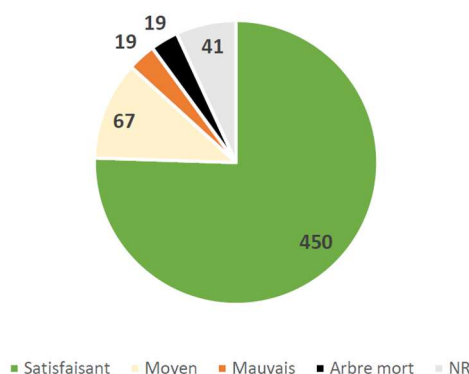


Figure 33: Répartition des arbres en fonction de leur état phytosanitaire

Source : FREDON Corse 2024

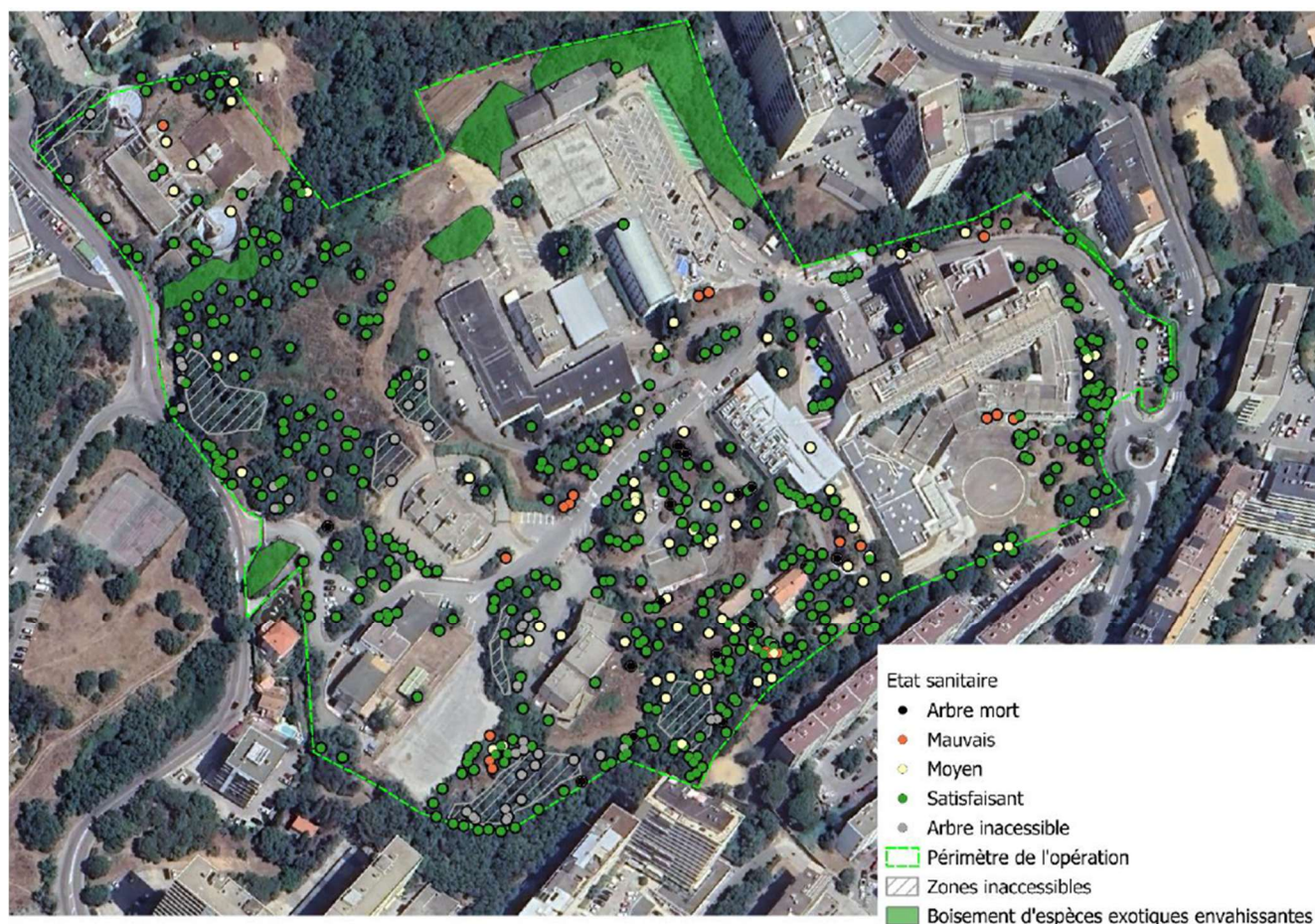


Figure 34: Etat sanitaire des arbres

Source : FREDON Corse 2024

Le projet a été adapté de façon à préserver au maximum les arbres en bonne santé et privilégier les aménagements au niveau des arbres en mauvais état.

La suppression des arbres est essentiellement prévue dans la partie centrale. Elle représente une superficie d'environ 8500m².

La réalisation du projet sera accompagnée de mesures de réduction (abattage raisonné, replantation, limitation des nuisances en phase chantier) et d'un suivi environnemental des travaux permettant de minimiser les atteintes et d'éviter l'émergence de nouveaux impacts.

Compte tenu des contraintes techniques, la création de la voie de prolongement de la rue de l'Hôpital nécessitera le passage dans un EBC ciblé au PLU. Cette surface sera compensée, à superficie au moins équivalente.

Les zones boisées préservées seront renforcées par la nouvelle végétation à venir : le projet de la Miséricorde vient offrir une grande densité du végétal, sur les espaces publics et privés. Au-delà des espaces boisés protégés, le végétal irrigue les espaces publics du projet avec des plantations le long des rues et de grands jardins nord-sud en profondeurs. Les jardins des équipements publics et des résidences de logements, généralement conçus de manière à être ouverts et visibles sur les espaces publics, viennent compléter cette trame verte.

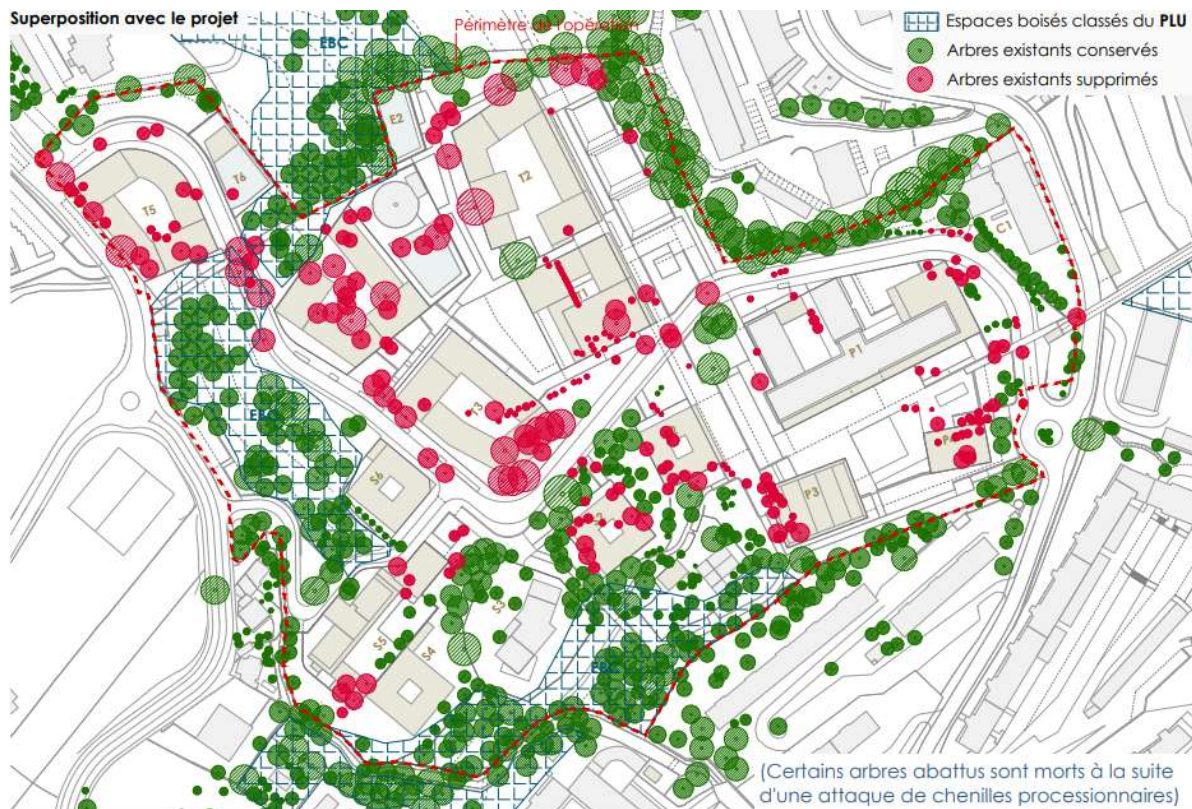


Figure 35 : Plan identifiant les arbres conservés et supprimés

Source : Plan Guide 2025



Figure 36 : Plan schématique des espaces plantés

Source : Plan Guide 2025

IV. 1.6 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC

Niveau d'enjeu : **Fort**

Mesure d'évitement :

- *Par sa nature et sa localisation (réhabilitation d'une friche), le projet s'inscrit dans une démarche d'évitement de consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF)*

Mesures de réduction :

- *Préservation au maximum des écosystèmes naturels, et en particulier d'une grande partie des arbres sains – L'abattage obligatoire sera mené de façon raisonnée.*

- *Limitation de l'impact sur les espèces végétales préservées, par l'optimisation de l'implantation des bâtiments et des aménagements*
- *Limitation de l'imperméabilisation : conservation des 40 % d'espace pleine terre de site malgré une forte densification du site, grâce à des aménagements publics strictement limités aux besoins, et à la réduction de l'emprise au sol des bâtiments*
- *Restauration des corridors verts et des éléments paysagers rythmant le paysage du quartier et intégration comme composante patrimoniale du projet.*
- *Limitation de la pollution lumineuse et nuisance pour la faune nocturne*
- *Eradication des espèces végétales envahissantes et interdiction de leur plantation*
- *Limitation à son strict minimum de l'impact sur les EBC*
- *Mise en défens des arbres conservés pendant la phase chantier*

Mesures d'accompagnement

- *Confortement de la végétation sur le site avec des habitats diversifiés ; création de continuités écologiques (coulées vertes, haies, noues, zones boisées, ...)*
- *Aménagements favorables à la faune : nichoirs, corridors, mares de substitution, éclairage nocturne adapté*
- *Plantations d'espèces locales, peu gourmandes en eau, adaptées aux situations (pente, plantations sur dalle, noues, ...°et propices à la biodiversité*
- *Gestion différenciée des espaces verts : méthode d'entretien des espaces naturels et paysagers qui adapte les pratiques de gestion en fonction des caractéristiques écologiques, fonctionnelles et sociales de chaque espace. Dans le contexte d'un écoquartier, cette approche vise à concilier biodiversité, durabilité, esthétique et usages urbains.*

Mesures de compensation :

- *Compensation de la surface d'EBC utilisée (400 m² à ce stade), à superficie au moins égale*
- *Compensation pour la destruction d'espèces protégées à définir dans le cadre du DDEP*

Le détail des mesures ERC rédigées par ENDEMYS dans le cadre du plan guide 2025 est repris en annexe n°4.

IV.2 Le patrimoine

IV.2.1 Monuments historiques / Site Patrimonial Remarquable

La ville d'Ajaccio a une empreinte historique particulière avec diverses identités historiques. Le cœur de ville historique représente la période génoise, I et II Empire jusqu'aux années 1950 avec des architectures remarquables, une ville dense, une trame viaire planifiée suivant le trait de côte. Cette zone fait l'objet d'un périmètre SPR, aujourd'hui sous règlement ZPPAUP. Un nouveau règlement SPR est en cours d'étude par la Ville plus en adéquation avec les projets de la commune, pour rendre la ville plus durable tout en répondant aux nouveaux modes d'habiter

Au centre-ville, ce sont des grands ensembles édifiés dans les années 1945 à 1970 avec une architecture moderne. A l'est, c'est un urbanisme postmoderniste des années.



Figure 37 : Morphologie urbaine et bâtis

Source : Plan guide 2022

Au-delà du périmètre règlementaire du SPR, la ville d'Ajaccio détient neuf monuments historiques classés et 13 inscrits.

Plusieurs périmètres de protection (500m d'un monument historique classé) interceptent le site d'étude :

- La cathédrale Santa Maria Assunta ou cathédrale Notre Dame ;
- La chapelle Impériale ;
- La chapelle Saint Erasme ;
- La maison natale de Napoléon Bonaparte ;
- Le Palais Fesch ;
- La bibliothèque Municipale Palais Fesch ;
- Les vestiges du Baptistère paléochrétien de Saint Jean.

La ville d'Ajaccio, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), engagera une étude visant à définir des périmètres délimités des abords (PDA) autour des monuments historiques, conformément à l'article L.621-30 du Code du patrimoine.

À ce stade, le site de la Miséricorde n'est pas identifié comme devant être inclus dans ces futurs périmètres. Le projet restera attentif à ses conclusions et, le cas échéant, fera l'objet d'une concertation avec l'ABF pour garantir sa bonne insertion urbaine et patrimoniale.

A noter que l'ABF a d'ores et déjà été associé au projet, dans le cadre des réunions de cadrage pour la réalisation du plan guide 2025.

Également, la SPL a pris attache avec les services de la DRAC pour vérifier si une étude archéologique préventive est nécessaire.

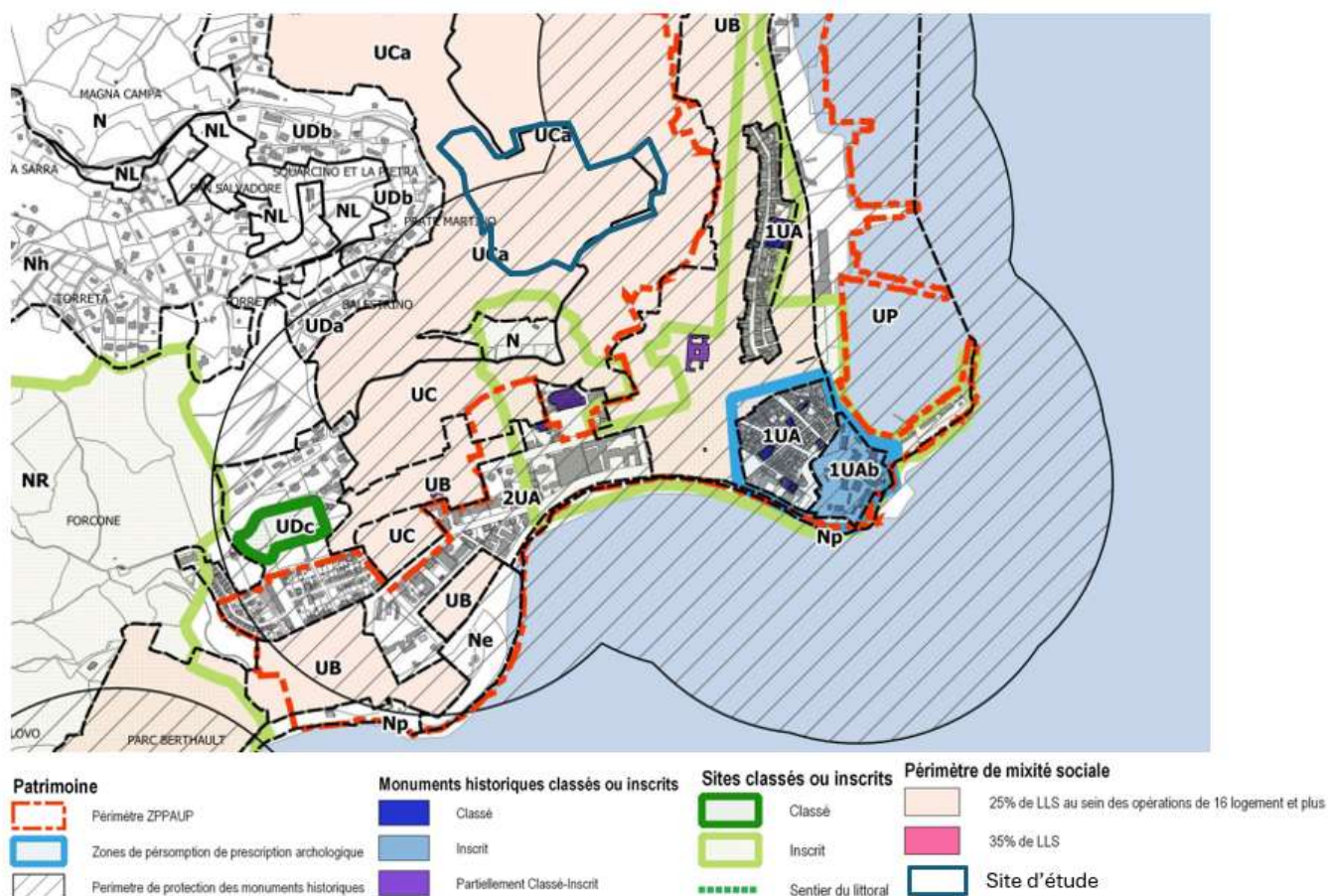


Figure 38 : Extrait d'une carte du PLU faisant apparaître les SUP concernant le patrimoine, les monuments historiques/sites classés ou inscrits

Source : PLU Ajaccio

IV.2.2 La loi Littoral

La loi Littoral du 3 janvier 1986 vise à assurer une protection durable des espaces naturels, agricoles et forestiers du littoral tout en encadrant l'urbanisation. Elle pose le principe d'une urbanisation unique en continuité avec les agglomérations, villages ou hameaux existants, en dehors des espaces urbanisés.

La commune d'Ajaccio est comprise dans le périmètre de la Loi Littoral, qui distingue :

- **La bande littorale des 100m** : le site d'étude est à plus de 400m du rivage, donc en dehors de cette bande.
- **Les espaces proches du rivage** : le site d'étude est dans le périmètre d'espace proche du rivage défini par le PADDUC, les préconisations nécessaires ont donc été intégrées au PLU. Le projet de la Miséricorde les respecte. Il se trouve au sein d'un espace déjà urbanisé et pas en extension urbaine. Le projet vient densifier un espace déjà urbanisé sans en élargir le périmètre.
- **Les espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques** : aucun espace de ce type n'est identifié par le PADDUC sur le secteur.
- **Les coupures d'urbanisation** : elles sont classées en zone A ou N. Le projet est situé uniquement en zone U. Les plans du PADDUC n'identifient pas de coupure d'urbanisation sur le secteur, caractérisé comme tache urbaine.

IV.2.3 Loi Montagne

Bien que de nombreuses communes soit soumises en Corse, la commune d'Ajaccio n'est pas une zone de montagne (urbanisme et agriculture).

IV.2.4 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC

Niveau d'enjeu : Moyen

Mesures de réduction :

Le projet étant dans un périmètre de monument historique, l'enveloppe paysagère et la co-visibilité qu'il peut avoir avec les monuments historiques ont été pris en compte dans le cadre des choix des morphologies, typologies et insertion paysagères du plan masse.

L'insertion paysagère du site est décrite dans le paragraphe ci-dessous IV.3 Paysages

IV.3 Paysages

IV.3.1 A l'échelle de la ville

Ajaccio est une ville à la rencontre de la mer Méditerranée et de la montagne, ses reliefs, sa végétation de garigue boisée.

Entre les deux, elle constitue une figure d'articulation, profitant de l'une et de l'autre de ces formations. L'organisation linéaire, depuis la pointe rocheuse vers la baie, de cette urbanisation réglée et ordonnée sur la plaine côtière, puis sa diffusion sur les premières pentes, révèlent cette rencontre. Les pentes qui descendent du site de la Miséricorde vers le sud et la plage de St François, riches du patrimoine arboré de la résidence du Belvédère, offrent un parcours planté et ombragé jusqu'au jardin de l'Assemblée de Corse. Au nord du site d'étude, les terrains de la SCI Kennedy constituent une qualité paysagère déjà reconnue et empruntée au travers des oliviers sauvages. Aujourd'hui, le site de la Miséricorde porte la potentialité de consolider et de redéployer un paysage fort sur ces reliefs plantés entre coteaux et cœur de ville, entre montagne et mer.

La ville dense historique a su ménager des grandes respirations, esplanades, places, qui participent à la vie publique. En contrepoint, et même si la façade littorale propose des espaces de détente grâce à ses plages, l'offre en matière de parcs publics, jardins et squares ombragés reste rare, voire inexistante. Le paysage actuel porte encore la trace des anciennes restanques et terrasses cultivées. La transformation du site de la Miséricorde représente une opportunité pour répondre au besoin d'espaces de détente et d'ombrages, d'une certaine forme de nature en ville, déclinée sur la géographie et l'histoire du site. Le bois de la SCI Kennedy déjà librement traversé doit trouver des connexions avec les quartiers alentours et les futurs jardins ombragés de la Miséricorde. Les liens vers la ville historique doivent également être révélés et renouvelés sur les traces des anciens chemins comme celui de l'Olivetto (ancien chemin de Serra - Plan topographique de la ville d'Ajaccio 1932).

