

# Ajaccio (2A)



Etude préalable en vue du classement  
de l'extension du site patrimonial  
remarquable (SPR)

## Présentation synthétique

Janvier 2026



**AJACCIO**  
CITÀ D'AIACCIU



CULLETTIVITÀ DI **CORSICA**  
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**



**PRÉFET  
DE CORSE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



atelier  
**LAVIGNE**  
architecture & patrimoines



**GUILLAUME  
DUHAMEL  
URBANISME**

Sites patrimoniaux et paysages culturels

# Contexte



Vues générales de la ville

L'élaboration de l'extension du site patrimonial remarquable (SPR) d'Ajaccio a été réalisée par la ville d'Ajaccio en collaboration avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse, au travers de l'Unité Départementale de Corse-du-Sud.

Ce dispositif est établi en application des articles L.631-1 et suivants du Code du patrimoine ; créés par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

L'article L.631-1 précise les conditions nécessaires à l'instauration de la servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, dans un but de protection, de conservation et de mise valeur du patrimoine culturel.

Il indique ainsi que :

- *Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.*
- *Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.*
- *Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.*

Le 13 novembre 2025, le projet d'extension du site patrimonial remarquable d'Ajaccio a reçu un avis favorable à la majorité de la CNPA (Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture).

Dans le cadre de la procédure, le projet doit désormais être soumis à enquête publique avant son entrée en vigueur.

# Présentation générale du territoire

source : google maps



source : Atelier Lavigne

## Localisation

La ville d' Ajaccio est la préfecture du département de la Corse-du-Sud, chef-lieu de la Corse.

Elle est au centre d'une intercommunalité, la CAPA, Communauté d'Agglomération du Pays ajaccien, comprenant 10 communes et 88 843 habitants.

Ajaccio concentre 80% de la population et capte 80% des flux, jouant ainsi le rôle de porte d'entrée du territoire.

## Territoire et géographie

La commune a une superficie de 82 km<sup>2</sup> pour une altitude moyenne de 38 m.

Elle est implantée en position d'abri sur la côte occidentale de l'île. La ville en elle-même s'étend sur la rive nord du golfe d' Ajaccio, entre la Gravona et la pointe de la Parata, incluant les îles Sanguinaires. De nombreuses plages et criques bordent son territoire, dont la partie ouest, qui est particulièrement accidentée (point culminant : 790 mètres). Il existe quelques rares plaines, comme aux Cannes et aux Salines.

## Démographie

La ville est peuplée de 77 132 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2026, démographie en progression depuis 1968. Son unité urbaine rassemblait 87 339 habitants en 2022 (dernière référence INSEE) et son aire d'attraction, qui s'étend sur 79 communes, comptait 120 652 habitants (INSEE 2022).

Le nombre de logements présents à Ajaccio a été estimé à 35 804 en 2022 (dernière référence INSEE). Ces logements se composent de 87,6% de résidences principales, de 9,4% de résidences secondaires ou occasionnelles ainsi que de 3% de logements vacants soit 1084 logements.



Îles Sanguinaires

# Histoire



1. Plan d'Ajaccio pour servir au projet de 1790, Aiguillon et Gaudin, 1790, Vincennes, archives du Génie.



24 Cours Grandval, 1941-1951



Hôtel Palace-Cyrnos 1880  
inscrit MH 12 novembre 1990

source : Atelier Lavigne

## Les premières fondations

Au VI<sup>e</sup> siècle, Aiacium est élevé au rang de siège épiscopal et un évêque s'y installe. Une cathédrale dotée d'un baptistère monumental est ainsi érigée. Des activités artisanales voient le jour en plus de la culture des arbres fruitiers. Le mouillage demeure actif : au VII<sup>e</sup> siècle, l'huile, le vin et des céramiques sont encore importés d'Afrique du Nord.

## La ville génoise

En 1492, une puissante institution financière génoise fonde une place forte sur le cap de la *Punta della Leccia*. Les remparts de la ville sont construits à partir de 1502. Après la construction d'une nouvelle cathédrale en 1593, un faubourg (*U Borgu*) se développe le long de la route qui longe la côte (ancienne rue Fesch). Vers 1750, l'extension urbaine est clairement visible. De nouveaux axes « extra-muros » se créent, le long desquels les habitations se développent.

