

Ajaccio (2A)



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

Rapport de présentation

Décembre 2024



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

Sommaire

Introduction / Présentation générale du territoire et objectifs de la collectivité	P.3
Chapitre 1 / Documents de protection et de gestion existants	P.17
Chapitre 2 / La valeur patrimoniale du site et de la ville	P.33
Chapitre 3 / Les orientations et propositions de délimitation	P.73
Chapitre 4 / L'engagement de la collectivité et la démarche de concertation	P.85

Introduction / Présentation générale du territoire et objectifs de la collectivité



Présentation générale du territoire



source : google maps

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.

Elle est implantée en position d'abri sur la côte occidentale de l'île. La commune 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 est particulièrement accidentée (point culminant : 790 mètres). Il existe quelques rares plaines, comme aux Cannes et aux Salines.



Présentation générale du territoire



La commune a une superficie de 82 km² pour une altitude moyenne de 38 m.

Elle est peuplée de 72 647 habitants (INSEE, 2020), en progression depuis 1968. Son unité urbaine rassemblait 85 796 habitants en 2021 et son aire d'attraction, qui s'étend sur 79 communes, comptait 118 759 habitants (INSEE).

Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 35 338 en 2020. Ces logements se composent, de 87,5% de résidences principales, de 9,2% résidences secondaires ou occasionnels ainsi que 3,3 % vacants soit 1154 logements vacants.

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale est de 45,9 % en 2020.

Constats réalisés dans le cadre de l'état des lieux en matière d'habitat par la CAPA et la ville d'Ajaccio en 2023 :

- Polarisation qui s'estompe au profit des communes d'Afa, Alata, Peri et Sarrola.
- Perte d'attractivité du centre-ville -> grandes opérations de logements à l'est (jeunes ménages, primo accédants, décohabitation) ; nouvelles aspirations post confinement, attractivité de la maison individuelle (ou petit collectif avec jardin privatif),
- Attractivité qui transforme le paysage urbain : périurbanisation.
- Ajaccio (centre-ville) et Sarrola (Pernicaggio) concentrent des ménages aux faibles ressources
- Une offre d'habitat trop homogène par rapport à la diversité des besoins.
- Inadéquation entre niveaux de ressources et prix du marché

LOG T2 - Catégories et types de logements

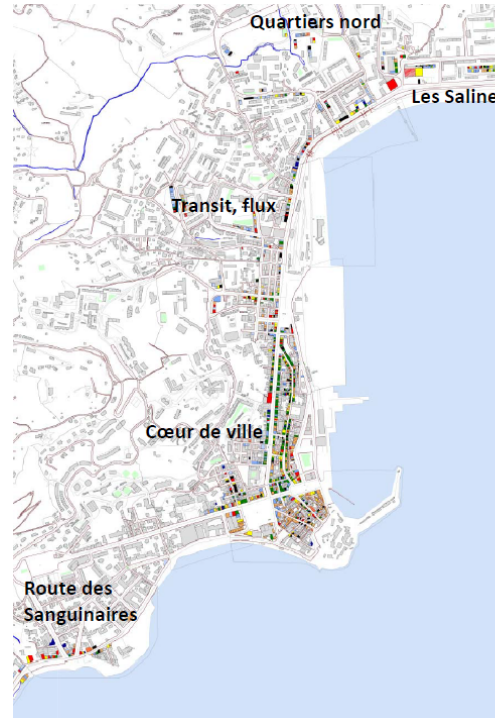
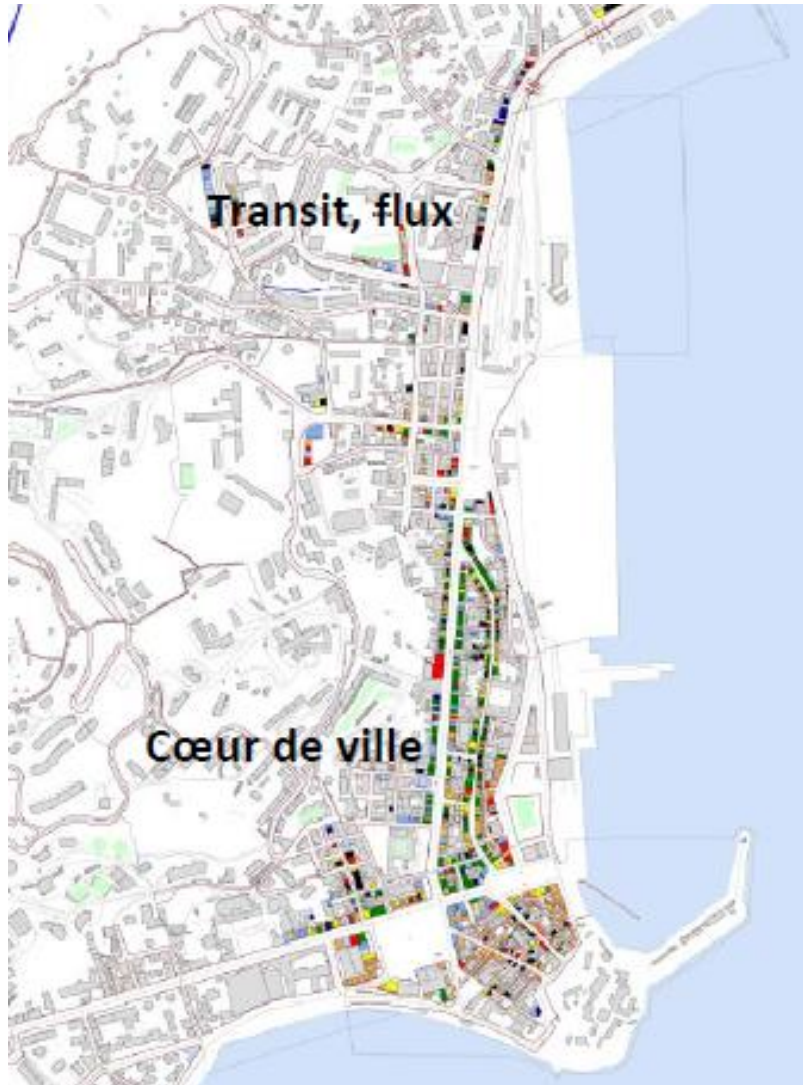
	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	31 479	100,0	33 108	100,0	35 338	100,0
Résidences principales	27 181	86,3	28 662	86,6	30 928	87,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 977	9,5	3 106	9,4	3 256	9,2
Logements vacants	1 320	4,2	1 340	4,0	1 154	3,3
Maisons	3 469	11,0	3 211	9,7	3 895	11,0
Appartements	27 814	88,4	29 792	90,0	31 274	88,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023 .

source : Etat des lieux et Actions en matière d'habitat, CAPA et ville d'Ajaccio 2023

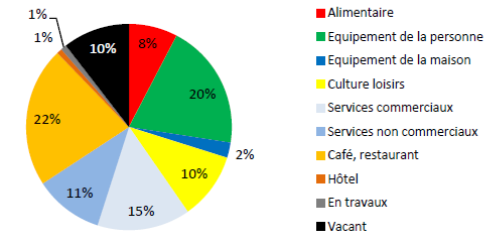
Présentation générale du territoire

L'armature commerciale du centre-ville



1245 cellules commerciales, dont 127 vacants

- Un **centre ville marchand très étendu** : une très forte densité en cœur de ville, plus distendu sur le reste de la commune
- 1 polarité commerciale dominante : Cœur de ville et des polarités secondaires : Sanguinaires, Salines
- Une proportion d'enseignes nationales correcte
- Peu de commerces saisonniers, seulement 3 %, ce qui fait d'Ajaccio un centre ville vivant toute l'année.
- Une proportion importante de cafés, restaurants
- Un positionnement moyen et haut gamme en cœur de ville, plus hétérogène dans les quartiers
- Un % de services relativement élevé, très sectorisé, hors cœur de ville



source : *Elaboration d'un plan de merchandising du centre-ville d'Ajaccio 2019, aid*