Sur site, la présence des anciens parcs se lit encore au travers de la végétation. L'ancien parc Conti, aujourd'hui occupé par le parc de la résidence du belvédère ou l'ancien parc Sebastiani qui surplombait l'église Saint Roch, affirme le développement d'un réseau de jardins. La Miséricorde s'inscrit dans ce système d'occupation des anciennes terrasses, formant un paysage ancestral entre garrigue et jardin. Les paysages escarpés d'Ajaccio sont l'expression d'une alliance entre les milieux vivants, la topographie affirmée et souvent maîtrisée par des terrasses, les ruissellements, le sous-sol ... L'écologie du site de la Miséricorde élargi, rappelle le chemin de l'eau lisible par les cannes de Provence, et révèle les affleurements rocheux, les jeunes friches à la végétation herbacée, et la dominante de boisements d'oliviers sauvages présents en partie haute ainsi que dans les bois Kennedy.

IV.3.2 Les vues depuis le site

Il faut noter que malgré la pente générale importante, certains espaces du site ont des vues bloquées par les constructions modernes environnantes, lorsque celles-ci sont de grandes ou de très grandes hauteurs. C'est par exemple le cas au niveau du parking aérien situé derrière la grande "barre" de logement de la résidence au Nord avec la station-service, ou encore de la plupart des espaces boisés situés en lisière Sud du site. Enfin, comme très souvent à Ajaccio, des vues exceptionnelles se dirigent également vers les montagnes, proches et lointaines, qui entourent le site et la ville. Ces différentes grandes composantes de la perception de la géographie et du paysage à travers le site occupent naturellement une place centrale et majeure dans la conception du projet urbain.

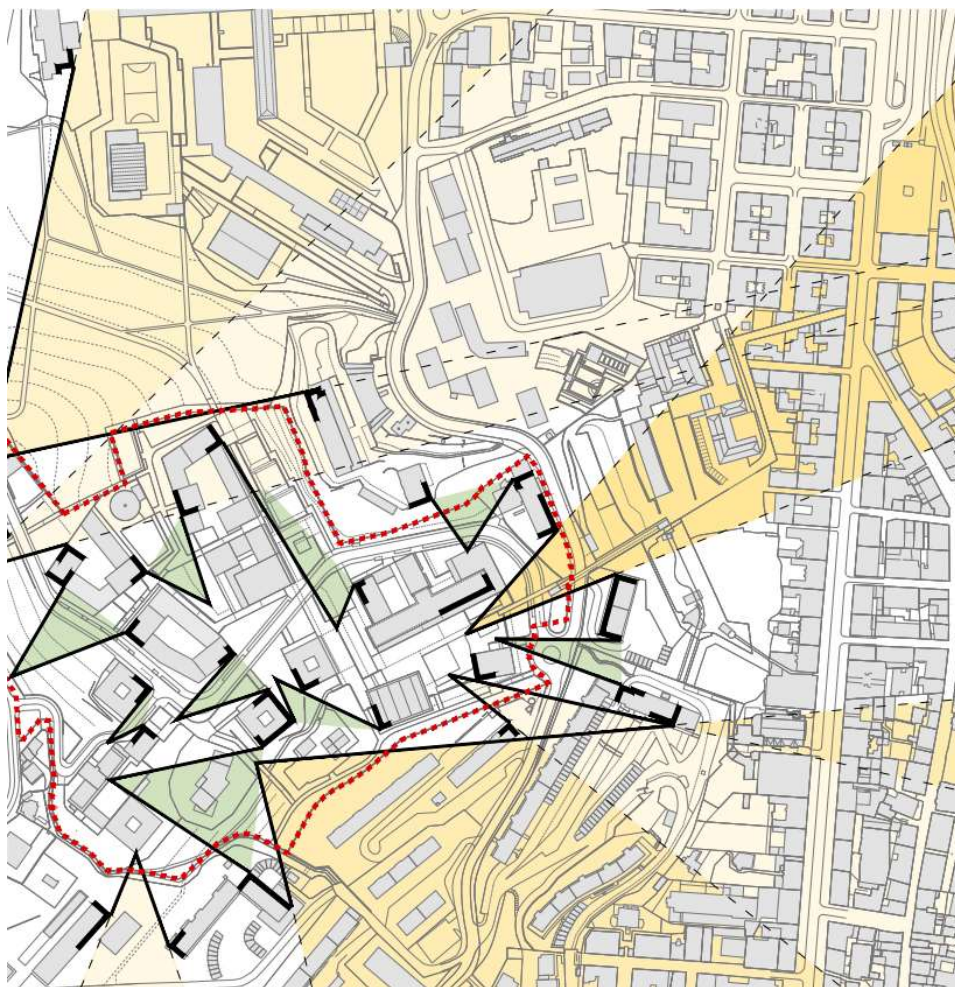


Figure 39 : Les vues lointaines du site au travers des quartiers

Source : Plan Guide 2025

L'ORDE DE LA VUE : LES DEUX GRANDES ORIENTATIONS DANS LE TERRAIN



VUE NORD "FOND DE BAIE"



VUE SUD "LARGE"



VUE MER



VUE MONTAGNE



VUE VILLE



VUE CADRÉE



VUE BLOQUÉE

Figure 40 : Illustrations des différentes vues

Source : Plan Guide 2025

Le projet met en valeur les nombreux lieux où les vues existantes sont spectaculaires à travers la structure des espaces publics proposée et les implantations des nouveaux bâtiments, qui suivent et épousent la topographie des courbes de niveaux.

Pour y parvenir, les volumes bâtis projetés suivent deux caractéristiques importantes :

- Ils sont relativement fragmentés pour éviter les effets de masse et de masque de très gros bâtiments que l'on peut observer avec certaines constructions récentes de la ville haute,
- Ils s'organisent selon une double échelle qui articule des niveaux bas assez linéaires sur rue et des bâtiments émergents élancés en rapport au ciel et au lointain.

Dans certains cas, les démolitions de bâtiments existants dégagent de très belles vues nouvelles. C'est le cas au niveau de la Place de la Miséricorde qui a volontairement été « rapproché » du bâtiment principal de l'hôpital, c'est à dire plus au Nord que l'héliport actuel, afin de s'affranchir du masque visuel sur la mer, formé par les bâtiments existants situés sous l'avenue Impératrice Eugénie.

La restitution d'une organisation du territoire de la Miséricorde dans sa géographie propose de retrouver un paysage de terrasses, complémentaire des grandes pentes boisées de l'oliveraie. Cette construction passe par la création d'ouvrages épaulant les sols et les circulations et suivant la topographie reconstituée. Murs de soutènement et murets sont un vocabulaire omniprésent dans le paysage ajaccien et nombreux sont les exemples tant sur le site lui-même que dans les quartiers résidentiels voisins. La pierre qualifie ces ouvrages ainsi que les socles de plusieurs bâtiments et accompagne les espaces publics à l'échelle du piéton.

Pierre sèche, pierre d'habillage, ouvrage massif ou composite, présence d'une végétation spontanée dans les interstices... Ce vocabulaire sera la base des choix constructifs qui seront proposés pour ces ouvrages. Les cheminements, passages escaliers s'inscriront dans ces soutènements de même que le chemin de l'eau qui sera intégré aux ouvrages. Une forme de végétalisation de certains de ces murs est envisageable afin d'en adoucir la perception et limiter le phénomène de réflexion de la lumière et de la chaleur. Les techniques et le choix des végétaux seront adaptés afin de ne pas endommager les ouvrages par les racines des plantes

Le projet investit également naturellement la question du rapport au ciel et du grand paysage au bénéfice des logements. Les immeubles plots panoramiques édifiés en hauteur, mais aussi les « palais à cour » dessinent une réponse typologique efficace pour offrir le maximum de vues dans chaque appartement.

Pour y parvenir, le Plan Guide s'appuie sur deux conditions principales :

- Une **disposition des immeubles qui évite ou limite les « masques »** pour les logements situés en amont de la pente, afin de ne pas privatiser les vues. Dans ce sens, une implantation en quinconce des différents immeubles s'impose dans la conception du plan masse de l'opération.
- Un travail approfondi sur **la ligne de ciel** générale induite par ces constructions dans le paysage du coteau et de la ville, en modulant les hauteurs entre les différents immeubles pour introduire des variations dans la silhouette urbaine d'ensemble, de près comme de loin. A ce stade des études, la hauteur moyenne envisagée pour ces immeubles se situe autour de r+7, avec plus ou moins un ou deux étages selon les situations. Certains bâtiments dans des positions remarquables pourront émerger avec une hauteur un peu plus marquée.

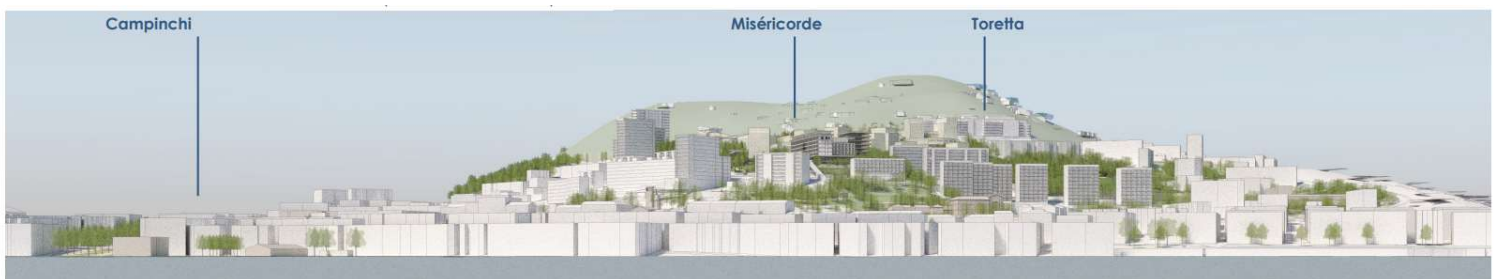


Figure 41 : Vue du projet de la Miséricorde depuis la mer

Source : Plan Guide 2025

IV.3.3 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC

Niveau d'enjeu : **Fort**

Mesures d'évitement :

- La fragmentation des volumes bâtis permet d'éviter les effets de masse, limitant ainsi les impacts visuels
- La préservation des vues majeures existantes notamment vers la mer et le grand paysage en limitant l'effet de mur bâti

Mesures de réduction :

- Insertion topographique soignée en fonction des courbes pour épouser la topographie naturelle et réduire les effets de rupture ou de domination visuelle dans le paysage
- Double échelle des constructions : volumes linéaires à l'échelle de la rue pour préserver l'intimité et l'échelle humaine/ des émergences élancées en hauteur apportant une verticalité maîtrisée au paysage
- Valorisation des vues : implantation en quinconces, démolition de certains bâtiments
- Modulation de la ligne de ciel : variation des hauteurs pour animer la silhouette urbaine et intégrer les bâtiments dans le paysage lointain, pas de privatisation des vues par certains bâtiments
- Reconstitution du paysage en terrasses
- Végétalisation partielle des ouvrages
- Qualité des espaces publics renforçant la continuité paysagère
- Approche paysagère fonctionnelle, climatique et culturelle

Mesures d'accompagnement :

- Réintégration du vocabulaire paysager traditionnel

IV.4 Ressource en eau et milieux aquatiques

La préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques est un enjeu fort à l'échelle nationale.

IV.4.1 SDAGE/SAGE

Ajaccio fait partie intégrante du SDAGE du bassin de Corse en vigueur depuis le 16 février 2022. et décliné en SAGE « Gravona, Prunelli Golfes d'Ajaccio et de Lava » approuvé le 28 avril 2023.

IV.4.2 Eaux superficielles

Le site d'étude se trouve dans le bassin versant de la Gravona, mais le cours d'eau le plus proche répertorié par le SAGE est l'Arbitrone, qui passe plus en hauteur et se jette dans la baie au niveau du quartier des Cannes :

Les eaux provenant du site s'écoulent vers le Golfe d'Ajaccio se trouve à environ 470m à l'est (port) et 500 m environ au sud (plage Saint François) :

La masse d'eau superficielle la plus proche est répertoriée n°FREC04b. : Baie d'Ajaccio littoral Mer Méditerranée et Golfe d'Ajaccio

Deux sites de baignades sont à proximité du site. Mais du fait de leur localisation et de leur distance par rapport au site, leur vulnérabilité vis-à-vis du site est jugée faible.



Figure 42 : Contexte hydrographique
Source : Diagnostic environnemental ERG 2018

A noter que le site d'étude est longé par le canal de la Gravona : il s'agit d'un canal de 19 km qui servait d'alimentation en eau potable pour la ville d'Ajaccio et qui, selon le SAGE, n'est plus entretenu. La partie au droit du site ne serait plus en eau depuis les années 1990

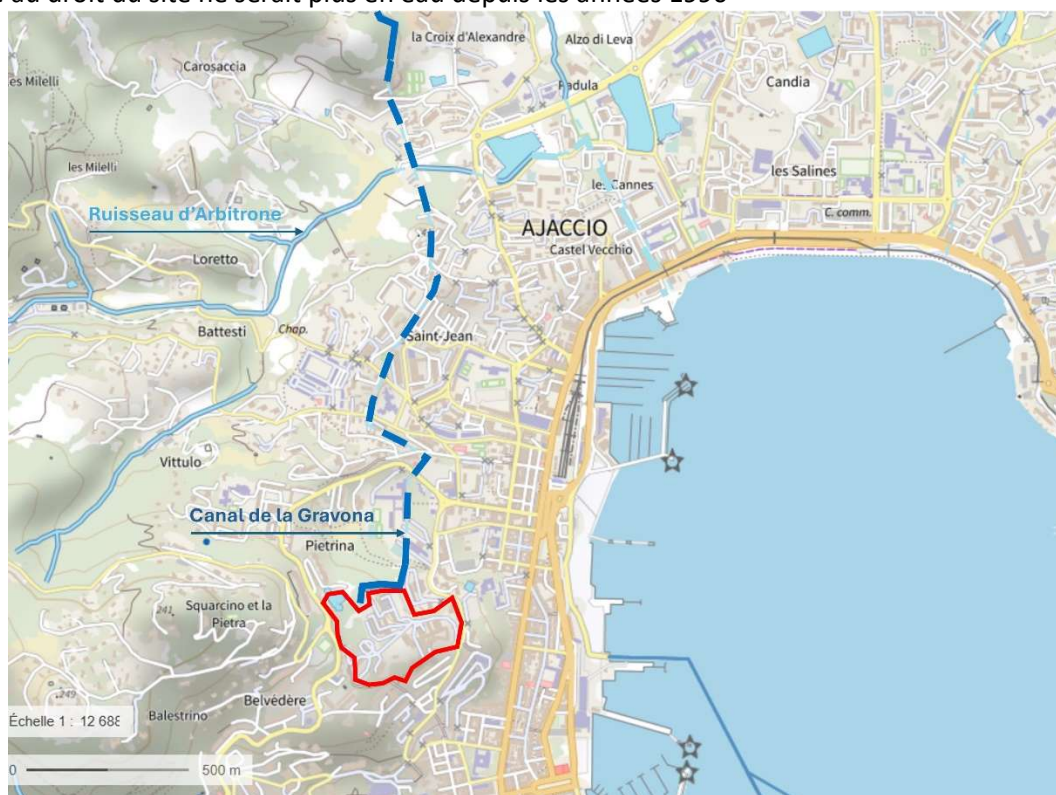


Figure 43 : Site d'étude et réseau hydraulique
Source : carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr – risques naturels en Corse du Sud

La commune d'Ajaccio est jupette au risque d'inondation. Un PPRI a été approuvé le 31/05/2011 et modifié dernièrement le 12/06/2023. Le site d'étude est localisé hors des zones inondables. Il est aussi en dehors des zones soumises à risque de submersion marine ou inondation.

Une partie du ruissellement des zones boisées et talus plantés peuvent ruisseler hors du site vers les parcelles voisines au nord et au sud. Il y a peu d'emprises en amont (ouest) qui ruissellent directement sur le site :

- Une partie de chaussée de l'avenue de Verdun au niveau de la voie d'accès existante vers le site ;
- Eventuellement les abords des parcelles privatives à l'Ouest le long du chemin de l'Olivetto.

IV.4.3 Eaux souterraines

La masse d'eau « Socle granitique du Nord-ouest de la Corse » (FREG619) est présente au droit du site. Ladite masse d'eau comprend l'entité hydrogéologique « Socle granitique des bassins versants des fleuves côtiers du Liamone à la Gravona », entité à nappe libre de type fissuré et de nature imperméable n°602C01.

Selon le diagnostic environnemental réalisé en 2018 par ERG :

- Au vu du caractère interstitiel (arènes granitiques) à fissuré (socle massif granitique) de l'aquifère, il est supposé une circulation des eaux en faveur de la topographie, en direction du littoral, c'est-à-dire globalement en direction de l'est et du sud-est.
- Au vu de la profondeur des ouvrages de recherche d'eau recensés dans la région d'Ajaccio, les niveaux d'eaux souterraines circulant au sein des granites fissurés sont estimés à des profondeurs de plusieurs dizaines de mètres. Des circulations d'eau plus superficielles sont toutefois existantes au sein de la tranche altérée (arènes granitiques).

Une campagne de relevé piézométrique est à venir. Les premiers relevés n'ont pas révélé d'eau dans les piézomètres déjà installés entre 4m et 6m de profondeur (avril 2022).

Les aléas vis-à-vis des remontées de nappe et du retrait-gonflement des argiles sont considérés comme faibles.

Aucun captage d'alimentation en eau potable ne prélève les eaux souterraines du site, ni dans un rayon à proximité du site d'étude.

IV.4.4 Alimentation en eau potable

La commune d'Ajaccio est anciennement alimentée par les prises d'eau du canal de déviation de la Gravona, qui n'est désormais alimenté en eau que partiellement. Il est aujourd'hui alimenté par la Gravona et le Prunelli. Le secteur d'Ajaccio est aussi alimenté en partie par le barrage hydroélectrique de Tolla sur le Prunelli mais également par des puits du Prunelli, implantés dans la nappe du Prunelli, et par des puits de Baleone et de Piatanicia, implantés dans la nappe d'accompagnement de la Gravona.

Ces prises d'eau sont situées à grandes distances du site d'étude et sont non vulnérables/sensibles à des pollutions potentielles provenant du site.

Selon le pôle technique en charge de la gestion de l'eau potable à la CAPA, les équipements d'eau potable de la CAPA sont en capacité de répondre aux besoins du projet de la Miséricorde (voir annexe n°2).

IV.4.5 Les zones humides

Le rapport faune flore de 2018 réalisé par ENDEMYS fait état de milieux aquatiques ou humides repris sur la cartographie ci-dessous :

- Le canal de la Gravona qui est une déviation de la rivière « Gravona ». Ce canal n'est plus en eau depuis les années 1990. Il traverse les communes avoisinantes de Péri, Sarrola-Carcopino, Afa,
- L'habitat naturel « Formation à *Arundo donax* EUNIS C3.32 : 720m².

Ces données sont issues de BD Carthage et n'ont pas fait l'objet d'un relevé zone humide in situ. **Un relevé zone humide est en cours de réalisation par ENDEMYS.** Si des zones humides venaient à être découvertes, la séquence ERC serait mise en place pour les préserver.

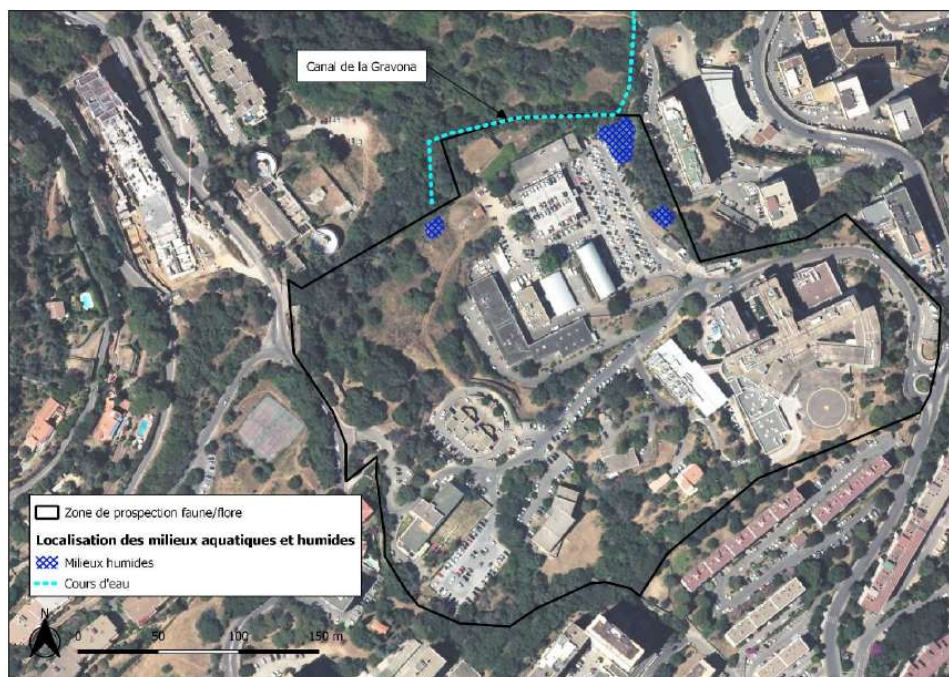


Figure 44 : Localisation des milieux aquatiques et humides au sein de la zone de prospection faune/flore

Source : Diagnostics écologiques ENDEMYS 2021

IV.4.6 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC

Niveau d'enjeu : Faible

Mesures de réduction :

- La conservation des 40 % d'espaces verts de pleine terre et des espaces verts favorisera l'infiltration des eaux pluviales au fil de l'eau ;
- La gestion de surface des eaux pluviales au plus proche du cycle naturel de l'eau
- Un dimensionnement des ouvrages suffisant pour éviter les ruissellements à l'aval
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront munis de dispositifs permettant de réduire le risque de pollution à l'aval (décantation, filtres, au besoin séparateurs d'hydrocarbures dans les parking)
- La position des ouvrages sera adaptée au résultat des études de pollutions à venir (cf. paragraphe IV.9)
- Gestion de l'eau en surface qui participe à la pédagogie et à la culture du risque (« ici commence la mer »)
- Plantations d'espèces adaptées au climat et au contexte (pentes, terrasses, ...) et propices à la biodiversité

IV.5 Sous-sol / sol

IV.5.1 Relief

Il existe un dénivelé d'environ 60m sur le site, avec pente moyenne de l'ordre de 20% d'ouest en est. La topographie naturelle a été fortement remaniée, notamment la partie est (plateau technique de l'hôpital qui crée une grande zone aplatie dans le talus du site). Elle est plus légèrement modifiée au niveau des petites installations (logements, crèche, internat, ...).