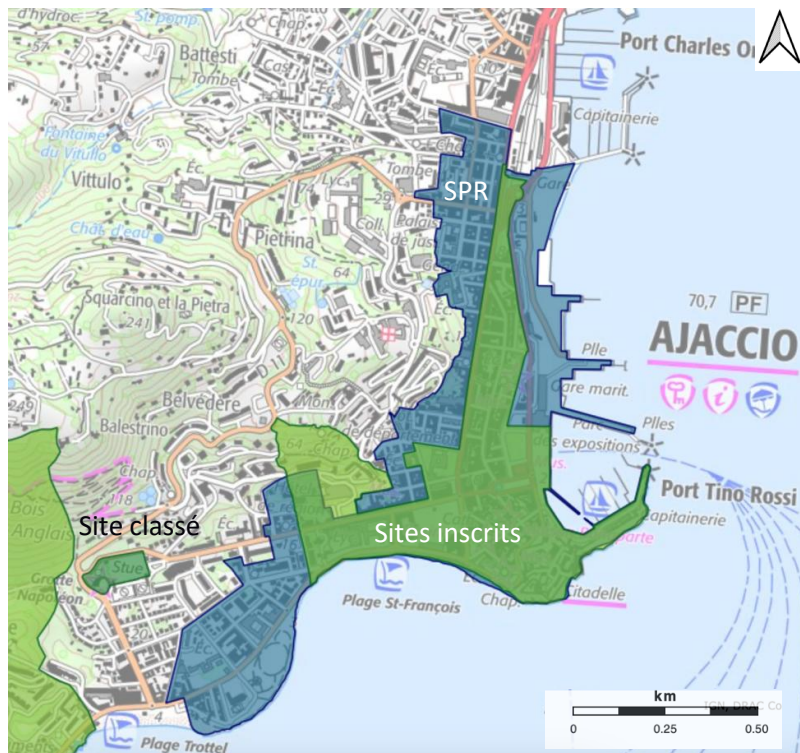
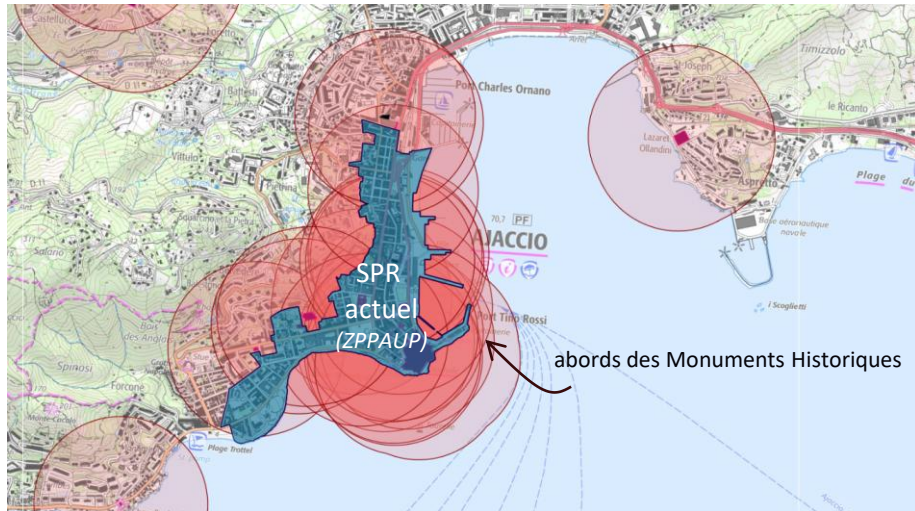
## La ville capitale impériale

A la fin XVIII<sup>e</sup> siècle, Ajaccio est une petite ville de cinq mille habitants. Au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, trois projets d'urbanisme vont être mis en place et profondément transformer la ville. En 1811, sous l'impulsion de l'Empereur, la Corse devient un seul département et Ajaccio en est le chef-lieu. Les projets d'embellissement se poursuivent et prennent en compte ce nouveau statut de « capitale impériale ». A partir de 1826, sont construits successivement : la préfecture, l'hôtel de ville, le théâtre Saint-Gabriel et le Palais Fesch.

## La station d'hiver climatique

Les grands travaux se prolongent jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. En 1868, Ajaccio devient officiellement une station d'hiver climatique. Les quartiers de villégiatures se développent, en témoignent les villas, les palais, les parcs et jardins dans le quartier des étrangers. Au XX<sup>e</sup> siècle, la construction de nouveaux quartiers résidentiels tel que le Trottet au sud, dans la continuité de la trame du Cours Grandval, favorise l'émergence des édifices de grandes qualités architecturales dont certains sont identifiés au titre du label « Architecture contemporaine remarquable ».