Présentation générale du territoire

Le climat

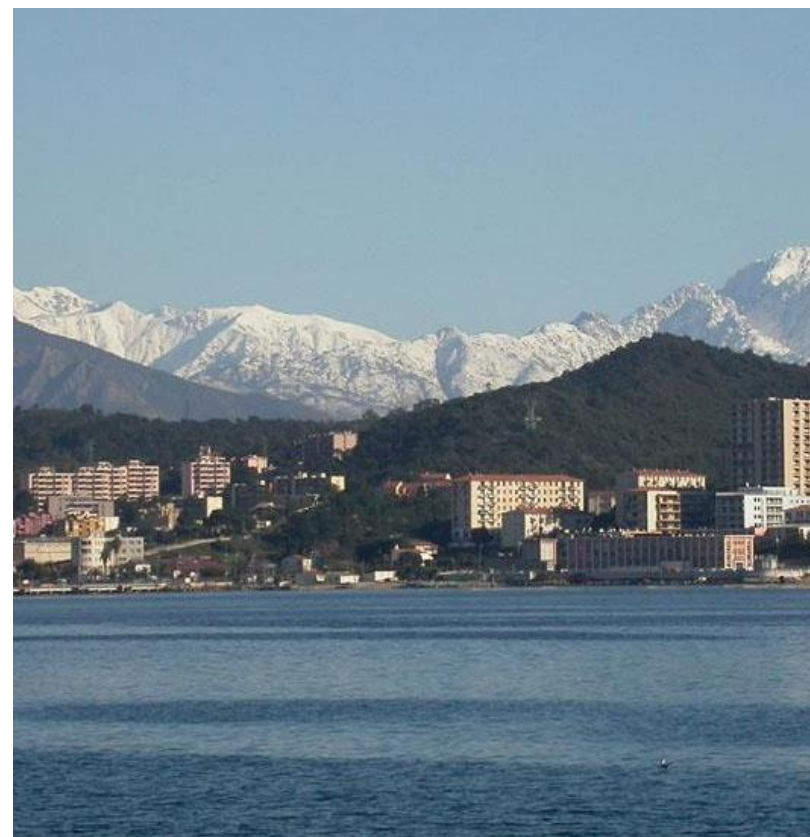
Relevé météorologique d'Ajaccio

Mois	jan.	fév.	mar.	avr.	mai	juin.	juil.	août.	sep.	oct.	nov.	déc.	année
Température minimale moyenne (°C)	4,1	4,2	5,4	7,3	11,0	14,1	16,7	17,2	14,8	11,7	7,7	5,2	10,0
Température moyenne (°C)	8,9	9,1	10,3	12,3	16,1	19,4	22,2	22,8	20,2	16,8	12,6	9,9	15,1
Température maximale moyenne (°C)	13,6	13,9	15,2	17,3	21,1	24,7	27,7	28,3	25,6	21,8	17,4	14,7	20,1
Ensoleillement (h)	144	159	218	211	290	318	360	333	251	188	132	120	2 726
Précipitations (mm)	61,8	56,4	57,2	63,8	38,8	23,2	9,7	20,2	53,7	92,0	94,9	67,6	639,3
Nombre de jours avec gel	4	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	11
Record de froid (°C) (année du record)	-7,0 (1981)	-8,1 (1986)	-5,6 (1971)	-1,7 (1956)	3,0 (1960)	6,8 (1980)	9,2 (1954)	9,1 (1956)	7,6 (1977)	1,6 (1974)	-3,2 (1998)	-4,9 (1980)	
Record de chaleur (°C) (année du record)	22,4 (1997)	25,3 (1979)	29,6 (2001)	32,2 (2012)	34,6 (2008)	37,0 (1950)	40,3 (1983)	39,5 (1988)	40,0 (1975)	35,0 (1988)	29,4 (1967)	22,7 (1989)	
Record de pluie en 24 h (mm) (année du record)	65,5 (1951)	48,9 (1966)	49,2 (2001)	55,7 (1974)	147,6 (2008)	60,9 (1953)	64,0 (1964)	51,7 (1959)	78,7 (1974)	81,9 (1977)	70,2 (1990)	52,0 (1990)	147,6
Relevé pluviométrique en 2008 (mm)	61	17	46	26	237	39	0	0	56	130	216	96	925,8
Relevé pluviométrique en 2009 (mm)	104	58	93	56	5	4	0	1	35	58	115	122	648,8
Relevé pluviométrique en 2010 (mm)	126	65	57	51	65	72	3	30	5	87	187	113	860,8
Relevé pluviométrique en 2011 (mm)	46	49	59	29	6	50	32	0	49	40	61	85	507,1

Source : Météo France - Stations météo d'Ajaccio^{4,5} et Relevés 1971-2000⁶

Le climat méditerranéen, chaud et sec l'été, doux et humide l'hiver, caractérise la Corse ; néanmoins, les contextes géographiques locaux influencent les nombreuses micros-régions de l'île de Beauté.

La région ajaccienne bénéficie d'aspects climatiques très privilégiés, marquée par l'extrême douceur de ses températures l'hiver, et des critères d'un temps chaud et sec l'été.



Les objectifs de la collectivité

La commune souhaite étendre le Site Patrimonial Remarquable lié au périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Paysager et Urbain pour différentes raisons :

- Le périmètre de 2005 apparaît aujourd'hui obsolète avec des incohérences au regard de la définition réglementaire d'un SPR qui identifie un ensemble cohérent sur le plan urbain et paysager ;
- Elle souhaite intégrer le patrimoine XXe et de l'entre-deux guerres se situant le long du cours Napoléon, du cours Granval, du cours Jean Nicoli et dans le quartier des étrangers ;
- Elle prône une protection et une mise en valeur du patrimoine de façon durable en intégrant les enjeux d'aménagement actuels ;
- Le périmètre devra prendre en compte les objectifs d'aménagement de la ville et sa volonté de redynamisation du centre-ville.

Les enjeux du futur document de gestion du Site Patrimonial Remarquable seront également d'interroger la capacité du paysage et des secteurs urbains à recevoir de nouvelles constructions et de mesurer dans quelles conditions le patrimoine peut être le garant d'un cadre de vie de qualité et adapté aux modes de confort moderne.

En effet, la commune s'engage dans un projet volontariste de redynamisation résidentielle du cœur de ville vis-à-vis d'une péri-urbanisation mal maîtrisée. Plusieurs objectifs sont ainsi portés :

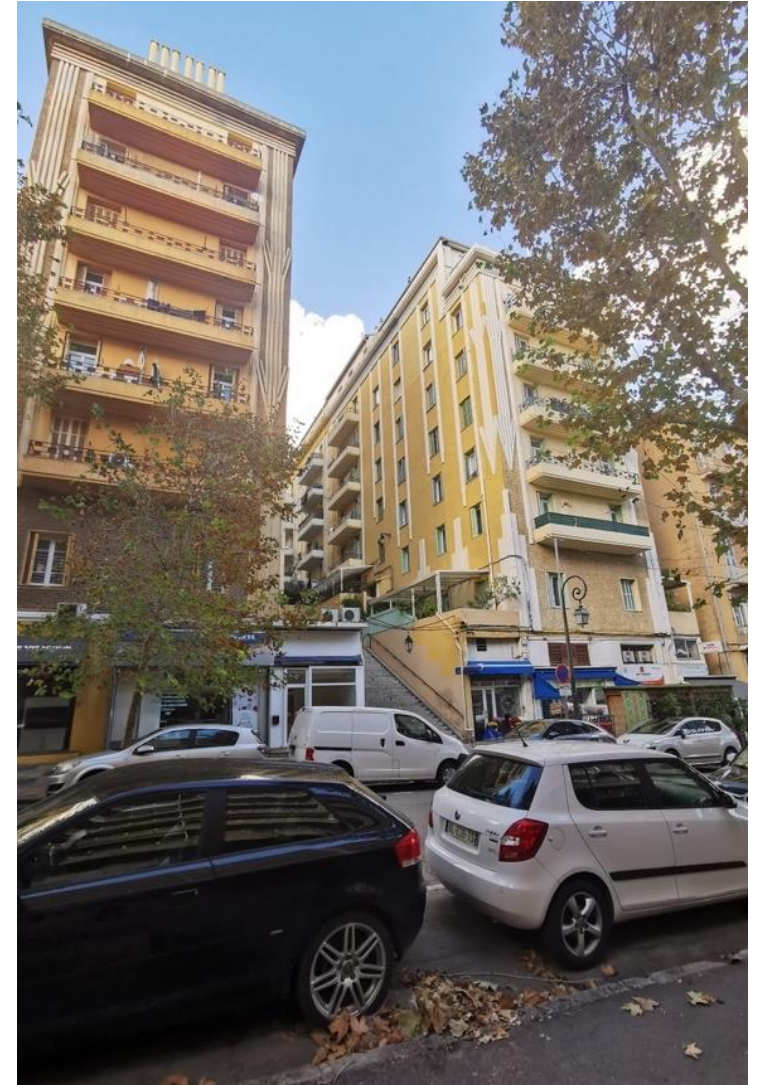
A/ Densification : Cet objectif s'inscrit dans les grandes politiques nationales de zéro artificialisation nette et de maîtrise de l'étalement urbain.

B/ Accessibilité : Le maintien à domicile des personnes âgées, l'accès au logement des personnes à mobilité réduite et l'attractivité du centre-ville pour les ménages avec de jeunes enfants se traduisent par la mise en place de mesures en faveur de l'accessibilité telles que : installation d'ascenseur, limitation des obstacles à la mobilité.

C/ Sécurité : les services de secours doivent accéder plus aisément aux logements via les ruelles et cours intérieures

D/ Amélioration énergétique des logements : Le confort thermique est un élément important dans le choix d'un logement et permet de réaliser des économies d'énergie et de participer à lutte contre le réchauffement climatique.

E/ Aménagement urbain et libération de l'espace public afin de redonner au cœur de Ville son attractivité. A ce titre, le projet de SPR pourra notamment prévoir des zones de projets et des orientations d'aménagement sur la base des projets de la Ville.

