



Dossier de concertation de L'ÉCOQUARTIER DE LA MISÉRICORDE

2ème séquence de concertation
Septembre 2025-Avril 2026



Maitrise d'œuvre Urbaine générale :

Germe&JAM - Bruel Delmar - Mageo -
Artelia - Amoes - Endemys - Horizon
Conseil - Alphaville - Scène publique

Assistant à Maitrise d'ouvrage:
Systra/Atelier Lion/AMO Spicy

Maitre d'ouvrage :

Ville d'Ajaccio
Société Publique Locale
Ametarra
www.ametarra.fr

Dossier réalisé par la
SPL Ametarra



LE FONDS VERT
pour l'accélération
de la transition
écologique dans
les territoires



I- contexte et enjeux de **L'ÉCOQUARTIER DE LA MISERICORDE**





Pourquoi ce projet?

Le 23 juin 2022, la Ville d'Ajaccio a confié à la **Société Publique Locale Ametarra*** une **concession d'aménagement d'une durée de 15 ans** sur un périmètre de 8 hectares englobant **les terrains de l'ancien hôpital Notre-Dame de la Miséricorde dont la SPL s'est rendue propriétaire en début d'année 2023** à la suite d'études préalables.

L'objet de la concession, **visé à transformer le secteur en un véritable écoquartier du centre-ville, alliant qualité de vie et développement durable** dans le cadre du programme « Ajaccio 2030 ». Elle a pour objectif la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ou ZAC) dans le cadre d'un écoquartier visant à **répondre aux besoins en logements, en équipements, en activités de proximité et en espaces publics qualitatifs en cœur de ville.**

**La Société Publique Locale « Ametarra » est une société privée avec un fonctionnement autonome mais dont les actionnaires sont publics. Les orientations sont fixées par les élus de la ville d'Ajaccio et de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA).*

La SPL Ametarra a pour mission d'organiser un nouveau pacte avec la ville d'Ajaccio et le pays Ajaccien pour une urbanisation maîtrisée, apaisée et acceptée. Elle est le bras armé de ses actionnaires pour mettre en œuvre leurs schémas et plans stratégiques (PLU, PDU, PLH...) dans le cadre d'opérations ciblées.

Son ambition est de faire la ville autrement, c'est-à-dire créer des conditions de vie optimale pour les habitants en réalisant des quartiers et en travaillant différentes thématiques tels que la culture, le patrimoine, les mobilités, le commerce, la mobilité, l'espace public, le logement



Pourquoi faire de la concertation publique ?

En application de l'article L 103-2 du code l'urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Cette concertation préalable constitue une **étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.** L'ouverture et les modalités de concertation préalable ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal d'Ajaccio en date du 17 juillet 2025.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement de l'EcoQuartier de la Miséricorde.

A l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en conseil municipal pour approbation avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté. Conformément à l'article L 103.6 du code de l'urbanisme, l'acte de création de la ZAC sera postérieur ou concomitant au bilan de la concertation.

En dehors de ces dispositions légales, **la concertation publique est essentielle dans le cadre d'un projet d'aménagement tel que l'écoquartier de la Miséricorde.** Elle permet d'associer les habitants, les usagers, les acteurs locaux et les institutions dès les premières phases de réflexion, afin de construire un projet adapté aux besoins réels. En ouvrant un espace de dialogue, la concertation favorise la transparence et la compréhension des enjeux du terrain. Elle garantit également une meilleure prise en compte des usages et des attentes, contribuant ainsi à la qualité du projet qui entre dans sa phase de conception des espaces publics afin de façonner le futur écoquartier.



Une nouvelle séquence de concertation

La Ville d'Ajaccio et la SPL Ametarra proposent une nouvelle phase de concertation échelonnée entre le dernier trimestre 2025 et le 2ème trimestre 2026 dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC (*après celle organisée en 2022 au moment de la prise d'initiative de l'opération*) requise selon les modalités suivantes validées en conseil municipal du 17 juillet 2025:

- Une visite du site sous forme de balade urbaine,
- Mise en ligne d'une plateforme de consultation citoyenne sur les sites internet de la SPL Ametarra et de la Ville d'Ajaccio,
- Mise en place d'Ateliers thématiques ouverts aux habitants et acteurs locaux sur des thématiques diverses :
 - Sur les aménagements (architecture, confort des logements, espaces communs...)
 - Sur les espaces publics (paysage, végétalisation, mobilier urbain, accessibilité, usages...)
 - Sur les mobilités douces (cheminements piétons, vélos, accessibilité du site...).
 - Sur les fonctions et activités du futur quartier (commerces de proximité, activités, animations ...)
- Réunion publique de restitution des échanges et bilan de la concertation,
- Mise en ligne d'une page actualisée dédiée au projet sur le site internet de la Ville d'Ajaccio et de la SPL Ametarra permettant d'informer la population de l'avancement du projet ;
- Mise à la disposition du public d'un dossier de concertation, au contenu évolutif à mesure de l'élaboration du projet, et accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations de chacun.



Quels sont les enjeux autour de la réalisation du projet d'écoquartier de la Miséricorde?

La Ville d'Ajaccio est confrontée à des enjeux importants couplant protection et valorisation de son patrimoine et gestion du développement urbain.

En application directe des principes du développement durable, il s'avère nécessaire de répondre à ces enjeux et concilier les approches environnementales, économiques et sociales de façon transversale afin de concevoir de manière optimale le nouveau quartier de la Miséricorde au bénéfice des futurs habitants et usagers du quartier.

Situé en plein cœur d'Ajaccio sur les hauteurs du centre historique, le futur quartier présente un potentiel considérable de régénération urbaine en favorisant, d'une part, la revitalisation du Cœur de Ville par la création d'une offre nouvelle de logements et d'activités, et d'autre part, en limitant l'étalement urbain aux franges de la Ville dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette.

Face à ces constats, l'opération d'aménagement de la Miséricorde est l'expression directe et emblématique de cette volonté car elle représente une opportunité majeure pour concevoir, fabriquer et assurer la gestion durable d'un nouveau quartier adapté au contexte local, ouvert sur la Ville, et surtout dans le prolongement du centre-ville.



Quelles sont les ambitions pour le projet?

L'ambition de ce projet est de constituer un quartier à dominante résidentielle: **un quartier durable méditerranéen intégré au centre-ville permettant de:**

- ☐ Rendre plus attractif le centre-ville d'Ajaccio en réalisant dans le prolongement du centre-ville, un quartier contemporain Ajaccien,
- ☐ S'inscrire dans la topographie, l'histoire et l'environnement du site,
- ☐ Inverser la tendance d'imperméabilisation des sols en s'inscrivant dans les objectifs nationaux de « zéro artificialisation nette » et les objectifs locaux : retrouver des espaces verts et des espaces de respiration au sein des quartiers urbains en libérant de la surface au sol et en créant des îlots de fraîcheur ;
- ☐ Favoriser les espaces ouverts pour tous, en proposant des espaces publics larges, des jardins dans chaque îlot privé et des logements traversants ou à plusieurs orientations, s'appuyant sur les conditions propres au site (vent, ensoleillement, vues) ;
- ☐ Proposer une mixité programmatique : logements, équipements, formations, commerces et services ;
- ☐ Valoriser la proximité des équipements publics existants et créer un équipement phare sur le site vecteur d'attractivité,
- ☐ Favoriser la ville du quart d'heure et les déplacements en modes doux
- ☐ Valoriser l'éco-conception : le projet encourage le recours au mix énergétique, la production d'énergies renouvelable, l'utilisation de matériaux biosourcés et issus de la déconstruction de l'existant.



Qu'est ce qu'une ZAC?

Une **ZAC**, ou **Zone d'Aménagement Concerté**, est un outil d'urbanisme utilisé en France. Elle permet à une collectivité publique (comme une mairie ou un établissement public d'aménagement) de **planifier et réaliser un aménagement global d'un secteur** : elle conçoit le projet, réalise ou fait réaliser les équipements publics (voirie, réseaux, espaces verts...), puis cède les terrains à des promoteurs ou constructeurs pour y bâtir selon des cahiers des charges établis par l'aménageur de la ZAC.

Code de l'urbanisme : Articles L311-1 à L311-8.

Le choix de la procédure de ZAC :

Cet aménagement s'effectuera sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée "ZAC de l'écoquartier de la Miséricorde".

Comme l'indique l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme, « les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Cette procédure permet à la collectivité y ayant vocation de délimiter un périmètre d'intervention en vue de mettre en œuvre des projets urbains maîtrisés. Elle permet notamment d'assurer la cohérence globale du projet en concertation avec des populations locales et conformément aux documents d'urbanisme, d'organiser le remembrement foncier, de réaliser des équipements publics et d'en assurer l'équilibre financier.



Quels sont les axes programmatiques définis?

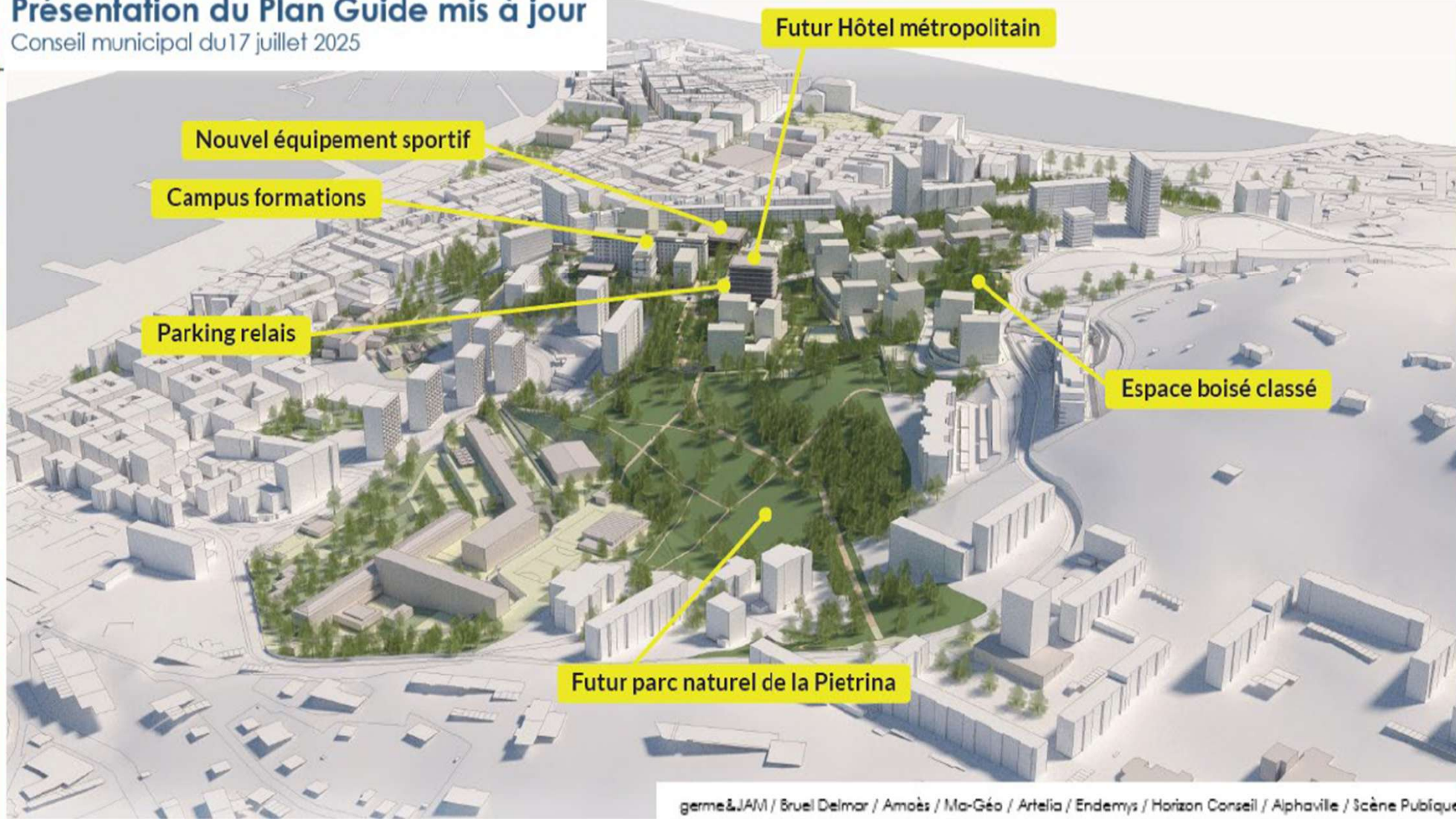
La programmation prévisionnelle, précisée avec le plan guide urbain, permet, à ce jour, de définir un programme global de constructions correspondant à 68 900 m² de surface de plancher, se répartissant comme suit :

- ❑ Tertiaire/Formation : 21 000 m² dont 6500m² pour le futur siège de l'Hôtel Métropolitain du Pays Ajaccien
- ❑ Logements : 43 300m² soit 789 logements dont :
 - ❖ 275 logements sociaux et abordables dont 165 logements étudiants/jeunes actifs/saisonniers et 36 logements inclusifs adaptés aux personnes en situation de handicap (35%)
 - ❖ 43 logements intermédiaires (5%)
 - ❖ 471 logements « marché libre » (60%)
- ❑ Commerces de proximité, services, restauration : environ 900 m²
- ❑ Equipement : 3700 m² dont crèche et équipement sportif (complexe multisports d'environ 2700 m²)
- ❑ Stationnement : près de 1500 places dont :
 - ❖ Parking relais d'environ 500 places. La mutualisation/foisonnement de certains parking est en cours d'analyse afin d'accroître l'offre de stationnement afin de maximiser chaque place de parking en fonction des usages (habitants, usagers, visiteurs etc).
 - ❖ 616 places dédiées aux logements traditionnels
 - ❖ 58 dédiées aux logements étudiants
 - ❖ 130 places dédiées à l'hôtel de la Métropole
 - ❖ 130 places pour le campus de formation

ECOQUARTIER DE LA MISÉRICORDE

Présentation du Plan Guide mis à jour

Conseil municipal du 17 juillet 2025



II - Présentation de la Programmation de

L'ECOQUARTIER DE LA MISERICORDE



Les grandes orientations du projet de la Miséricorde

Une programmation mixte et urbaine

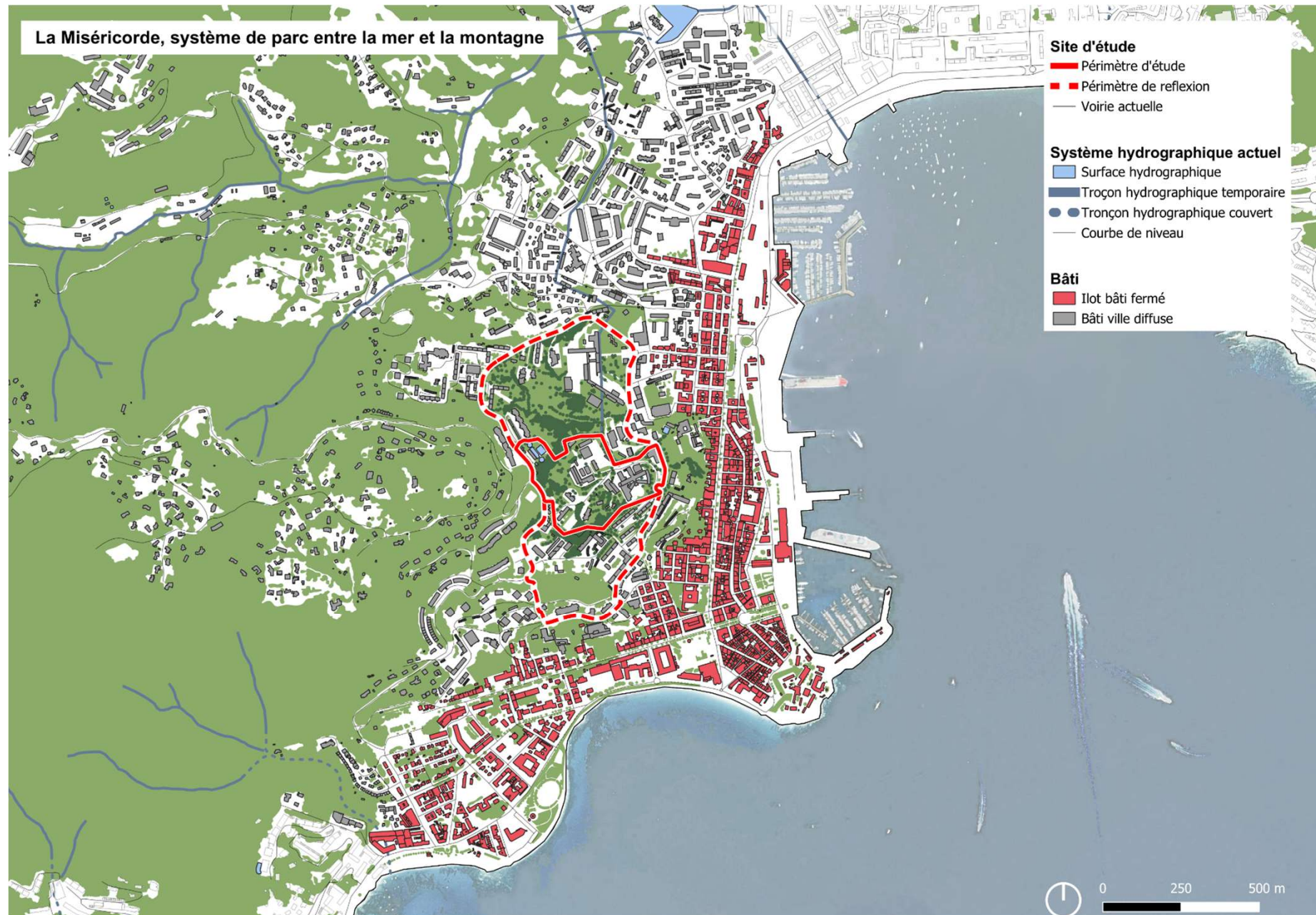
Des espaces publics en lien avec le site et les usages