# Les protections patrimoniales actuelles



source : Atlas des Patrimoines

## Protections

De très nombreux édifices et ensembles sont protégés au titre des Monuments Historiques :

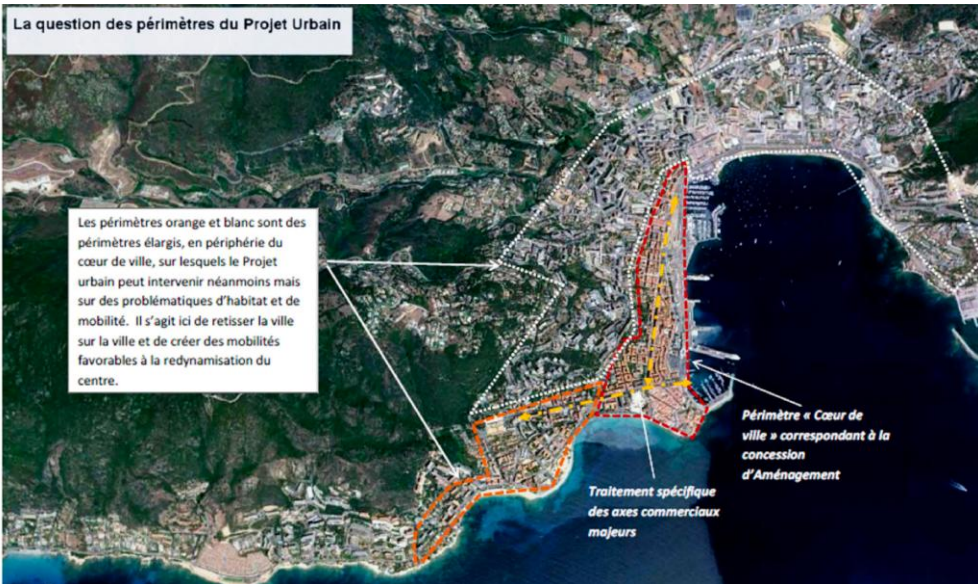
	appelation	evenement	legende
1	Hôtel Palace-Cyrnos	inscription le 12/11/1990 classement le 02/11/1976;	Partiellement inscrit
2	Palais Fesch	classement le 22/07/1924;	Partiellement Classé-Inscrit
3	Domaine et maison des Milelli   Domaine des Milelli	inscription le 12/07/2017	Inscrit
4	Statue du général Abbattucci	inscription le 22/06/2017	Inscrit
5	Palais Fesch   Statue du cardinal Fesch	inscription le 22/06/2017	Inscrit
6	Monument commémoratif Napoléon et ses frères	inscription le 22/06/2017	Inscrit
7	Domaine et maison des Milelli   Maison des Milelli	classement le 14/02/1958	Classé
8	Chapelle des Grecs	inscription le 09/03/1927	Inscrit
9	Ancienne usine Alban	inscription le 27/10/1992	Partiellement inscrit
10	Immeuble de l'appartement Baciocchi	inscription le 27/10/1992	Partiellement inscrit
11	Maison Peraldi	inscription le 06/09/1985; classement le 22/07/1924;	Partiellement Classé-Inscrit
12	Clinique chirurgicale Grandval (ancien château Conti)	inscription le 28/12/1984	Partiellement inscrit
13	Cathédrale Notre-Dame	classement le 30/10/1906	Classé
14	Lazaret d'Aspretto	inscription le 16/03/1977	Partiellement inscrit
15	Hôtel de Ville	inscription le 30/01/1990	Partiellement inscrit
16	Grand-Hôtel d'Ajaccio	inscription le 17/03/1992	Partiellement inscrit
17	Citadelle d'Ajaccio	inscription le 18/07/1975	Inscrit
18	Oratoire Saint-Jean-Baptiste	inscription le 06/09/1985	Inscrit
19	Oratoire Saint-Roch	inscription le 06/09/1985	Inscrit
20	Chapelle Saint Erasme ou Sant Erasmu	classement le 05/01/1993	Classé
21	Maison de Napoléon Bonaparte	classement le 23/04/1924	Classé
22	Chapelle Impériale	classement le 22/07/1924	Classé
23	Baptistère paléochrétien de Saint-Jean	classement le 14/02/2013	Classé
24	Palais Lantivy	inscription le 30/01/1990	Partiellement inscrit
25	Ancien Palais Episcopal	inscription le 21/12/1984	Partiellement inscrit

Le territoire communal comprend trois sites classés et trois sites inscrits :

- Site classé de la Grotte Napoléon et place Giraud, 1921 - 1,6 ha
- Site classé du Parc des Milelli de la famille Bonaparte, 1977 – 12,6 ha
- Site classé des îles Sanguinaires et la pointe de la Parata (Ajaccio), 1995 – 1385 ha
- Site inscrit du golfe d'Ajaccio, rive nord (Ajaccio), 1951, 1262 ha
- Site inscrit Place du Diamant (ensemble urbain, 1942)
- Site inscrit du centre-ville d'Ajaccio