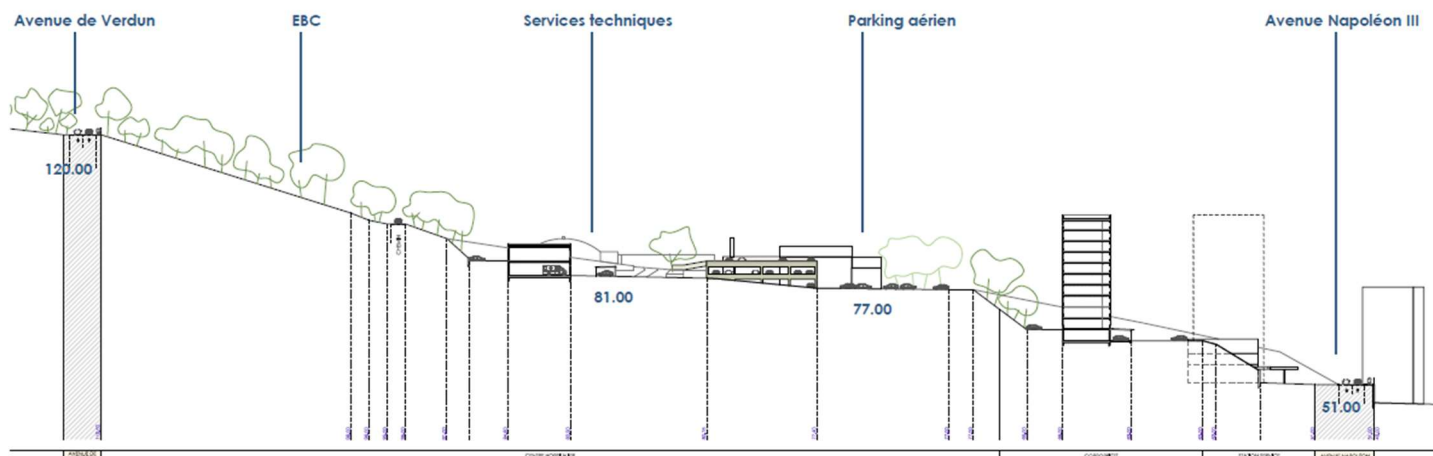


Figure 45: Coupe transversale est-ouest du terrain actuel (trait noir) et naturel (trait gris)

Source : plan guide 2025

Les courbes de niveau dessinent clairement deux grandes orientations différentes :

- Sur une grande partie nord, la pente est orientée est-ouest et les vues regardent le fond du golfe,
- Sur une petite partie sud, les courbes pivotent nettement, et la pente et les vues regardent vers le large, au Sud.

Suivant cette disposition naturelle d'origine, la plupart des bâtiments ont été construits dans la longueur selon le sens des courbes de niveaux, et suivent donc ces deux grands "ordres" de la vue : vues nord sur le fond de la baie" / vues sud sur le large.

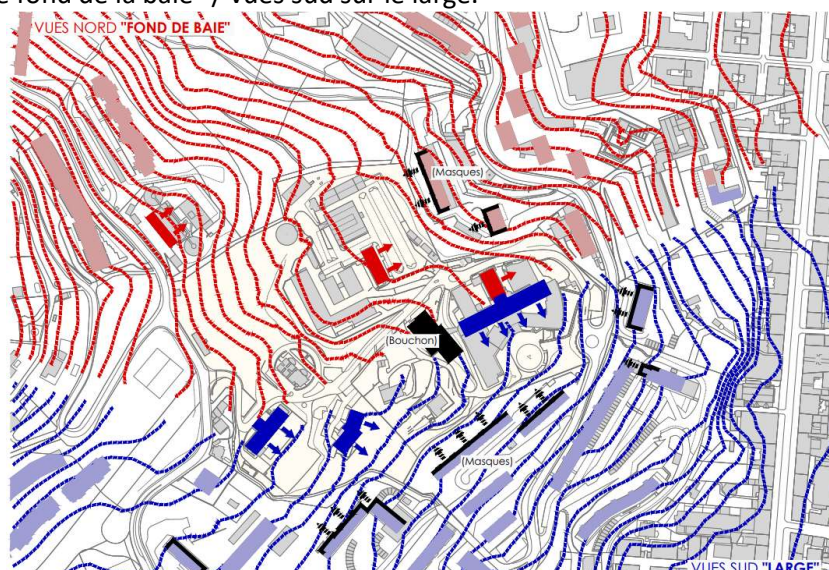


Figure 46: Courbes de niveaux et implantations bâties

Source : Plan Guide 2025

Au regard du relief marqué et déjà fortement transformé, et des intentions de projet (gérer l'eau pluviale sur site, préserver au maximum les EBC, accessibilité piétonne et PMR, offrir des vues vers le large au plus grand nombre, ...), d'importants volumes de déblais remblais sont à prévoir.

Une première approche quantitative des déblais/remblais a été réalisée. A ce stade du projet, les besoins en remblais dans les espaces publics sont estimés à 38 000 m³ ; alors que les déblais sont évalués à 43 000 m³.

Une approche qualitative, et fonction du phasage (à venir en phase réalisation) permettra de déterminer dans quelle mesure les déblais peuvent être utilisés pour les remblais.

Les matériaux de démolition des bâtiments pourront également être utilisés (selon résultat de l'étude à venir – cf. paragraphe III.10.2)

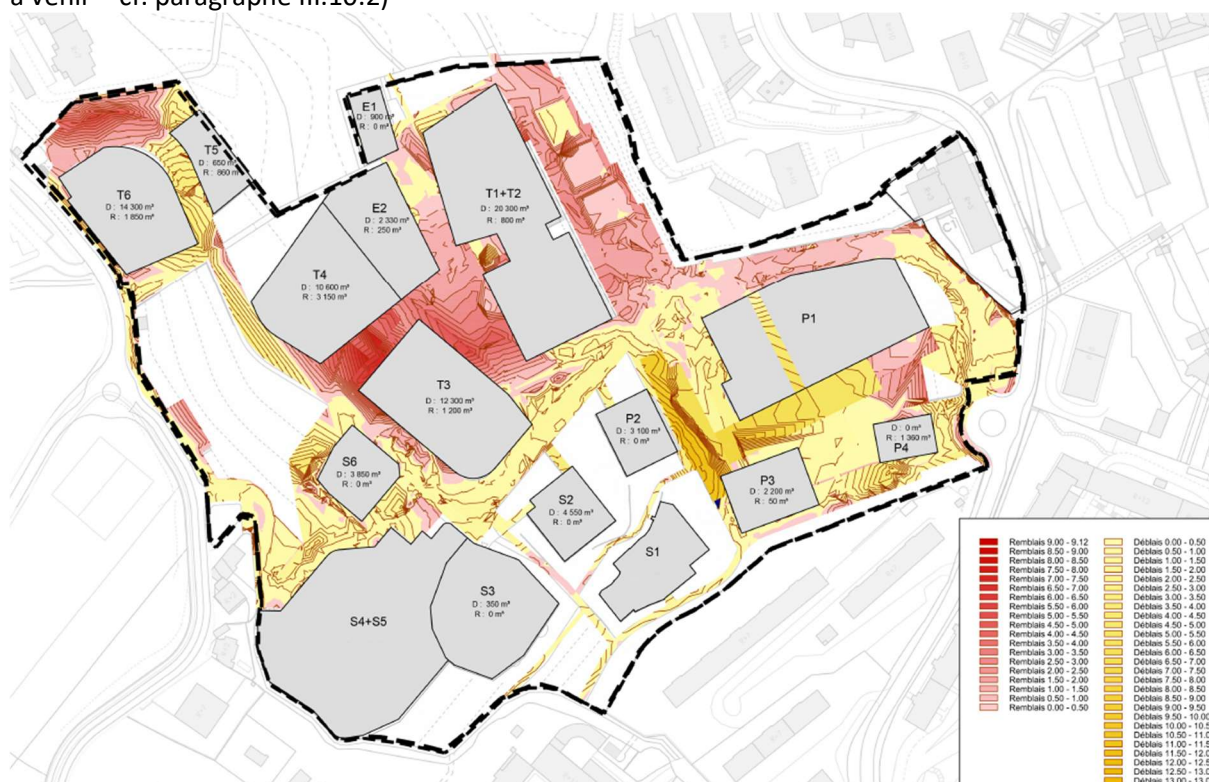


Figure 47: Approche des déblais (en jaune) et remblais (en rouge)

Source : Plan guide 2025

IV.5.2 Sous-sol et imperméabilisation

Selon les premières études de sol réalisées, le sol est rocheux granitique plus ou moins altéré/fracturé avec recouvrement sur +/- 3m par remblais sablo-graveleux légèrement argileux ou limoneux.

La perméabilité du site est médiocre [1,8.10⁻⁶ m/s à 5,62.10⁻⁵ m/s] entre -0.5m et -2m dans les sols plus ou moins sableux ou argileux – non testée dans le substrat rocheux.

Le site d'étude est occupé essentiellement par des zones bâties : plateau technique de l'hôpital, bâtiments annexes, voiries, aires de stationnement, réservoir d'eau, infrastructures enterrées (réseaux divers et assainissement pseudo-séparatif ou unitaire). Le reste du site est recouvert par des zones végétalisées sur les franges non bâties.

Le taux d'imperméabilisation du site est d'environ 60%. Dans le cadre du projet de la Miséricorde, ce pourcentage est conservé malgré une importante densification du site en raison d'une forte volonté de préserver un maximum des espaces végétaux existants.

Une consultation est en cours pour réaliser une étude géotechnique G2AVP afin de préciser/confirmer la nature des sols excavés, les possibilités de remblaiement, les hypothèses d'infiltration, le prédimensionnement des infrastructures et des ouvrages de soutènement.

IV.5.3 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC

Niveau d'enjeu : **Faible**

Mesure d'évitement :

- *Par sa nature et sa localisation (réhabilitation d'une friche) le projet s'inscrit dans une démarche d'évitement de consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF)*
- *Le projet vient réhabiliter un site déjà artificialisé avec une forte densité, des bâtiments haut avec une emprise au sol des bâtiments réduite permettant d'éviter de consommer des ENAF sur d'autres secteurs*

Mesures de réduction :

- *Conservation des superficies d'espace pleine terre et d'espaces verts*
- *Respect au maximum de la topographie actuelle, utilisation pour générer des vues sur les paysages environnants, des façades exposées au soleil et aux vents*
- *Exploitation de l'inertie et de la fraîcheur du sol et des roches pour exploiter les bâtiments suivant la pente afin de garantir un bon confort d'été pour les bâtiments futurs*
- *Dans le cadre des projets de démolitions, des études de pollution des sols seront réalisées si besoin pour assurer la qualité des remblais. En ce sens, une étude d'interprétation de l'état des milieux sera faite aux endroits accueillant des logements/crèches*

IV.6 Climat

IV.6.1 Le climat actuel et ses évolutions

SOURCES : ANALYSE DES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN CORSE : APPROCHE GLOBALE ET INDICATEURS PERTINENTS – CEREMA – MARS 2021

La problématique du changement climatique est un enjeu fort à l'échelle planétaire. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien est en cours d'élaboration depuis le 6 novembre 2024.

Le climat de la ville d'Ajaccio est chaud et tempéré. En effet, le climat méditerranéen est défini par des températures modérées en hiver et par des jours chauds et ensoleillés en été. Une autre propriété météorologique d'Ajaccio est la présence fréquente de vents, venant de la mer par le sud et venant des terres par le nord et l'est. La prédominance des vents provient du nord-ouest et de l'est. Au vu de la topographie du lieu, le point haut situé au nord-ouest du site peut présenter un léger abri du vent et rediriger la direction du vent plutôt venant du nord sur le site. Le climat à Ajaccio est contraint par l'effet d'îlot de chaleur urbain en été.

La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien montre une tendance significativement à la hausse des températures avec, de 1981 à 2017, une augmentation de la température moyenne de +0,36°C par décennie. A l'horizon 2100, la température moyenne à Ajaccio augmenterait de +1,1°C (objectif 2°C) à +3,4°C (politique constante) par rapport au scénario de référence actuel. D'après les données météorologiques contemporaines et les prévisions pour 2050, les vagues de chaleur (5 jours

consécutifs avec températures +5°C au-dessus des normales) et périodes de nuit chaudes vont augmenter considérablement.

Le bâtiment (résidentiel – tertiaire) et le transport sont les principales sources d'émissions de gaz à effet de serre (42 % pour le bâtiment, 30 % pour le transport). En Corse, le tourisme contribue fortement aux déplacements, qu'il s'agisse des transports terrestres, aériens ou maritimes. Dépendant des énergies fossiles, des cas de rupture d'approvisionnement pourraient être avérés à l'avenir, et une relative « autonomie » du transport terrestre devrait être envisagée (transports en commun pour réduire l'autosolisme en zones urbanisées à l'instar du train dans la plaine orientale et du train-tram envisagé à Ajaccio).

En moyenne, il pleut 678 mm/an à Ajaccio, contre 900 à 1 000 mm/an en France. La pluviométrie est irrégulière au cours de l'année. Il y a une nette différence entre la période estivale soumise aux risques de sécheresse et la période hivernale qui concentre la majorité des précipitations. Les fortes précipitations d'automne et de printemps entraînent parfois un ruissellement important. Dans le scénario pour 2050, les pluies enregistrant un haut cumul de précipitations sont amenées à être accrues, entraînant un risque plus élevé d'inondations et de crues. L'ensoleillement à Ajaccio est très élevé, avec une moyenne par jour supérieure à 11h sur les mois de juin, Juillet et août.

Les atouts à exploiter	Les risques à anticiper
• Très bon ensoleillement toute l'année > Apports solaires à capter en hiver > Bon pour le confort visuel • Températures douces en saison froide > Besoins de chaleur réduits • Présence de la mer à proximité > Inertie de la masse d'eau pour lisser les pics de chaleur > Présence de vents thermiques venant de la mer • Environnement relativement végétalisé > Réduction de l'effet d'îlot de Chaleur Urbain	• Ensoleillement extrême et vagues de chaleur > Travailler à la réduction d'îlot de Chaleur Urbain > Favoriser la création d'espaces extérieurs ombragés et rafraîchissants > Travailler sur l'enveloppe des bâtiments pour réduire les apports de chaleur > Permettre la circulation aéroluque au sein du quartier et la ventilation naturelle des bâtiments • Sécheresses et fortes pluies > Désimperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales > Stockage des eaux de pluies en période humide pour réutilisation en période sèche

Figure 48 : Tableau de synthèse Atouts/Risques

Source : Plan guide 2025

IV.6.2 Le projet de la Miséricorde

Avec l'adaptation à la pente, la part donnée à la végétation et le travail sur la gestion de l'eau, l'adaptation au climat est au centre du projet de renouvellement du site de la Miséricorde, en matière d'aménagement urbain comme d'architecture. La transition climatique en cours engage à expérimenter des constructions non seulement plus vertueuses, mais aussi mieux adaptées au climat et résilientes face aux événements extrêmes. Il s'agit d'offrir un confort d'habiter sans aggraver la crise écologique

Habiter la Miséricorde, c'est vivre dans le climat méditerranéen comme détaillé au paragraphe III.10.4 Adaptation au climat et conception bioclimatique du quartier . La conception des immeubles et des logements va ainsi rechercher :

- L'extérieur comme espace habitable avec des prolongements extérieurs conçus comme des pièces en plus pour le logement, confortables et protégés du soleil,
- La ventilation naturelle pour favoriser la fraîcheur et le confort climatique. Mobiliser le sol et les sous-sols comme ressource pour disposer de l'air frais est par exemple une piste de travail pour réduire le plus possible le recours à la climatisation électrique. La conception des formes urbaines et des immeubles doit bien intégrer la question de la ventilation naturelle comme une donnée centrale du projet.

- L'ombre et la lumière, qui composent « matière » première de ce confort,
- Une matérialité adaptée, dans une perspective durable et pérenne, combinant une architecture de construction massive avec des enveloppes assurant le confort d'été, avec des dispositifs architecturaux plus légers de protection solaire, de rafraîchissement naturel, ...

IV.6.3 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC

Niveau d'enjeu : **Fort**

Mesures de réduction :

- *Amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants*
- *Proximité des transports en communs et de nombreuses aménités*
- *Projet favorisant l'usage des différents modes de déplacement doux au sein du projet et pour rejoindre Ajaccio centre-ville*
- *Gestion durable des ressources et utilisation de matériaux bas carbone visant à réduire l'impact carbone du projet*
- *Préservation de la végétation arborée et conservation du même % de surfaces perméables vont participer à la régulation thermique naturelle du projet et lutter contre l'effet Ilot de Chaleur Urbain*
- *Utilisation des vents pour réduire l'exposition des façades aux nuisances acoustiques et permettre une décharge thermique lors des périodes nocturnes*
- *Construire le projet via des conceptions bioclimatiques pour définir les formes urbaines permettant la réduction de l'effet de chaleur en périphérie des bâtiments. Cela passe par la qualité des espaces extérieurs et intérieurs, dispositions constructives et rafraîchissement passif : protection solaire, dispositifs de rafraîchissement passifs intérieurs, sur ventilation nocturne, réactivation de principes de l'architecture vernaculaire, ...*
- *Le projet de la Miséricorde a pour volonté de s'inscrire dans une démarche Ecoquartier et d'adopter une stratégie durable et de sobriété*
- *Gestion des apports solaires pour les formes urbaines de l'Ecoquartier*

IV.7 Mobilités / stationnement

SOURCE : DIAGNOSTIC DES CIRCULATIONS ET DES MOBILITES, EVALUATION DES TRAFICS FUTURS, APPRECIATION DES IMPACTS ET PRECONISATIONS – HORIZON CONSEIL 07/02/2022

IV.7.1 Accessibilité automobile

Accessibilité au site

Le site d'étude prend place dans la partie ouest de la ville d'Ajaccio, à proximité directe du centre-ville. L'accès automobile se fait depuis l'est via un giratoire assurant la liaison avec l'avenue Napoléon III à l'avenue Impératrice Eugénie.

Le réseau viaire est peu maillé et ne permet pas de passer aisément de la Haute Corniche à la Moyenne Corniche.

Le site est desservi par une voie de maillage urbain et territorial. Sa desserte automobile est limitée avec un point d'accès en entrée/sortie au niveau de la Moyenne Corniche induisant une concentration des flux en lien avec l'hôpital depuis/vers l'avenue Napoléon III.

Les deux grandes voies de corniche, de l'avenue Impératrice Eugénie et du boulevard de Verdun/avenue de la Grande Armée, qui encadrent le site ne sont pas reliées en est-ouest sur des distances très importantes, ce qui entraîne un déficit dans les relations est-ouest à l'échelle de la ville, et génère un encombrement au carrefour Beverini Vico qui constitue leur point de jonction.