Habiter la Miséricorde

1- Les grandes orientations du projet de la Miséricorde

L'écoquartier est une chance pour la ville :

- Une alternative à l'urbanisation périphérique



1- Les grandes orientations du projet de la Miséricorde

...nouveau maillon d'un système de parcs et de places pour aérer le centre-ville

>Renforcer et enrichir la trame des grands espaces publics de la ville

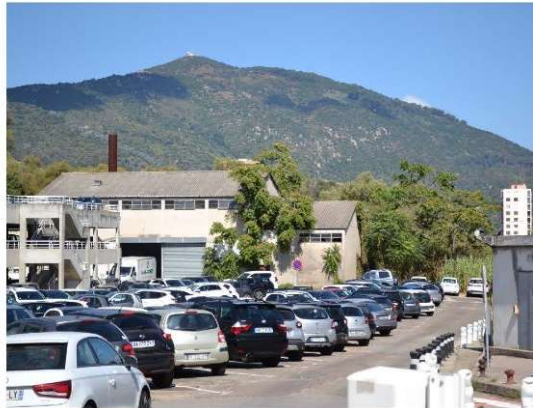


1- Les grandes orientations du projet de la Miséricorde

Exploiter la topographie exceptionnelle du site et les vues
Et s'adapter à la pente



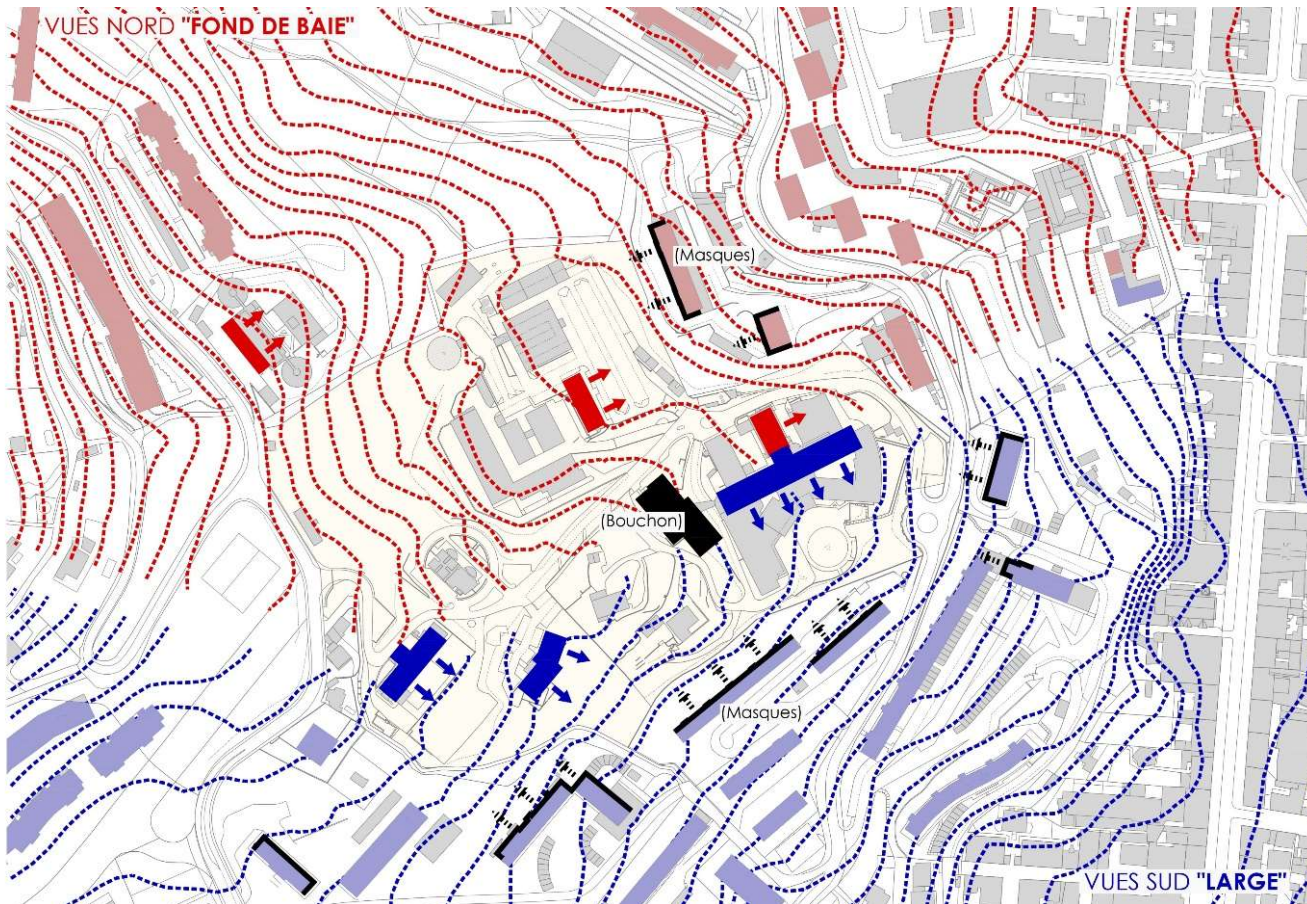
VUE MER



VUE MONTAGNE



VUE VILLE



Une « ligne de crête » séparant :

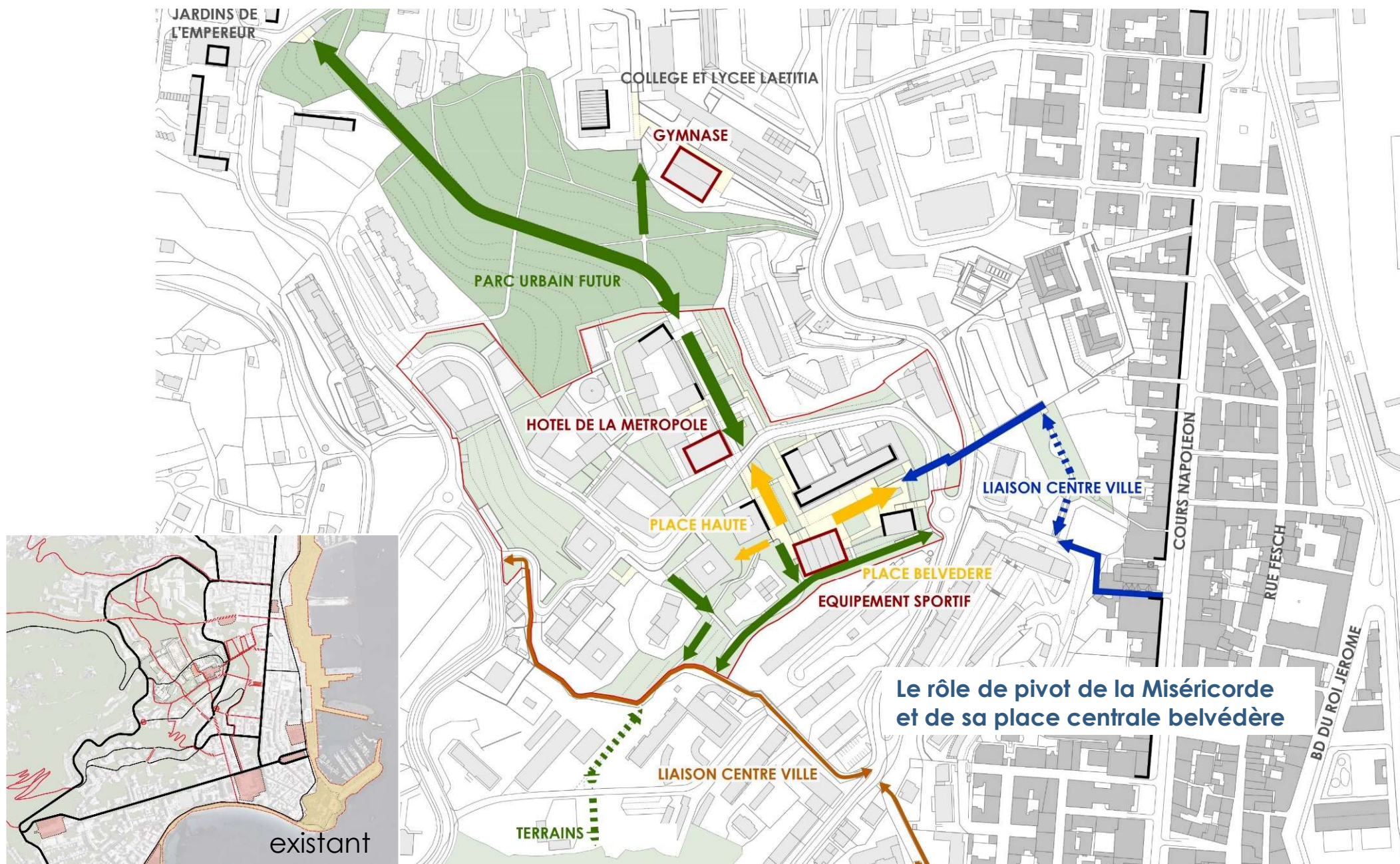
- Vues nord-est (baie-montagne)
- Vues sud-est (citadelle-mer)



1- Les grandes orientations du projet de la Miséricorde

L'enjeu des liaisons douces dans la continuité entre le coteau et le centre

Jardins de l'Empereur / Parc futur / Lycée et collège / Miséricorde / Centre-ville



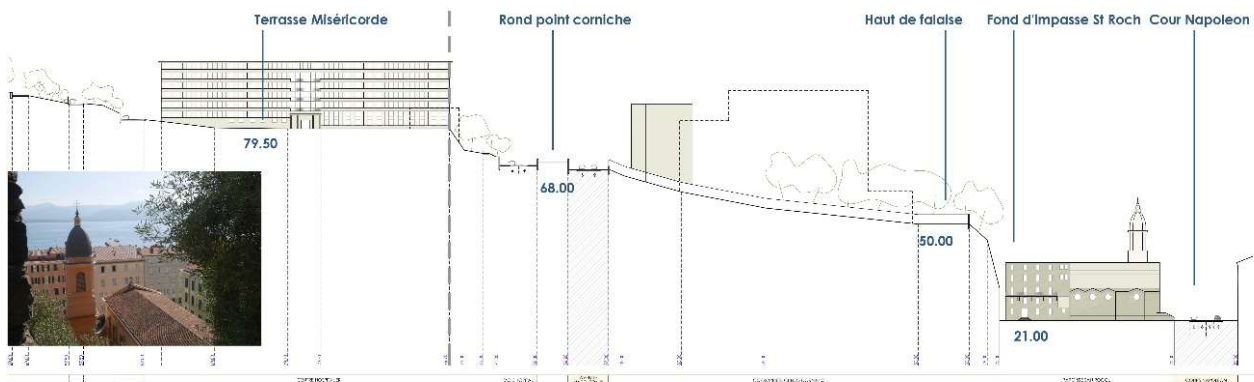
1- Les grandes orientations du projet de la Miséricorde

Relier le centre-ville

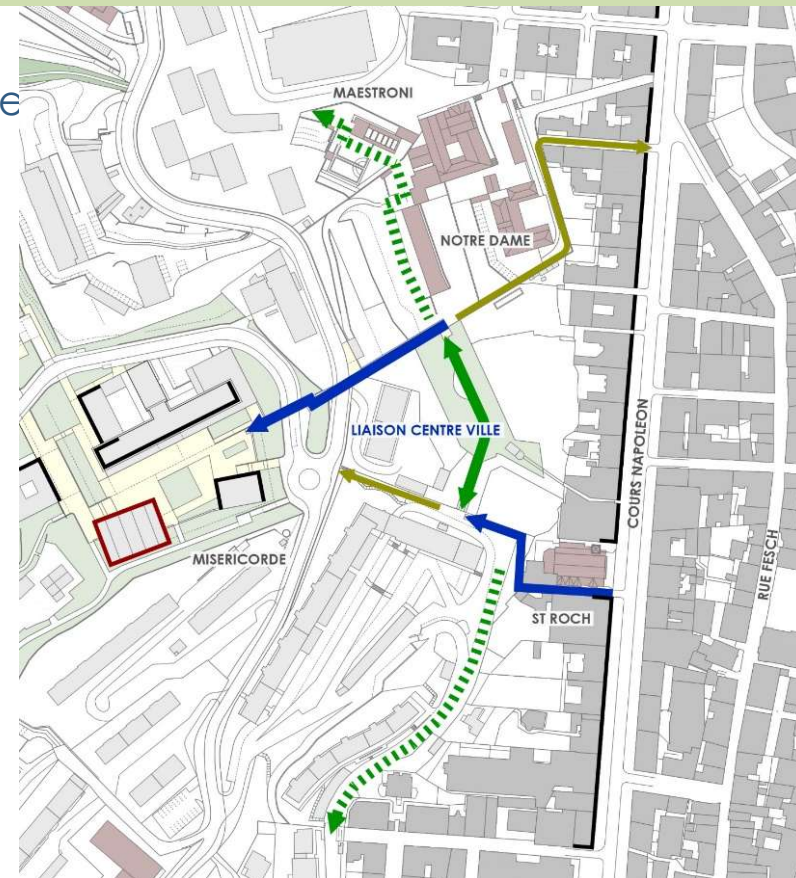
La perspective d'une liaison piétonne mécanique à moyen terme (HORS ZAC)



Depuis la future passerelle vers la place Belvédère



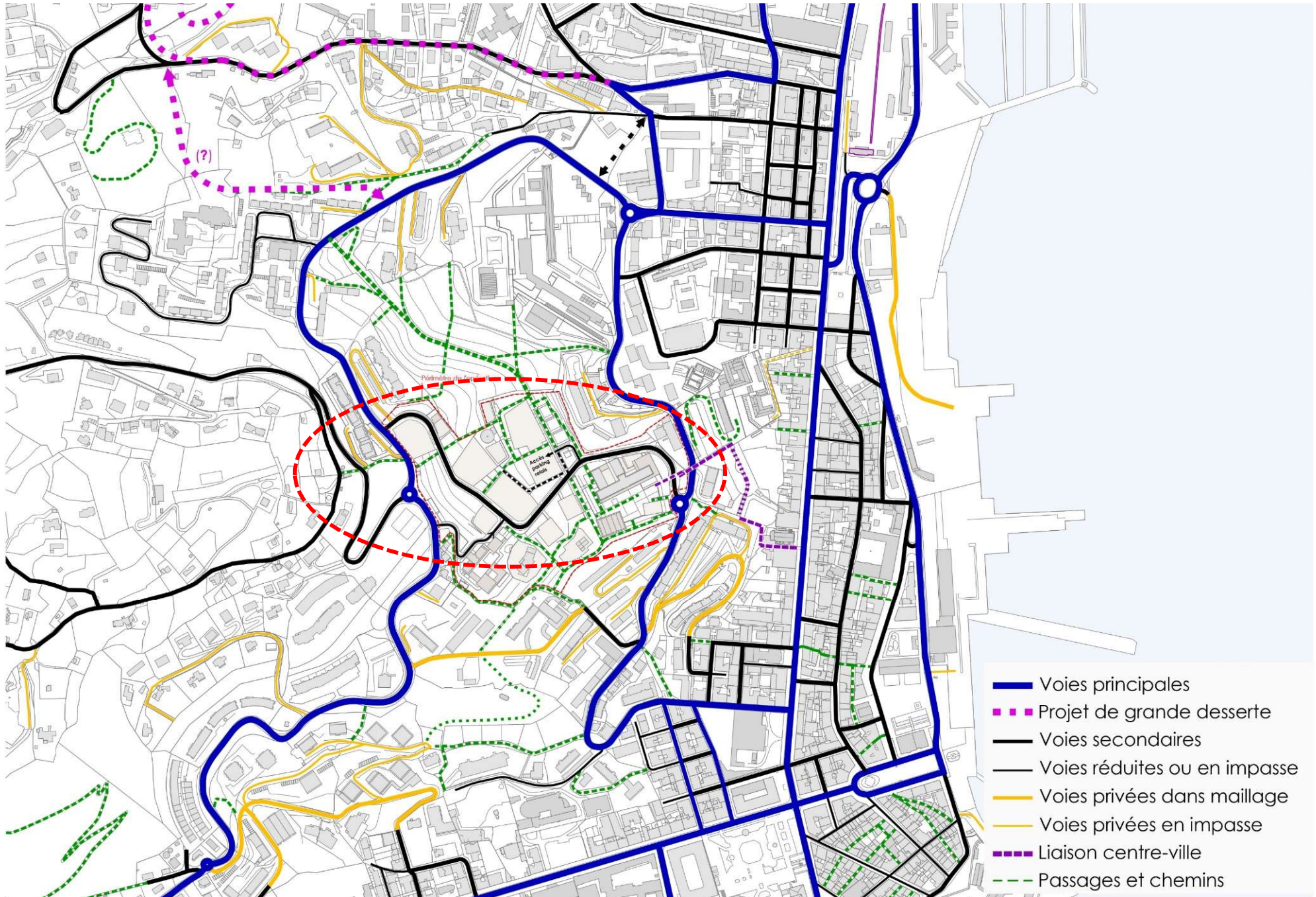
Hypothèse de parcours par l'impasse St Roch



Erreterria, Espagne

1- Les grandes orientations du projet de la Miséricorde

Un maillage viaire de quartier



1- Les grandes orientations du projet de la Miséricorde

Aménager...