Le SPR est géré via une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), qui a été approuvée en 2005. En novembre 2013, la ville d'Ajaccio s'est engagée dans un projet d'extension et transformation de la ZPPAUP en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), conformément à la loi dite Grenelle II. Après enquête publique, il est apparu que le projet n'était plus en totale adéquation avec les programmes et les projets engagés dernièrement par la ville et ne répondait pas à l'outil tel que défini par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP). En effet, le projet d'extension et de transformation en AVAP, qui devait succéder à la ZPPAUP, a démarré il y a presque 10 ans. Dans cet intervalle, la ville a arrêté et approuvé son PLU et s'est engagée dans le dispositif Action Cœur de Ville.

# Mise en valeur et projets portés par la ville



Le Plan local d'urbanisme a été approuvé en novembre 2019.

Le règlement local de publicité est en cours de révision. La délimitation du RLP s'appuie sur le SPR actuel. Elle sera révisée à la suite du classement du nouveau SPR.

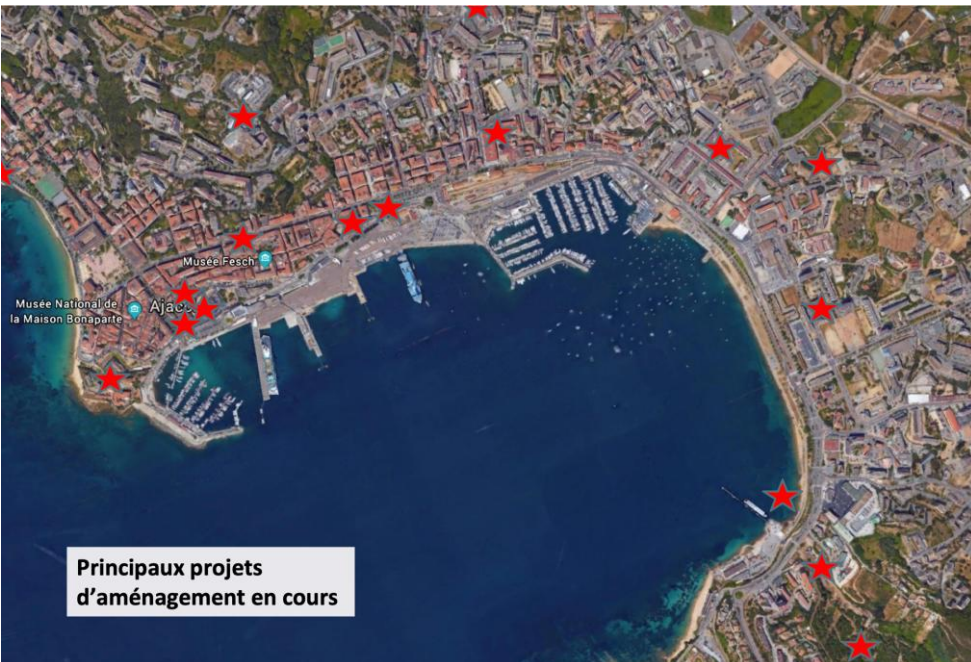
Dans le cadre de l'obtention du label « **Ville et Pays d'art et d'histoire** » en 2013, la ville d'Ajaccio s'est engagée à mener une politique offensive en matière de préservation et de mise en valeur de son patrimoine afin de forger une identité culturelle et de développer une activité économique raisonnable et raisonnée liée au tourisme d'histoire.

La commune est aussi signataire d'une **convention ACTION CŒUR DE VILLE** depuis 2018.

La commune a mis en place une **OPAH-RU** en août 2025 et un plan de merchandising du centre-ville.

Les Îles Sanguinaires et la pointe de la Parata constituent pour la ville d'Ajaccio et la Collectivité de Corse, qui en sont les propriétaires principaux, un joyau paysager et écologique inestimable. Une **Opération Grand Site (OGS)** gère le site et ses abords depuis 2017. Le label Grand Site de France a été renouvelé en 2023.

Ainsi, le projet d'extension du site patrimonial remarquable s'inscrit en continuité du projet de la commune en faveur de la protection et de la mise en valeur du patrimoine.