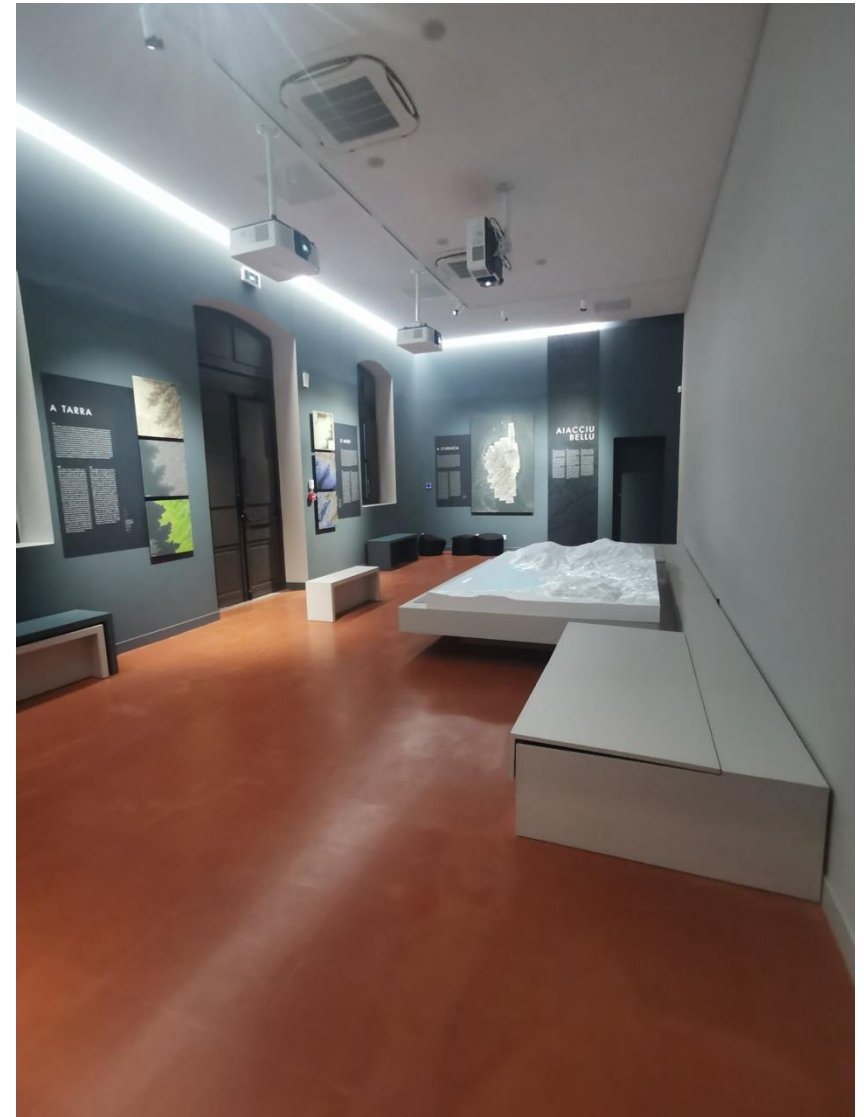


Introduction

Ajaccio, Ville d'art et d'histoire

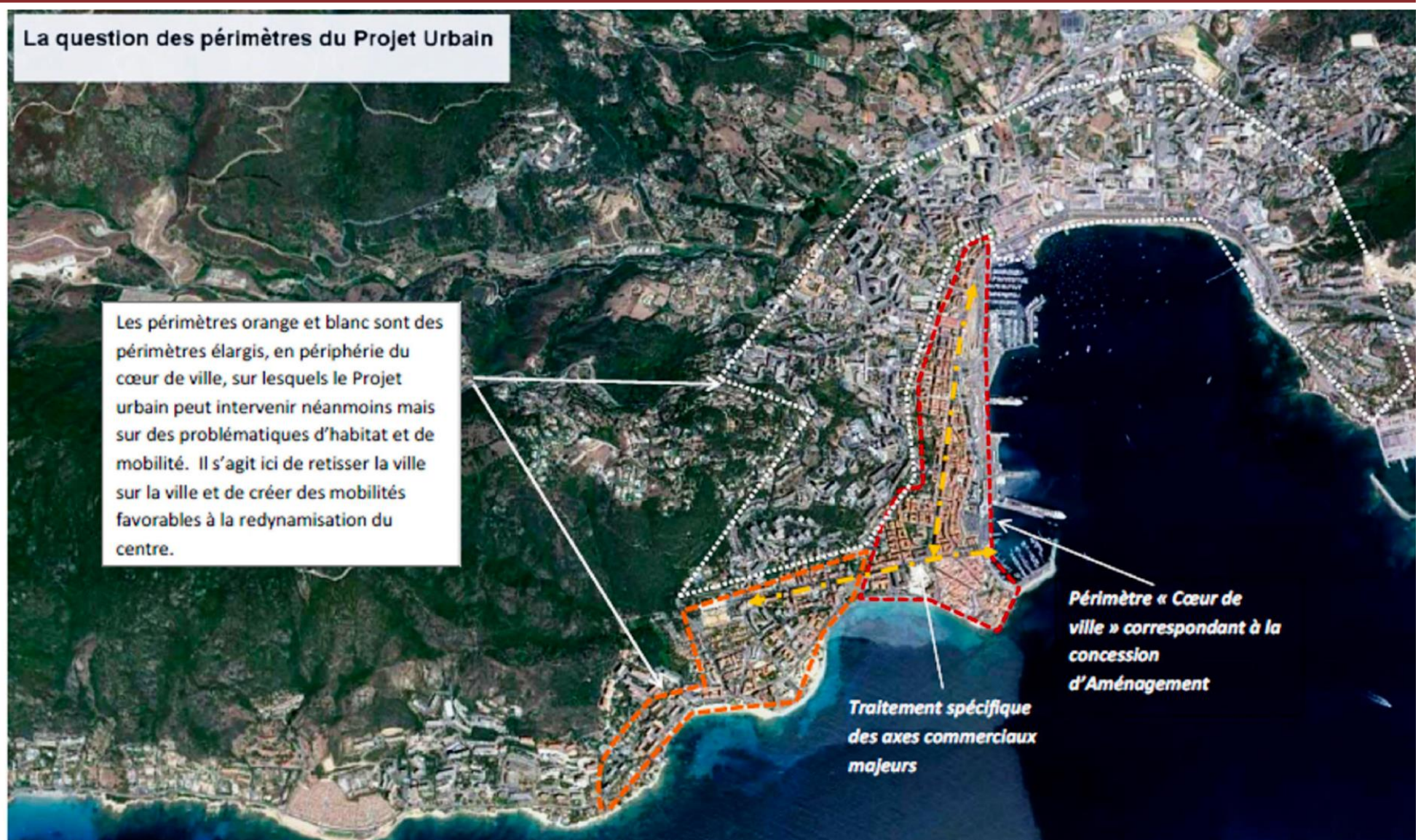
Dans le cadre de l'obtention du label « Ville et Pays d'Art et d'Histoire » en 2013, la Ville d'Ajaccio s'est engagée à mener une politique offensive en matière de préservation et de mise en valeur de son patrimoine afin de forger une identité culturelle et de développer une activité économique raisonnable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

A cet effet, le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) a été inauguré en septembre 2024 et propose une exposition immersive dans l'histoire du site et le patrimoine d'Ajaccio.