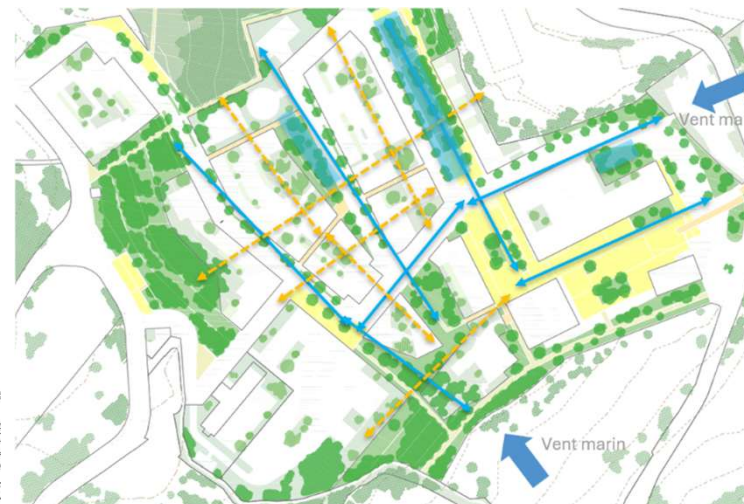
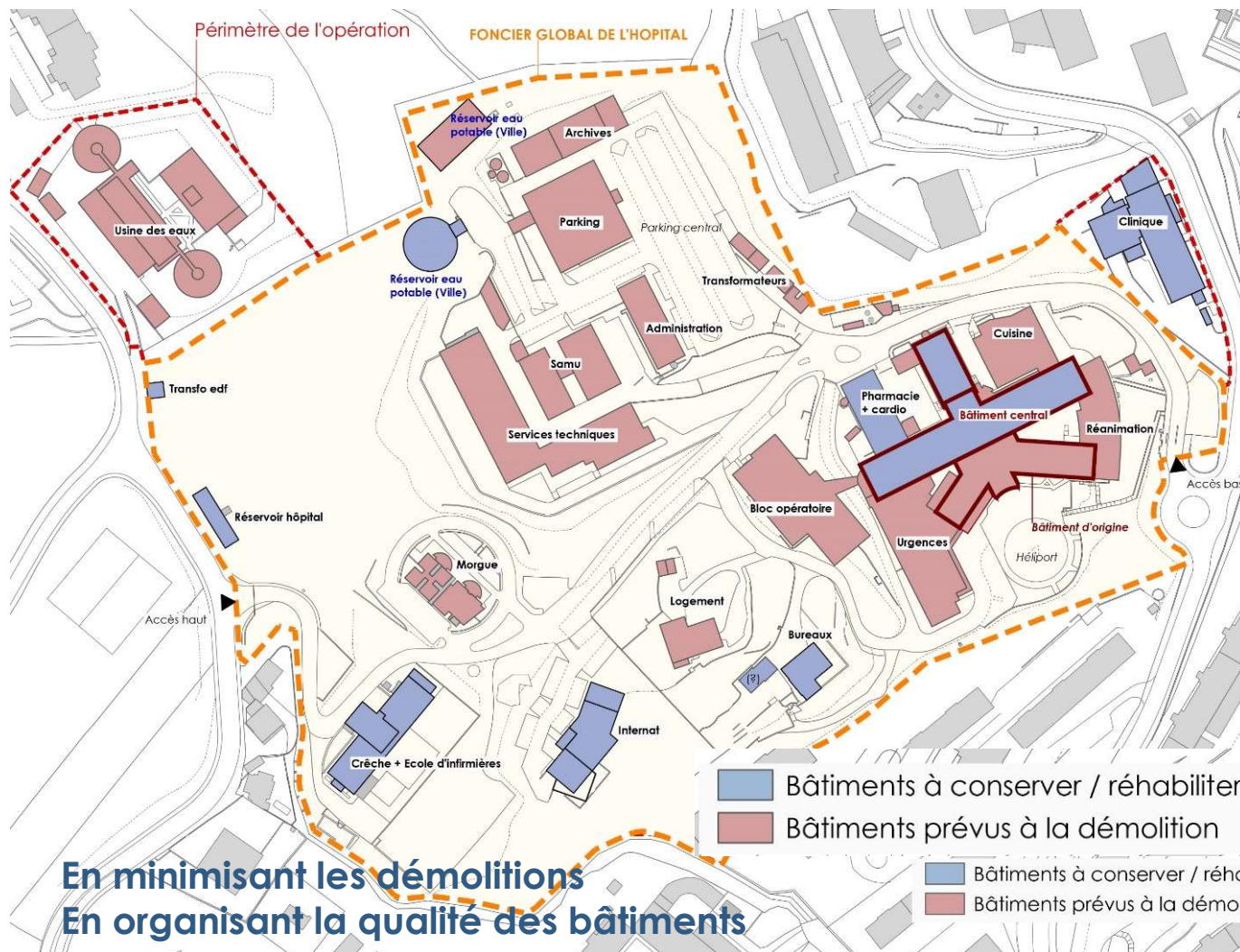
...de manière durable et locale; l'écoquartier Miséricorde

en économisant les ressources

En maîtrisant les dépenses énergétiques

en s'adaptant au climat

en ménageant les sols et la biodiversité



Couloirs végétalisés, hydrologiques et aérauliques pour favoriser des zones de fraîcheur

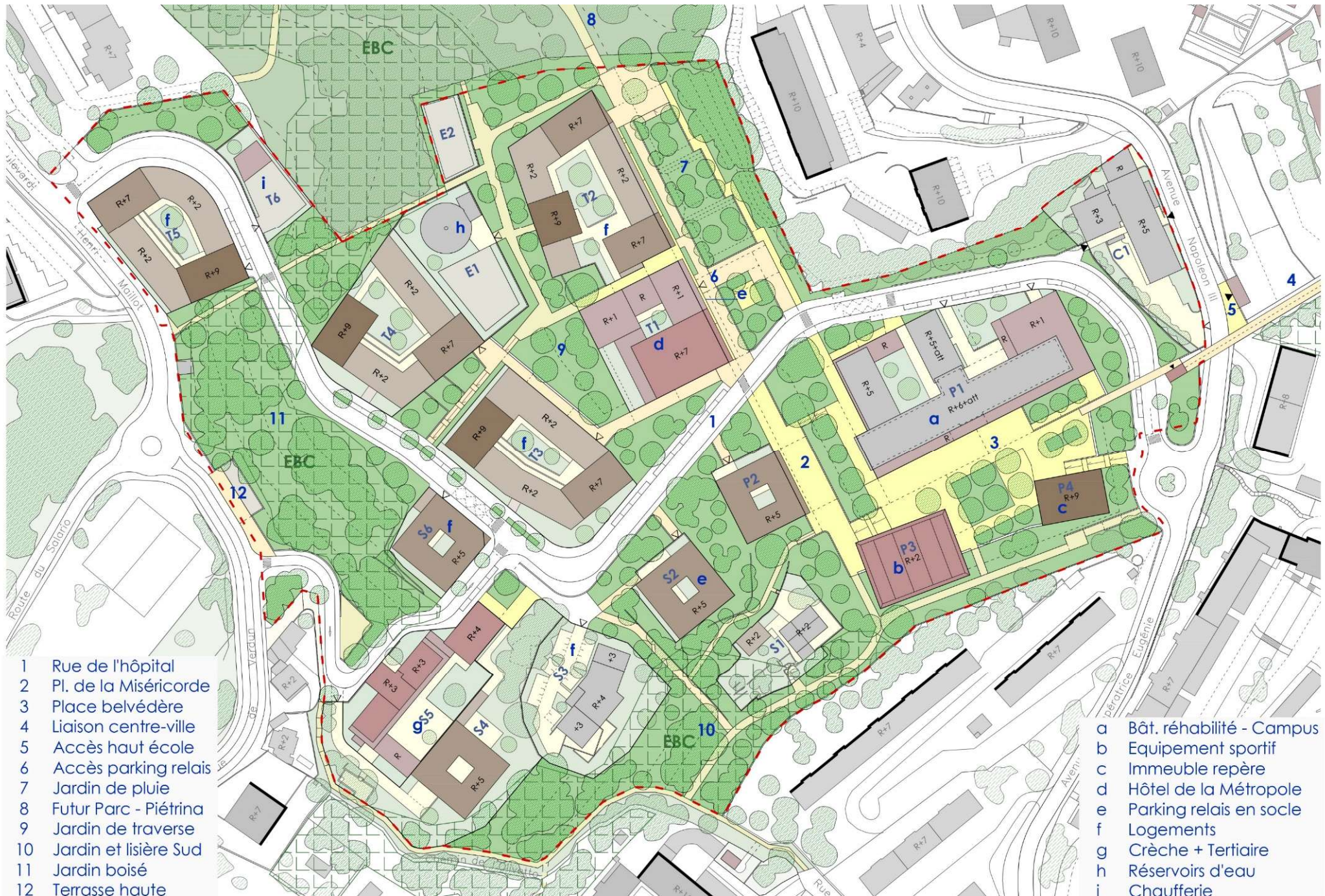


Conduire l'eau (Bruehl Delmar St Jacques dILL)

1- Les grandes orientations du projet de la Miséricorde

Synthèse des orientations : un quartier en continuité paysagère et urbaine

Espaces naturels et publics, équipements publics, espaces résidentiels clairement identifiables



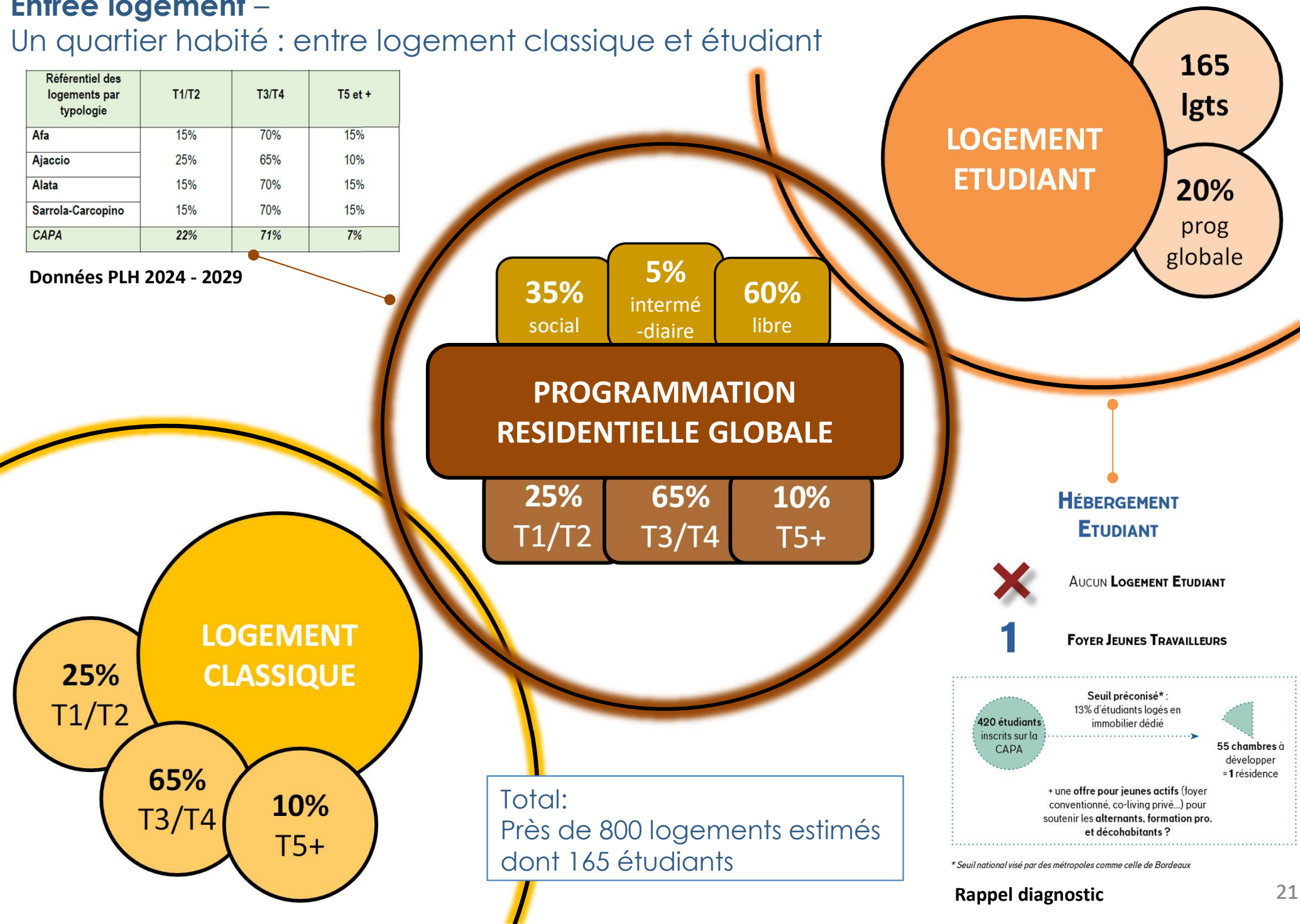
2- Une programmation mixte

Entrée logement –

Un quartier habité : entre logement classique et étudiant

Référentiel des logements par typologie	T1/T2	T3/T4	T5 et +
Afa	15%	70%	15%
Ajaccio	25%	65%	10%
Alata	15%	70%	15%
Sarrola-Carcopino	15%	70%	15%
CAPA	22%	71%	7%