# Les enjeux de préservation et de mise en valeur

## Bilan des enjeux identifiés dans le cadre de l'étude d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

- ❖ Conserver la trame ancienne et lui permettre d'évoluer dans ce caractère
- ❖ Préserver le bâti originel dans ses hauteurs, sa cohérence visuelle au niveau des matériaux et son volume
- ❖ Protéger les édifices remarquables et conserver et restaurer ces édifices dans le respect de leur architecture
- ❖ Préserver et valoriser les jardins et les cours liés aux maisons et bâtiments anciens
- ❖ Préserver et valoriser les vues
- ❖ Valoriser les rues, les sentes piétonnes, les places, les squares suivant leur caractère particulier
- ❖ Conserver, restaurer les détails d'architecture dans leur caractère d'origine
- ❖ Promouvoir la création de commerces en accord avec l'architecture du bâti
- ❖ Pour les nouvelles constructions, maintenir et préserver le rapport d'échelle avec la vieille ville, et la qualité des vues et du paysage d'ensemble
- ❖ Préserver et promouvoir une qualité architecturale et urbaine générale

## Enjeux complémentaires identifiés dans le cadre de l'étude SPR

Si l'étude SPR a confirmé les enjeux identifiés dans l'étude d'AVAP, d'autres enjeux sont apparus du fait de l'évolution des projets de la commune, des échanges avec les services de l'UDAP et du travail de terrain se rapportant aux espaces extérieurs mais aussi intérieurs.

Ceux-ci sont listés ci-après :

- ❖ La gestion de la zone portuaire
- ❖ Les cœurs d'îlots
- ❖ Les 2 îlots « en projet »
- ❖ La qualité des façades « arrières »
- ❖ L'intégration des équipements (type Pac...)
- ❖ La sécurité incendie
- ❖ L'accessibilité des immeubles
- ❖ Les intérieurs des immeubles



source : Guillaume Duhamel

# La valeur patrimoniale d'Ajaccio

---

## Synthèse

La prise de connaissance des nombreuses études réalisées, le travail de terrain effectué par l'équipe d'étude ainsi que les nombreux entretiens menés avec des acteurs clés du territoire ont permis de proposer une synthèse de la définition de la valeur patrimoniale de la ville d'Ajaccio.

Celle-ci a vocation à guider et justifier le classement de l'extension du site patrimonial remarquable et à préciser les enjeux de gestion futurs.

Elle s'articule autour de quatre points principaux qui englobent l'ensemble des dimensions paysagères et patrimoniales qui justifient d'un classement au titre du SPR.

### 1. La ville dans le site de la baie d'Ajaccio

Des premières fondations humaines à l'exutoire des cours d'eau, à la mise en culture du territoire par une gestion hydraulique et agricole d'ampleur, au rôle clef du port dans le développement de la ville, l'histoire d'Ajaccio est intimement liée aux caractéristiques géographiques propres à sa baie. Ce lien est encore actif aujourd'hui, le port jouant toujours son rôle pour le rayonnement de la ville, et l'inscription du développement urbain dans le relief ménageant à la fois des vues vers les montagnes qui enserrant la baie constituant le fond de scène quotidien des habitants et des vues remarquables cadrées vers la mer à chaque coin de rue.

### 2. La ville génoise

Fondée en 1492, la ville génoise initiale est encore nettement lisible dans son emprise et a conservé l'échelle urbaine de ses origines. Bien que les bâtiments aient été reconstruits et requalifiés au fur et à mesure des besoins et des démolitions, la trame urbaine, elle, a finalement été remarquablement maintenue et ce malgré les profonds remaniements successifs des fortifications qui se lisent désormais en creux, exception faite de la citadelle. Le premier faubourg, lié au port, participe du même ensemble urbain et s'inscrit en continuité avec celui-ci.