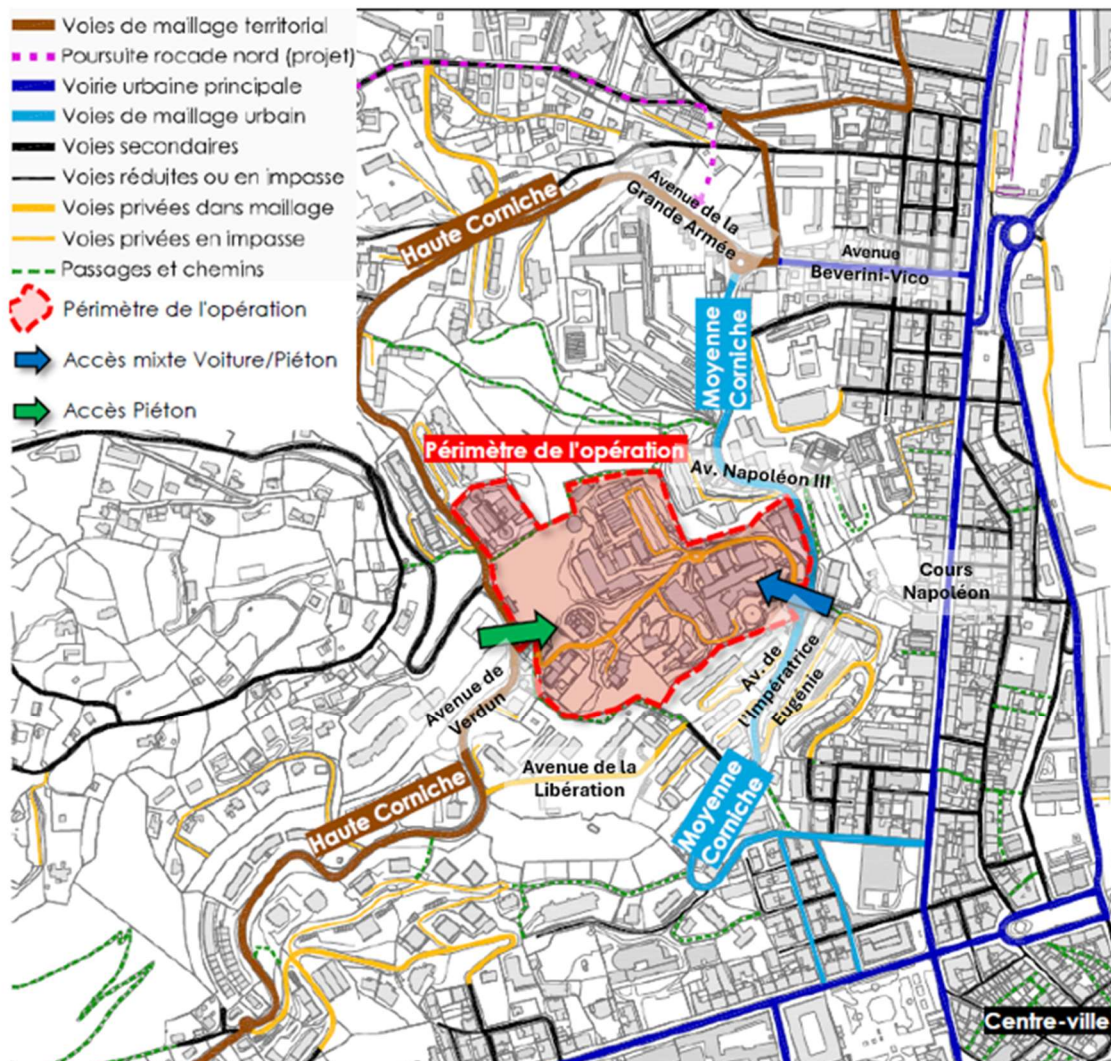


Figure 49 : Réseau de voirie - secteur resserré - situation actuelle

Source : Plan Guide 2022

Projet de maillage viaire au sein du site

La « rue de l'Hôpital », qui suit le tracé de la voie existante en partie est et s'en écarte en partie ouest, assure la desserte principale de l'ensemble du quartier.

Elle complètera le système viaire actuel, en ajoutant une liaison est-ouest entre le bas et le haut de la ville. Pour limiter les effets de shunt, et assurer en toute sécurité la desserte des ilots, elle aura un caractère urbain (zone 30), et en aucun cas un fonctionnement "routier".

Elle accueille également deux arrêts pour les bus, au niveau de la Place de la Miséricorde, et au niveau intermédiaire proche de la crèche.

Le tronçon de la voie existante en lacet dans la pente, aux abords de la crèche, est réutilisé de manière mineure, en sens unique permettant d'entrer dans le quartier sur l'avenue de Verdun depuis le sud.

Le dernier espace circulé en voirie courante est la voie d'accès au parking relais en double sens qui dessert le niveau haut de l'ouvrage quasiment à plat en profitant des dénivelés du site.

Ce dispositif de desserte primaire est complété par une série de voies d'accès limité pour des dessertes spécifiques, aménagées de façon différenciée et intégrées dans les espaces des places ou des jardins qu'elles traversent. L'accès à ces voies de desserte pourra être contrôlé par un système de bornes

amovible pour empêcher que des véhicules non autorisés ne viennent envahir les espaces concernés destinés aux piétons ou paysagers.

Les deux carrefours d'entrée et sortie du quartier sont :

- **Le rond-point de l'avenue Impératrice Eugénie** en bas, dont la capacité est jugée suffisante pour les flux projetés d'après l'étude de trafic réalisée par Horizon Conseil (voir partie études trafic ci-dessous).

La condition pour son bon fonctionnement est de supprimer le stationnement sauvage qui s'y développe en lien avec l'accès par le haut à l'école privée située à environ 80 mètres de distance. Pour cela, le projet d'implantation de l'ouvrage de la liaison centre-ville prévu sur les emprises environnantes doit permettre d'envisager un réaménagement de l'accès haut à l'école, avec un élargissement du trottoir sur l'avenue Napoléon III et la création éventuelle de places de dépose minute au plus près de l'entrée des écoliers.

- **Le nouveau carrefour sur le boulevard Henri Maillot** dans l'emprise du terrain de l'usine des eaux, situé en dehors des EBC et permettant à la rue de l'hôpital de se développer sur toute la longueur du site pour desservir les nouveaux programmes.

A ce stade des études, deux dispositions fonctionnelles importantes sont envisagées pour ce carrefour, qui entrent en interface avec la résidence Laetitia voisine :

- La création d'une voie de tourne à gauche sur le boulevard en partie nord, pour laquelle il faut envisager un élargissement partiel de l'emprise du boulevard d'environ 2 mètres côté est,
- Le branchement de l'accès à la résidence sur la nouvelle voie créée afin de mutualiser un branchement unique sur le boulevard. Cette hypothèse reste à évaluer.

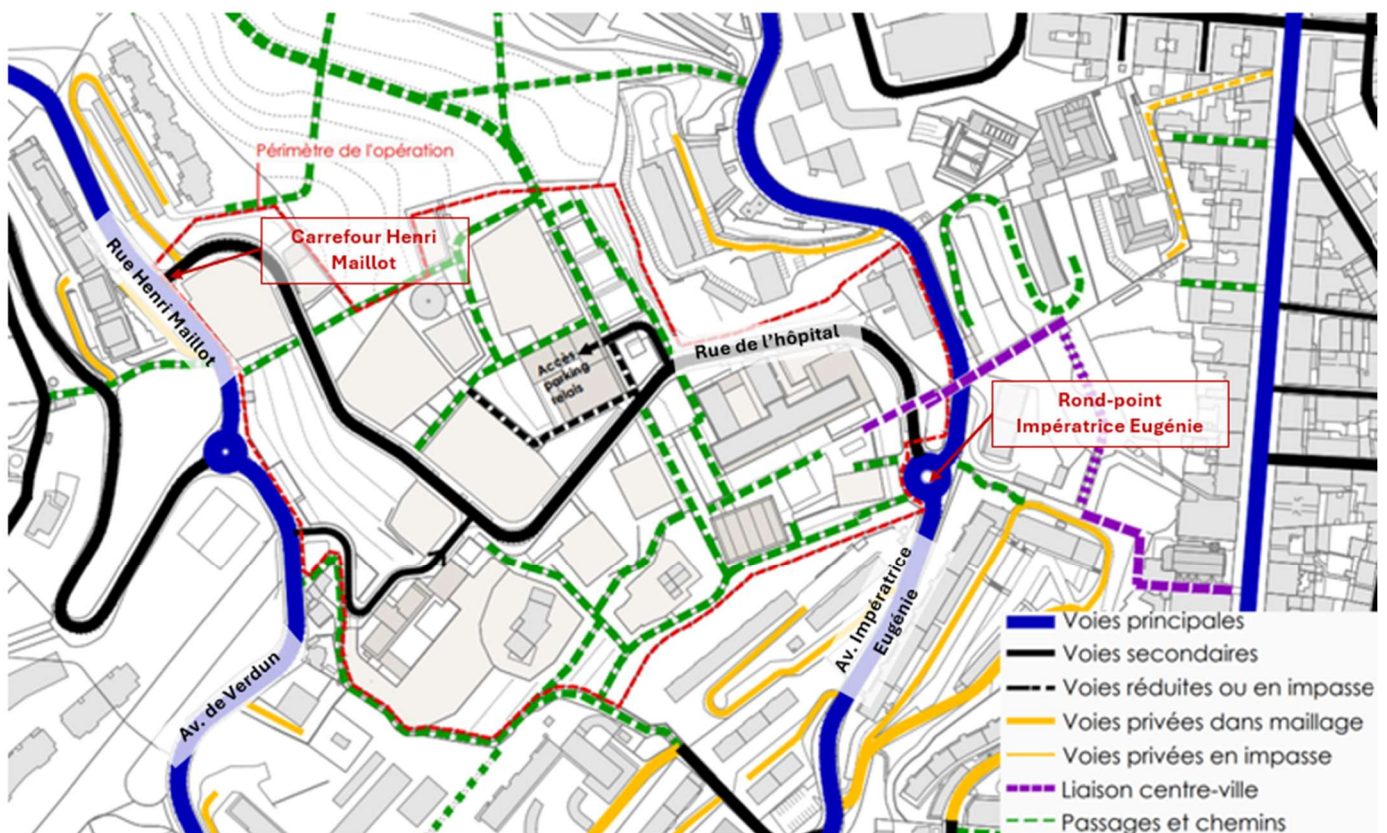


Figure 50 : Extrait de plan identifiant le maillage au sein du site de la Miséricorde

Source : Plan Guide 2025 – MA-GEO

Le carrefour au débouché actuel de la voie de l'hôpital sur l'avenue de Verdun peut également jouer un rôle intéressant pour les mouvements entrants en venant du sud de la ville par la corniche haute. C'est la raison pour laquelle, à ce stade, elle est prévue en sens unique descendant vers la rue de l'Hôpital.

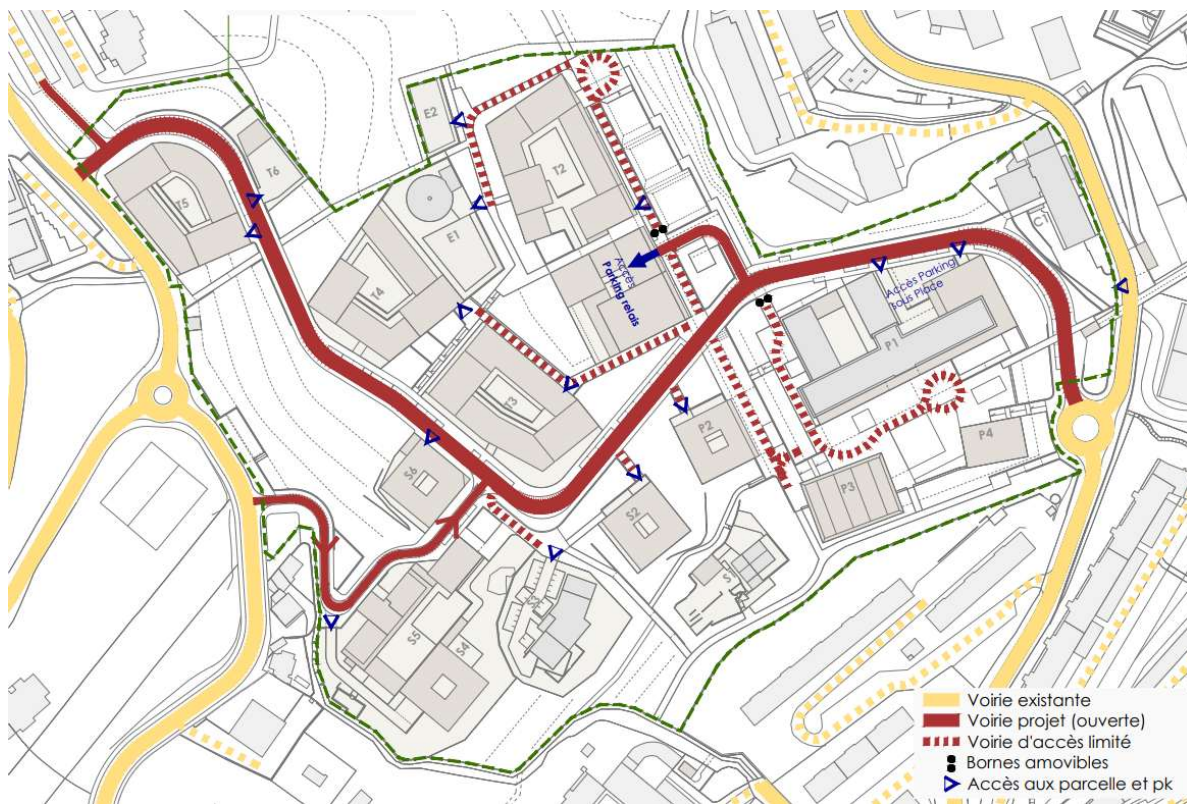


Figure 51 : Voiries existantes et projetées

Source : Plan Guide 2025

IV.7.2 Le trafic

Les informations présentées ci-dessous sont issues d'une étude trafic réalisée en octobre 2021 et actualisée en novembre 2024 par le bureau d'étude Horizon Conseil au droit du carrefour giratoire de la Miséricorde et sur l'avenue Napoléon III.

Les trafics actuels

Le trafic en pointe du matin, entre 8h00 et 9h00, en novembre 2024 (donc après fermeture de l'hôpital) sur le carrefour de la Miséricorde représente un volume de 430 véhicules/heure. En pointe du soir, entre 17h00 et 18h00, en jour de semaine, sur le carrefour de la Miséricorde, il a été recensé 380 véhicules/heure.

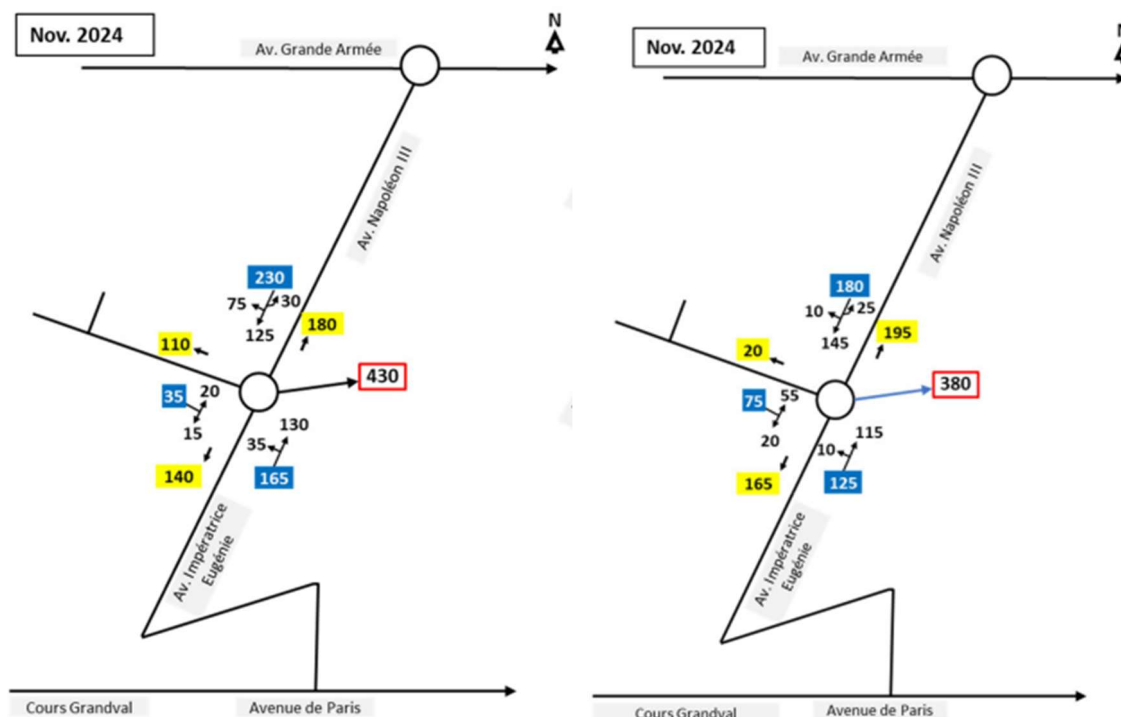


Figure 52 : Flux en heure de pointe du matin / Flux en heure pointe du soir

Source : Plan Guide 2025

Le trafic en pointe du matin entre 8h00 et 9h00 a baissé de 55% suite au transfert du centre hospitalier en 2023. Pour le trafic en pointe du soir 17h-18h, le constat reste le même avec une baisse d'environ 60%.

Concernant les flux journaliers 7/19h, la tendance observée se confirme avec une baisse du trafic de 50% sur l'axe avenue Napoléon III/avenue Impératrice Eugénie.

SENS 1 : vers Pk Miséricorde		Type	07h	08h	09h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	Journée
jeudi 7 octobre 2021		VL	391	635	449	393	360	324	387	389	333	388	415	395	4 859
		PL	2	1	3	2	1	1	1	1	1	0	1	0	14
		TV	393	636	452	395	361	325	388	390	334	388	416	395	4 873
SENS 2 : Lycée Bonaparte		Type	07h	08h	09h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	Journée
jeudi 7 octobre 2021		VL	251	364	273	268	274	255	283	288	324	341	408	322	3 651
		PL	2	2	2	2	0	1	1	1	0	0	1	0	12
		TV	253	366	275	270	274	256	284	289	324	341	409	322	3 663
SENS 1 : vers Pk Miséricorde		Type	07h	08h	09h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	Journée
mardi 12 novembre 2024		VL	126	120	200	191	207	249	248	226	180	137	177	141	2 202
		PL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		TV	126	120	200	191	207	249	248	226	180	137	177	141	2 202
SENS 2 : Lycée Bonaparte		Type	07h	08h	09h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	Journée
mardi 12 novembre 2024		VL	144	77	150	149	207	191	176	177	194	129	196	143	1 933
		PL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		TV	144	77	150	149	207	191	176	177	194	129	196	143	1 933

Les trafics futurs

Les flux véhicules motorisés attendus du programme prévisionnel sur le site de la Miséricorde ont été estimés à partir de ratios extraits de documents/études existants et/ou d'opérations similaires réalisés sur le territoire ajaccien ou sur d'autres sites du territoire national. Les tableaux ci-dessous reprennent le détail des calculs.

Logements		
	Ménages	Etudiants
Nombre de logements	616	165
Nombre de résidents par logement	2,3	1,0
Nombre de déplacements résident/jour	4,06	3,40
Part des -11 ans dans la population	14%	0%
Nombre de déplacements totaux	4 945	560
Part modale VP	62,3%	35%
Taux d'occupation	1,35	1,00
Nombre de véhicules/jour/deux sens	2 285	195

Flux en H.P.M. 8h - 9h		
Part du trafic VL en H.P.M.	12%	275
Part des flux VL ENTRANT en H.P.M.	10%	25
Part des flux VL SORTANT en H.P.M.	90%	245

Flux en H.P.S. 17h - 18h		
Part du trafic VL en H.P.S.	10%	230
Part des flux VL ENTRANT en H.P.S.	75%	170
Part des flux VL SORTANT en H.P.S.	25%	55

Commerces

Surface de Plancher (m²)	900
Part de la Surface de Vente	85%
Surface de Vente	765
Nombre de véhicules/H.P.M./100 m² SV	2,5
Nombre de véhicules/H.P.S./100 m² SV	7,5

Flux en H.P.M. 8h - 9h		
Part du trafic VL en H.P.M.		20
Part des flux VL ENTRANT en H.P.M.	50%	10
Part des flux VL SORTANT en H.P.M.	50%	10

Flux en H.P.S. 17h - 18h		
Part du trafic VL en H.P.S.		60
Part des flux VL ENTRANT en H.P.S.	50%	30
Part des flux VL SORTANT en H.P.S.	50%	30

Bureaux	
Surface de Plancher (m²)	6 200
Surface par emploi	30
Nombre d'emplois (salariés du site)	207
Mobilité/j par emploi (tous modes)	2,7
Nombre de déplacements VL/jour/emploi	2,2
Taux d'occupation par véhicule	1,10
Trafic journalier VP deux sens	507

Flux en H.P.M. 8h - 9h		
Part du trafic VL en H.P.M.	30%	155
Part des flux VL ENTRANT en H.P.M.	90%	135
Part des flux VL SORTANT en H.P.M.	10%	15

Flux en H.P.S. 17h - 18h		
Part du trafic VL en H.P.S.	20%	100
Part des flux VL ENTRANT en H.P.S.	15%	15
Part des flux VL SORTANT en H.P.S.	85%	85

Bureaux CAPA

Surface de Plancher (m²)	6 500
Surface par emploi	23
Nombre d'emplois (salariés du site)	283
Mobilité/j par emploi (tous modes)	2,7
Nombre de déplacements VL/jour/emploi	2,2
Taux d'occupation par véhicule	1,10
Trafic journalier VP deux sens	694

Flux en H.P.M. 8h - 9h		
Part du trafic VL en H.P.M.	30%	210
Part des flux VL ENTRANT en H.P.M.	90%	185
Part des flux VL SORTANT en H.P.M.	10%	20

Flux en H.P.S. 17h - 18h		
Part du trafic VL en H.P.S.	20%	140
Part des flux VL ENTRANT en H.P.S.	15%	20
Part des flux VL SORTANT en H.P.S.	85%	118

Formation

Surface de Plancher (m²)	8 300
Nb d'enseignant & personnels adm +techn	35
Mobilité/j par emploi (tous modes)	2,7
Nombre de déplacements VL/jour/emploi	2,2
Taux d'occupation par véhicule	1,10
Trafic journalier VP deux sens	85

Flux en H.P.M. 8h - 9h		
Part du trafic VL en H.P.M.	25%	20
Part des flux VL ENTRANT en H.P.M.	75%	15
Part des flux VL SORTANT en H.P.M.	25%	5

Flux en H.P.S. 17h - 18h		
Part du trafic VL en H.P.S.	20%	20
Part des flux VL ENTRANT en H.P.S.	25%	5
Part des flux VL SORTANT en H.P.S.	75%	15

Crèche

Nb de berceaux	40
Part des enfants "extérieurs" à la Miséricorde	40%
Part des enfants "interne" à la Miséricorde	60%
Part VP des parents "Extérieurs"	80%
Nombre d'emplois (salariés du site)	10
Nombre de déplacements VL/jour/emploi	2,4
Trafic journalier VP deux sens	50

Flux en H.P.M. 8h - 9h		
Part du trafic VL en H.P.M.	35%	20
Part des flux VL ENTRANT en H.P.M.	75%	15
Part des flux VL SORTANT en H.P.M.	25%	5

Flux en H.P.S. 17h - 18h		
Part du trafic VL en H.P.S.	30%	15
Part des flux VL ENTRANT en H.P.S.	25%	5
Part des flux VL SORTANT en H.P.S.	75%	10

Parking Relais

Capacité	330
----------	-----

Flux en H.P.M. 8h - 9h		
Part du trafic VL en H.P.M.		
Part des flux VL ENTRANT en H.P.M.	29%	80
Part des flux VL SORTANT en H.P.M.	7%	20

Flux en H.P.S. 17h - 18h		
Part du trafic VL en H.P.S.		
Part des flux VL ENTRANT en H.P.S.	3%	10
Part des flux VL SORTANT en H.P.S.	19%	55

Synthèse des flux VL générés par le programme			
	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin 8h - 9h	510	355	865
Heure de Pointe du Soir 17h - 18h	275	400	675

Au total, le site générera en pointe du matin, un trafic deux sens de 865 mouvements véhicules et en pointe du soir, un trafic deux sens de 675 mouvements véhicules.