Données PLH 2024 - 2029

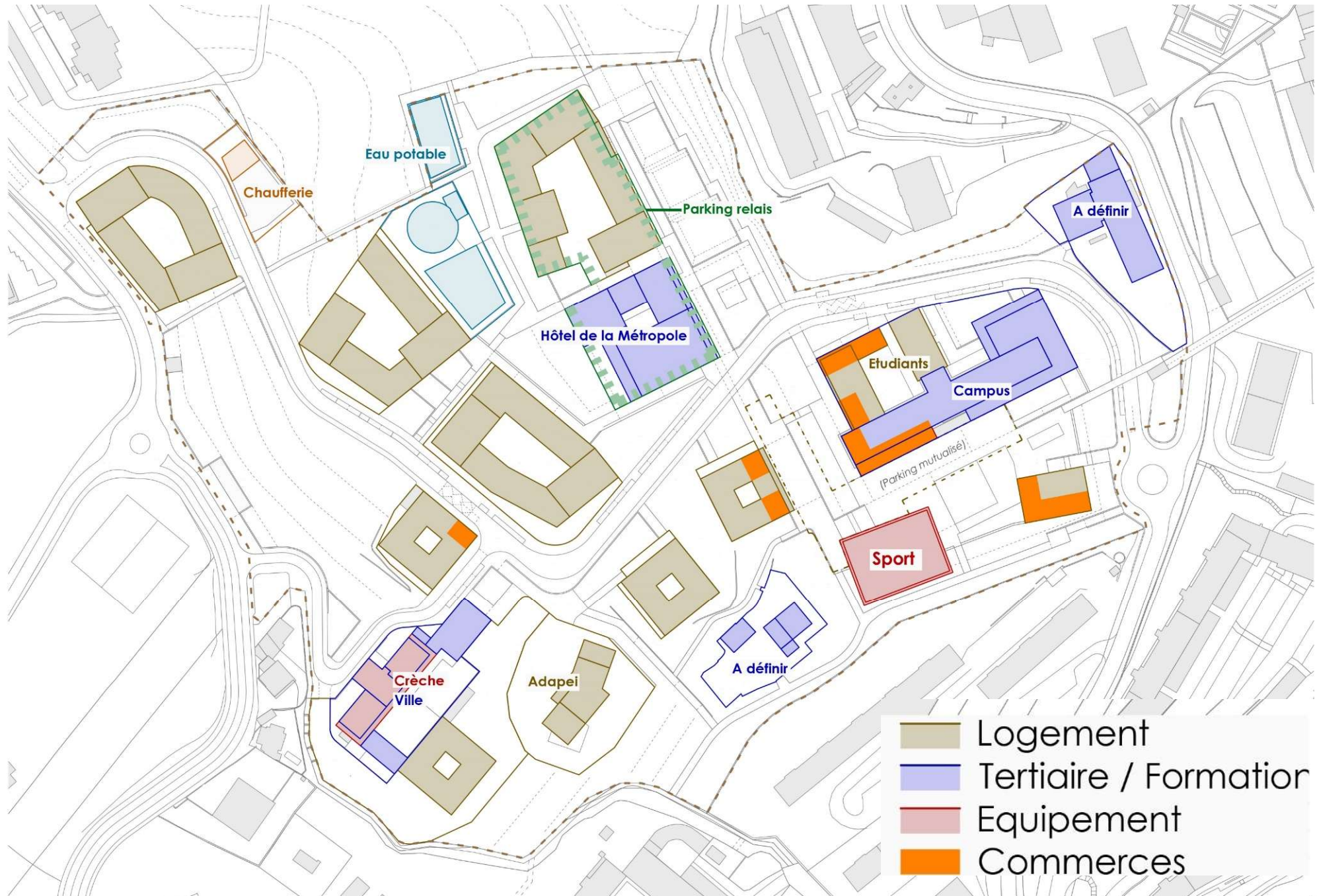


* Seuil national visé par des métropoles comme celle de Bordeaux

Rappel diagnostic

2- Une programmation mixte

Une programmation ambitieuse et équilibrée



2- Une programmation mixte

Une diversité d'entrants programmatiques,
Une programmation qui pourra s'affiner

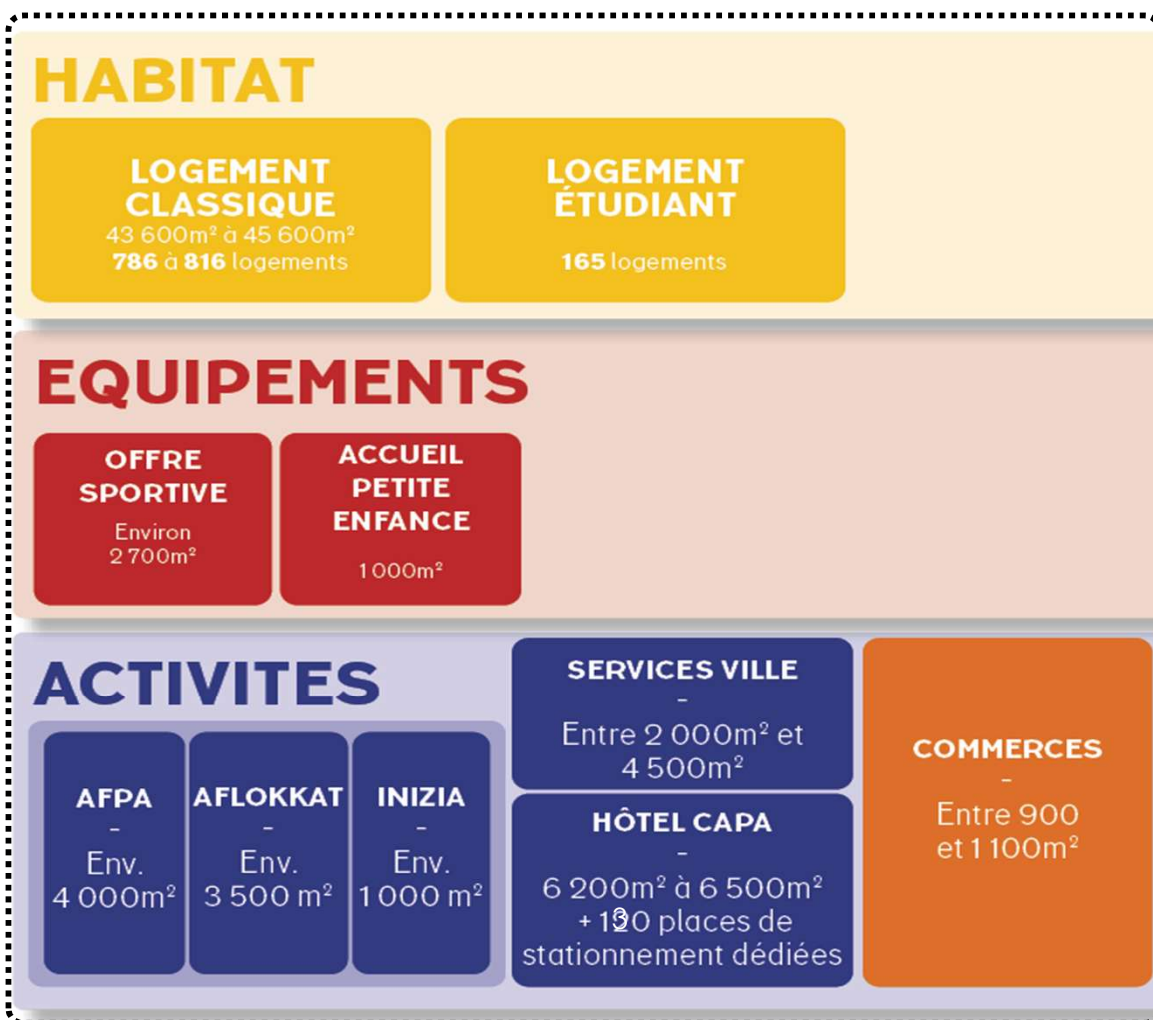
Logement : 43 300m² (789 lgts dont 165 étudiants)

Tertiaire/Formation : 21 000m² (dont CAPA 6500m²)

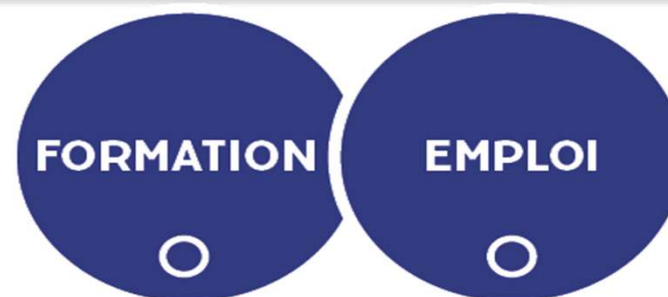
Commerces : 900m²

Equipements (sport – enfance) : 3700m²
+parking-relai public du centre-ville

Total : 68 900m² (sdp) sur 8,6ha



PRIORITÉ STRATÉGIQUE



→ **OUVRIR LE SITE À DAVANTAGE DE MIXITÉ**

→ PRODUIRE DE **L'ANIMATION**, EN PARTICULIER **EN SEMAINE ET EN JOURNÉE**

→ S'INSCRIRE DANS UNE LOGIQUE DE **TERRITOIRE ACTIF ET APPRENANT**, EN **CENTRE-VILLE MÊME**

2- Une programmation mixte

Entrée tertiaire -

L'Hôtel de la Métropole

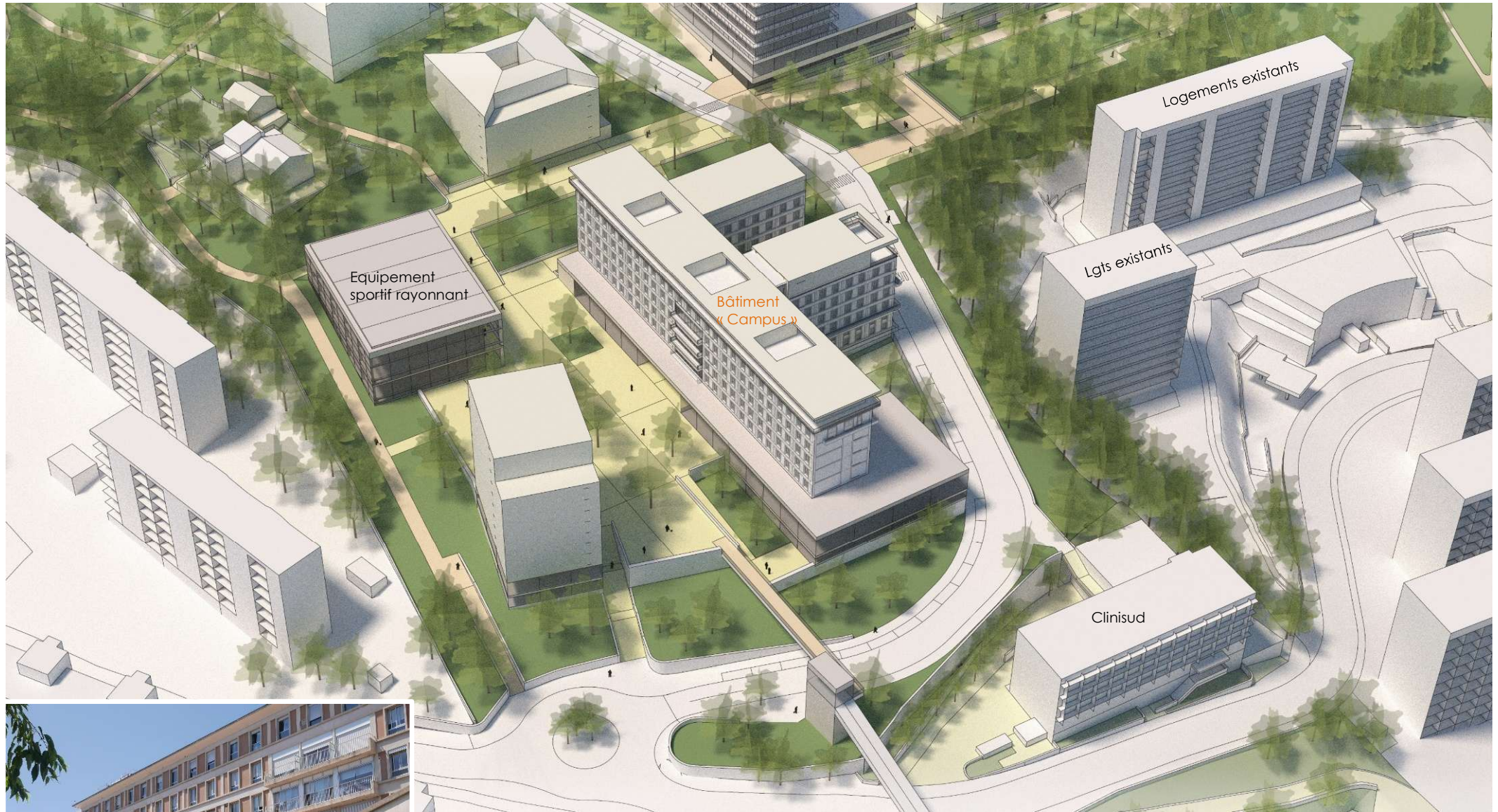
Sur le lot « T1 », visible et accessible

- Grande salle communautaire de rez-de-chaussée
- 7 étages (8 plateaux), services collectifs dans les 2 niveaux bas
- 130 places de stationnement



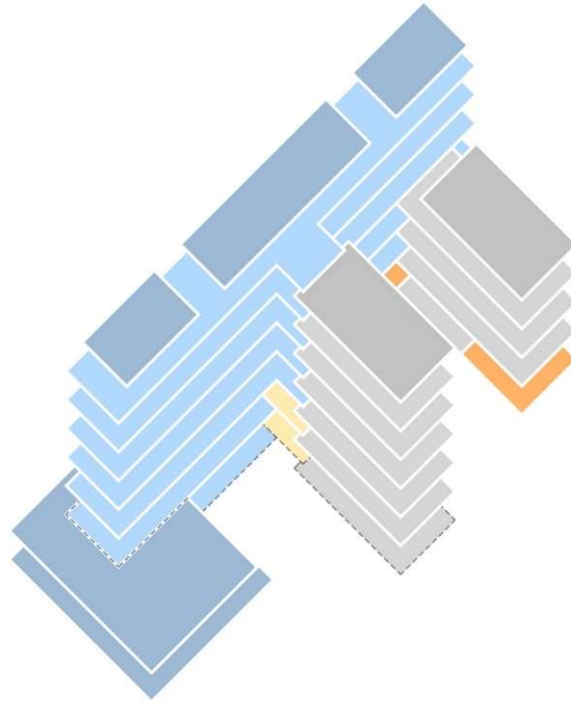
2- Une programmation mixte

Entrée Campus - Reconversion du bâtiment principal de l'ancien hôpital et sa place



2- Une programmation mixte

Entrée Campus - Hypothèse de reconversion du bâtiment principal (P1)



- Campus / Formation
- Logement étudiant
- Commerces à rdc
- En socle et en attique
- En attique

Scénario Aile ouest conservée / log. étudiant

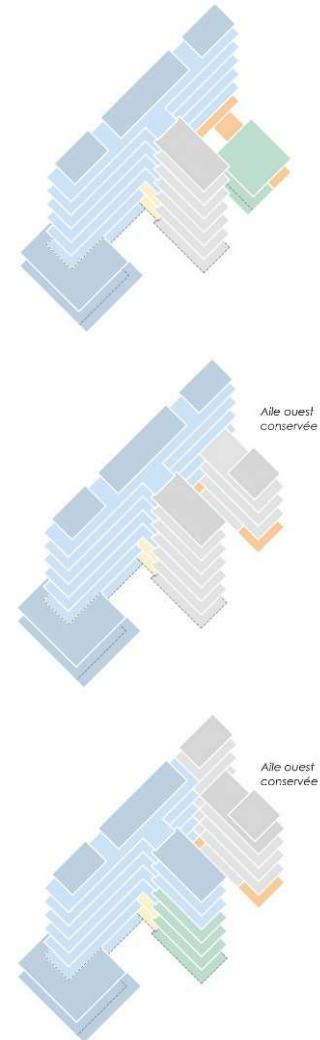
Socle aile principale **Commerce**
 Socle aile principale **Formation**
 Aile principale **Formation**
 Aile nord **Logement étudiants**
 Aile ouest **Commerce**
 Aile ouest **Logement étudiants**

R-1 (niv. 77)	RDC (niv. 80)	Surfaces sdp							Total
		R+1	R+2	R+3	R+4	R+5	R+6	Attique	
	300								300
700	600								1300
400	600	400	1000	1000	1000	1000	1000	600	7000
230	230	230	230	230	230	230	90		1700
	150								150
	150	300	300	300	300	250			1600
1330	2030	930	1530	1530	1530	1480	1090	600	12050

Nombre de logement étudiants estimés (ratio 20m² sdp/logement) :

165

Total Commerce 450
 Total Formation 8300
 Total Logement étudiant 3300



Scénarios
précédemment
envisagés

2- Une programmation mixte

Entrée sportive –

Vers un équipement sportif emblématique et ouvert sur les quartiers environnants

- Un bâtiment signal à l'articulation des deux niveaux de la place, (accès haut et bas)
- 2700m² en 3 plateaux de 900m²
- Scénarios programmatiques précis à confirmer



1 ÈRE FAMILLE DE SCÉNARIOS :

100%
MAÎTRISE VILLE

OFFRE PUBLIQUE



- Un **équipement totémique** d'ampleur à **implanter sur la place de la Miséricorde**
- Une **programmation** pouvant être **plus ou moins importante** en fonction de l'**ambition poursuivie**

2 ÈME FAMILLE DE SCÉNARIOS :

DES ESPACES
AUTONOMES

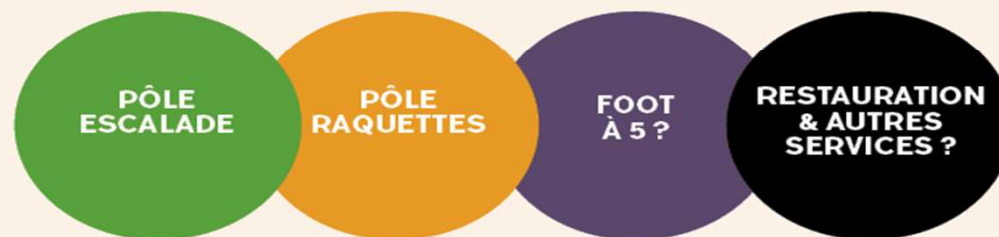
VILLE
-
DSP OU PRIVÉ

OFFRE PUBLIQUE



- Une **polarité publique** réduite à implanter en extension du **gymnase Laëtitia** ?

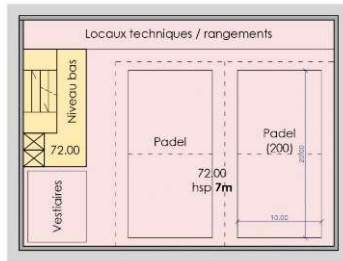
OFFRE PRIVÉE OU DSP



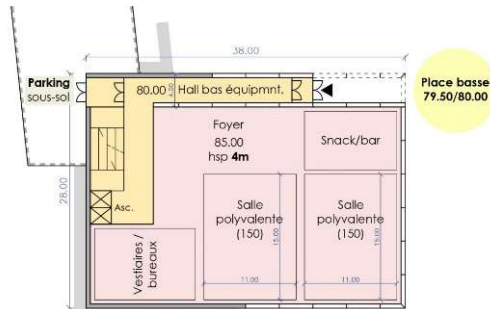
- Une **polarité privée** ou en **DSP** réunie en **équipement totémique** sur la **place de la Miséricorde** ?