### 3. La ville capitale impériale

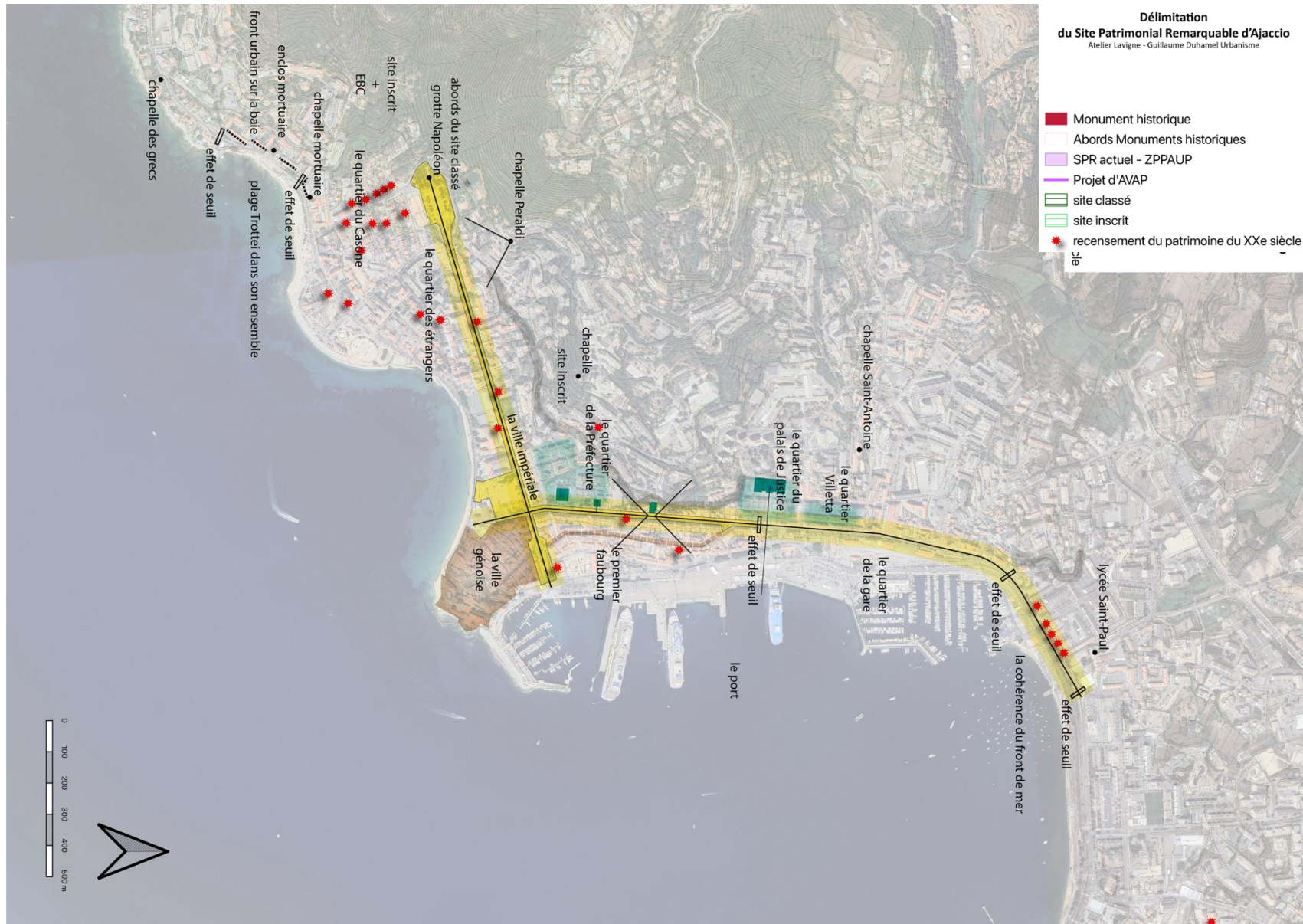
La construction du pouvoir impérial par Napoléon Bonaparte a eu de profondes répercussions sur la ville qui sont encore extrêmement prégnantes aujourd'hui, à la fois par la valorisation touristique et culturelle qui en est faite, mais également de manière très concrète via la trame urbaine impériale qui est venue se greffer à celle de la ville génoise. En effet, à partir du premier projet d'embellissement de 1801, très documenté, la succession de grands projets et de développements urbains suit cette trame initiale et structure la ville dans une cohérence d'ensemble rarement constatée ailleurs. Au fur et à mesure des projets (1830, 1865 et au-delà), les nouveaux quartiers s'organisent le long des deux grands cours articulés avec les places urbaines et suivent la trame orthogonale d'ensemble, les bâtiments publics sont mis en scène en cohérence avec les espaces publics et les quais parachèvent le projet du port.

### 4. L'architecture contemporaine

Durant l'entre-deux-guerres, les architectes expérimentent l'architecture symbolique des années 1930, celle des lignes pures dans les quartiers des étrangers, du Trottet mais aussi à l'entrée nord de la ville.

De beaux exemples d'architecture « art déco » et contemporaine sont les témoins de cette période de construction de la ville. De nombreux édifices sont d'ailleurs inventoriés par la DRAC « Architecture contemporaine remarquable ».