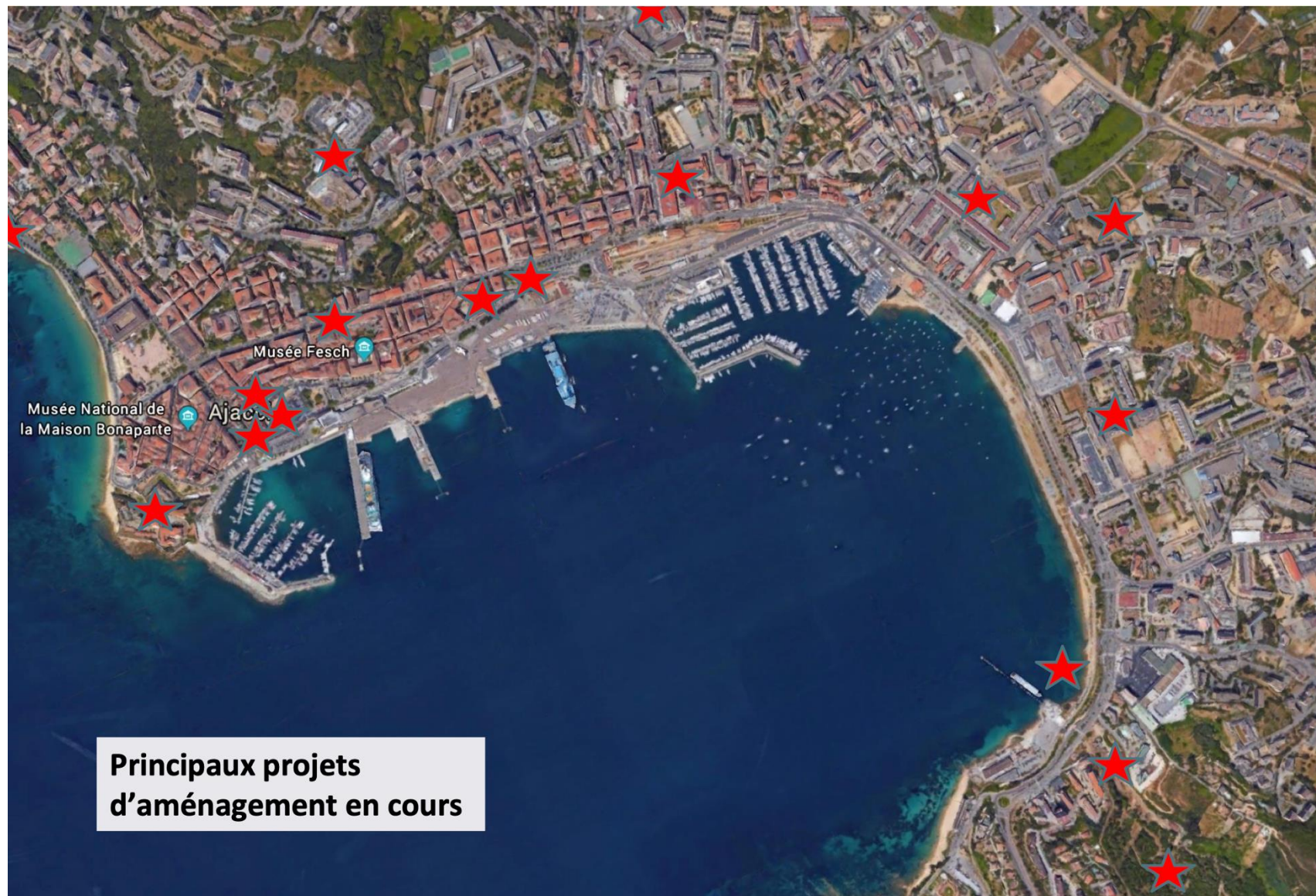


*Exposition du CIAP
source : Atelier Lavigne*

Les projets de la commune

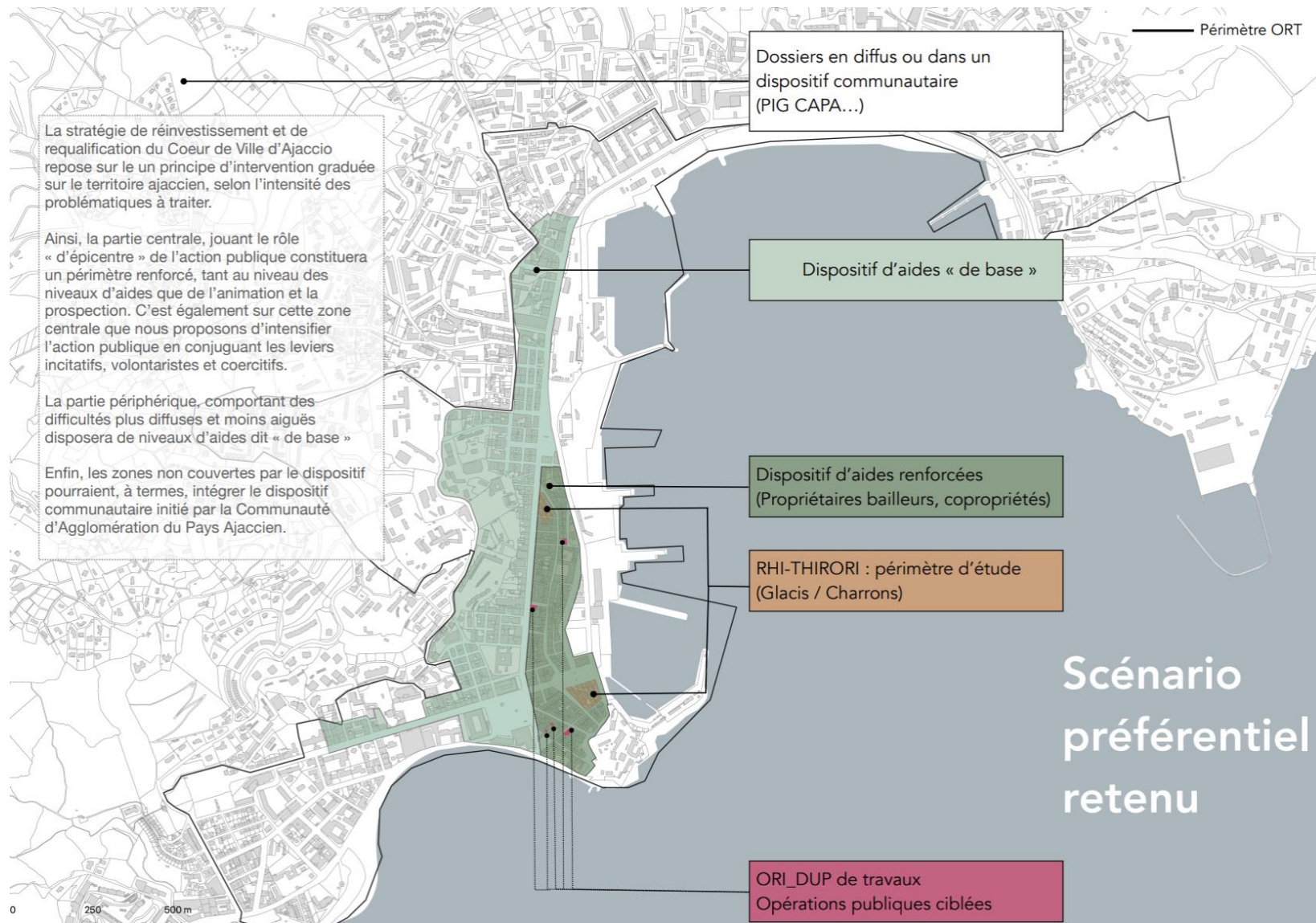


Les projets de la commune



**Principaux projets
d'aménagement en cours**

L'articulation avec l'OPAH-RU



L'articulation avec l'OPAH-RU



Aides à la pierre et prime ascenseur

Bilan 2021 / 2022 (dossiers soldés)

11 Dossiers subventionnés : 162 378 euros

9 Dossiers en cours de travaux (validés par la commission): 162 896 euros

Perspectives 2023:

Refonte du règlement d'aide à la pierre et prime ascenseur
(simplification du mode de calcul, lisibilité du dispositif,
communication renforcée, périmètre étendu)

➤ délibération à passer au CM de janvier

Montant annuel:

100 000 euros aide à la pierre

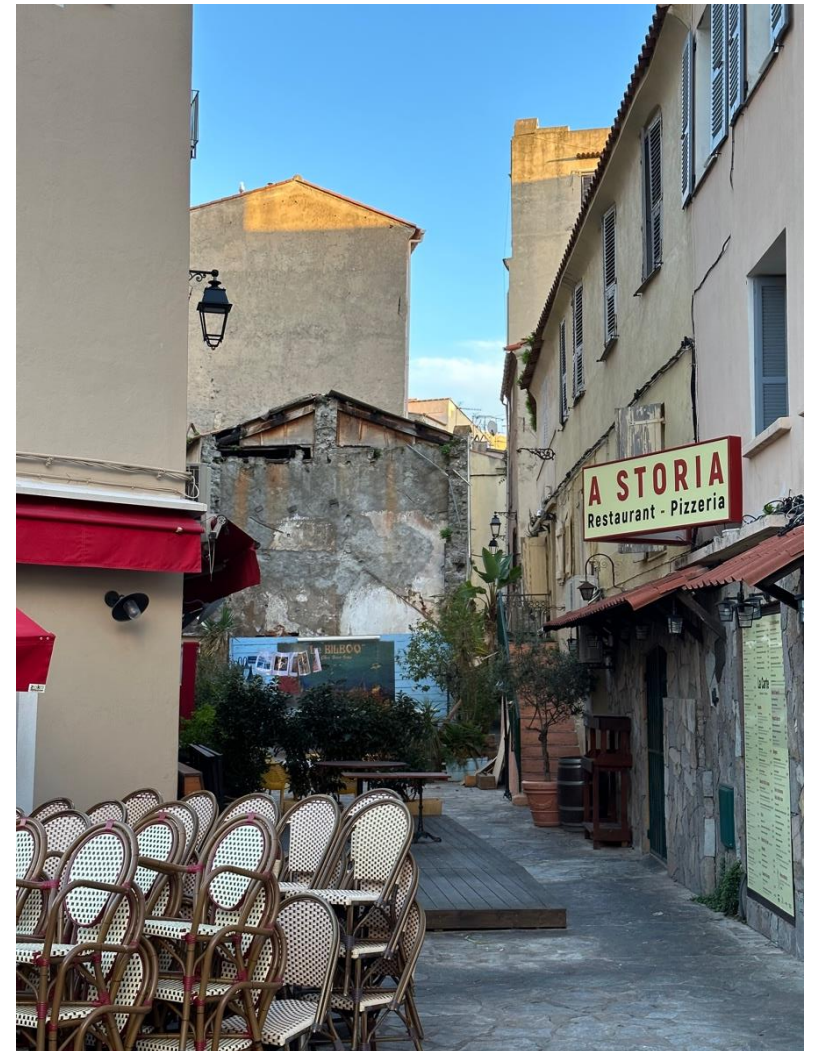
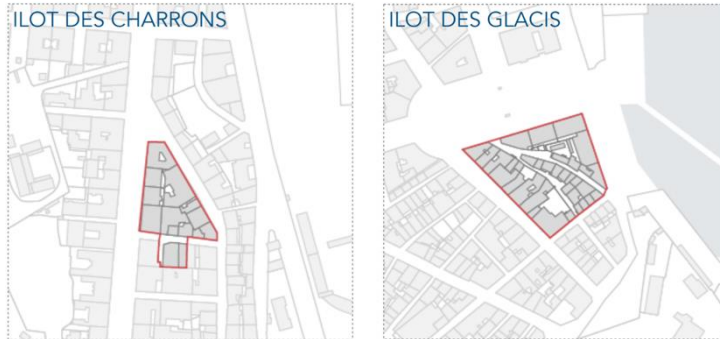
20 000 euros prime ascenseur



Réflexion sur les modalités d'un soutien financier par l'Anah
dans le cadre des aides à la copropriété pour le ravalement.

L'articulation avec l'OPAH-RU

2 secteurs identifiés pour des opérations coercitives



L'articulation avec le plan de merchandising du centre-ville d'Ajaccio

Troisième partie : Plan d'actions

Parcours marchands et positionnement



Positionnement : les dominantes

1	Cours Napoléon (haut) : rue prime, positionnement moyen-haut diversifié , concepts store indépendants
2	Cours Napoléon (bas) : commercialité à maintenir en l'état
3	Fesch : restauration traditionnelle et régionale, produits régionaux, artisanat Corse, incubateur nouveau concepts marchands et de restauration
4	Galerie Napoléon : loisirs marchands
5	Place du Diamant : commerce éphémère, animations
6	Vieille ville : restauration traditionnelle et régionale,
7	Grandval : commerce de flux, restauration innovante
8	Campinchi : alimentaire quotidien, restauration traditionnelle