2- Une programmation mixte

Entrée sportive - le nouvel équipement emblématique



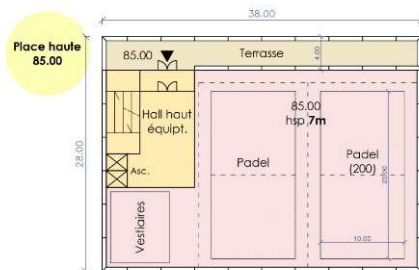
Niveau -1 (72.00 ngf) - Niveau enterré



Niveau 0 (80.00 ngf) - Rdc bas

Solution 28*38

Sdp : $950+900+850 = 2700\text{m}^2$



Niveau 1 (85 ngf) - Rdc haut



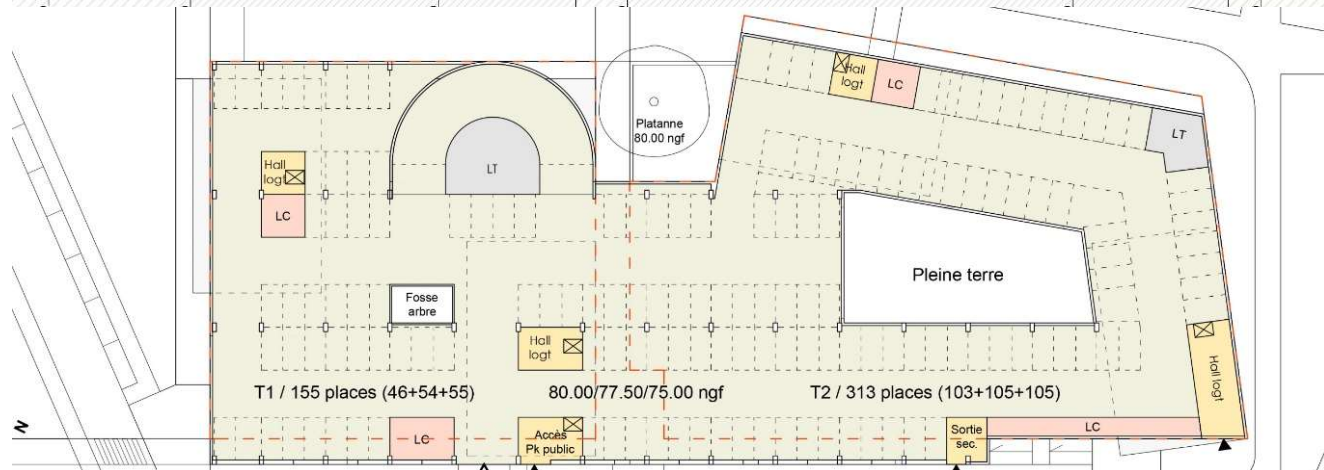
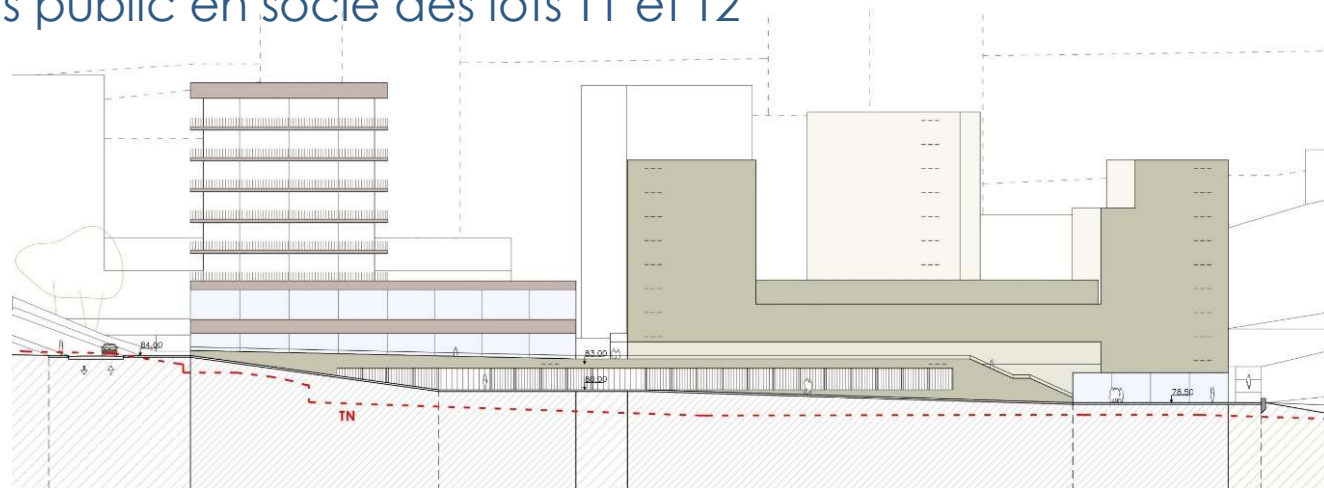
Paris
Koz architecte -



2- Une programmation mixte

Entrée mobilité - Le parking relais public en socle des lots T1 et T2

capacité 410 places
publiques
sur 4 niveaux
(hors CAPA)



Entrée du parking-relai depuis la rue de la Miséricorde

2- Une programmation mixte

Entrée mobilité - Le stationnement à l'échelle du quartier - Près de 1500 places

Stationnement public 500 pl env:

- Parking relai « T1-2 »: 410
- Parking relai haut: 40
- En surface (rue): 50

Stationnement privé 1000 pl env:

- Hôtel métropolitain: 130
- Parking « Place »: 200
- Stationmt résidentiel: 650

Légende

Parc souterrain



public ou d'équipement



résidentiel

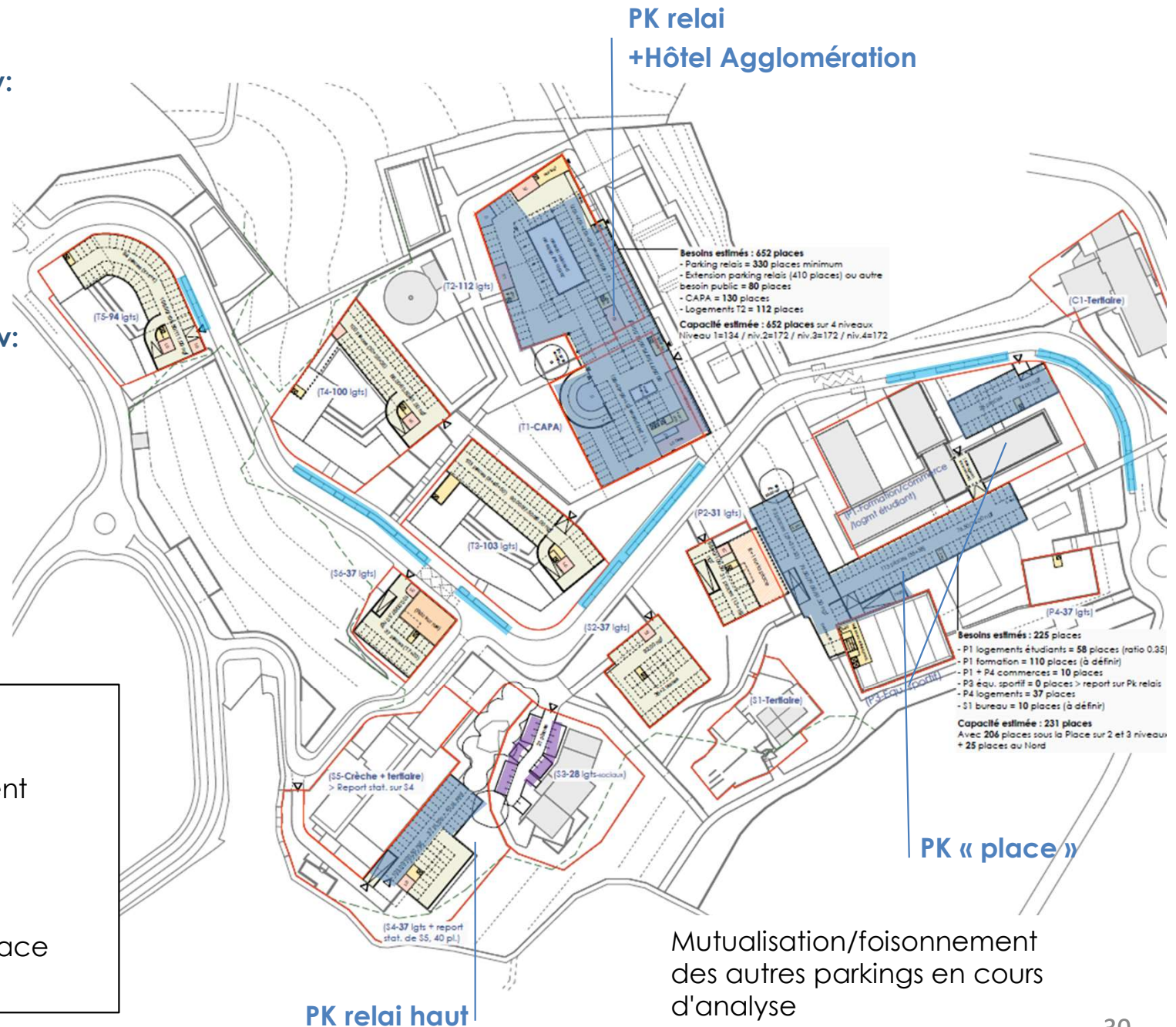
Parking aérien (<100 pl)



Stationnement de surface



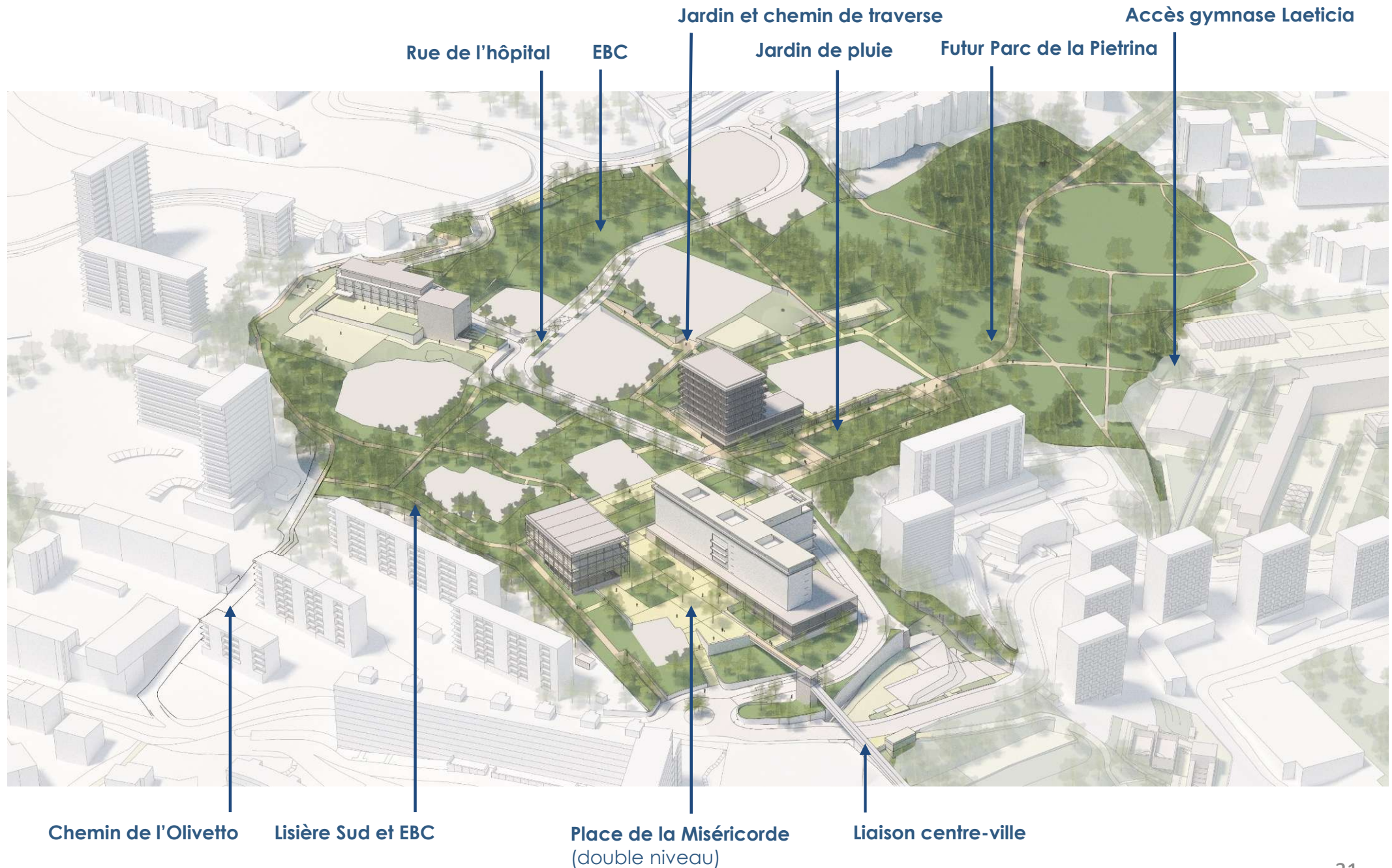
résidentiel (existant)



3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

L'armature des espaces publics

(représentation sans les bâtiments de logement)



3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

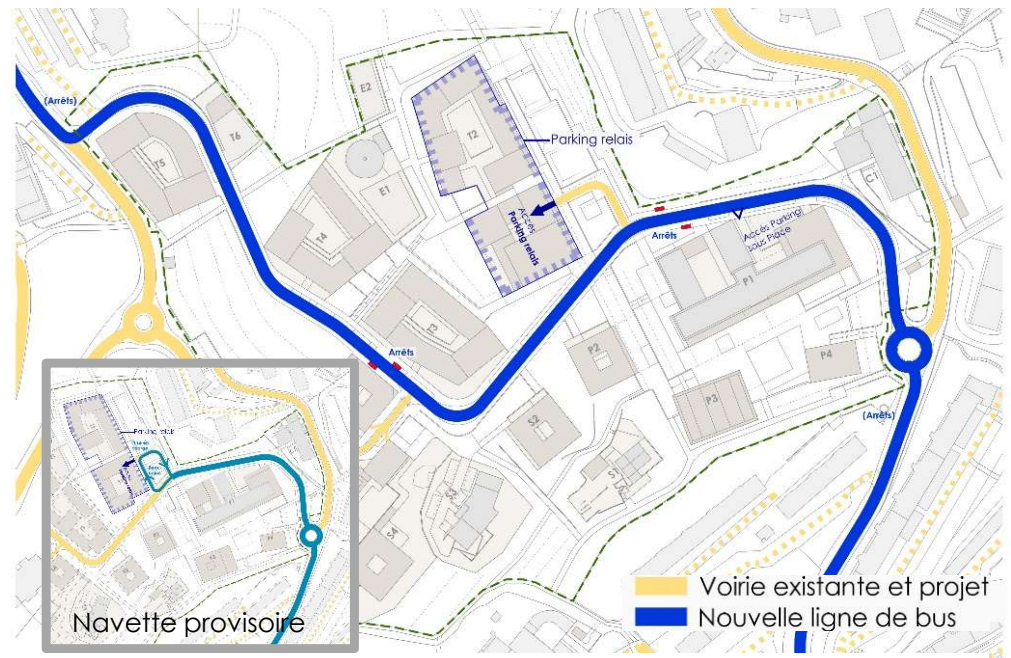
Voirie et desserte organisées autour de la nouvelle « rue de la Miséricorde »