# La valeur patrimoniale d'Ajaccio



source : Guillaume Duhamel

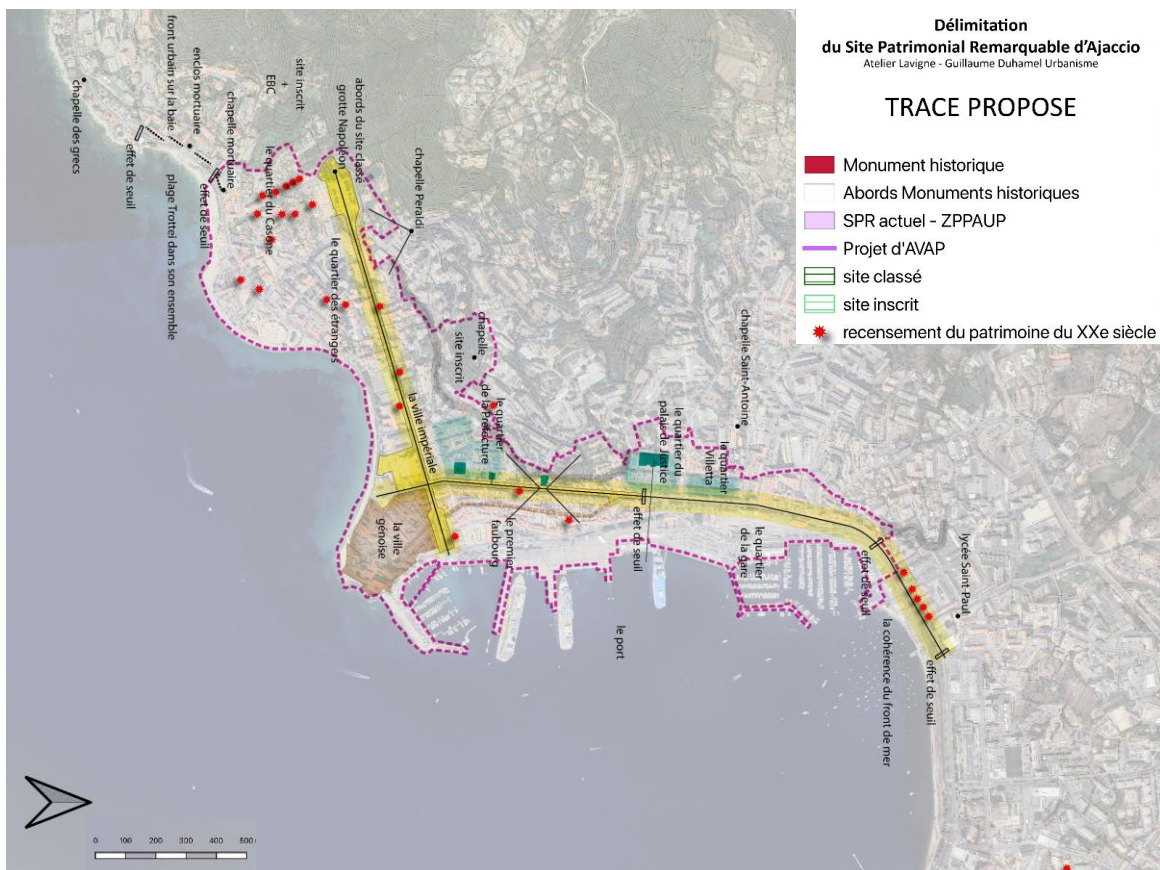
## Spatialisation

La valeur patrimoniale est ensuite déclinée spatialement sur le centre historique. La carte ci-contre indique ainsi :

- la **ville génoise** et son faubourg (en brun),
- les axes majeurs du **projet impérial** (en jaune) et des bâtiments publics qui s'y rattachent (en vert),
- **les points de vue** majeurs identifiés et les effets de seuils urbains ou les continuités bâties cohérentes (en noir),
- le repérage de **l'architecture contemporaine remarquable** réalisé par la DRAC (en rouge).

Cette spatialisation a guidé ensuite le travail de terrain et de délimitation.

# La justification de la délimitation du SPR



## Principes directeurs

Les principes directeurs qui ont guidé la proposition de délimitation s'appuient sur :