L'affectation des flux

Les flux générés par le programme du site de la Miséricorde ont été affectés par voie d'accès au site, entre la Moyenne et la Haute Corniche.

Cette répartition des flux a été déterminée sur la base de la matrice "lieu de résidence" issue du traitement des fichiers du personnel de l'Hôpital de la Miséricorde et adaptée à la création d'un nouvel accès par la Corniche haute du site de la Miséricorde.

Il en ressort la distribution suivante concernant les flux :

- 69,1 % vers/depuis l'avenue Napoléon III,
- 9,6% vers/depuis l'avenue Impératrice Eugénie,
- 10,4 % vers/depuis l'avenue de Verdun/Route du Salaro,
- 10,9 % vers/depuis la rue Henri Maillot.

En ce qui concerne les flux en relation avec le parking-relais, la part des véhicules empruntant l'avenue Impératrice Eugénie selon la distribution ci-dessous a été redéfinie sur les 3 autres voies. En effet, la probabilité qu'un véhicule arrive ou se dirige depuis/vers l'avenue Impératrice Eugénie est très faible, voire quasi nulle.

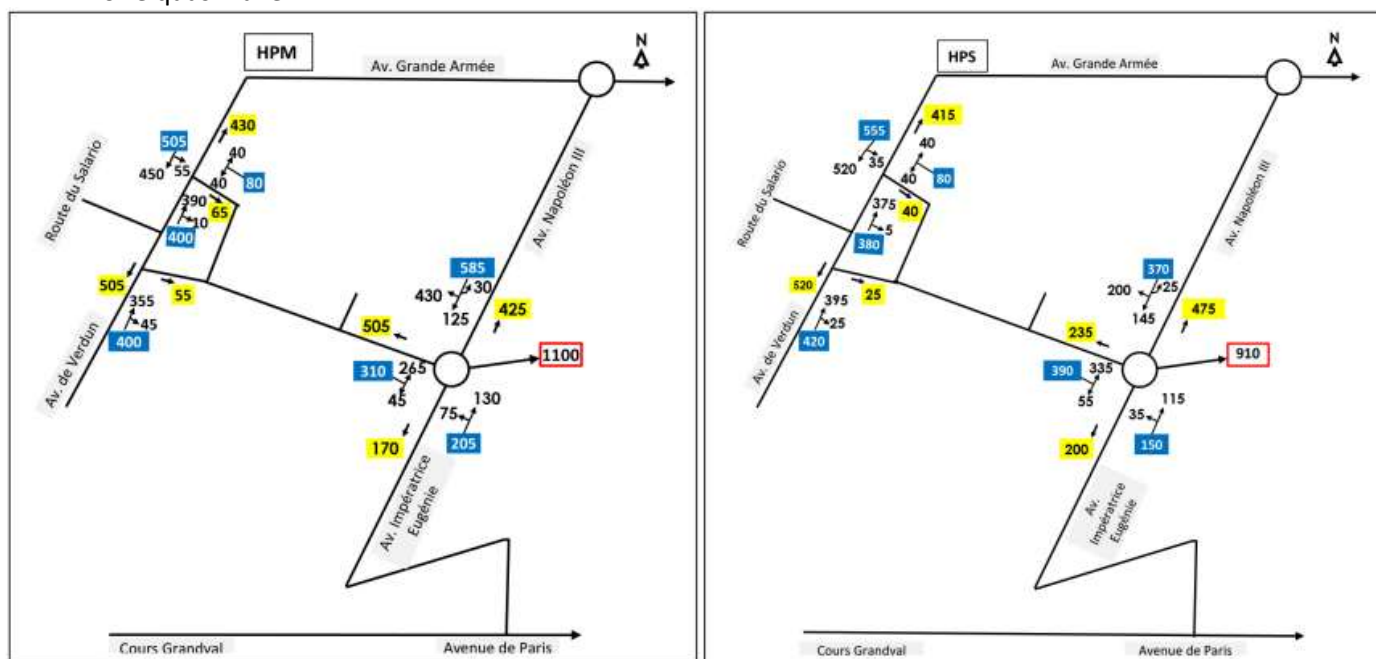


Figure 53 : Trafics attendus en heure de pointe matin et soir

Source : Plan Guide 2025

À noter que ces trafics n'intègrent pas les éventuels flux d'échanges entre les deux corniches, qui emprunteraient la voirie principale de l'opération Miséricorde. En effet, le maillage constitué par la nouvelle rue de l'hôpital, entre les deux corniches, occasionnera la redistribution des flux dans ces secteurs "Haut de la ville" et par la même générera des flux de transit à travers l'opération. Ce trafic peut être estimé à une centaine de véhicules/heure deux sens (en période de pointe).

Les schémas qui précèdent n'intègrent pas ce trafic de transit, lié à cette nouvelle voie de desserte. Les trafics attendus aux heures de pointe sont présentés ci-dessous :

Le giratoire "est", avenue Napoléon III/avenue Impératrice Eugénie/accès au site de la Miséricorde, a été évalué avec les trafics futurs, et des tests de capacité ont été effectués.

Le giratoire actuel dispose d'une réserve de capacité très satisfaisante sur chacune de ses branches, et ce, aux deux périodes de pointe.

Le fonctionnement du giratoire restera satisfaisant avec des réserves de capacité supérieures à 68 % sur l'ensemble des branches.

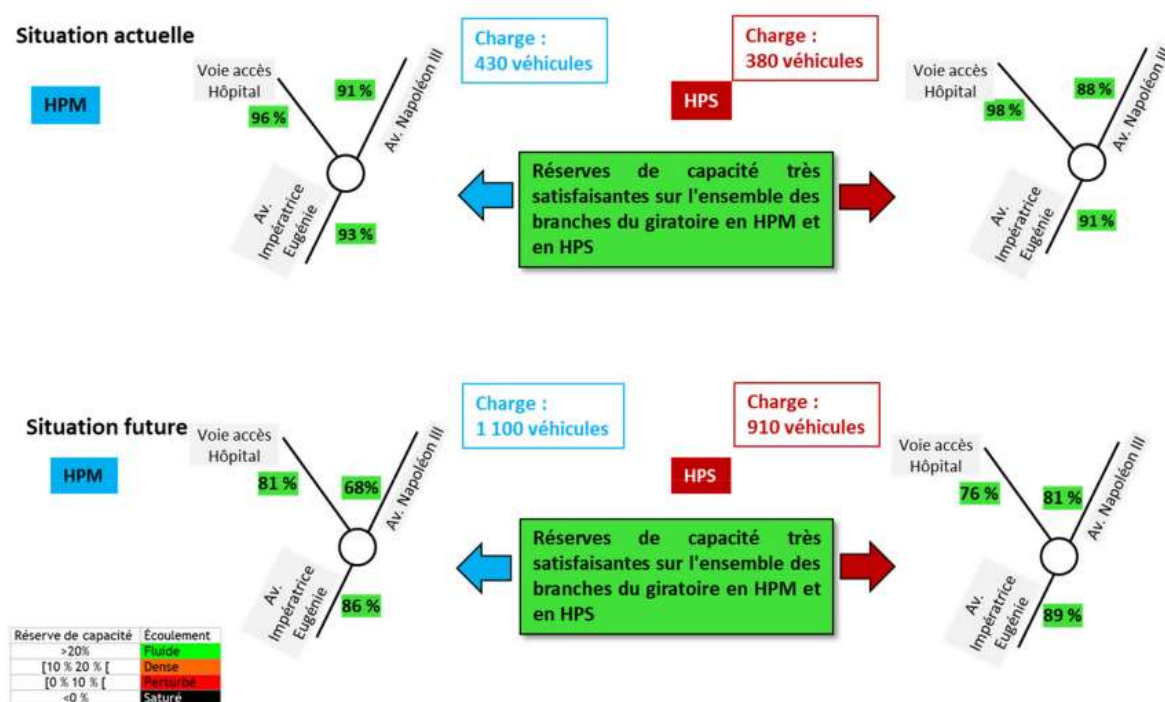


Figure 54: Répartition des flux après réalisation du projet sur le giratoire est

Source : Plan Guide 2025

Malgré une augmentation très sensible des flux sur les axes desservant le site de la Miséricorde, les carrefours d'entrée/sortie au site, pourraient écouler les trafics sans dysfonctionnement. Les réserves de capacité sont satisfaisantes au regard des flux attendus.

IV.7.3 Accessibilité en transport en commun

Situation actuelle

Trois lignes desservent le site d'étude :

- La ligne 7 (ligne régulière : Loretto/ Empereur Maillot) avec l'arrêt Verdun qui compte entre 1 et 2 bus/h en semaine, et 9 par jour dimanche et jour férié.
- La ligne 9 avec une navette/service spécial : Parking Miséricorde par CAF IMPOTS et Préfecture jusqu'à 11 bus/h en semaine ou samedi. Il n'y a aucune navette le dimanche et pendant les jours fériés.
- La ligne 4 (ligne régulière : Stiletto/place de Gaulle) avec l'arrêt Hôpital : 2 à 3 bus/h en semaine, 10 bus/jour dimanche et jour férié.

Les points d'arrêts ne sont matérialisés que par la présence de poteaux avec les horaires (aucun abris). Les bus n'ont pas de voies réservées et souffrent du mauvais stationnement des voitures sur le site, gênant les manœuvres.

De plus, l'arrêt « Hôpital Miséricorde » constitue le départ et le terminus de la ligne 9 et nécessite donc davantage de protection concernant son point d'arrêt.

Projet de la Miséricorde

Une ligne de bus, qu'elle soit existante et modifiée, ou nouvelle, permettra de desservir le nouveau quartier de la Miséricorde dans un itinéraire majeur entre le centre-ville et sa périphérie, en empruntant la rue de l'hôpital, avec un arrêt au niveau de la Place de la Miséricorde et des grands programmes du Campus, de l'hôtel communautaire de la CAPA, de l'équipement sportif et des commerces. Un second arrêt, plus haut sur un tronçon relativement plat de la voie, desservira le pôle tertiaire autour de la crèche et un grand nombre de logements.

De manière provisoire ou transitoire, le fonctionnement actuel de la navette reliant le parking relais directement au centre-ville doit pouvoir être intégré aux nouveaux aménagements projetés, sous forme de boucle côté nord à partir de la rue de l'Hôpital, avec prise en charge et régulation organisés dans la longueur de cette boucle.

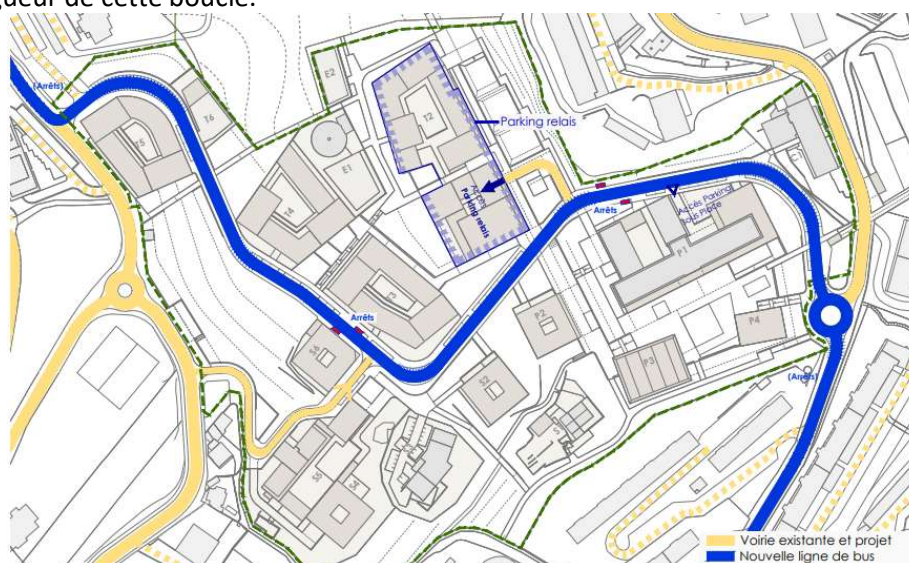


Figure 55 : Voirie existante et nouvelle ligne de bus

Source : Plan Guide 2025

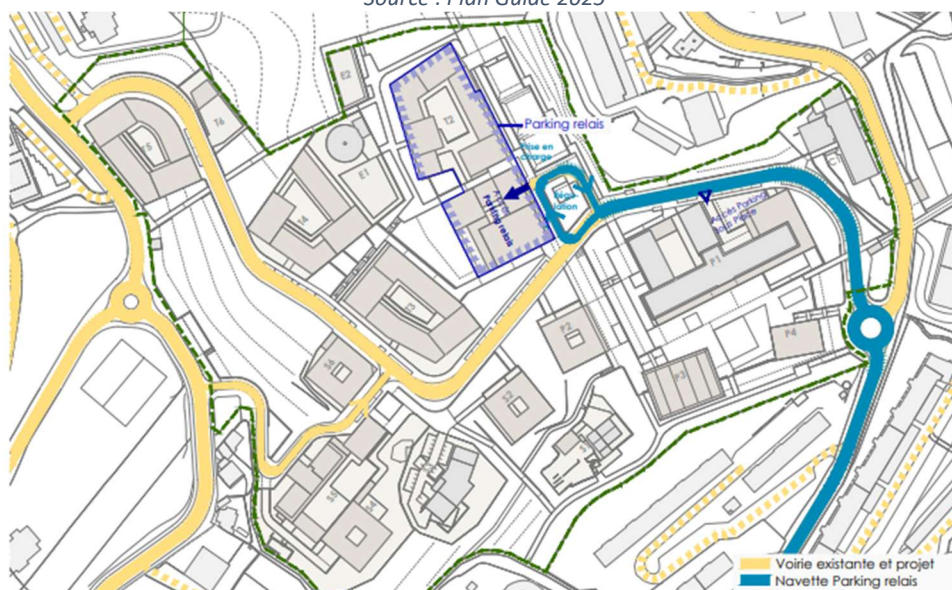


Figure 56 : Navette du parking relais

Source : Plan Guide 2025

IV.7.4 Accessibilité piétonne

Situation actuelle

Un comptage avait été réalisé en 2021 pour estimer le flux d'entrée/sortie et le nombre de montées/descentes depuis le réseau Muvistrada (Lignes 4 et 9) :

- Au niveau de l'accès sur la Haute Corniche (avenue de Verdun), cela représente environ 95 mouvements piétons/jours dont principalement le stationnement + les mouvements des parents déposant leur enfant à la crèche.
- Au niveau de la porte à l'est, entrée principale avenue Impératrice Eugénie, cela représente 500 mouvements.

Ce sont globalement des mouvements piétons modestes. La part de la marche dans les déplacements en relation entre le centre hospitalier et le centre-ville était faible.

Si l'accessibilité piétonne est à la portée d'une grande majorité de la population du centre-ville. La déclivité constitue une contrainte forte avec une topographie importante dans le sens est-ouest.

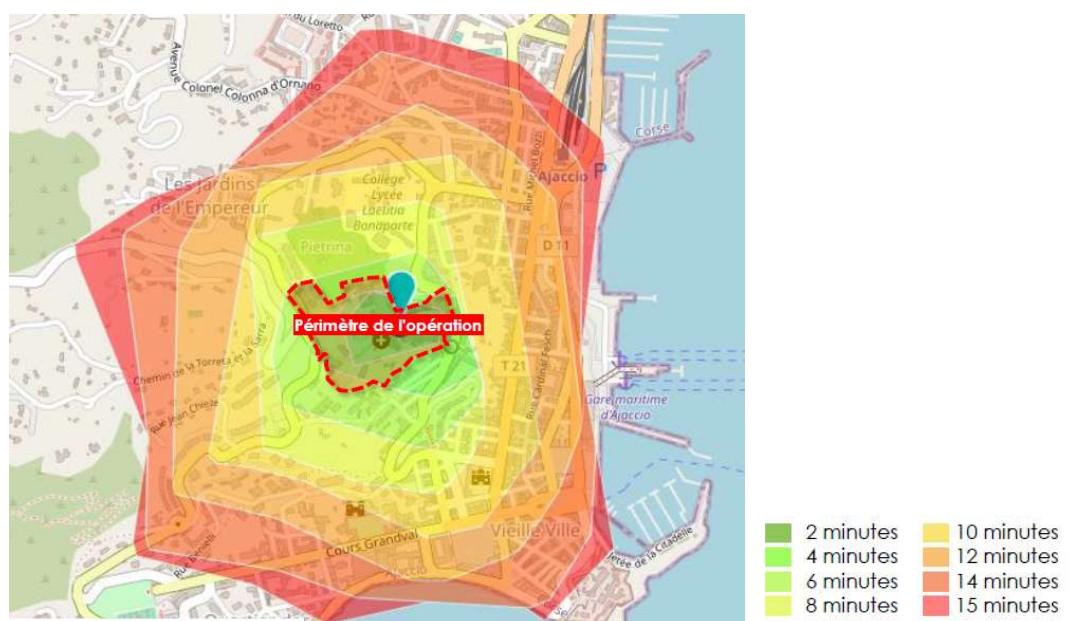


Figure 57 : Courbes isochrones – temps de parcours piétons

Source : Diagnostic des circulations et des mobilités, Evaluation des trafics futurs, appréciation des impacts et préconisations – Germe&JAM- MA-GEO – Strateact – horizon conseil 07/02/2022

Des trottoirs existent de part et d'autre des voies (avenue Impératrice Eugénie et avenue Napoléon III). Ils assurent leur fonction sauf aux entrées/sorties de l'établissement scolaire étant donné que le stationnement vient empiéter sur les trottoirs. L'avenue de Verdun ne possède qu'un trottoir étroit, côté hôpital.

A l'intérieur du site de la Miséricorde, les cheminements piétons sont médiocres (absence quasi totale d'aménagement en faveur des piétons).

Projet de la Miséricorde

Le Plan guide s'appuie sur des grands cheminements piétons qui traversent la Miséricorde et relient dans la pente les différentes composantes de la ville, de manière complémentaire à la voirie. C'est le cas avec :

- **La liaison centre-ville vers le Cours Napoléon** à partir de la Place de la Miséricorde et de l'avenue Impératrice Eugénie,

- **Le parcours nord-sud au travers du futur Parc de la Pietrina** sur les terrains de la SCI Kennedy qui relie le cœur de la Miséricorde au quartier des Jardins de l'Empereur et à la partie haute du quartier de la rue des Glycines,
- **Le chemin dans les EBC** en limite sud du site qui complète et prolonge le chemin de l'Olivetto,

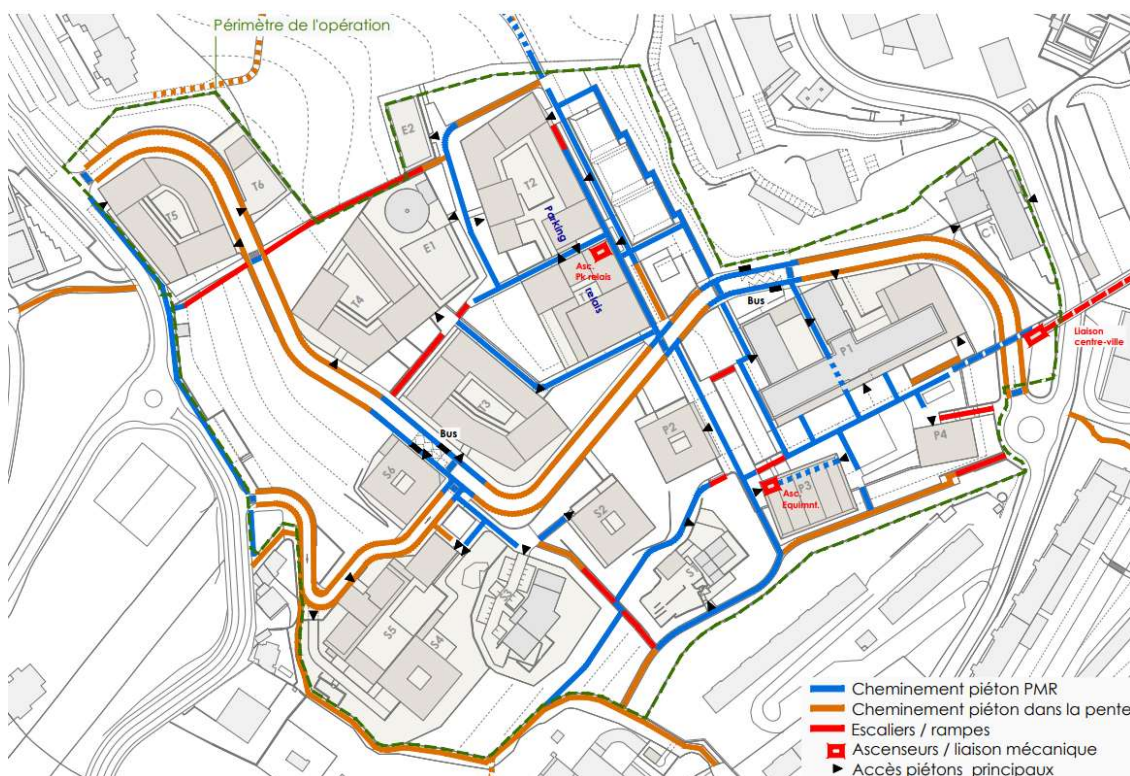
Auxquels s'ajoutent **une série de cheminements plus modestes** qui irriguent le quartier, dans les jardins publics entre les parcelles de logement. Il s'agit principalement de :

- La place de la Miséricorde, le cœur du quartier "équipé", au débouché de la future liaison mécanisée avec le centre-ville,
- La promenade des jardins de pluie, sur l'emplacement actuel du parking relais aérien,
- La terrasse horizontale qui relie la place et le jardin de pluie en point haut au pied du futur hôtel communautaire de la CAPA. Cette promenade s'inscrit dans la grande géographie et offre des vues vers la baie et l'océan. A cote altimétrique constante, elle assurera une liaison accessible à tous entre le nouveau parking relais, la place, puis la liaison mécanisée.
- Des chemins de traverse qui tireront parti des pentes pour rester le plus doux possible.