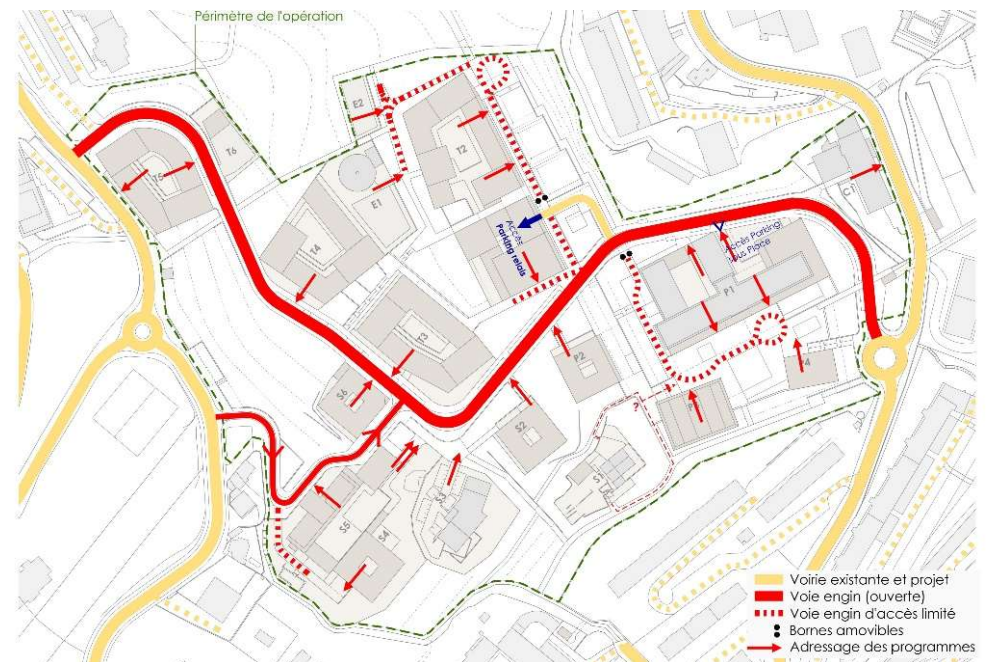
Accès parkings souterrains



Ligne de bus

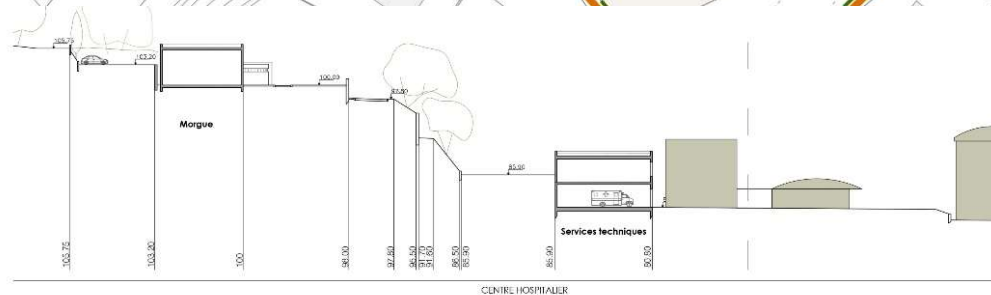
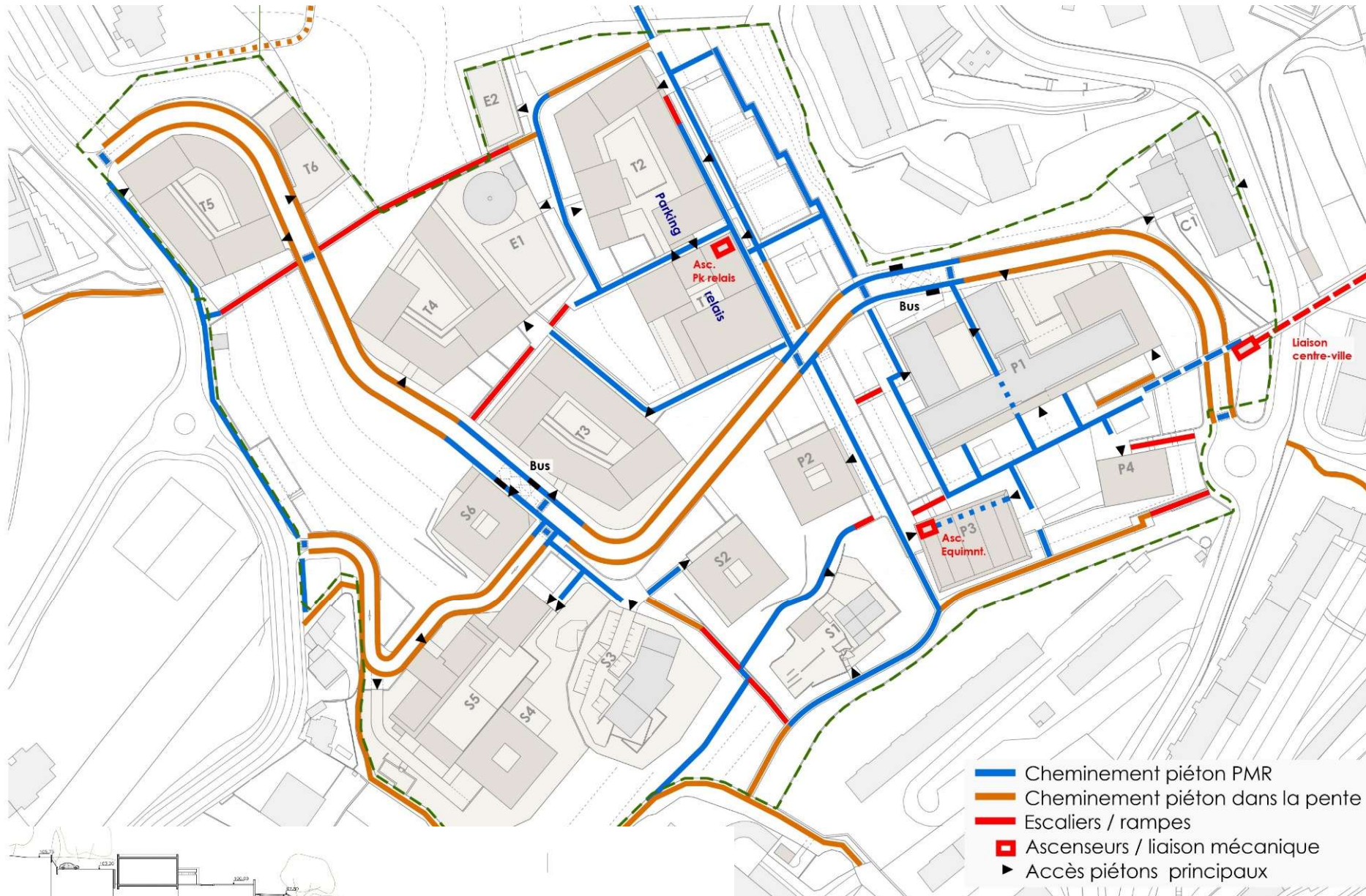


Services: incendie, réputation



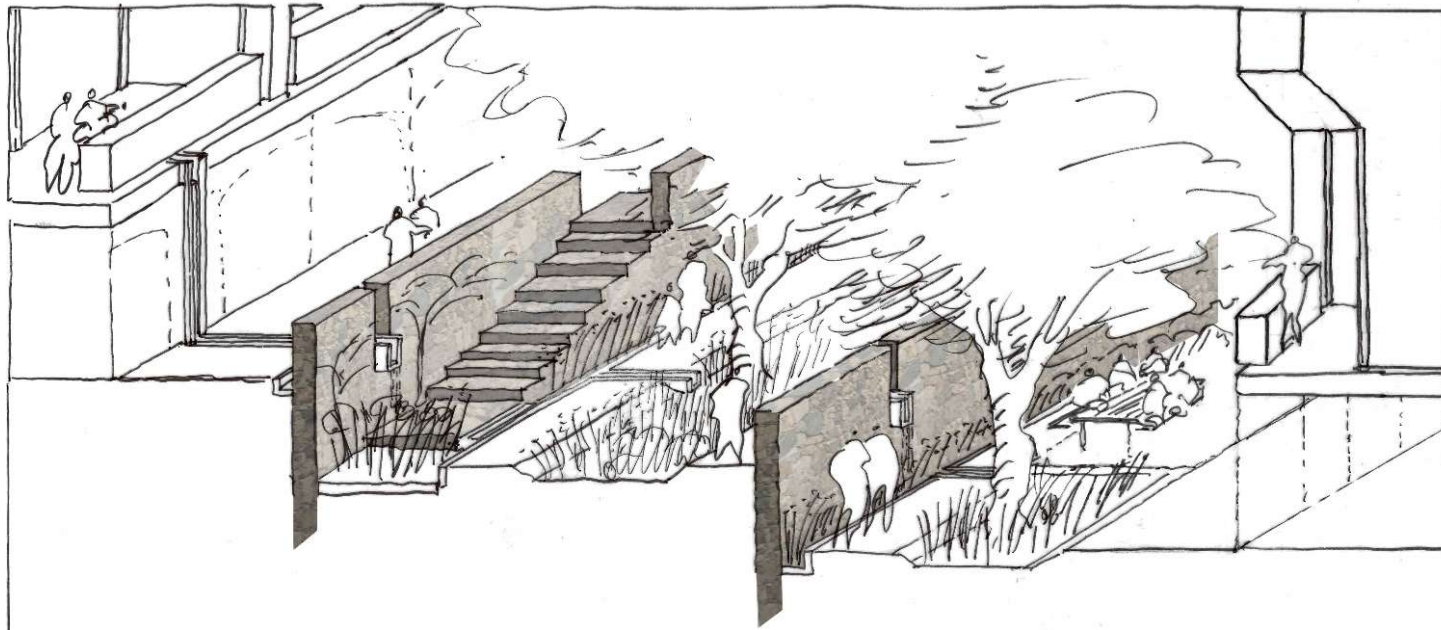
3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

L'accessibilité piétons au cœur des priorités

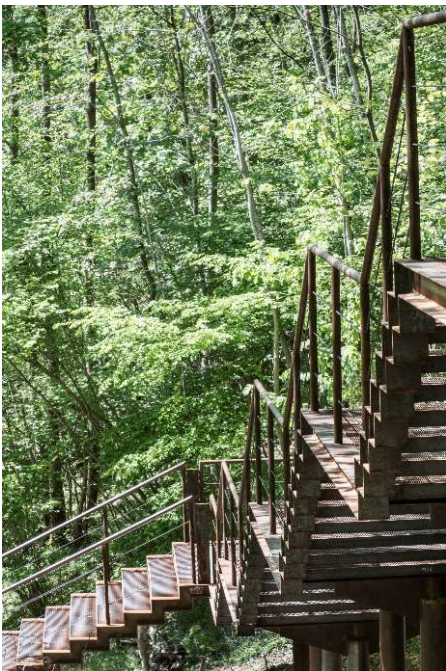


3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

Franchir la pente pour relier les quartiers et rejoindre le centre-ville



Décomposer les pentes pour minimiser les ouvrages et fabriquer un paysage domestique de proximité. Utiliser la pierre pour écrire la pente dans une modernité en écho au paysage de la colline.



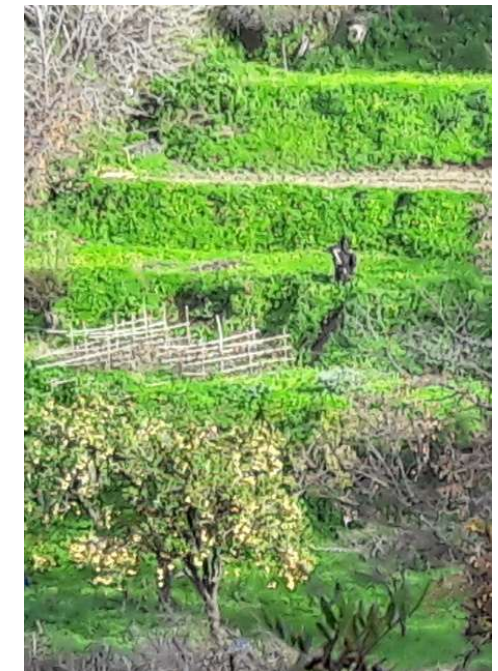
Escalier suspendu sur fortes pentes
Paris-Saclay – Bruel Delmar



Escalier entre les murs
Le Merlier – Atelier de Montrouge



Pas de mule
Nonza - Corse



Terrasses fertiles
Oletta - Corse

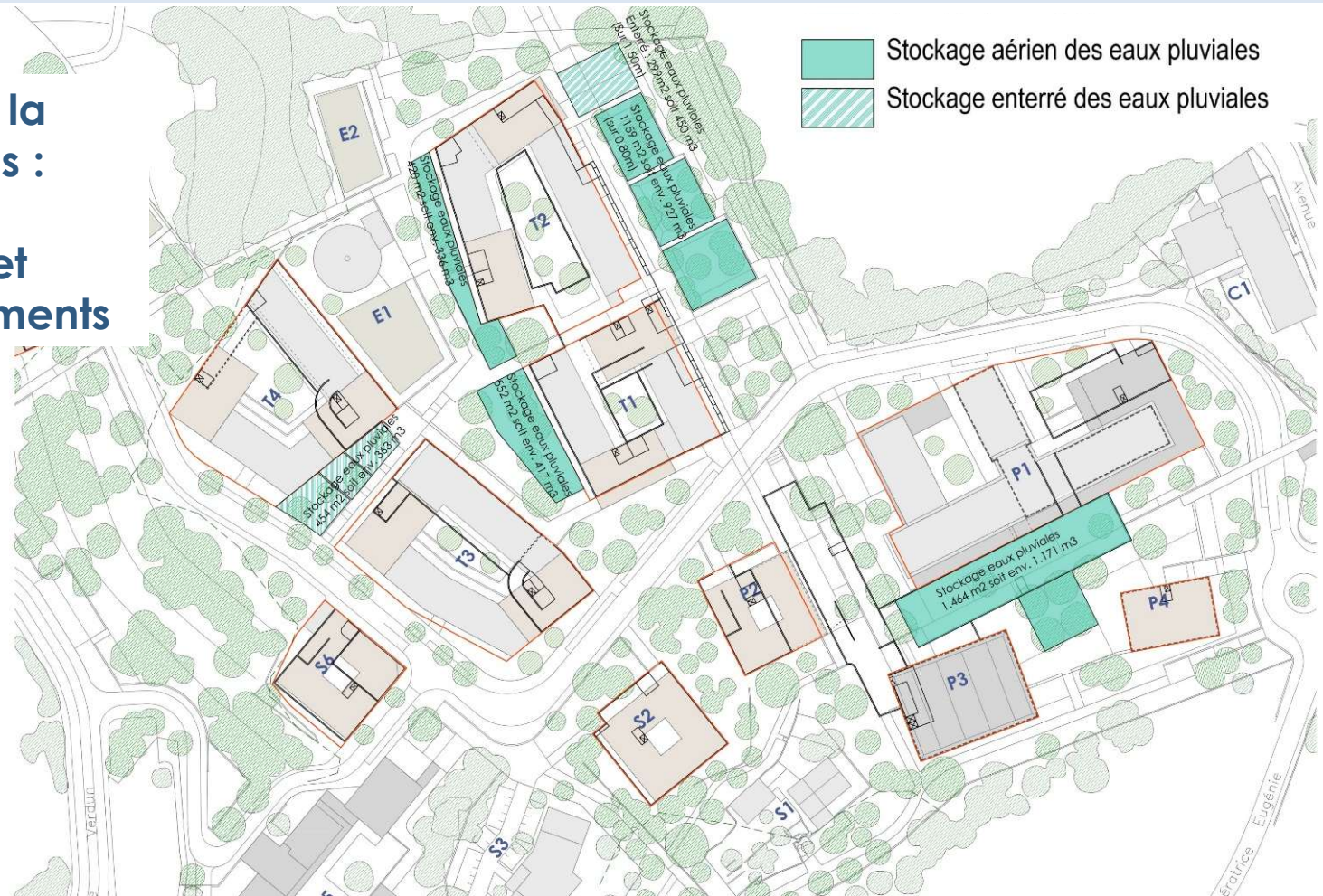
3- Des espaces publics en lien en lien avec le site et les usages

L'importance capitale de la gestion des eaux pluviales :

Stratégie de nivellement et opportunités d'aménagements

Un panachage nécessaire de solutions de stockage :

- Du stockage en aérien dans les espaces les plus à plat le permettant
- Du stockage enterré complémentaire à prévoir



Barcelone, parc Diagonale Mar-



Tagliabue & Miralles

Des espaces de stockage des eaux d'orage accessibles en période sèche.

3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

Valoriser la pente et l'eau de ruissellement pour en faire des ressources d'un paysage domestique planté.

Le jardin public en balcon sur la ville. Gestion fine de la pente et valorisation des eaux pluviales au bénéfice d'une végétation d'ombrage



Les jardins en terrasse de la Miséricorde

Donner à l'eau des lieux et qualifier son parcours



Le grand Jardin de pluie entre Place de la Miséricorde et Piétrina



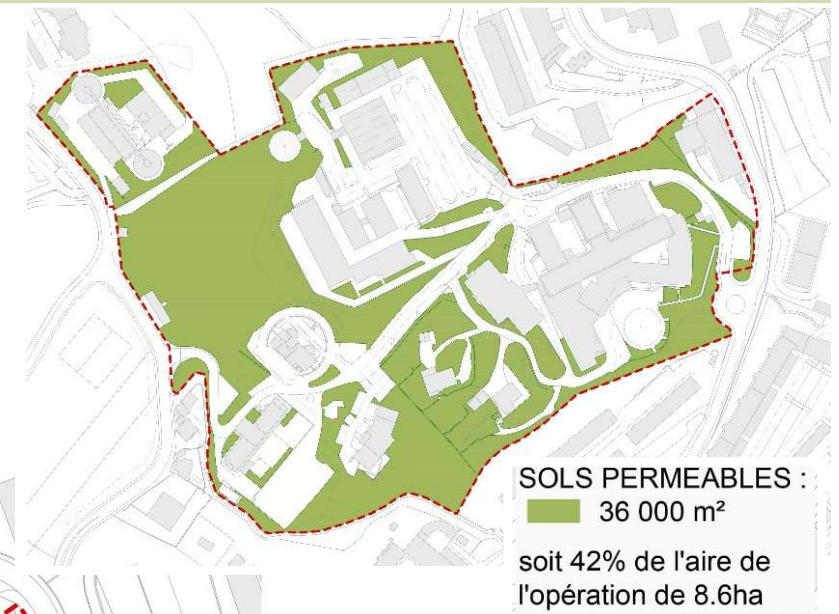
Conduire l'eau (Oletta)

3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

Imperméabilisation des sols –
Vers un équilibre entre projet et l'état actuel ?