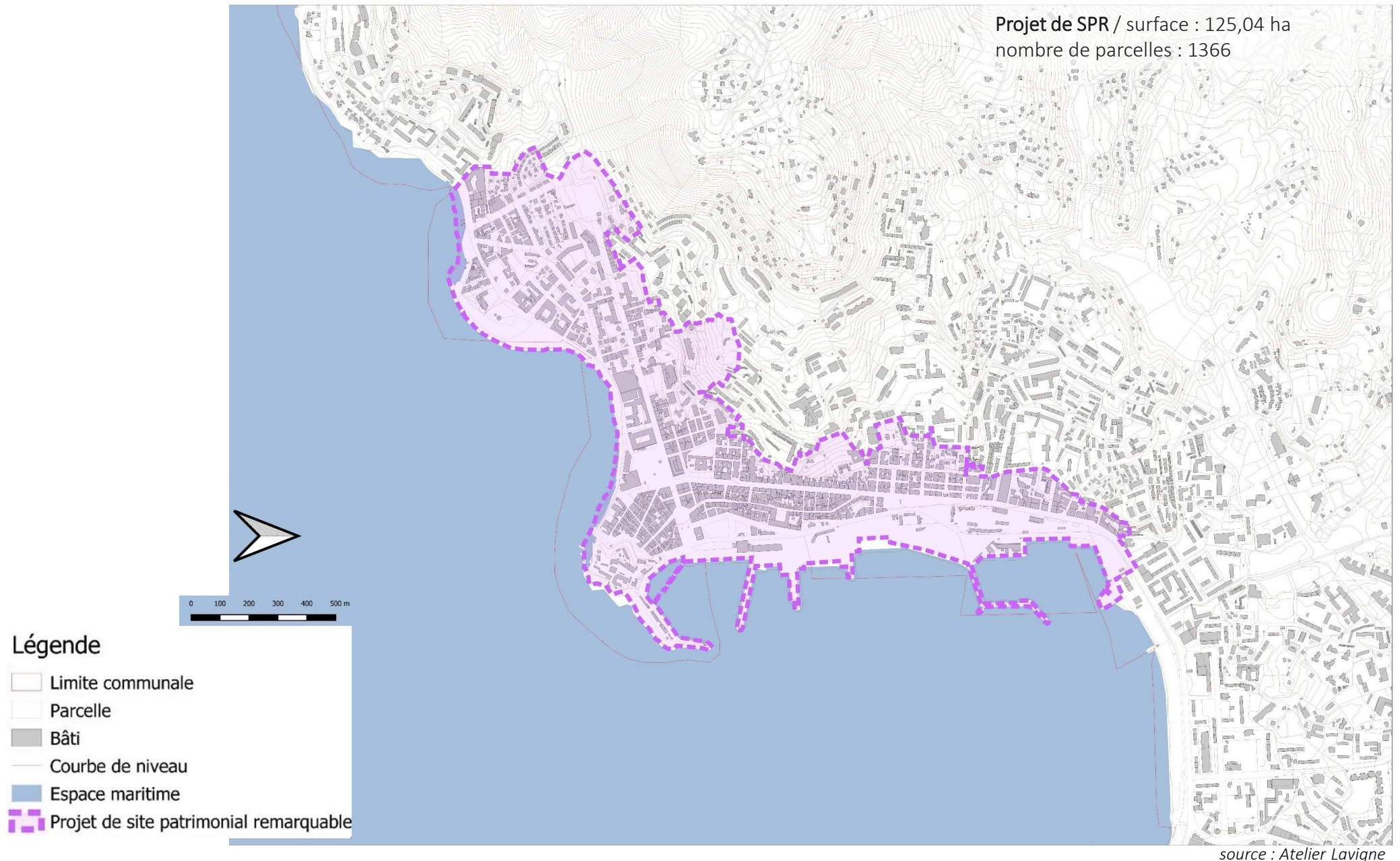
- les démarches préalables engagées (ZPPAUP, AVAP notamment),
- la définition de la valeur patrimoniale de la ville,
- la spatialisation de celle-ci,
- les enjeux de gestion identifiés,
- l'intégration de la totalité du périmètre du site inscrit sur la ville pour rendre les protections plus lisibles.

La délimitation a fait l'objet d'un scénario avec ses variantes. Une visite de site a permis d'arbitrer collectivement certaines options, confirmées lors des réunions du comité de pilotage.

Les principes sont ainsi les suivants :

1. L'intégration de la ville génoise et de la trame urbaine témoignant de la continuité du projet impérial initié au début du XIXe siècle, jusqu'aux quartiers de villas liés au renouveau de la ville avec la villégiature ;
2. L'utilisation de la topographie comme limite de la ville ancienne au pied du relief, à l'exception, ponctuellement, de l'écrin paysager immédiat constitué par les parcs et jardins des grandes propriétés ou institutions quand ceux-ci sont préservés ;
3. L'intégration des enjeux de covisibilités vers la baie mais surtout vers la ville depuis la baie ;
4. L'intégration des entrées de ville nord et sud où les seuils urbains sont marqués et annoncent l'arrivée dans le cœur patrimonial de la ville ;
5. Les grands équipements publics en articulation avec les espaces publics ;
6. Le(s) port(s) de la ville constitutif(s) de son histoire et en proximité immédiate aujourd'hui avec le centre historique (gestion des covisibilités et enjeux fonctionnels par exemple).

# La délimitation du site patrimonial remarquable



# Coordonnées du maître d'ouvrage

---

## **Maître d'ouvrage : Commune d'Ajaccio**

Coordonnées :

Hôtel de Ville

Avenue Antoine Serafini

Ajaccio cedex – BP 412

20000 Ajaccio

## **Direction en charge du dossier au sein de la commune : Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain**

Coordonnées :

Direction Générale des Services Techniques

Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain

6 boulevard Lantivy

20000 Ajaccio