

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

Projet immobilier – Quartier Ondina – Bastia

1. Présentation générale du projet

Le projet porte sur la réalisation d’un ensemble immobilier à usage principal d’habitation, situé dans le quartier Ondina sur la commune de Bastia.

L’opération prévoit la construction de 8 bâtiments de logements collectifs, développés en R+3 à R+5, comprenant au total 298 logements, allant du studio au T4.

Le programme intègre une dimension sociale avec 10 % de logements à prix maitrisés (secteur 2 PLU), participant ainsi à la mixité sociale et à la diversité de l’offre résidentielle.

2. Organisation du terrain et implantation des constructions

La superficie cadastrale du terrain d’assiette est de 29 396 m².

Les constructions sont implantées de manière à :

Respecter les règles d’implantation du Plan Local d’Urbanisme

Maintenir des retraits par rapport aux limites séparatives

Favoriser les vues, l’ensoleillement et la qualité des espaces extérieurs

L’implantation des bâtiments permet de structurer le site autour d’espaces paysagers centraux et de circulations douces.

3. Emprise au sol et volumétrie

L’emprise au sol des constructions est de 5 312 m², soit une valeur inférieure à 25 % de la superficie totale de la parcelle (seuil maximal : 7 349 m²).

Le calcul de l’emprise intègre l’ensemble des parties de constructions situées à plus de 60 cm au-dessus du terrain naturel, balcons inclus, à l’exclusion des ouvrages dédiés au stationnement.

Les hauteurs des bâtiments ont été définies conformément aux prescriptions du PLU, en tenant compte du point le plus défavorable par rapport au terrain naturel.

4. Traitement architectural et insertion dans le site

Le projet propose une écriture architecturale contemporaine, cohérente à l’échelle du quartier.

La volumétrie est fragmentée en plusieurs bâtiments afin de :

Limiter l’impact visuel

Favoriser une meilleure intégration paysagère

Créer des respirations entre les constructions

Les hauteurs variables (R+3 à R+5) participent à une silhouette urbaine dynamique et adaptée à la topographie du site.

5. Aménagement paysager et espaces verts

Le traitement paysager constitue un élément structurant du projet.

Les orientations principales sont les suivantes :

Préservation des plantations existantes dans la mesure du possible

Remplacement des sujets supprimés par des essences équivalentes

Création d’espaces verts qualitatifs, évolutifs et durables

Priorité donnée aux espaces de pleine terre

Les espaces extérieurs sont conçus comme de véritables lieux de vie, favorisant :

La biodiversité

Le confort thermique

La qualité d’usage pour les habitants

6. Accès et stationnement

Le projet prévoit l’aménagement d’accès adaptés aux différents usages :

Accès véhicules

Cheminements piétons sécurisés

Circulations internes lisibles

Le programme comprend 449 places de stationnement, réparties principalement en sous-sol et en surface, conformément aux besoins générés et aux exigences du PLU.

7. Raccordements et réseaux

L’ensemble des constructions sera raccordé aux réseaux publics. Les démarches nécessaires seront effectuées auprès des concessionnaires compétents.

Eau potable

Les installations seront réalisées avec des matériaux conformes aux normes sanitaires, garantissant la qualité de l’eau. Les réseaux seront dimensionnés selon les besoins du projet.

Eaux pluviales

Une étude spécifique a été menée au titre de la réglementation « loi sur l’eau ».

Le projet privilégie l’infiltration à la parcelle via des dispositifs adaptés. En complément : Toitures-terrasses végétalisées

Bassins de rétention

En cas de nécessité, un rejet régulé vers le réseau public sera mis en œuvre.

Eaux usées

Les constructions seront raccordées au réseau d’assainissement collectif.

Les eaux issues des parkings souterrains feront l’objet d’un traitement préalable (débourbage et déshuilage via séparateur d’hydrocarbures).

Déchets

Des locaux de stockage des ordures ménagères seront intégrés dans chaque bâtiment.

Une aire de présentation des conteneurs sera aménagée en partie sud du site.

Autres réseaux

Le projet sera également raccordé aux réseaux :

Électriques

Télécommunications

Télévision

Le projet s’inscrit dans une démarche qualitative visant à :

- Respecter les règles d’urbanisme

- Offrir une mixité de logements adaptée

- Valoriser les espaces paysagers

- Assurer une gestion durable des ressources

- Par son organisation, sa volumétrie et son traitement paysager, il contribue à une intégration harmonieuse dans le quartier Ondina à Bastia.

Ouvrage : Construction d'un ensemble immobilier de 298 logements		Maître d'ouvrage: SAS TERRA MARE			PC	 Agence d'architecture 12 boulevard auguste Gaudin - 20200 Bastia N° siret: 892 425 497 00013	Maître d'oeuvre D+ Architecture 12 boulevard Auguste Gaudin, 20200 Bastia agence@dplus-archi.com 04 95 32 00 47	
N° de plan: 04	Titre: Notice	Echelle :	Format : A3	Date : 31/03/2026				