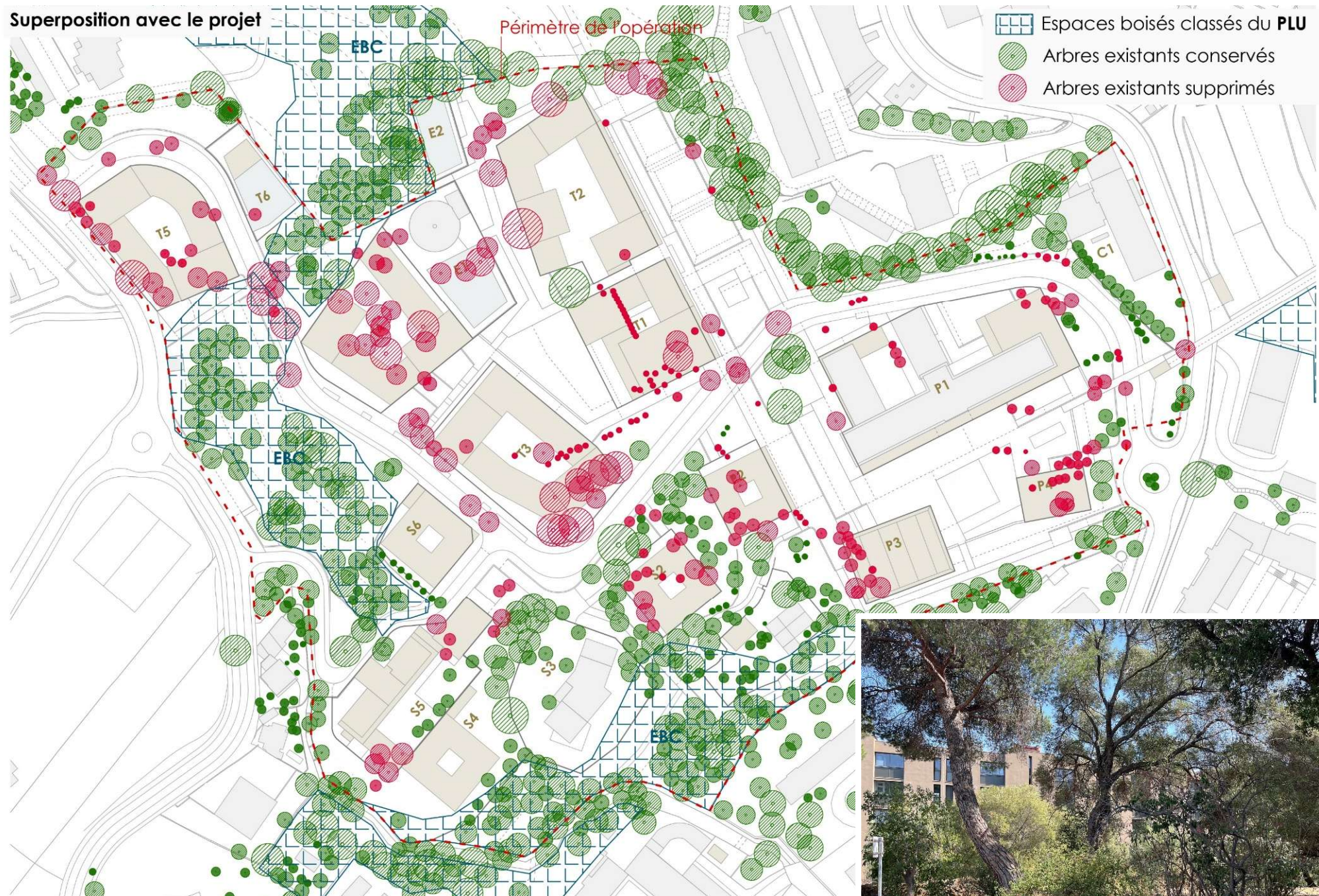
Projet

Existant



3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

Conservation du patrimoine arboré du site

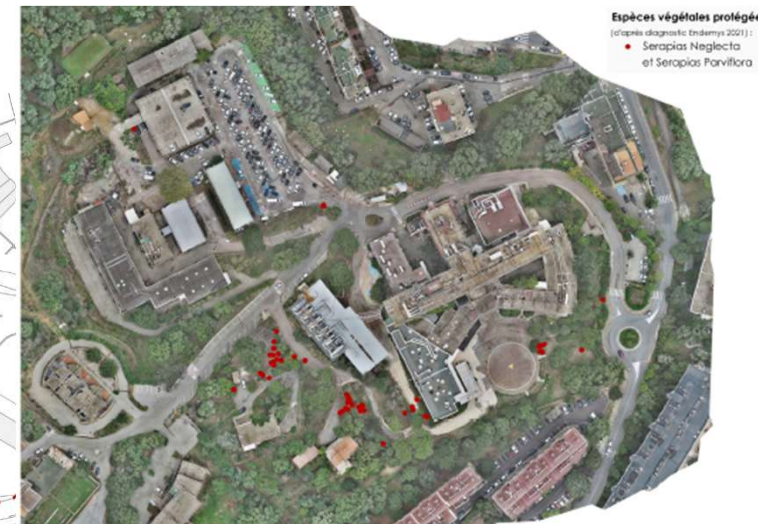
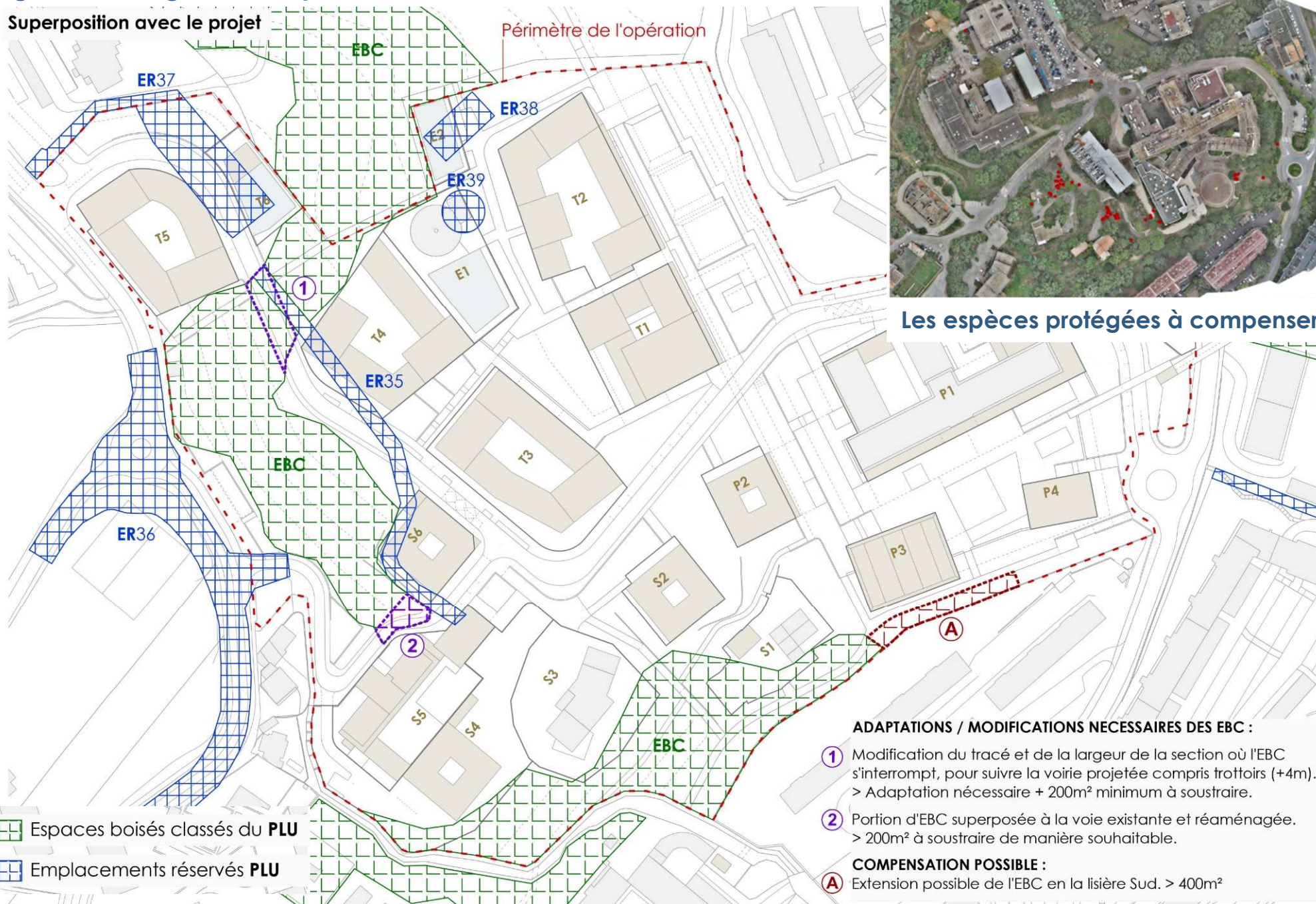


3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

La préservation des Espaces Boisés Classés (EBC) : Agir à la marge et compenser afin de mieux les valoriser

Superposition avec le projet

Périmètre de l'opération



Espèces végétales protégées
(diagnostic Endemys 2021) :
• Serapias Neglecta
• Serapias Parviflora

3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

La stratégie végétale : des lieux et « événements » caractérisés



3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

La stratégie et charte des espaces publics :
des sols minéraux limités, clairs et pérennes, une perméabilité importante,



Dallage en opus, Chili



Pavage traditionnel, Musée du vin, Patrimoine, G Perraudin



Dallage et pave de pierre, Ajaccio



Sol sablé, Site de la Miséricorde, Ajaccio



Béton coulé désactivé, rives lisses, Nantes - Bruel Delmar



Enrobé clair, hydrofugé, Gare nord, Nantes

3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

La stratégie et charte des espaces publics : Une palette végétale adaptée à la pente et au climat



Daphne laureola

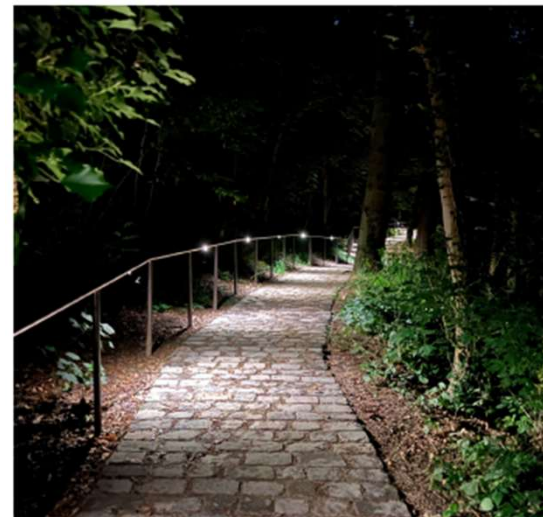


Bupleurum fruticosum

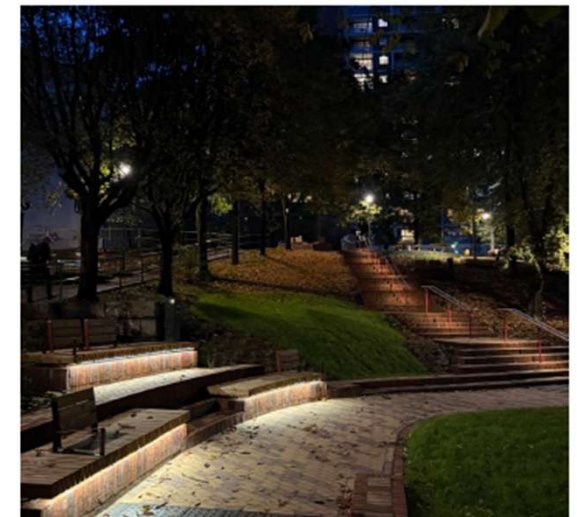


Un plan lumière « doux »

- Limitation des hauteurs de feux
- Éclairage piétonnier spécifique, ...
- « trame noire »
- Des systèmes « identitaires »



Luminaires insérés dans les mains courantes des cheminements piétons dans la pente et chemins de traverse, liaisons plateau-vallée, Saclay



Sur la place ombragée, des dispositifs bas sont complétés par quelques points lumineux plus hauts pour créer un lieu à l'ambiance douce

3- Des espaces publics en lien avec le site et les usages

Un projet paysager global : sols, végétal et biodiversité, usages, vues, ...



4- Habiter la Miséricorde : formes urbaines

Une intégration graduée aux morphologies urbaines et bâties existantes



La Corse traditionnelle



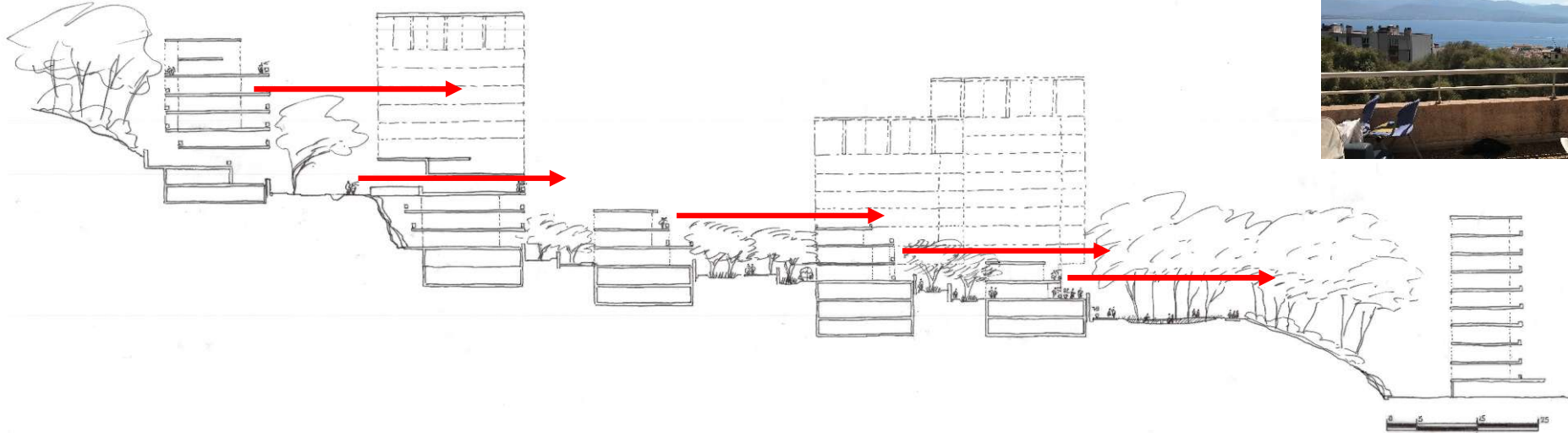
La ville basse Napoléonienne



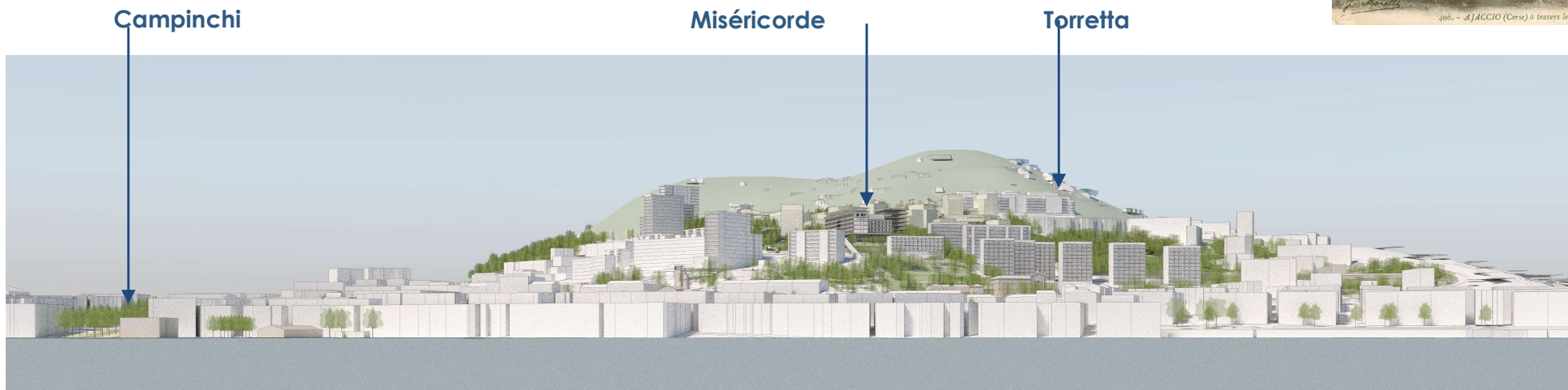
La ville haute du XXème siècle

4- Habiter la Miséricorde : formes urbaines

L'ordre de la vue dans les aménagements



Un « skyline » maîtrisé depuis le large



4- Habiter la Miséricorde : formes urbaines

Deux grandes typologies résidentielles installées dans le paysage

- Les « palais » dispersés dans le flanc boisé (au sud du quartier)
- Les résidences composites : double échelle bâtie et organisation en terrasse dans la pente
 - Les quinconces des bâtiments émergents pour optimiser les vues (=plots panoramiques)
 - Les « socles » longs rattachés au sol et à la strate arborée

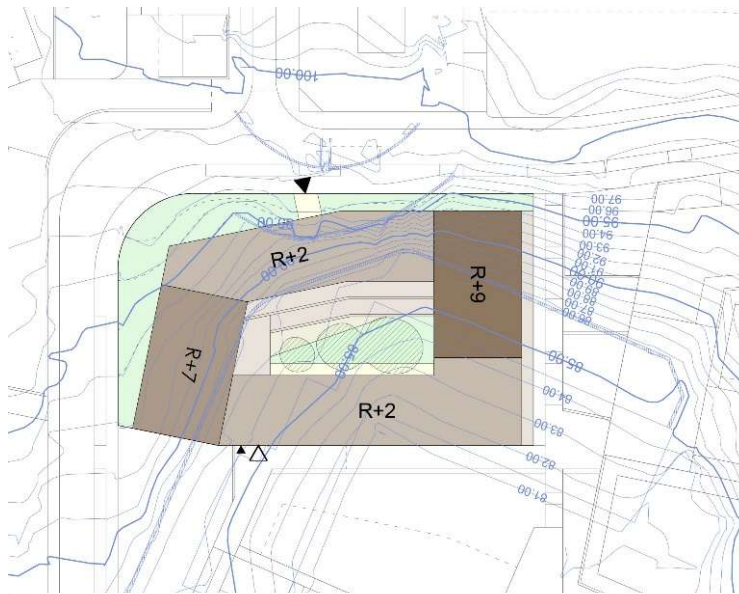
Les « palais »

Les résidences



4- Habiter la Miséricorde : formes urbaines

« Résidence »: exemple du lot T3 (test de faisabilité)



T3 Foncier : 2986 m²

Logement

- Immeuble Plot r+9 = 40+80+200+rdc50+(240x7)+(200x2)= 2450m² SP
- Immeuble Plot r+7 = 100+150+200+rdc70+(300x2)+(240x2)+(200x2)= 2000m² SP
- Barrette rue r+2 = 180+200+350+rdc220+(300x2)= 1550m² SP
- Barrette jardin r+2 = 250+350+400= 1000m² SP