Les espaces cités précédemment seront accessibles à tous. Comme le montre le plan ci-dessous, le travail de nivellement s'est attaché à dégager des continuités de parcours PMR aux endroits de plus grande intensité urbaine, en lien notamment avec les arrêts de bus, malgré la pente générale du site extrêmement contraignante. Dans la pente, un complément de passages adaptés au relief sous forme de rampes et d'escaliers permettra de poursuivre les cheminements plus anciens et d'inscrire le nouveau quartier dans cette géographie parfois extrême.

Les prolongements à l'extérieur du périmètre opérationnel seront à consolider ou mettre en œuvre pour parachever des liaisons à grande échelle, en particulier pour ce concerne :

- Le grand parcours vers le Nord sur les terrains de la SCI Kennedy permettant de relier les équipements sportifs des collège et lycée Laetitia, et le quartier des jardins de l'Empereur,
- Une liaison vers les Sud et les terrains Raccah à créer entre le chemin de l'Olivetto et l'avenue de la Libération au travers des très beaux espaces plantés d'une copropriété, dans la continuité des EBC.



Le projet de liaison entre ville haute et ville basse au pied de la Miséricorde a déjà fait l'objet de différentes études. Un premier tracé consiste à traverser la copropriété située sous le rondpoint de l'avenue Impératrice Eugénie pour rejoindre le fond de l'impasse de l'Eglise Saint Roch avec un ascenseur urbain situé à flanc de falaise au fond de cette impasse. Un second tracé, en partie développé dans le cadre du Plan Guide en 2022, s'appuie sur un autre itinéraire qui longe le foncier de l'école privée Notre Dame, dans une emprise étroite sur sa limite Sud, avec un principe de débouché sur le Cours Napoléon en empruntant la partie basse de l'allée existante dans l'école.

Le type d'équipement ascenseur, escalier mécanique, funiculaire ou ascenseur incliné est en réflexion. **C'est un équipement qui ne fait pas partie de la ZAC de la Miséricorde mais le projet via le plan guide a anticipé son éventuelle réalisation à terme. Les deux projets sont indépendants d'un point de vue fonctionnel, mais il s'agit de les coordonner.**

Le nouveau quartier de la Miséricorde est délibérément aménagé pour les piétons. La voie centrale et son nouveau développement vers la rue Henri Maillot permet une desserte centrale et autorise de part et d'autre des usages préservés de la voiture. Le stationnement intégré aux opérations immobilières libère la voirie qui offre quelques places tout en ménageant les arbres existants et en replantant de nouveaux.

Ce choix de prévalence des usages piétonniers permet de créer des parcours inscrits dans la pente et ayant des caractères variés. Ils offrent des relations de proximité avec la végétation en place tout en ouvrant sur les vues panoramiques ou cadrées vers la mer et la baie.

A ces ambiances diurnes correspondront des ambiances nocturnes apportées par le projet lumière.



Figure 59 : Le tracé des parcours

Source : Plan Guide 2025

IV.7.5 Accessibilité cyclable

Situation actuelle

Aucun vélo n'a été observé sur le site dans le cadre de l'étude de mobilité de 2022. Aucun aménagement dédié n'est recensé dans et autour du site de la Miséricorde.

Le site étant fortement contraint topographiquement cela limite les déplacements à vélo compte tenu de la forte déclivité.

Projet de la Miséricorde

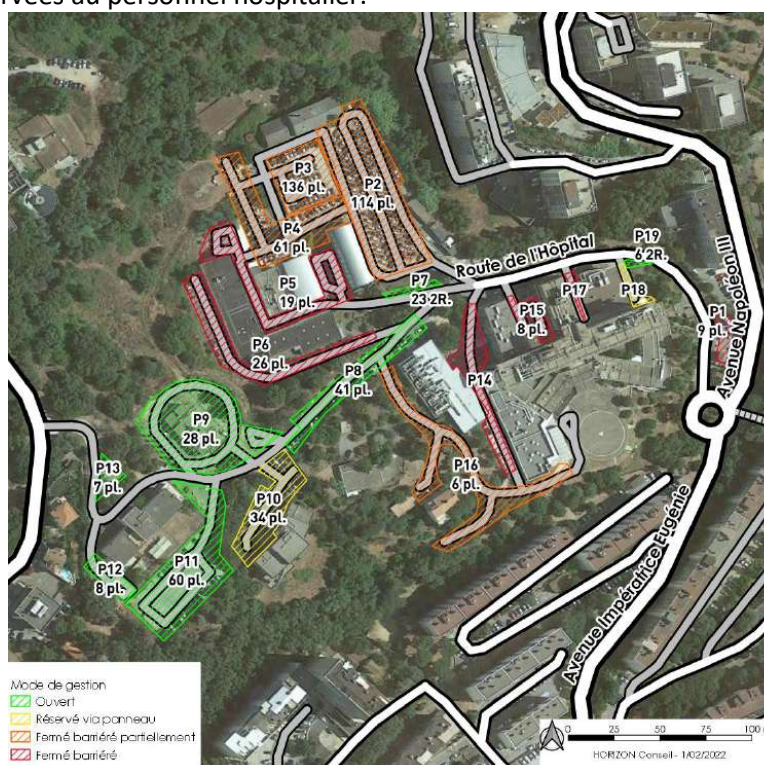
Concernant les parcours cyclables sur voirie, la pente parfois très forte proche de 15% sur certains segments, et l'étroitesse du profil de la rue de l'hôpital ne permettent pas d'envisager d'intégrer de piste ou bande cyclable sur cette voie à ce jour.

IV.7.6 Stationnement

Situation actuelle

La ville d'Ajaccio propose près de 3000 places de stationnement sur voirie et 2000 places en parking qui sont fortement occupées. Comme le mentionne le rapport PDU 2019-2029 de la CAPA : « Il est difficile de trouver une place disponible pour se rendre aux commerces et services du centre-ville tout au long de la journée ». Le stationnement illicite est également élevé. Des projets sont en cours de réalisation dans le cœur de ville ajaccien pour venir repenser la place de la voiture (piétonisation de la citadelle et la ville génoise, aménagement de la place du Diamant et création d'un parking Galerie Napoléon).

Selon le plan guide 2022, le site en exploitation hôpital comprend une offre estimée de 561 places « voitures » et 33 places réservées aux motos/scooters. Différents modes de gestion coexistent : ouverte, réservé, fermé via badge. 25% des places de stationnements sont librement accessibles, le reste étaient réservées au personnel hospitalier.



Le faible nombre de place disponible provoque un stationnement illicite sur les trottoirs, devant les arrêts de bus, le long des voies de circulation ainsi que dans le giratoire d'accès à l'hôpital (environ 25 à 30 véhicules par jour). Ce stationnement illicite est directement lié aux entrées/sorties d'écoles.



Figure 61 : Image identifiant le stationnement illicite en rouge au niveau du giratoire de la moyenne corniche à l'est du site en phase exploitation de l'ancien hôpital

Source : Diagnostic des circulations et des mobilités, Evaluation des trafics futurs, appréciation des impacts et préconisations – Germe&JAM- MA-GEO – Strateact – horizon conseil 07/02/2022

Le parking silo

À la suite du déménagement de l'Hôpital de la Miséricorde vers le site du Stiletto, le parking dédié aux personnels soignants et administratifs a été aménagé et ouvert au public avec une vocation de par-relais, connecté au centre-ville d'Ajaccio par un service de navettes. Ce parking relais inauguré le 15 juillet 2023 disposait alors d'une capacité de 200 places de stationnement. Aujourd'hui, le parking dispose d'une capacité de 272 places dont 8 places PMR (novembre 2024). Un service à haute fréquence de navettes gratuites pour rejoindre le centre-ville d'Ajaccio est à la disposition des usagers du parking.

Des comptages de fréquentation ont été réalisés le mardi 12 novembre 2024 au droit de la barrière d'accès au parking, entre 7h00 et 19h00. Au total, durant la période de comptage, il a été recensé :

- 473 véhicules entrant dans le parking y compris les 119 entrées de la navette,
- 468 véhicules sortant du parking y compris les 119 sorties de la navette.

L'occupation du parking a été recensée à six périodes de la journée. Dans la tranche 10h / 17h, le taux d'occupation se situe autour de 65%. Le taux d'occupation est de 1,3 personnes par véhicule. Au total, le nombre de personnes à bord des 354 véhicules en entrée du parking s'est élevé à 454 personnes pour la période 7h00-19h00.

Au total 581 voyages ont été réalisés à bord des navettes lors de la journée du 12 novembre 2024. La fréquentation de la navette est en lien avec les entrées et sorties du parking. Le taux de correspondance des passagers VP avec les navettes bus est d'environ 70%.

Lors d'une enquête réalisée durant trois jours par la CAPA en septembre 2023, la moyenne de fréquentation de la navette était de 461 passagers par jour.

On remarque une évolution importante de la fréquentation, soit +26% entre septembre 2023 et novembre 2024, ce qui permet d'affirmer une augmentation sensible de la fréquentation de la navette et donc de son corollaire le parking relais.

Projet de la Miséricorde

La demande de stationnement attendu sur le site, hors parking relais, a été évaluée au regard des besoins de habitants et des activités envisagées. Cette demande représente environ 1000 places, qui seront proposées au sein de chaque opération, ou dans des parkings en ouvrage souterrains mutualisés à l'échelle de plusieurs programmes connexes.

Il est prévu une cinquantaine de places de stationnement sur voirie, le long de la rue de l'hôpital.

Pour les logements, il est prévu 616 places de stationnements pour 616 logements et 58 places pour les 165 logements étudiants. Le stationnement des visiteurs est envisagé sur les places disponibles sur voirie qui sont relativement bien réparties sur le linéaire de la rue de l'hôpital sur l'ensemble du site.

21 places en surface peuvent être conservées pour le lot S3 du bâtiment de l'internat réhabilité en logement social spécialisé. Les besoins de stationnement du personnel des bureaux et de la crèche sur S5 restent à définir, mais peuvent être estimés à environ 40 places (33 pour les bureaux + 7 pour le personnel de la crèche).

Il n'est pas envisagé de créer des stationnements dans l'emprise du bâtiment « Clinisud » qui est extrêmement réduite. Les services de l'état qui envisagent de s'installer sur le site ont retenu l'estimation de 80 places de stationnement nécessaires. Ces places peuvent être proposées au sein du parking sous T1 et T2.

Les besoins de stationnement des employés du pôle formation restent à définir mais peuvent être évalués à 40 places. La demande de stationnement des étudiants en formation a été estimée à 70 places, pour un effectif total de 200 étudiants. Les besoins de stationnement pour les employés des commerces des rez-de-chaussée actifs de P1 et P4 sont évalués à environ 10 places, avec un ratio d'une place par tranche de 80 ou 100m² de surface de plancher.

Le site disposera également d'un parking relais (P+R) communautaire d'une capacité de 330 places. Il sera desservi par la navette dédiée existante dans un premier temps, et à terme par une ligne de bus classique d'une part, et par liaison mécanique vers le centre-ville d'Ajaccio à d'autre part.

Au total, on peut estimer l'offre en stationnement à caractère "public" à 500 places, avec la décomposition suivante :

- 330 places de parking relais au minimum,
- 80 places d'extension du parking relais permettant d'atteindre 410 places, ou pour tout autre besoin public,
- 50 places sur voirie,
- 40 places pour la crèche et le tertiaire public sur S5.



Figure 62 : Accès stationnement et parkings souterrains

Source : Plan Guide 2025

Le parking silo

L'implantation d'un parking relais important pour répondre aux besoins en stationnement liés au centre-ville est une demande majeure du programme et un élément fondamental dans l'organisation urbaine du projet, d'un point de vue fonctionnel, technique et architectural. Le Plan Guide installe le parking relais en partie basse de la Miséricorde là où les interactions sont optimales avec :

- La rue de l'hôpital qui garantit son accessibilité,
- Les commerces et les grands programmes tertiaires et d'équipements du centre du quartier,
- La Place de la Miséricorde, et, par son intermédiaire, la liaison au centre-ville.

L'usage du parking relais de la Miséricorde dépendra de la politique de stationnement qui sera mise en œuvre dans le centre-ville d'Ajaccio.

La réduction de l'offre de stationnement sur la voie publique dans le centre d'Ajaccio, qui a pour objectif de libérer l'espace public au profit des modes doux, et la mise en œuvre d'une nouvelle politique tarifaire du stationnement, qui permet une meilleure rotation des places de stationnement et limite le stationnement longue durée, amèneront à repousser vers le P+R les demandes de stationnement pour la demi-journée ou la journée entière. Le coût du stationnement pour l'automobiliste sur le P+R de la Miséricorde serait bien moins onéreux que dans les parkings du centre-ville.

Cette évolution permettrait d'attirer fortement les automobilistes qui se rendent en centre-ville dans le cadre notamment professionnel, ainsi que pour les chalandes et les touristes.

En soirée, la tarification fin de journée et nuit doit favoriser l'occupation du P+R pour les besoins des habitants, des visiteurs des commerces et des usagers de l'équipement sportif. La mise en place d'un abonnement de nuit, 18h00-8h00 pour les résidents de la Miséricorde est à envisager. Cela permettra

notamment de répondre aux besoins des habitants des foyers utilisant de deux véhicules et ne disposant que d'une place au sein de leur résidence.

Dans cette hypothèse, la sortie des véhicules disposant d'un abonnement doit être effective au plus tard avant 8h30 car en moyenne 40% des véhicules qui stationnent dans un P+R se présentent le matin dans la tranche horaire 7h00-9h00.

IV.7.7 Synthèse : niveau d'enjeu et rappel des mesures ERC

Niveau d'enjeu : **Fort**

Mesures de réduction

- *Prolongement de la rue de l'Hôpital jusqu'à la rue de Verdun, pour irriguer le site et rajouter une connexion est-ouest – en zone 30 pour limiter les shunts*
- *Hiérarchisation du système viaire bien identifiable*
- *Réaménagement de l'accès haut à l'école, avec un élargissement du trottoir sur l'avenue Napoléon III et la création éventuelle de places de dépose minute au plus près de l'entrée des écoliers*
- *Pour le boulevard rue Henri Maillot et la résidence Laetitia voisine, création d'une voie de tourne à gauche sur le boulevard en partie nord, ou branchement de l'accès à la résidence sur la nouvelle voie créée*
- *Réalisation de passages et chemins facilitant les modes doux pour relier le centre-ville d'Ajaccio et diminuer la part modale de la voiture même si les réserves en capacités des carrefours/voiries existantes sont suffisantes pour accueillir le projet*
- *Maintien du parking relais, création de places de stationnement supplémentaires et mise en place de mesures pour favoriser son utilisation (réduction de l'offre de stationnement sur la voie publique dans le centre-ville, mise en œuvre d'une nouvelle politique tarifaire du stationnement)*
- *Mobilisation d'une ligne de bus, existante et modifiée ou nouvelle, desservant le nouveau quartier de la Miséricorde,*
- *Continuité de fonctionnement de la navette reliant le parking relais directement au centre-ville (et qui pourra être remplacée à termes par un transport guidé)*
- *Continuités de parcours PMR aux endroits de plus grande intensité urbaine*
- *Continuité des passages adaptés au relief sous forme de rampes et d'escalier en connexion avec les cheminements existants vers l'extérieur*

IV.8 Risques naturels

Situation actuelle

D'après les données disponibles sur le portail internet Géorisques, le site d'étude est concerné par les aléas suivants :

- Zone de sismicité faible ;
- Zone soumise à des obligations légales de débroussaillage ;
- Zone d'aléa important pour le potentiel radon ;
- Zone sensible au mouvement de terrain : une partie du site d'étude est concernée par des prescriptions du PPRMT d'Ajaccio du 15 mars 2019 et l'ensemble du site est concerné par des mouvements de terrains non localisés ;
- Zone sensible au feu de forêt : le site d'étude est dans le périmètre d'un PPRIF prescrit mais n'est pas identifié comme une zone à aléa feux de forêt.

La ville d'Ajaccio est concernée par le risque d'inondation, de submersion marine, mais le site d'étude en raison de sa situation en hauteur, n'est pas concerné par ces risques.



Certaines voies, notamment la rue de l'Hôpital, seront considérées comme « voie engin » (largeur libre minimale de 3m et pente en long de moins de 15%), d'autres comme voies échelles largeur libre minimale de 4m située entre 1m et 8m des façades à couvrir et une pente en long de moins de 10%

-adaptation des voies aux besoins du service incendie

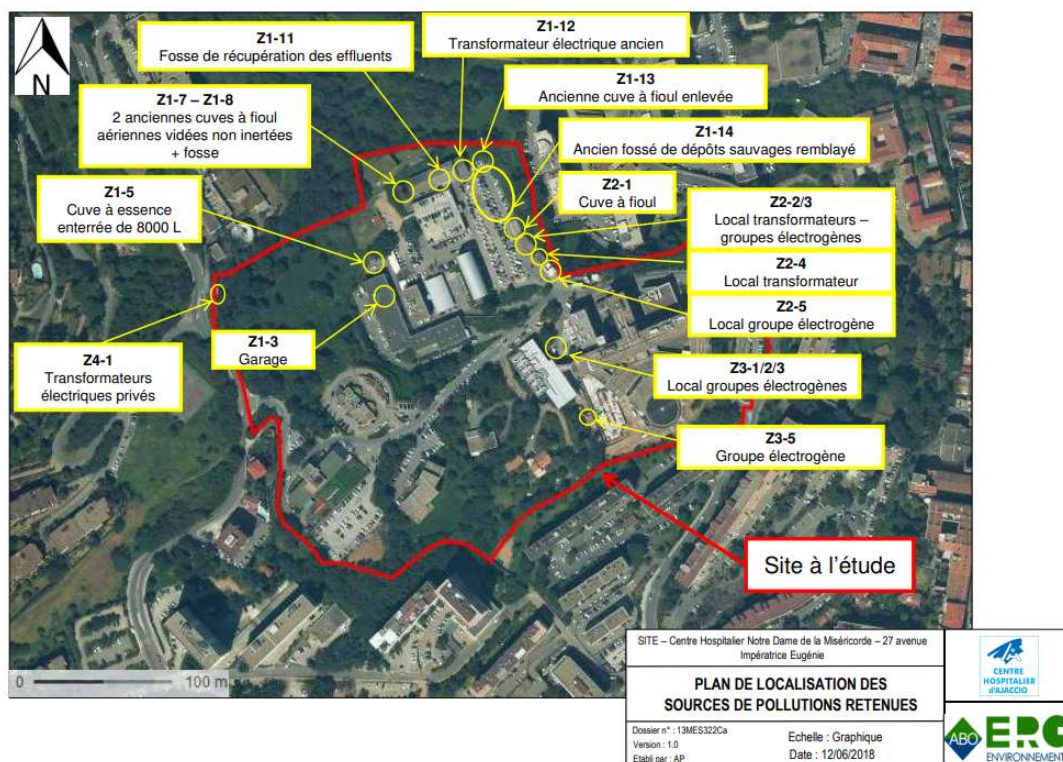
- Le site d'étude est en dehors de sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif BASOL. Le plus proche est une ancienne usine à gaz (SSP000919101) localisée à 1.4km au sud du site ;

- Le site d'étude comprend sur son emprise un ancien site industriel et activité de service BASIAS : le centre hospitalier général d'Ajaccio (SSP3838447). L'hôpital a été déplacé depuis 2023 sur le site du Stiletto.

Le site d'étude est en dehors des servitudes d'utilité publiques concernant les risques industriels.

Un diagnostic environnemental a été réalisé par le BE ERG en 2018 en prévision du déplacement de l'hôpital d'Ajaccio. Le rapport met en évidence 15 sources potentielles de pollution en fonction des zones du site.