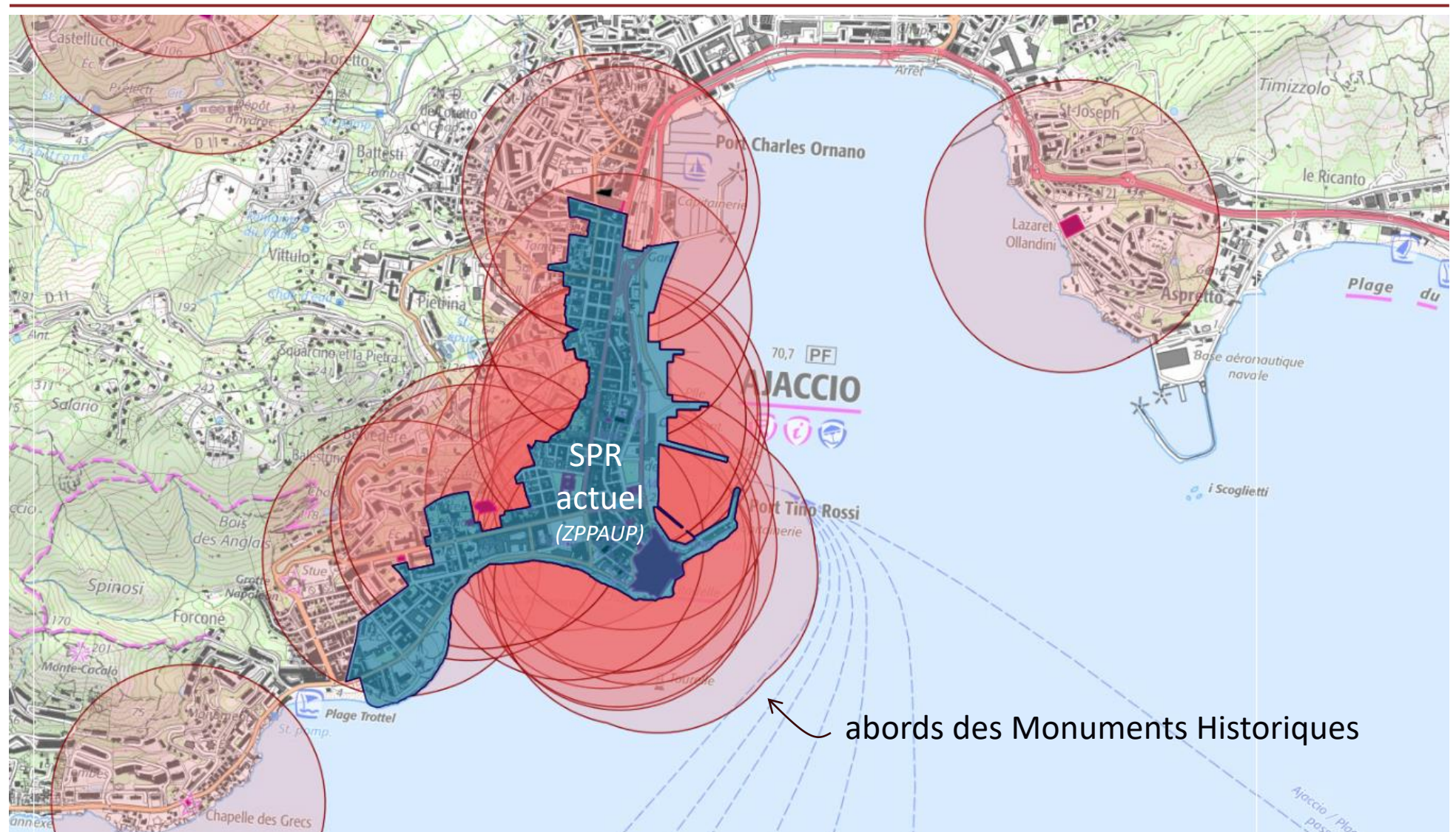
— Mai 2019

source : *Elaboration d'un plan de merchandising du centre-ville d'Ajaccio 2019, AID*

Chapitre 1 / Documents de protection et de gestion existants



Les protections patrimoniales actuelles



source : Atlas des Patrimoines

Les Monuments Historiques

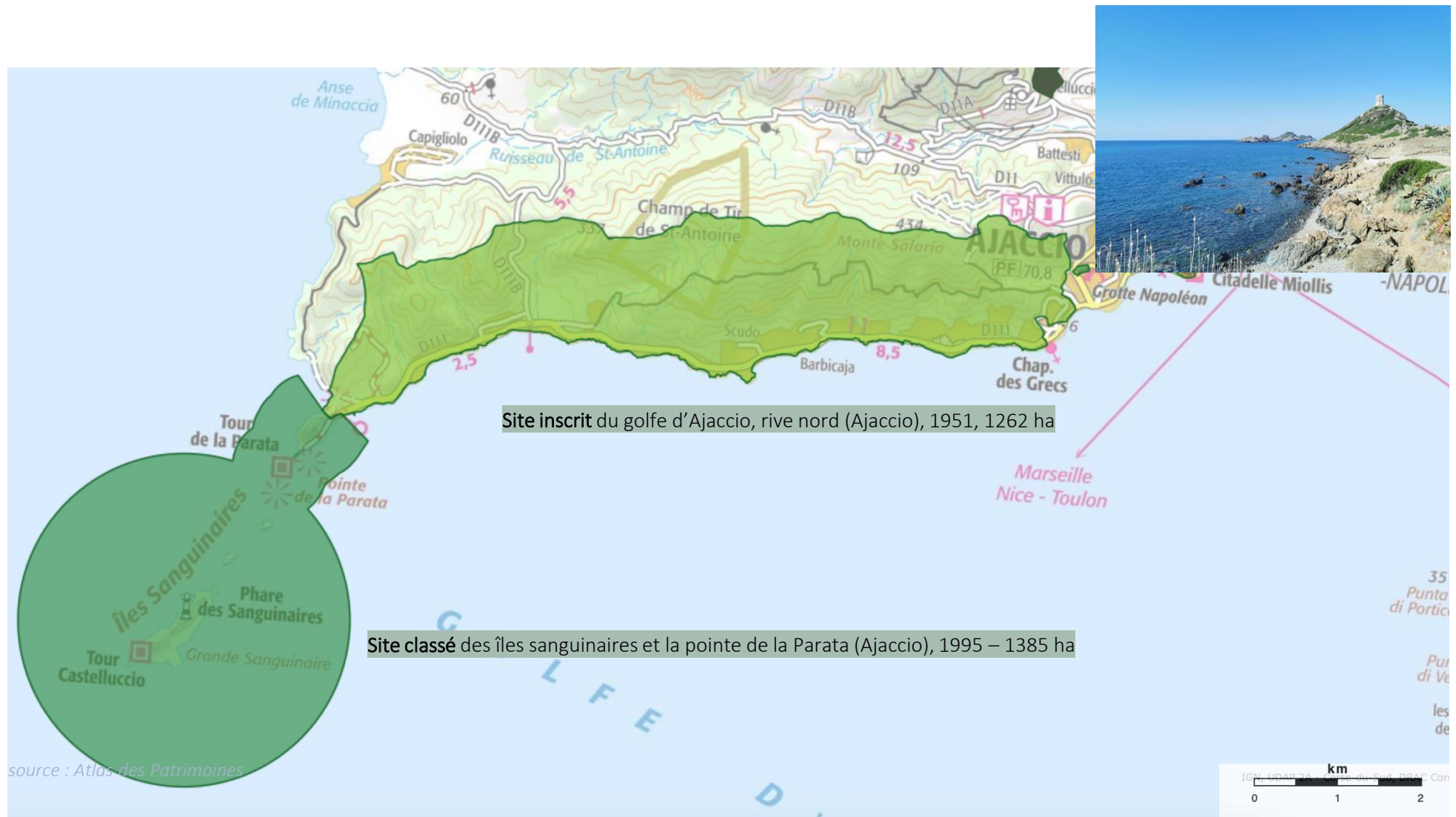
Les monuments historiques

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

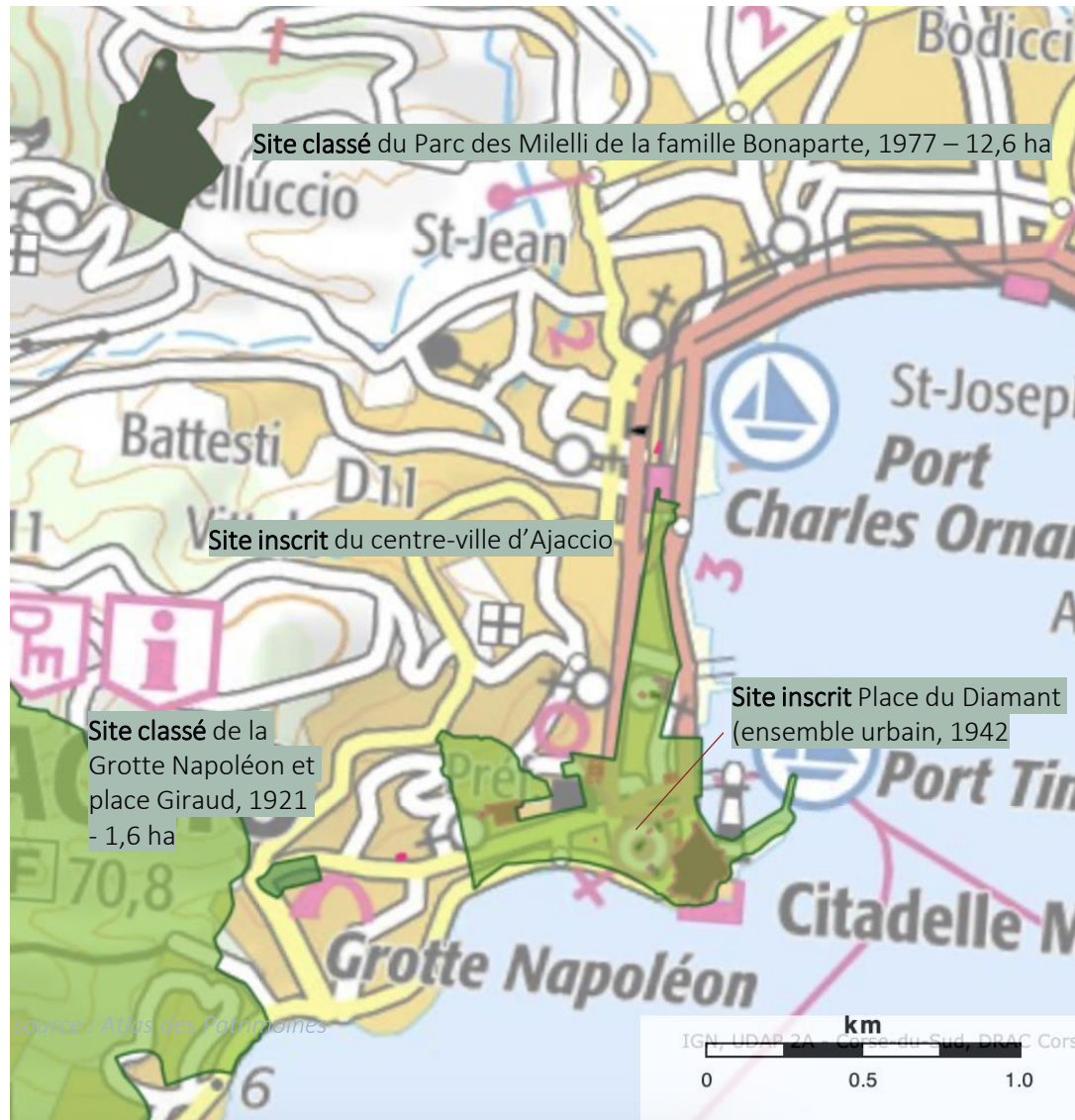
	appellation	evenement	legende
1	Hôtel Palace-Cyrnos	inscription le 12/11/1990 classement le 02/11/1976 ; inscription le 22/06/2017 ;	Partiellement inscrit
2	Palais Fesch	classement le 22/07/1924 ;	Partiellement Classé-Inscrit
3	Domaine et maison des Milelli Domaine des Milelli	inscription le 12/07/2017	Inscrit
4	Statue du général Abbatucci	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 ; classem	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