Total logement : 7000 m² SP
> 108 logements estimés (ratio 65)

TOTAL SP : 7000 m² > COS 2.3

Parking

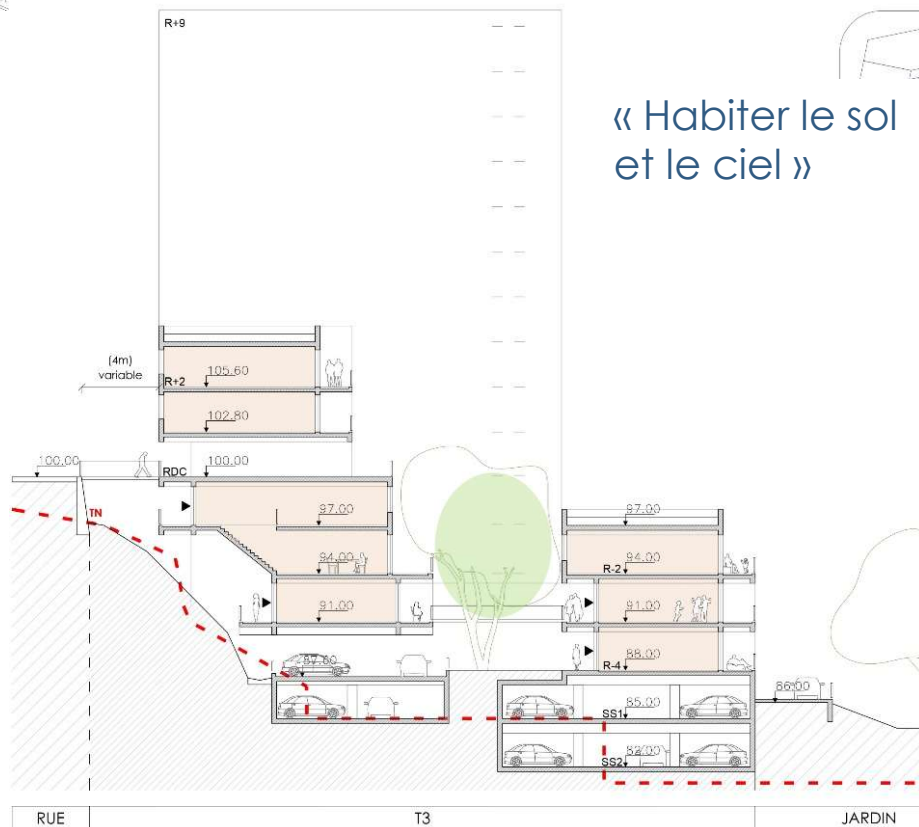
Total Pk requis avec ratio 1 pl./lgt : 108 pl.
Total Pk testé : 100 pl. (à compléter)

Vélos :

Emplacements estimés (ratio 1.75/logement)
 : 189
 Surface estimée minimale avec 60% de racks superposés (ratio 1.8m²/emplacement)
> 340m² minimum



« Habiter le sol et le ciel »



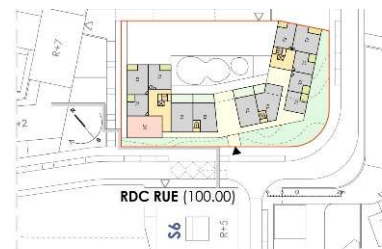
ETAGES HAUTS



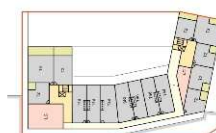
R+1 / +2



PLAN MASSE



RDC RUE (100.00)



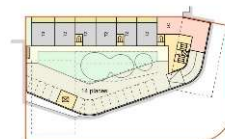
R-1 (97.00)



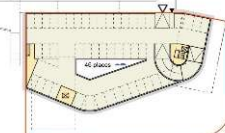
R-2 (94.00)



R-3 (91.00)



R-4 (88.00)



Sous-sol 1 (R-5) (85.00)

parking réparti sur 3 niveaux

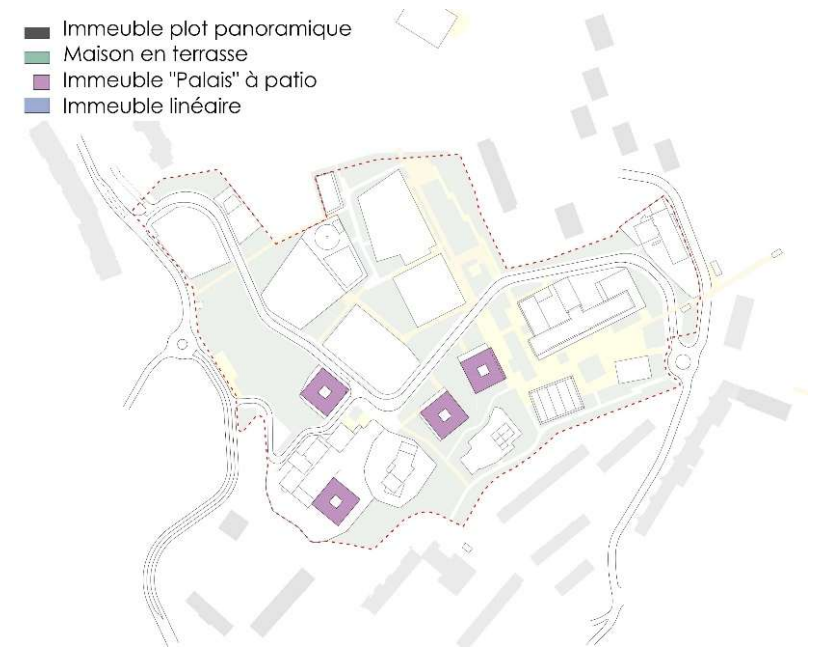
4- Habiter la Miséricorde : formes urbaines

La typologie des immeubles « palais » à patio

- Les « palais » en écho aux « villas » des américains
- Des immeubles épais installés dans la pente
- « Patio » intérieur distributif et système de fraîcheur



Haus K - Miroslav Sik



4- Habiter la Miséricorde : forme urbaine et constructions

Qualité et performance environnementale des édifices

La sobriété et le bio-climatisme comme moyens pour une plus grande soutenabilité et un plus grand confort:

• Réemploi

- Déconstruction sélective de l'existant
- Etude de faisabilité de la mise en place d'une plateforme de stockage
- Recyclage des déchets de démolition en béton de site ou en sous-couche de voirie

- **Matériaux** issus des filières biosourcés et locales privilégiés pour l'impact carbone / social et le confort thermique

• Energies renouvelables

- Production locale photovoltaïque souhaitable

• Bilan Carbone du Quartier >>>en cours

- Comparaison des différents postes (Energie, Construction, Mobilité, Déchets, Eau, chantier) avec un projet de référence
- Variantes selon les modes d'approvisionnement en énergie, les modes constructifs sélectionnés

• Objectifs de Performance Energétique du bâti

selon les usages:

- RE2020 seuils 2028 à minima
- Label Effinergie Rénovation

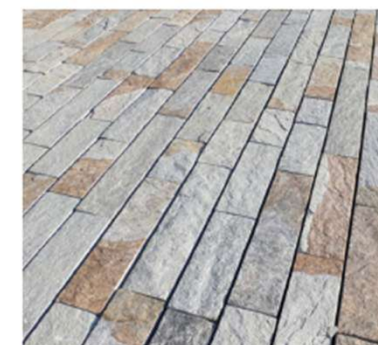
- Démarche environnementale **EcoQuartier**



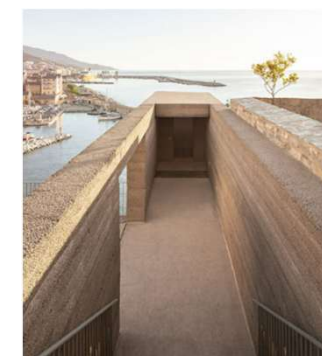
Le pin Laricio



Granit



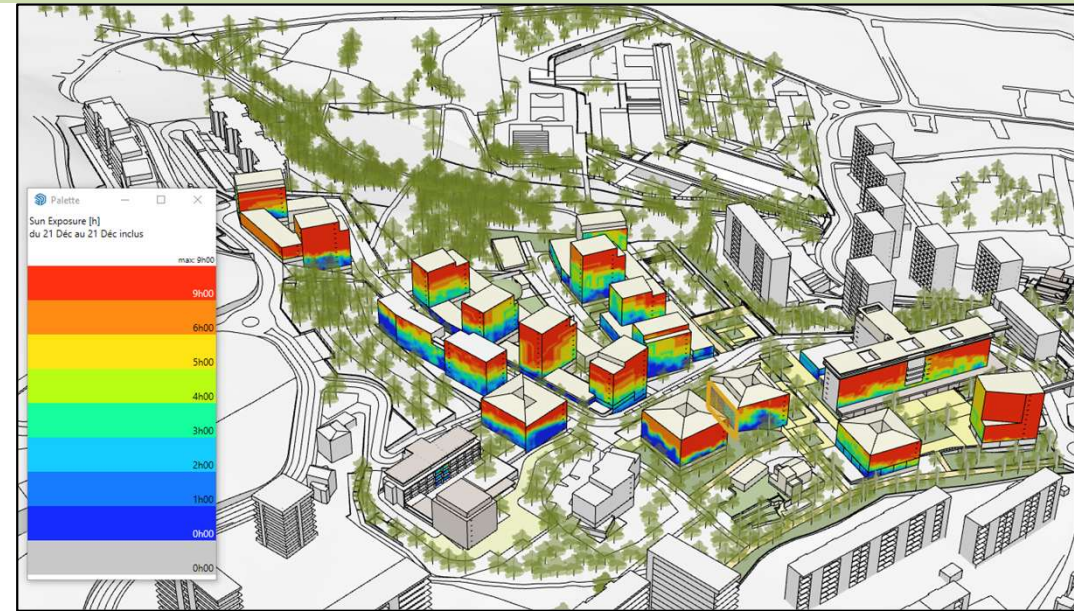
Pierre de Brando



4- Habiter la Miséricorde : forme urbaine et constructions

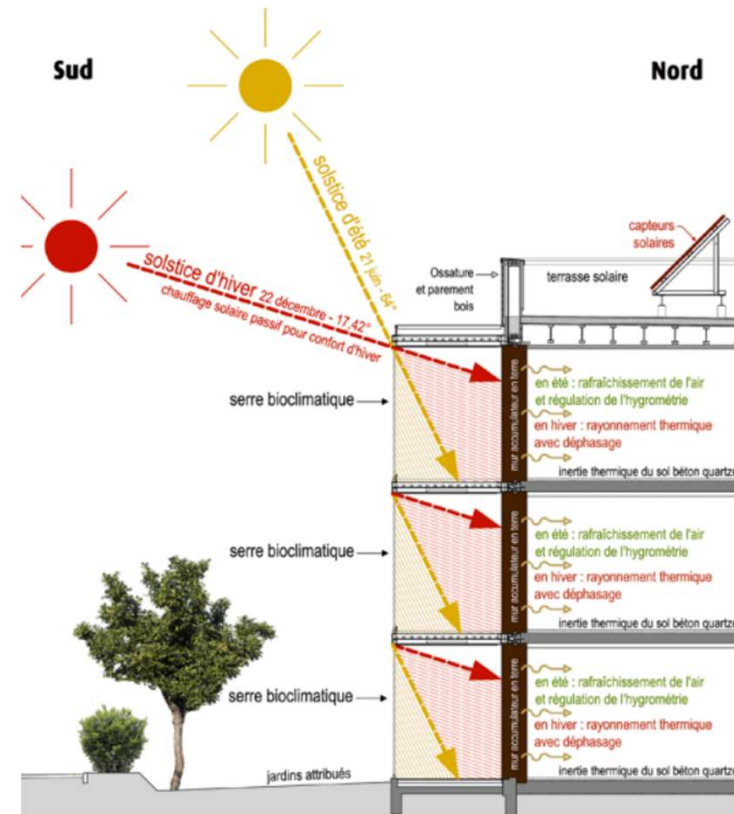
Maîtrise de l'ensoleillement

- La topologie du site particulière et la densification du tissu urbain a amené à étudier l'ensoleillement des différents bâtiments et des espaces extérieurs
 - > Optimiser l'ensoleillement des façades en hiver
 - > Se protéger des apports solaires en été
- Limitation des bâtiments et espaces extérieurs à risques de surchauffe > protections solaires et végétalisation
- Utilisation du dénivelé pour se protéger au Sud et à l'Ouest



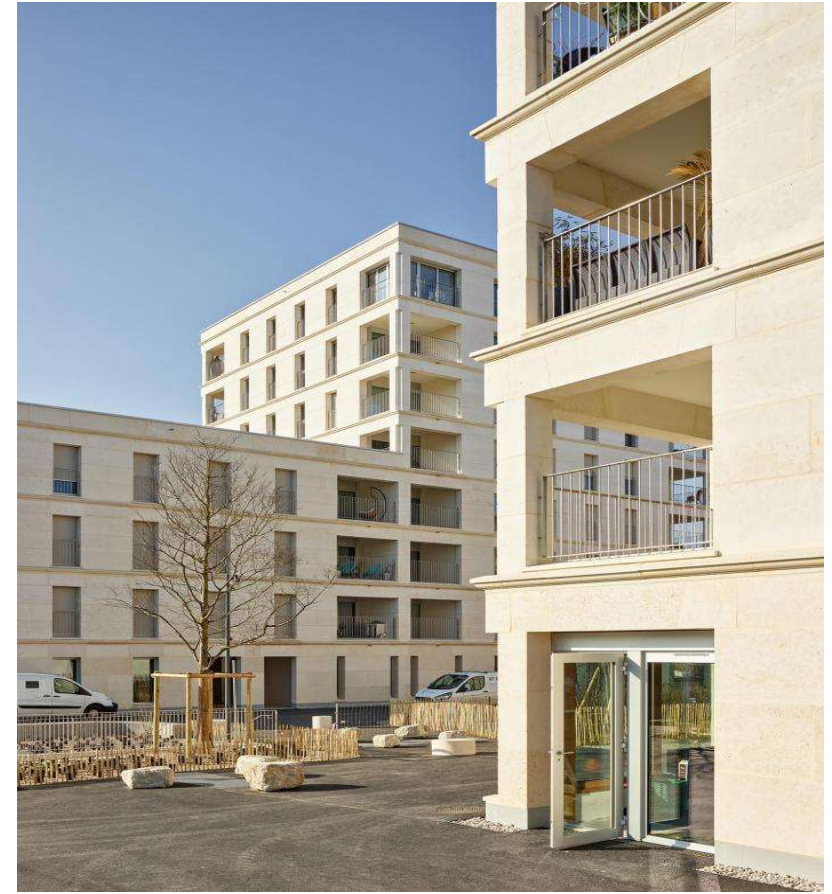
Favoriser la ventilation naturelle

- Favoriser les logements traversants ou bi-orientés
- Créer des « îlots de fraîcheur » à proximité des ouvrants
- Créer du tirage thermique au sein des bâtiments en profitant de leur hauteur avec les circulations verticales et éventuellement des tours à vent



4- Habiter la Miséricorde : forme urbaine et constructions

Habiter la pente et le climat méditerranéen : Une architecture spécifique des édifices (exemples de réalisation –images de références)



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ECOQUARTIER DE LA MISERICORDE - AJACCIO								
Calendrier prévisionnel du projet - Mise à jour Août 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Expertises et études environnementales (diagnostics faune/flore, mesures ERC et impact, zones humides...)								
Etudes techniques préalables (topographie, étude des sols, diagnostics bâtimentaires, études des réseaux..)								
Maitrise d'œuvre démolition/étude réemploi des matériaux								
Travaux de démolition des bâtiments								
Procédures réglementaires (loi sur l'eau, dossier cas par cas /ou étude d'impact, adaptation PLU)								
Création de la Zone d'aménagement concerté (réalisation du dossier et validation en conseil municipal)		fin 2026						
Etudes de conception du projet par la maitrise d'œuvre urbaine générale (espaces publics, forme urbaine, plan guide d'aménagement)								
Réalisation de la ZAC (dossier de réalisation comprenant les équipements publics à créer, nouvelle concertation)			fin 2027					
Travaux d'aménagement des espaces publics du futur écoquartier (phasage des zones à définir)								
Consultation des opérateurs promoteurs- Cessions des lots aux opérateurs selon cahier des charges								
Début des premières constructions/réhabilitation								
Concertation et information du public tout au long du projet								



***III – Donnez votre avis sur
L'ÉCOQUARTIER DE LA MISERICORDE !***

PARTICIPEZ



DONNEZ VOTRE AVIS SUR LE FUTUR QUARTIER DE LA MISERICORDE

- Rendez-vous sur le site internet de la SPL Ametarra www.ametarra.fr pour retrouver toutes les informations sur le projet.
- Répondez au questionnaire en ligne pour co-construire le futur quartier.
- Envoyez un mail à l'adresse suivante : ametarra@ametarra.fr pour toute question sur le projet et/ou transmettre vos remarques et propositions.

Ce dossier de concertation sera consultable également en version papier dans les locaux de:

**La Société Publique Locale
"Ametarra"**

Citadelle Miollis,
Bd Danièle Casanova,
20000 Ajaccio
Du lundi au vendredi
9H-12H00 / 14H –17h30

La Mairie d'Ajaccio

Hôtel de Ville
Direction de la communication
Avenue Antoine Serafini
Horaires d'ouverture habituels