Z1-3	Garages avec stockage de cuve d'huile de 1000 L, de 6 bouteilles de gaz, de box de l'atelier mécanique
Z1-5	Aire de distribution de carburant pour les véhicules d'intervention : cuve à essence enterrée de 8000 L reliée à un volumètre.
Z1-7	2 anciennes cuves à fioul aériennes vidées mais non inertées
Z1-8	Fosse de récupération associée aux cuves à fioul aériennes
Z1-11	Ancien incinérateur/incinérateur avec fosse de récupération des années 80
Z1-12	Transformateur électrique ancien
Z1-13	Ancienne cuve à fioul enlevée (contenance non connue) ; derrière le local transformateur
Z1-14	Ancien fossé de dépôts sauvages des années 1980 remblayé par la suite sur environ 4m – actuelle zone de parking
Z2-1	Cuve à fioul (40m³) utilisée
Z2-2/3	Local transformateurs et groupe électrogène associé à la cuve à fioul.
Z2-4	Local transformateurs actuels sur rétention – anciennement, transformateurs aux PCB supposé
Z2-5	Local groupe électrogène
Z3-1/2/3	Groupe électrogène / Stockage en bidons / réservoir de trop-plein dans le local.
Z3-5	Groupe électrogène
Z4-2	Transformateurs électriques privés



Le rapport émet des préconisations qui seront prises en compte dans le cadre des études techniques pour la réalisation du projet pour éviter toute pollution des sols.

- La neutralisation et le retrait des citernes aériennes de fioul arrêtées (Z1-7).
- La neutralisation de la cuve à essence (Z1-5) et de la cuve à fioul (Z2-1) présentes au droit du site lorsque leur exploitation sera terminée.
- Une vérification de la qualité des sols au droit des sources potentielles de pollution retenues au droit du site.
 - Dans le cas de l'impossibilité de réalisation des sondages au droit de ces zones sources potentielles de pollution recensées (installations en fonctionnement par exemple), il conviendra de mémoriser ces zones puis de vérifier la qualité des sols après leur démantèlement.
- Dans une démarche d'interprétation de l'état des milieux (ou IEM), une vérification de la qualité de l'air du sol sous dalle au droit du garage et de l'air ambiant au droit du niveau supérieur occupé pourra être réalisée en raison de la potentielle présence de composés volatils pouvant se transférer vers les étages occupés.
- Dans le cas d'un changement d'usage, de réaliser l'ensemble des études et investigations nécessaires à l'accompagnement du changement d'usage.

Lors de tous travaux d'aménagement, le Maître d'Ouvrage prendra toutes les précautions d'usage (caractérisation, sécurisation, ...) en cas d'éventuelles découvertes suspectes voire inhabituelles d'un point de vue environnemental (ouvrage enterré de stockage, sols odorants, strate d'aspect non sain, ...), notamment, en termes de gestion des terres (élimination en centre autorisé si nécessaire) et en termes de protection des travailleurs.

Figure 65 : Liste des préconisations d'ERG au regard des potentielles pollution

Source : ERG 2018

Des diagnostics complémentaires seront menés au stade réalisation de ZAC, ils seront accompagnés d'un plan de gestion que les maîtres d'ouvrage devront respecter pour assurer la compatibilité des usages futurs avec l'état des sols.

Niveau d'enjeu : Fort

Mesure de réduction :

-Prise en compte des préconisations dans la gestion des sols éventuellement pollués suite à l'ancienne exploitation de l'hôpital de la Miséricorde

IV.10 Nuisances sonores

Situation actuelle

Des cartes de bruit ont été réalisées depuis 2005 pour estimer les secteurs affectés par le bruit sur Ajaccio. Ces cartes servent ensuite de base pour l'établissement du PPBE dont l'objectif est de réduire l'exposition aux nuisances sonores. Aucun PPBE n'a été élaboré à l'échelle départementale à ce jour. La RT 20 avait été identifiée en 2005 comme étant une route dont le trafic était supérieur à 16 400 véhicules/jour.



Figure 66 : Extrait de la carte de localisation des routes concernées par le bruit routier

Source : Rapport de présentation du PLU d'Ajaccio

Le site d'étude n'est pas en lien direct avec une voie concernée par le bruit routier. Les voies sujettes au bruit routier les plus proches sont :

- la RT21 (catégorie 2) avec des largeurs du secteur affecté par le bruit de 250m
- l'avenue Napoléon III (catégorie 4) avec des largeurs du secteur affecté par le bruit de 30m

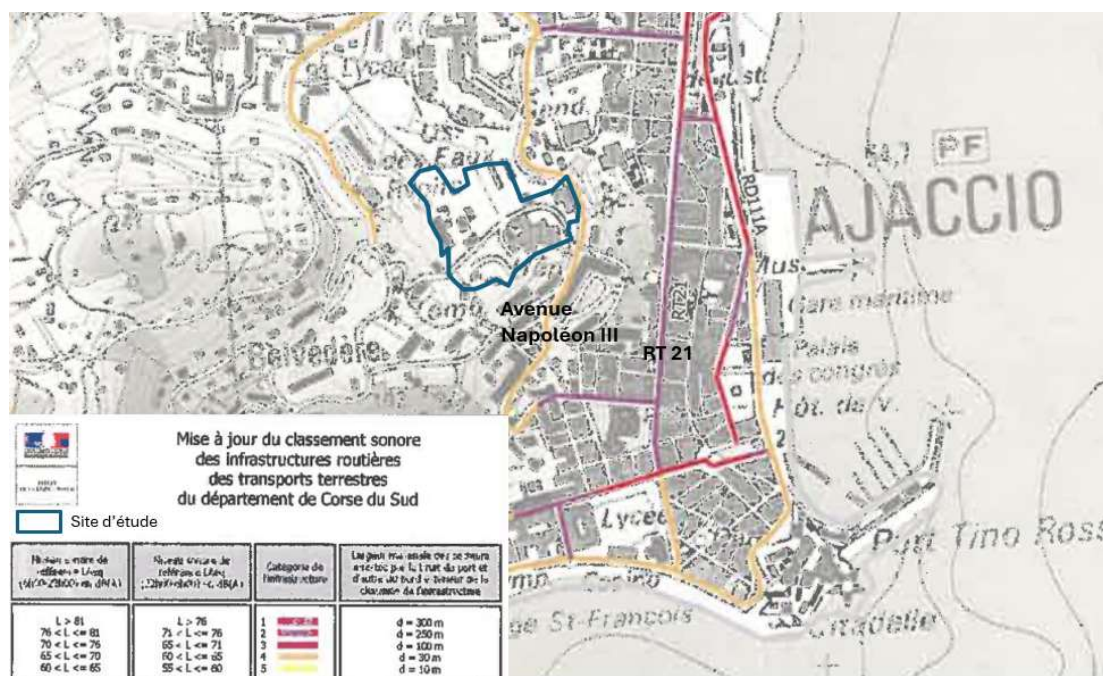


Figure 67 : Extrait d'une carte du classement sonore des infrastructures routières des transports terrestres du département de Corse du Sud

Source : DREAL CORSE CEREMA nov. 2016 – Annexe PLU AJACCIO

Les ports d'Ajaccio constituent une source de nuisances sonores principalement en période estivale. Néanmoins, elle n'est pas quantifiée à ce jour.

La ligne Ajaccio-Bastia ne génère que peu de nuisances sonores (Source : PADDUC). Son usage est majoritairement touristique.

Concernant le transport aérien, le site d'étude est en dehors de la carte du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Ajaccio.

Le projet de la Miséricorde

En dehors de la phase chantier, les principales nuisances sonores générées par le projet seront liées au trafic routier, ou au fonctionnement « normal » d'un quartier de ville.

Des activités potentiellement plus bruyantes pourraient prendre place dans les lots privés (par exemple, la salle de sport). Les maîtres d'ouvrage devront alors respecter toutes les réglementations applicables.

Lors de la phase travaux, les engins de chantiers seront une source de bruit pour les riverains, et les habitants des premières phases livrées. Des mesures pour limiter ces nuisances seront définies en ce sens au stade de la consultation des entreprises, avec notamment la mise en place d'une charte chantier vert.

Niveau d'enjeu : Faible

Mesures de réduction :

- Mesures prises pour diminuer la part modale de la voiture
- Mesures acoustiques adaptées selon l'usage futur des programmes immobiliers
- Directives données aux entreprises contre le bruit en phase travaux

IV.11 Nuisances lumineuses

SOURCES :

- PLAN LOCAL D'URBANISME D'AJACCIO – NOVEMBRE 2019
- CARTOGRAPHIE DE LA POLLUTION LUMINEUSE 2024-2025 – ASSOCIATION AVEX

Situation actuelle

La commune d'Ajaccio est impactée par la pollution lumineuse, principalement émise par les habitations et l'éclairage public. Ces nuisances peuvent troubler les écosystèmes (modification du système de proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, perturbation des migrations, ...) et la santé humaine.

Une démarche de rationalisation de l'éclairage public a été engagée par la ville en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et d'Environnement de la Corse et l'ADEME, avec notamment la rénovation des 7000 points lumineux.

Le secteur d'étude est exposé aux nuisances lumineuses tout comme le centre-ville d'Ajaccio. La partie basse du projet est davantage exposée à ces nuisances en raison de sa proximité avec le Cour Napoléon. Au contraire, la partie haute du projet, localisée sur la haute corniche, est moins exposée. Aux abords du terrain du projet, l'essentiel des émissions est lié à l'éclairage des voiries.



Echelle visuelle AVEX

Blanc : 0-50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grande métropole régionale et nationale

Magenta : 50-100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.

Rouge : 100 -200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messiers se laissent apercevoir

Orange : 200-250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, la pollution est omniprésente, mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.

Jaune : 250-500 étoiles : Pollution lumineuse encore forte. Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions. Certains Messiers parmi les plus brillants peuvent être perçus à l'oeil nu

Vert : 500-1000 étoiles : grande banlieue tranquille, faubourg des métropoles, Voie Lactée souvent perceptible, mais très sensible encore aux conditions atmosphériques ; typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du Ciel et montent à 40 -50° de hauteur

Cyan : 1000-1800 étoiles : La Voie Lactée est visible la plupart du temps (en fonction des conditions climatiques) mais sans éclat, elle se distingue sans plus

Bleu : 1800-3000 : Bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement, on commence à avoir la sensations d'un bon ciel, néanmoins, des sources éparées de pollution lumineuse sabotent encore le ciel ici et là en seconde réflexion, le ciel à la verticale de l'observateur est généralement bon à très bon

Bleu nuit : 3000-5000 : Bon ciel : Voie Lactée présente et assez puissante, les halos lumineux sont très lointains et dispersés, ils n'affectent pas notablement la qualité du ciel

Noir : + 5000 étoiles visibles, plus de problème de pollution lumineuse décelable à la verticale sur la qualité du ciel. La pollution lumineuse ne se propage pas au dessus de 8° sur l'horizon

Figure 68 : Pollution lumineuse sur le site d'étude

Source : Association AVEX

Actuellement, le site est partiellement éclairé. Les seuls points lumineux posés se situent au droit de l'entrée, sur le parking relais et la voirie basse.

Le projet de la Miséricorde

L'éclairage public sera bien sûr conforme à la législation concernant les niveaux d'éclairement et conçu de manière à concentrer les flux lumineux vers le sol, et vers les zones minérales. Dans la mesure du possible, les zones végétales, et spécialement les grands arbres, ne seront pas éclairés.

Le projet d'éclairage des espaces publics tisse le périmètre de l'opération à ses limites afin d'inscrire le site de la Miséricorde dans la trame des espaces publics ajaciens, afin de :

- Assurer les continuités à l'est avec le centre-ville,
- Relier à l'ouest le boulevard Henri Maillot et les hauts,
- Organiser au nord un fondu au noir vers les terrains de la SCI Kennedy en anticipation d'un futur grand parc urbain, avec son rôle de « poumon vert »,
- Se raccorder au sud au chemin de l'Olivetto qui permet de rejoindre le centre-ville, et si possible à terme aux terrains Raccah.

La volonté d'ancrer la stratégie d'éclairage dans le territoire amène à relever les singularités du site et de l'aménagement projeté :

- Le site, entre mer et montagne, présente un relief très accentué et des vues exceptionnelles

► Il est ainsi envisagé de laisser ouvertes les vues vers le nord et le fond du golf ou vers le sud et le grand large est une priorité de l'aménagement. Pour cela, le projet d'éclairage vise à limiter les hauteurs de feux et les émergences.

- Peu de surfaces du périmètre sont circulées, avec une unique rue bordée de trottoirs qui irrigue le quartier et permet l'accès véhicules aux riverains jusqu'aux parkings en sous-sol des bâtiments. Le projet dessine ainsi une nouvelle manière d'habiter, à travers un système de parcs successifs organisés dans la pente.
 - L'éclairage des espaces piétonniers donne son identité au projet.
 - Les typologies de matériels sont choisies pour à la fois ménager une grande continuité aux parcours, et affirmer la singularité d'ambiance de chaque lieu.
- Deux grands espaces boisés et un grand espace « naturel » des terrains voisins privés de la SCI Kennedy en limite nord du site dessinent le contexte paysager remarquable.
 - Le développement d'une trame noire afin de ménager des corridors de biodiversité est envisagé. Il est proposé de laisser certains espaces laissés dans l'obscurité. Travailler sur les solutions de gestion des éclairages publics et/ou prescrire des matériels autonomes est une autre façon de répondre à cette problématique.
- Les espaces publics s'immiscent de manière très souple au plus près des constructions, estompant ainsi la limite entre le privé et le public. De la même manière, l'éclairage public doit trouver un prolongement dans les espaces privés.
 - Le plan guide devra être enrichi de prescriptions à l'adresse des lots à construire.



Figure 69 : La stratégie nocturne

Source : Plan Guide 2025



Figure 70 : Principe d'éclairage des chaussées

Source : Plan Guide 2025

Les espaces piétonniers seront éclairés de façon différenciées aux voies circulées (température, hauteur de feux et émergences différentes)



Figure 71 : Principe d'éclairage des parcours piétons

Source : Plan Guide 2025

Dès que possible, les itinéraires doux sont éclairés par des matériels de faible hauteur de feu insérés dans l'aménagement. **Ces cheminements qui jouent avec la pente**, le plus souvent modestes, sont ceux qui donnent à l'opération son identité nocturne.

Ces parcours sont d'un usage aisé de nuit, ils permettent d'installer des niveaux confortables, alors même qu'ils ne créent pas d'urgence et laissent dégager les vues.

Les équipements, commerces et lieux ouverts au public animent de jour les espaces publics. Leur importance à la tombée de la nuit est tout aussi essentielle dans les ambiances de l'opération afin d'offrir un quartier confortable et habité : les accès doivent être bien signalés au et les transparences des bâtiments traités avec soin de manière à ce qu'ils participent à la mise en valeur nocturne des espaces publics.

L'enjeu est la fabrication d'un espace public animé, encourageant les pratiques nocturnes, fédérateur pour les différents usagers.



Figure 72 : Les systèmes d'éclairage identitaires de l'opération

Source : Plan Guide 2025

Les fiches de lots qui encadreront les opérations privées intégreront des prescriptions sur l'éclairage, dont certains principes sont rappelés ici :

Continuité des ambiances et sobriété énergétique :

La relation entre les îlots privés et les espaces publics est dictée par double principe :

- Une continuité des ambiances en termes de niveaux d'éclairement, de température de couleur et de hauteurs de feux,

- Un grand souci de sobriété énergétique, avec seuls quelques cheminements principaux des espaces extérieurs privés éclairés, et aucun éclairage disposé à proximité ou dirigé vers la trame noire.

Températures de couleur et niveaux d'éclairage :

Afin de maintenir une continuité d'ambiances entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés, il est attendu de :

- Maîtriser les niveaux lumineux et rechercher sur les cheminements entre 10 et 15 lux moyen, avec une uniformité de l'ordre de 0,25,
- Choisir une température de couleur de 2700K,
- Retenir des hauteurs de feux de 4m maximum,
- Par souci de sobriété énergétique, la détection de présence est généralisée : optionnelle à la tombée du jour, elle est impérative à partir de 21.00 (heure à confirmer pouvant varier en fonction de la fréquentation).

Niveau d'enjeu : **Faible**

Mesures de réduction :

- Un éclairage strictement adapté aux besoins
- Développement d'une trame noire afin de ménager des corridors de biodiversité
- Limitation des hauteurs de feux et des émergences
- Intégration des prescriptions sur l'éclairage pour les opérations privées

IV.12 Qualité de l'air

SOURCE : ETAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL – AMOES – DECEMBRE 2024

L'air extérieur est chargé de polluants atmosphériques, c'est-à-dire des gaz et particules respirables néfastes pour la santé. La qualité de l'air est principalement caractérisée par deux types de mesures : les émissions et la concentration des polluants atmosphériques.

Le SRCAE détermine les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. L'objectif est d'atteindre des normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 et reproduites dans le tableau suivant :

Nom du polluant	Formule chimique	Objectif qualité (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne annuelle)
Dioxyde de soufre	SO_2	50
Dioxyde d'azote	NO_2	40
Particules fines	PM_{10}	30
Particules fines	$\text{PM}_{2,5}$	10
Plomb	Pb	0,25
Benzène	C_6H_6	2
Ozone	O_3	Protection de la santé humaine : 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le maximum journalier de la moyenne sur huit heures, pendant une année
		Protection de la végétation : 6000 $\mu\text{g}/\text{m}^3 \cdot \text{h}$ en AOT40, calculé à partir de valeurs enregistrées sur une heure de mai à juillet

Figure 73 : Objectifs de qualité cibles pour les différents polluants règlementés

Source : Etat des lieux environnemental – AMOES – décembre 2024

Depuis 2006, la surveillance de la qualité de l'air est réalisée par Qualitair Corse, qui joue également le rôle d'informateur et d'alerteur en cas de dépassement des seuils réglementaires.

D'après les données de Qualitair Corse, il est possible de visualiser le bilan des mesures réalisées sur le quartier de la Miséricorde sur l'année 2017 par exemple.

IV.12.1 Dioxyde d'azote

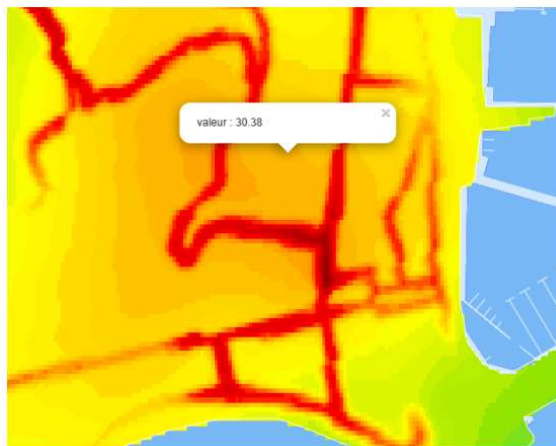


Figure 74 : Extrait de la carte de la concentration en NO2 sur le quartier de la Miséricorde

Source : Etat des lieux environnemental – AMOES – décembre 2024

La concentration du quartier oscille entre environ 27 et 32 $\mu\text{g} / \text{m}^3$ avec une valeur beaucoup plus élevée proche de l'axe routier de l'avenue de Verdun. Ces valeurs sont en-dessous des objectifs de qualités définis dans le SRCAE.

IV.12.2 Particules PM2.5 et PM10



Figure 75 : Extrait de la carte de la concentration en PM10 (à gauche) et PM2.5 à droite sur le quartier de la Miséricorde

Source : Etat des lieux environnemental – AMOES – décembre 2024

La concentration du quartier oscille entre environ 22 et 28 $\mu\text{g} / \text{m}^3$ pour les PM10 et entre 12 et 17 pour les PM2.5. Ces valeurs sont relativement élevées par rapport à la moyenne d'Ajaccio, ce qui peut être expliquée partiellement par la proximité avec le port et un axe routier fréquenté. Ces valeurs sont au-dessus des objectifs de qualités définis dans le SRCAE pour les PM2.5.

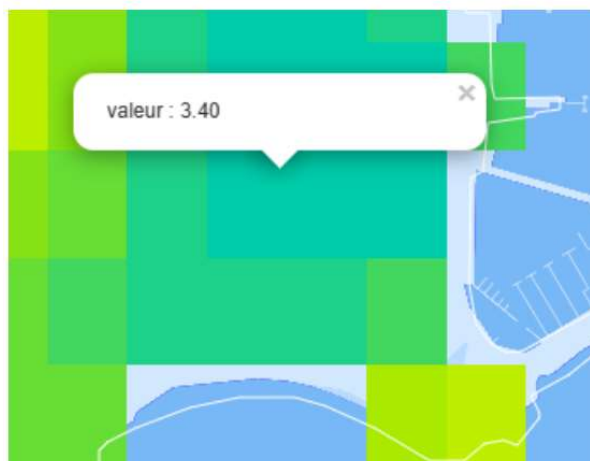


Figure 76 : Extrait de carte de la concentration en ozone sur le quartier de la Miséricorde

Source : Etat des lieux environnemental – AMOES – décembre 2024

La concentration moyenne du quartier est d'environ $3 \mu\text{g} / \text{m}^3$, ce qui est plutôt en-dessous de la moyenne d'Ajaccio et bien en-dessous des objectifs de qualités définis dans le SRCAE.