Les sites classés et inscrits

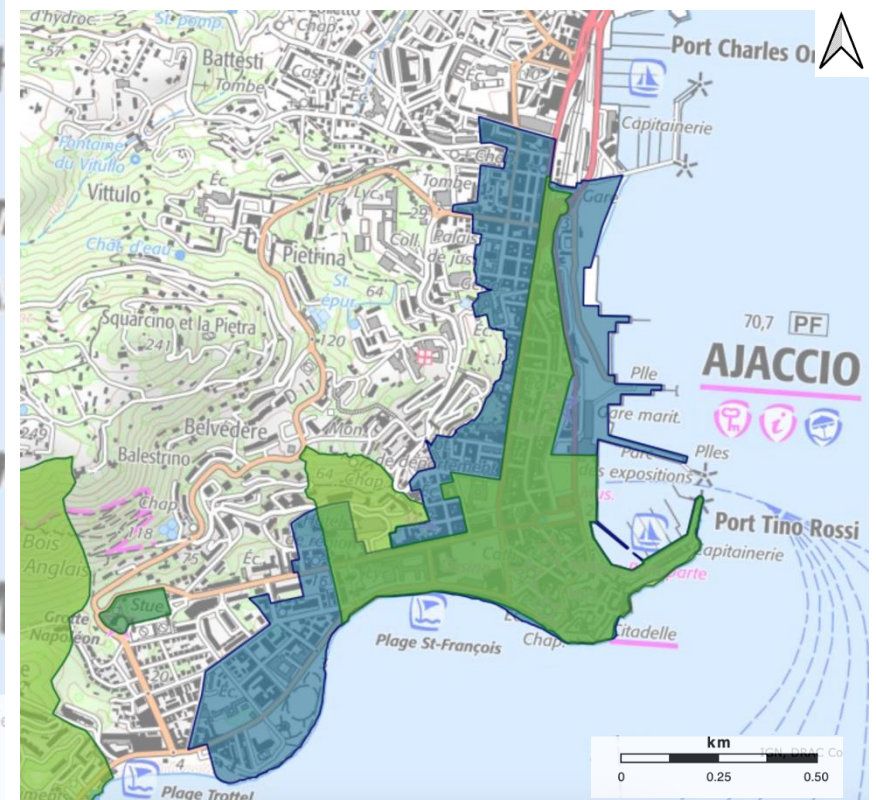


Les sites classés et inscrits

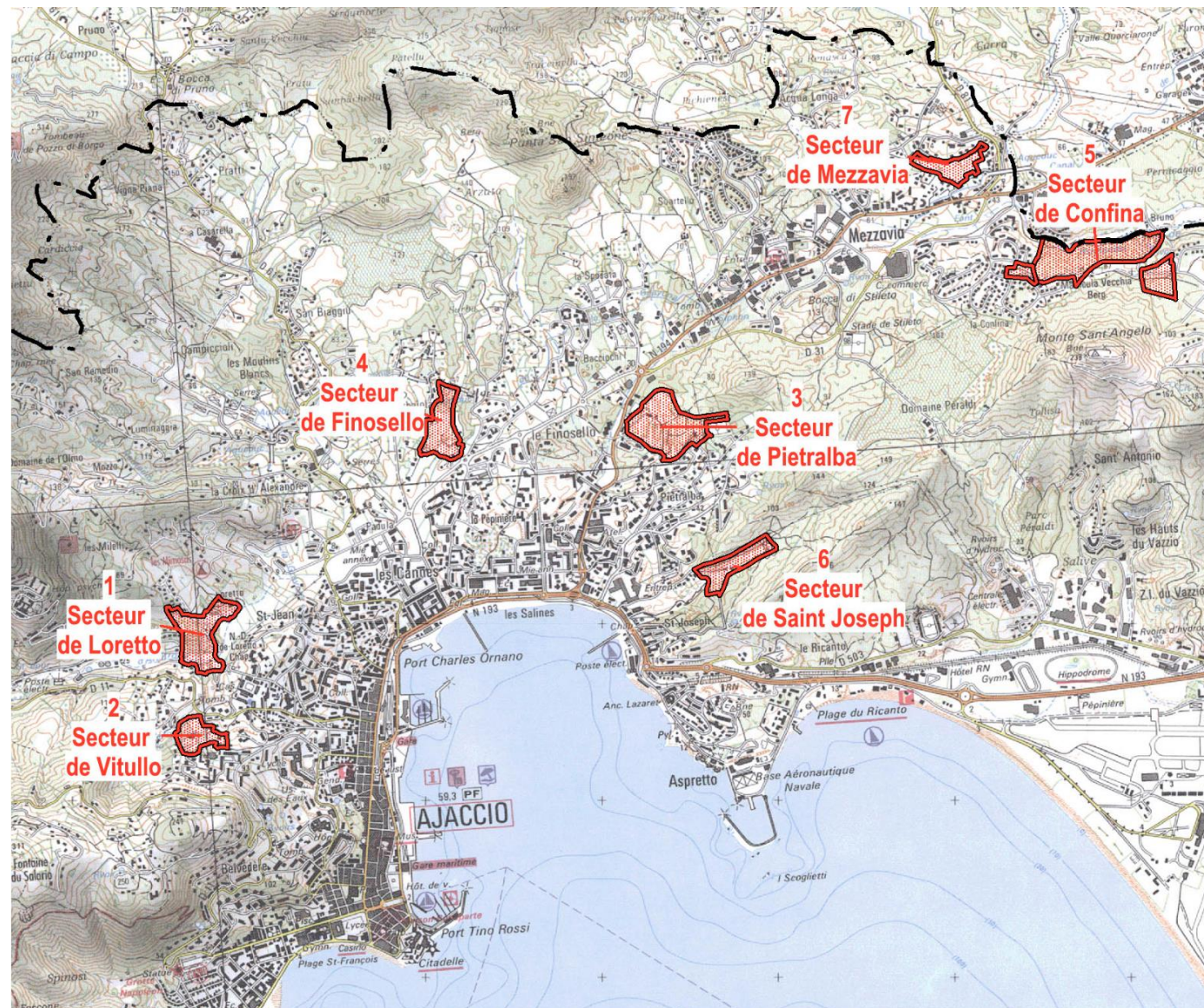


Comparaison du site inscrit du centre-ville d'Ajaccio et du SPR actuel

La superposition des deux outils de protection sur une grande partie du périmètre du site inscrit pose la question de la cohérence entre les deux dispositifs et du maintien des sites inscrits à terme dans un contexte d'extension du Site Patrimonial Remarquable.



Les documents d'urbanisme

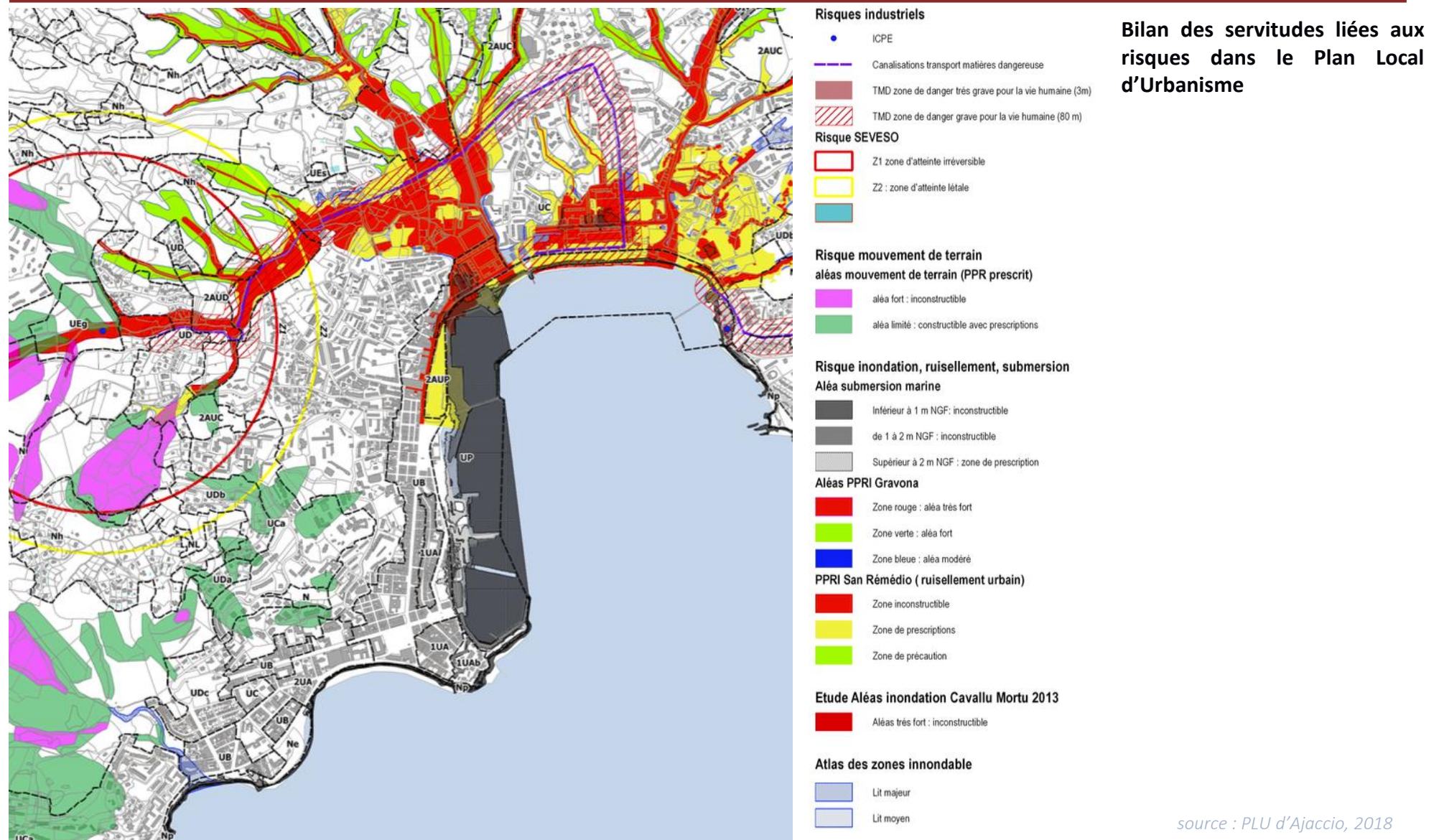


Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme de 2018

Celles-ci sont principalement définies au-delà du périmètre du Site Patrimonial Remarquable actuel.