Niveau d'enjeu : **Moyen**

Mesures de réduction

- Aménagement d'un quartier favorisant les cheminements doux et l'utilisation de transports en commun, réduisant l'impact de la voiture thermique
- Le recours aux énergies renouvelable pour le réseau de chaleur, froid, ECS
- Un quartier très végétalisé, avec une gestion des eaux de pluies superficielle, permet de réduire la pollution et les poussières
- La prise en compte du caractère allergène de certaines espèces végétales, dont l'utilisation sera prescrite
- La prise en compte des résultats du bilan carbone pour mettre en valeur les solutions les plus faiblement carbonées à l'échelle du quartier
- La prise en compte de la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments

IV.13 Desserte en énergie

SOURCE : ETAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL – AMOES – DECEMBRE 2024

Potentiel en énergies renouvelables

Ajaccio possède un potentiel géothermique avec une favorabilité moyenne sur échangeur ouvert (nappe) en été et une favorabilité faible en hiver. Cette possibilité serait infirmée pour ce qui concerne le site d'étude.

La location du site en région sud-est est extrêmement favorable à l'exploitation de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.

Le site étudié se trouve dans la zone la plus favorable du territoire, avec un gisement solaire de plus de $1\,600 \text{ kWh/m}^2$.an d'après le site SolargisProspect et plus de $1\,760 \text{ kWh/m}^2$.an d'après une carte de l'ADEME du gisement solaire sur le territoire français.

Le projet de la Miséricorde

Une étude de faisabilité concernant l'installation d'un réseau de chaleur urbaine et de froid urbain est en cours de réalisation. Cette chaufferie pourrait subvenir aux besoins de la ZAC et des quartiers avoisinants.

Une étude d'ensoleillement des toitures sera réalisée.

Niveau d'enjeu : Moyen

Mesures de réduction

- *Etude de faisabilité pour la mise en place d'un RCU/froid urbain / ECS pour subvenir aux besoins de la ZAC voir des quartiers avoisinants*
- *Optimisation des consommations énergétiques des bâtiments et approvisionnement en énergie*
- *Usage de matériaux bas carbone et filières biosourcés et géosourcés de Corse*
- *Conception bioclimatique des formes urbaines et des bâtiments*

IV.14 Déchets

La problématique de la gestion des déchets est une question environnementale éminemment transversale. En effet, les déchets, qu'ils proviennent des ménages ou des activités économiques, sont des sources potentielles de pollution pour les milieux et les ressources naturelles (*eau, air, sols*), et de risques sanitaires pour la population.

Situation actuelle

Le centre de recyclage des déchets inertes à proximité du site est la déchetterie / recyclerie SYVADEC du Stiletto. La déchetterie recueille tous les déchets dits « ménagers non dangereux ». Les déchets dangereux et polluants tels que l'amiante ne sont pas acceptés et doivent être déposés dans des établissements spécialisés. Plusieurs établissements sont spécialisés dans le retrait de l'amiante dans le secteur d'Ajaccio, tels que les sociétés Teramiente SARL et SAS Bernardini BTP localisés dans la commune de Sarrola-Carcopino à environ 6 km du site d'étude.

Selon le SYVADEC, 93 % des déchets apportés dans les recycleries sont valorisés. Les déchets sont recyclés soit directement (en les intégrant comme une matière dans le process industriel pour fabriquer le même type de produit), soit après une phase de préparation (en les démantelant pour en extraire chaque matière recyclable qui sera ensuite transformée en matière première). Les principaux déchets valorisés sont le verre, le papier, le carton, les emballages légers, les biodéchets et le textile.

Le projet de la Miséricorde

Le projet est étudié avec les services de la CAPA, le système de ramassage prévu est un ramassage classique fréquent, soit au pied des immeubles soit à partir d'aires de présentation aménagées de manière qualitative à l'entrée de certaines voies de dessertes, pour réduire leur emprise.

La collecte des encombrants est réalisée sur appel.

Il est envisagé de mettre en place des composteurs au sein des jardins collectifs et d'inciter les habitants du quartier à la réduction des déchets ménagers.

Pour la phase chantier : Le paragraphe III.3 Démolitions/décrit les études réalisées pour optimiser la préservation des aménagements existants et ainsi limiter la production de déchets.

Les déchets générés par le projet sont ceux des travaux de démolition et réalisation qui feront l'objet d'un tri et d'une évacuation vers les filières de valorisation appropriées. Une étude sera réalisée pour définir les déchets provoqués par la démolition des bâtiments, leur réutilisation, et leur tri.

La SPL Ametarra va missionner un bureau d'étude spécialisé pour une étude de réemploi, recyclage et valorisation des matériaux et équipements issus de la déconstruction. Cette étude permettra de définir la stratégie de réemploi de l'écoquartier afin de réemployer les matériaux réutilisables en l'état, de recycler les bétons et de réutiliser en sous-couche de voirie.

L'estimation des volumes de déblais / remblais liés aux terrassements montre que le site de devrait pas être excédentaire en terre (cf. paragraphe IV.5.1)

Niveau d'enjeu : Faible

Mesures de réduction

- Etude de réemploi des matériaux liés à la déconstruction pour limiter la création de déchets
- Préservation des existants : gestion raisonnée des ressources et des matériaux
- Réemploi et déconstruction sélective : stratégie ambitieuse de réemploi et de déconstruction sélective
- Intégrer le réemploi dès la conception en phase de maîtrise d'œuvre
- Gestion économe des terres : adaptation du projet à la pente

IV.15 Desserte par les réseaux

Le site, déjà bâti, est desservi par tous les réseaux nécessaires (sauf le réseau de chaleur, pour lequel une étude est en cours dans le cadre du projet. Ceux-ci seront, dans la mesure du possible, conservés.

Le projet prend en compte l'usine des eaux présente sur site, et permet son extension.

Les échanges en cours avec les concessionnaires permettront de préciser si des renforcements sont nécessaires, ou s'il existe des dysfonctionnements.

Le phasage du projet prendra en compte les besoins de desserte par les réseaux, tout comme la nécessité d'alimenter les activités existantes (crèche) lors des travaux.

Niveau d'enjeu : Faible

Mesures de réduction :

- Conservation et adaptation des infrastructures des réseaux actuels utiles pour le projet de ZAC
- Pendant les travaux, maintien des réseaux desservant les bâtiments ouverts (crèche et internat)
- Réalisation d'investigations pour localiser les réseaux et les infrastructures associées afin de préciser les travaux de démolition d'infrastructures extérieures

IV.16. Tableau de synthèse des enjeux et des mesures ERC

Thématique	Enjeux	Mesures ERC envisagées à ce stade (plan guide)	Etudes restant à réaliser
Milieux naturels	-Présence de 2 zones Natura 2000 à 450m environ, et une autre à 2.2 km -site urbain, non visé par la TVB du PADDUC -9 habitats naturels et artificiels présents sur site, dont des boisements d'oliviers, des plantations d'arbres feuillus, ... -diversité végétale importante, dont 19 EEE et 3 espèces protégées (linaire grecque, sérapia à petites fleurs et sérapia négligé) -24 espèces d'oiseaux dont 18 protégées -2 espèces de reptiles patrimoniales -3 espèces de chiroptères contactées mais pas de gîte sur site	<u>Mesures d'évitement :</u> <i>-Par sa nature et sa localisation (réhabilitation d'une friche), le projet s'inscrit dans une démarche d'évitement de consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF)</i> <u>Mesures de réduction :</u> <i>-Préservation au maximum des écosystèmes naturels, et en particulier d'une grande partie des arbres sains</i> <i>- Limitation de l'impact sur les espèces végétales préservées, par l'optimisation de l'implantation des bâtiments et des aménagements</i> <i>- Limitation de l'imperméabilisation : conservation des 40 % d'espace pleine terre de site malgré une forte densification du site, grâce à des aménagements publics strictement limités aux besoins, et à la réduction de l'emprise au sol des bâtiments</i> <i>- Restauration des corridors verts et des éléments paysagers rythmant le paysage du quartier et intégration comme composante patrimoniale du projet.</i> <i>- Limitation de la pollution lumineuse et nuisance pour la faune nocturne</i> <i>- Eradication des espèces végétales envahissantes et interdiction de leur plantation</i> <u>Mesures d'accompagnement :</u> <i>Confortement de la végétation sur le site avec des habitats diversifiés ; création de continuités écologiques (coulées vertes, haies, noues, zones boisées, ...)</i> <i>- Aménagements favorables à la faune : nichoirs, corridors, mares de substitution, éclairage nocturne adapté</i> <i>- Plantations d'espèces locales, peu gourmandes en eau, adaptées aux situations (pente, plantations sur dalle, noues, ...°et propices à la biodiversité</i> <i>- Gestion différenciée des espaces verts : méthode d'entretien des espaces naturels et paysagers qui adapte les pratiques de gestion en fonction des caractéristiques écologiques, fonctionnelles et sociales de chaque espace. Dans le contexte d'un écoquartier, cette approche vise à concilier biodiversité, durabilité, esthétique et usages urbains.</i> <i>-compensation pour la destruction d'espèces protégées à définir dans le cadre du DDEP</i>	Actualisation du diagnostic faune flore de 2021, en cours Dossier de demande de dérogation espèces protégées

Arbres et végétation	Présence de nombreux arbres sur le site, dont les ¾ sont en bon état phytosanitaire	<u>Mesures de réduction :</u> -Préservation d'une grande partie des arbres sains -abattage raisonné -Préservation d'une très grande partie des EBC, -Mise en défens des arbres conservés pendant les phases de chantier <u>Mesures de compensation :</u> - Compensation de la surface d'EBC utilisée (à ce stade : 400 m²), à surface au moins égale <u>Mesures d'accompagnement :</u> -projet paysager qui intègre la reconstitution d'une trame verte fortement boisée, respectant et tirant partie de la végétation en place	
Patrimoine	Le site intercepte le périmètre de protection de 7 monuments historiques, et est proche d'une SPR. Une étude est en cours pour affiner ces périmètres (périmètres d'abords), à priori le site n'y sera plus inscrit. L'ABF est consulté, ainsi que la DRAC pour les études archéologiques.	<u>Mesures de réduction :</u> Prise en compte de la covisibilité dans le choix des morphologies et typologies bâties, ainsi que pour l'insertion paysagère	
	Terrain hors zones ciblées à enjeu par la loi littoral, et hors zones de montagne	Néant	
Paysages	Site d'étude à l'articulation de la mer et de la montagne, inscrit dans la pente. Présence d'un paysage ancestral (terrasses, parcs, entre garrigue et jardin) Vues très ouvertes sur le grand paysage partiellement bloquées	<u>Mesures d'évitement :</u> - La fragmentation des volumes bâtis permet d'éviter les effets de masse, limitant les impacts visuels - La préservation des vues majeures existantes notamment vers la mer et le grand paysage en limitant l'effet de mur bâti <u>Mesures de réduction :</u> - Insertion topographique soignée en fonction des courbes pour épouser la topographie naturelle et réduire les effets de rupture ou de domination visuelle dans le paysage -Double échelle des constructions : volumes linéaires à l'échelle de la rue pour préserver l'intimité et l'échelle humaine/ des émergences élancées en hauteur apportant une verticalité maîtrisée au paysage -Valorisation des vues : implantation en quinconces, démolition de certains bâtiments -Modulation de la ligne de ciel : variation des hauteurs pour animer la	

		<i>silhouette urbaine et intégrer les bâtiments dans le paysage lointain, pas de privatisation des vues par certains bâtiments</i> -Reconstitution du paysage ancestral en terrasses -Végétalisation partielle des ouvrages - Qualité des espaces publics renforçant la continuité paysagère - Approche paysagère fonctionnelle, climatique et culturelle <u>Mesures d'accompagnement :</u> - Réintégration du vocabulaire paysager traditionnel	
Ressource en eau et milieux aquatiques	Pas de cours d'eau à proximité, l'exutoire le plus proche est la baie (à plus de 470m) Site déjà imperméabilisé à 60%. Perméabilité médiocre, nappe phréatique à plus de 4 m (sujets à confirmer) Le canal de Gravona, aujourd'hui inutilisé, longe le site Présence d'un réseau d'eau potable alimenté par les eaux de surfaces et les eaux souterraines Pas de captage à proximité	<u>Mesures de réduction :</u> -La conservation des 40 % d'espaces verts de pleine terre et des espaces verts favorisera l'infiltration des eaux pluviales au fil de l'eau ; -La gestion de surface des eaux pluviales sera conçue au plus proche du cycle naturel de l'eau -Un dimensionnement des ouvrages suffisant pour éviter les ruissellements à l'aval -Gestion de l'eau en surface qui participe à la pédagogie et à la culture du risque (« ici commence la mer ») -Plantations d'espèces adaptées au climat et propices à la biodiversité -Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront munis de dispositifs permettant de réduire le risque de pollution à l'aval (décantation, filtres, au besoin séparateurs d'hydrocarbures dans les parking) -La position des ouvrages sera adaptée au résultat des études de pollutions	Etude géotechnique Etude pollution des sols Suivi piézométrique Etude de caractérisation des zones humides en cours
Sols sous sols	Relief marqué (pente de l'ordre de 20%), déjà très remanié. La mise en œuvre du projet impliquera des terrassements importants Site déjà imperméabilisé à 60%.	<u>Mesure d'évitement :</u> -Par sa nature et sa localisation (réhabilitation d'une friche) le projet s'inscrit dans une démarche d'évitement de consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF) -Le projet vient réhabiliter un site déjà artificialisé avec une forte densité, des bâtiments haut avec une emprise au sol des bâtiments réduite permettant d'éviter de consommer des ENAF sur d'autres secteurs <u>Mesures de réduction :</u> Conservation des superficies d'espace pleine terre et d'espaces verts Respect au maximum de la topographie actuelle, utilisation pour générer des vues sur les paysages environnants, des façades exposées au soleil et aux vents Exploitation de l'inertie et de la fraîcheur du sol et des roches pour exploiter les bâtiments suivant la pente afin de garantir un bon confort d'été pour les bâtiments futurs	

		Dans le cadre des projets de démolitions, des études de pollution des sols seront réalisées si besoin <i>pour assurer la qualité des remblais. En ce sens, une étude</i>	
Climat et adaptation au changement climatique	Climat méditerranée, tendance à la hausse des températures Pluviométrie très différenciée entre été et hivers Le bâtiment et le transport sont les principaux contributeurs en GES	<u>Mesures de réduction :</u> -Amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants -Proximité des transports en communs et de nombreuses aménités -Projet favorisant l'usage des différents modes de déplacement doux au sein du projet et pour rejoindre Ajaccio centre-ville -Gestion durable des ressources et utilisation de matériaux bas carbone visant à réduire l'impact carbone du projet -Préservation de la végétation arborée et conservation du même % de surfaces perméables vont participer à la régulation thermique naturelle du projet et lutter contre l'effet Ilot de Chaleur Urbain -Utilisation des vents pour réduire l'exposition des façades aux nuisances acoustiques et permettre une décharge thermique lors des périodes nocturnes -Conception bioclimatique pour définir les formes urbaines permettant la réduction de l'effet de chaleur en périphérie des bâtiments. Cela passe par la qualité des espaces extérieurs et intérieurs, dispositions constructives et rafraîchissement passif : protection solaire, dispositifs de rafraîchissement passifs intérieurs, sur ventilation nocturne, réactivation de principes de l'architecture vernaculaire, ... -Le projet de la Miséricorde a pour volonté de s'inscrire dans une démarche Ecoquartier et d'adopter une stratégie durable et de sobriété -Gestion des apports solaires pour les formes urbaines de l'Ecoquartier	Bilan carbone qui accompagne la conception du projet
Mobilités/ stationnement	Réseau viaire peu maillé, manque de connexions est-ouest Réserves en capacités des carrefours/voiries existantes suffisantes pour accueillir le projet Site aujourd'hui desservi avec 1 seul accès automobile Gros problèmes de stationnement autour du site. Un parking relai provisoire est installé sur l'ancien hôpital, avec navette vers le centre ville. Site desservi par 3 lignes de bus Marche et usage du vélos entravés par la pente.	<u>Mesures de réduction</u> -prolongement de la rue de l'Hôpital jusque la rue de Verdun, pour irriguer le site et rajouter une connexion est-ouest⁶ en zone 30 pour limiter les shunts -hiérarchisation du système viaire bien identifiable -Réaménagement de l'accès haut à l'école, avec un élargissement du trottoir sur l'avenue Napoléon III et la création éventuelle de places de dépose minute au plus près de l'entrée des écoliers -Pour le boulevard rue Henri Maillot et la résidence Laetitia voisine, création d'une voie de tourne à gauche sur le boulevard en partie nord, ou branchement de l'accès à la résidence sur la nouvelle voie créée -Réalisation de passages et chemins facilitant les modes doux pour relier le centre-ville d'Ajaccio et diminuer la part modale de la voiture	

		-Maintenance du parking relais, création de places de stationnement supplémentaires et mise en place de mesures pour favoriser son utilisation (réduction de l'offre de stationnement sur la voie publique dans le centre-ville, mise en œuvre d'une nouvelle politique tarifaire du stationnement) -Mobilisation d'une ligne de bus, existante et modifiée ou nouvelle, desservant le nouveau quartier de la Miséricorde -Continuité de fonctionnement de la navette reliant le parking relais directement au centre-ville (qui pourra être remplacé à terme par un transport guidé) -Continuités de parcours PMR aux endroits de plus grande intensité urbaine -Continuité des passages adaptés au relief sous forme de rampes et d'escalier avec connexion vers les cheminements extérieurs	
Risques naturels	Le site est essentiellement concerné par les risques suivants : – Potentiel radon – Mouvements de terrain (existence d'un PPRMT) – Feu de forêt	<u>Mesures de réduction :</u> -Respect des prescriptions du PPMRT d'Ajaccio -Prise en compte des études géotechniques pour assurer la stabilité des aménagements publics (terrassements, soutènements) et des bâtiments -Adaptation des voies aux besoins du service incendie <u>Mesures d'accompagnement :</u> - Possibilité de créer des espaces publics inondables de façon progressive (place au Sud du lot P1) pour contenir les volumes de pluie exceptionnelle et anticiper les éventuelles inondations	Etudes de sols au stade AVP, puis PRO
Risques technologiques et pollution des sols	Présence d'une usine SEVESO seuil haut à 1.6 km (hors zone d'impact) 15 sources potentielles de pollution des sols sont présentes sur le site de l'ancien hôpital	<u>Mesure de réduction :</u> -Prise en compte des préconisations dans la gestion des sols éventuellement pollués suite à l'ancienne exploitation de l'hôpital de la Miséricorde	Approfondissement des études de pollution des sols
Nuisances sonores	Site en dehors des zones impactées par le bruit routier	<u>Mesures de réduction :</u> -Mesures prises pour diminuer la part modale de la voiture -Mesures acoustiques adaptées selon l'usage futur des programmes immobiliers -Directives données aux entreprises contre le bruit en phase travaux	
Nuisances lumineuses	Secteur exposé aux nuisances lumineuses car proche du centre ville	<u>Mesures de réduction :</u> -Un éclairage strictement adapté aux besoins -Développement d'une trame noire afin de ménager des corridors de biodiversité -Limitation des hauteurs de feux et des émergences -Intégration des prescriptions sur l'éclairage pour les opérations privées	
Qualité de l'air	Site en deçà des valeurs recommandées par le SRCAE pour les NO2, les PM10 et l'ozone, mais au-dessus pour les PM2.5	<u>Mesures de réduction</u> - Aménagement d'un quartier favorisant les cheminements doux et l'utilisation de transports en commun, réduisant l'impact de la voiture thermique	Bilan carbone qui accompagne la conception du projet

		- Le recours aux énergies renouvelables pour le réseau de chaleur/froid/ECS - Un quartier très végétalisé, avec une gestion des eaux de pluies superficielle, permet de réduire la pollution et les poussières - La prise en compte du caractère allergène de certaines espèces végétales, dont l'utilisation sera prescrite - La prise en compte des résultats du bilan carbone pour mettre en valeur les solutions les plus faiblement carbonées à l'échelle du quartier - La prise en compte de la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments	Etude de faisabilité du réseau RCU
Desserte en énergie		<u>Mesures de réduction</u> - Etude de faisabilité pour la mise en place d'un RCU/froid urbain pour subvenir aux besoins de la ZAC voir des quartiers avoisinants - Optimisation des consommations énergétiques des bâtiments et approvisionnement en énergie - Usage de matériaux bas carbone et filières biosourcés et géosourcés de Corse - Conception bioclimatique des formes urbaine et des bâtiments	Etude de faisabilité du réseau RCU
Déchets	Les déchets en Corse sont soit recyclés, soit stockés	<u>Mesures de réduction</u> - Préservation des existants : gestion raisonnée des ressources et des matériaux - Réemploi et déconstruction sélective : stratégie ambitieuse de réemploi et de déconstruction sélective - Intégrer le réemploi dès la conception en phase de maîtrise d'œuvre - Gestion économe des terres : adaptation du projet à la pente	Etude de réemploi des matériaux liés à la déconstruction pour limiter la création de déchets
Desserte par les réseaux	Le site, déjà occupé, est desservi par tous les réseaux principaux Le projet prend en compte l'usine des eaux présente sur site, et permet son extension.	<u>Mesures de réduction :</u> - Conservation et adaptation des infrastructures des réseaux actuels utiles pour le projet de ZAC - Pendant les travaux, maintien des réseaux desservant les bâtiments ouverts (crèche et internat) - Réalisation d'investigations pour localiser les réseaux et les infrastructures associées afin de préciser les travaux de démolition d'infrastructures extérieures	