source : PLU d' Ajaccio, 2018

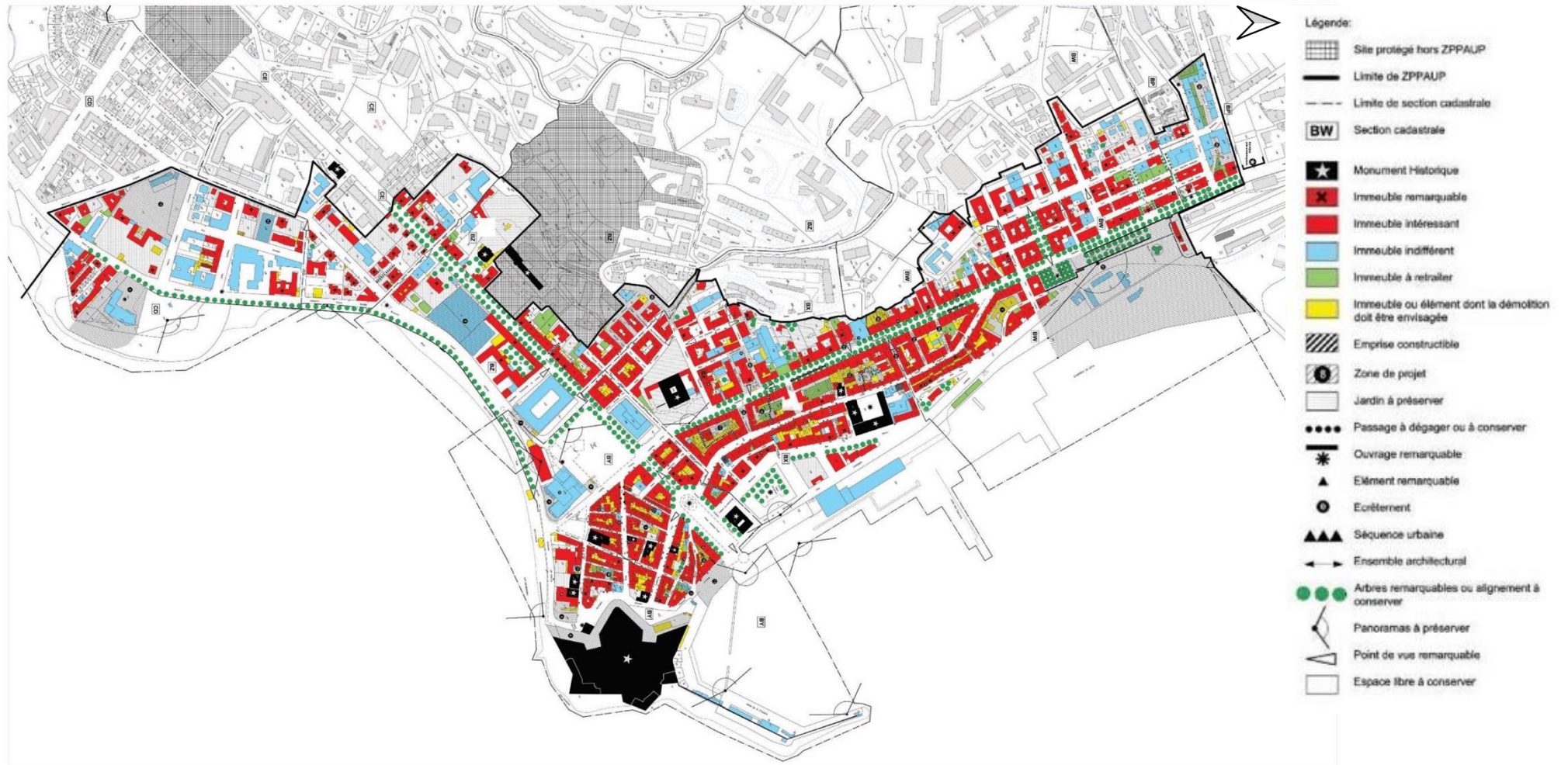
Les documents d'urbanisme



Chapitre 1 / Documents de protection et de gestion existants

Le Site Patrimonial Remarquable actuel

Règlement graphique de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée en 2005



source : ZPPAUP d'Ajaccio, 2005

Chapitre 1 / Documents de protection et de gestion existants

Les réflexions menées sur l'extension

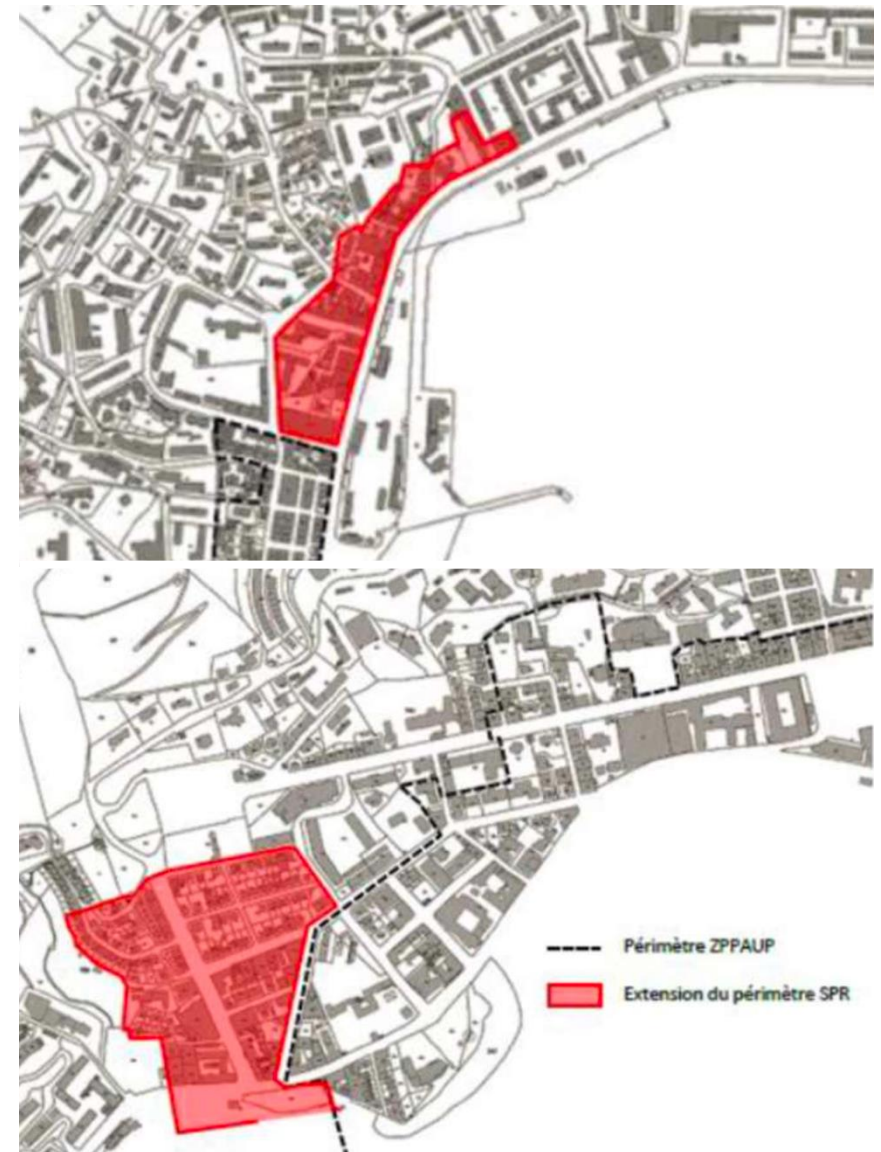
Réflexions reportées dans le cahier des charges de l'étude préalable

Deux extensions ont été envisagées, une première au nord et une seconde au sud.

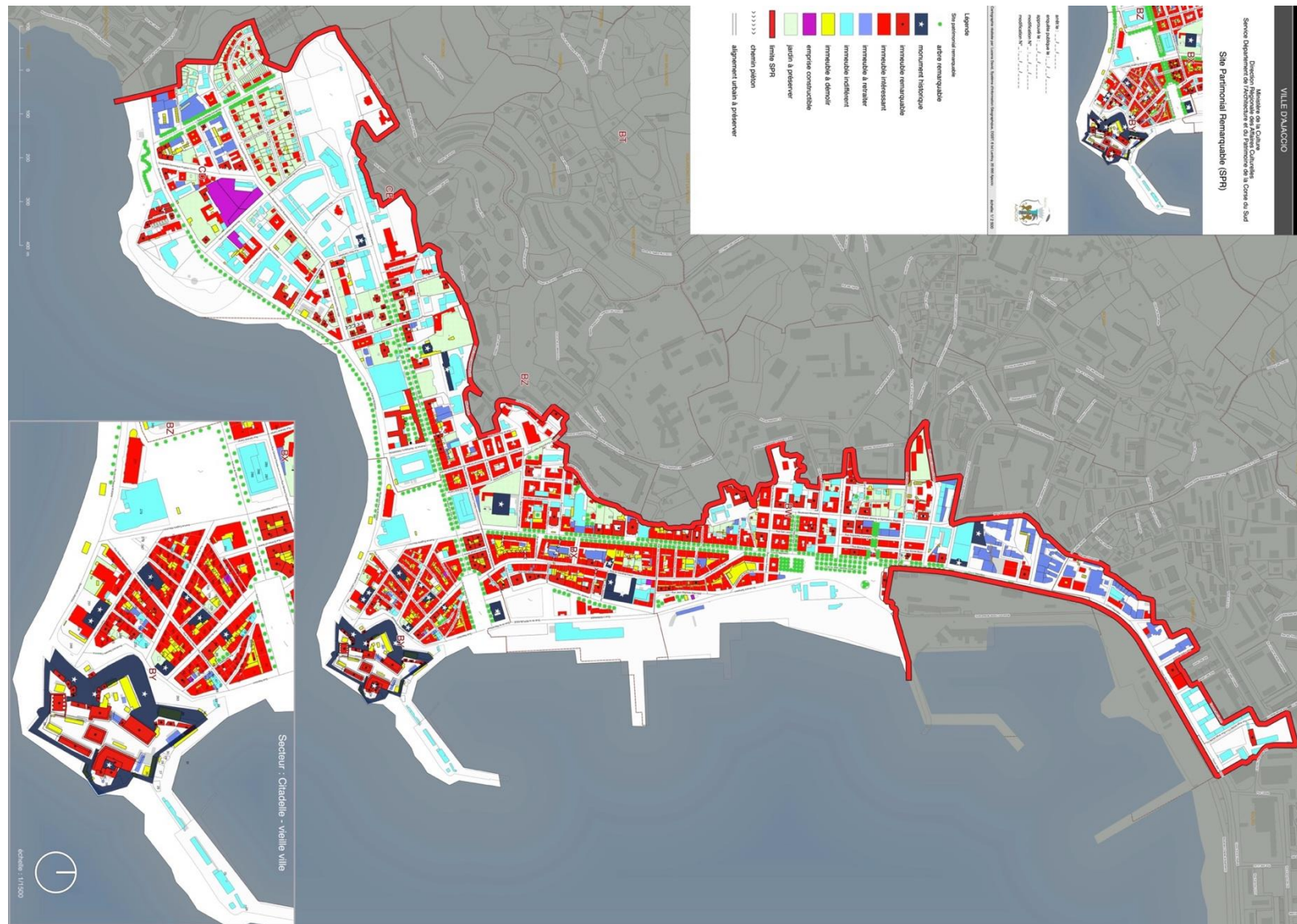
Au nord, l'extension permettrait de protéger des bâtiments remarquables et identitaires de l'évolution d'Ajaccio. Le périmètre étendu soulignerait le tracé urbain historique du cours Napoléon en le requalifiant.

Au sud, la proposition d'extension se situerait plus à l'ouest du quartier des Etrangers, au sud de la place d'Austerlitz. Elle est délimitée au nord par la rue de Rivoli et la rue du Capitaine Paul Bosc, à l'est par le boulevard Dominique Fabiani et la rue Pugliesi Conti et à l'ouest par la rue de Wagram et une partie du boulevard Madame Mère. Cette extension est proposée car dans sa morphologie et sa composition urbaine ainsi que dans ses caractéristiques architecturales, ce quartier est en totale rupture avec le reste du patrimoine urbain, architectural et paysager étudié dans la ZPPAUP.

source : extrait du CCTP de l'appel d'offre



Le projet d'AVAP



L'étude d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de 2019

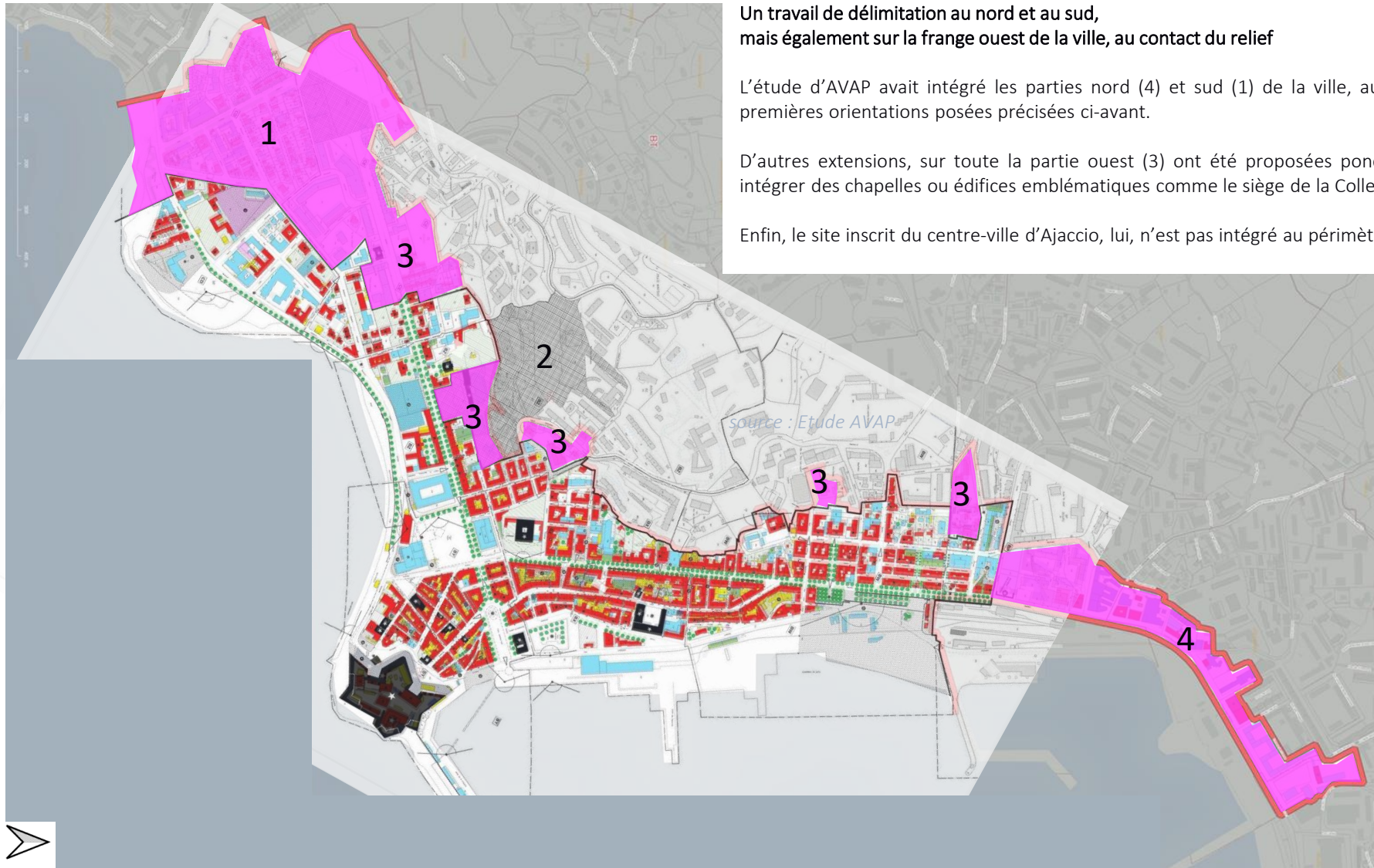
Une première étude d'AVAP menée en 2019 avait travaillé ces extensions de périmètre en identifiant à la parcelle les intérêts du bâti.

Ce projet a été abandonné par la collectivité car il n'intégrait plus suffisamment les derniers projets portés par la commune, l'incitant ainsi à relancer une procédure complète dans le cadre de la loi LCAP de 2016 promulguée en cours d'étude.

Tout le travail réalisé sera bien entendu réutilisé dans le cadre de l'étude de délimitation et pour la définition de l'outil de gestion.

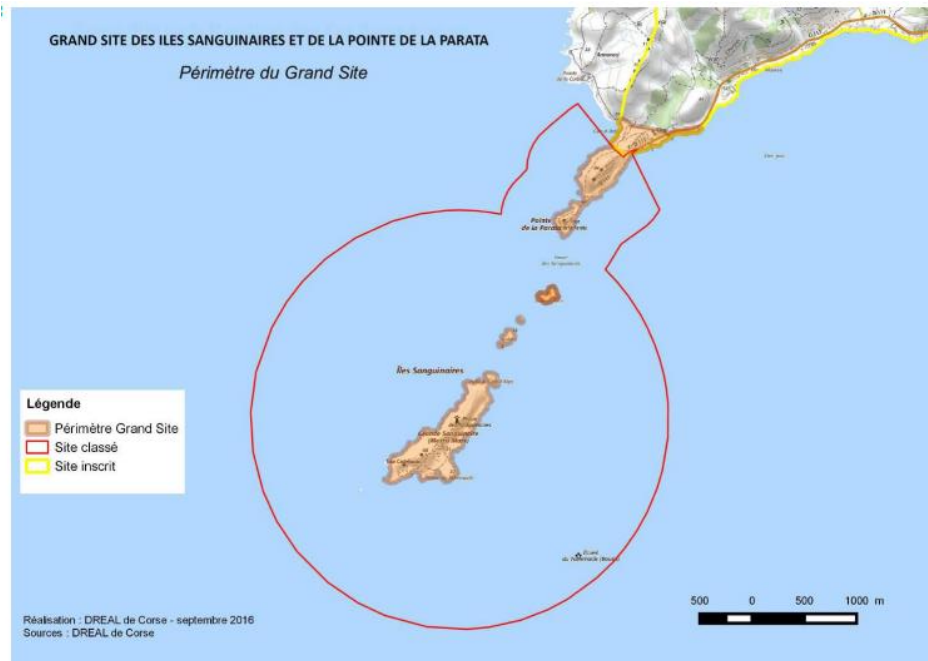
source : Etude AVAP, 2019

Comparaison périmètre ZPPAUP / AVAP



L'articulation avec les autres dispositifs

Opération Grand Site (OGS) Îles Sanguinaires - pointe de la Parata



Vue aérienne du port d'Ajaccio et des Îles Sanguinaires, en arrière plan © M. Luccioni

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



L'articulation avec les autres dispositifs

Étude du bâti historique 2018

Ajaccio Corse-du-Sud

Laura Deye avec la collaboration de

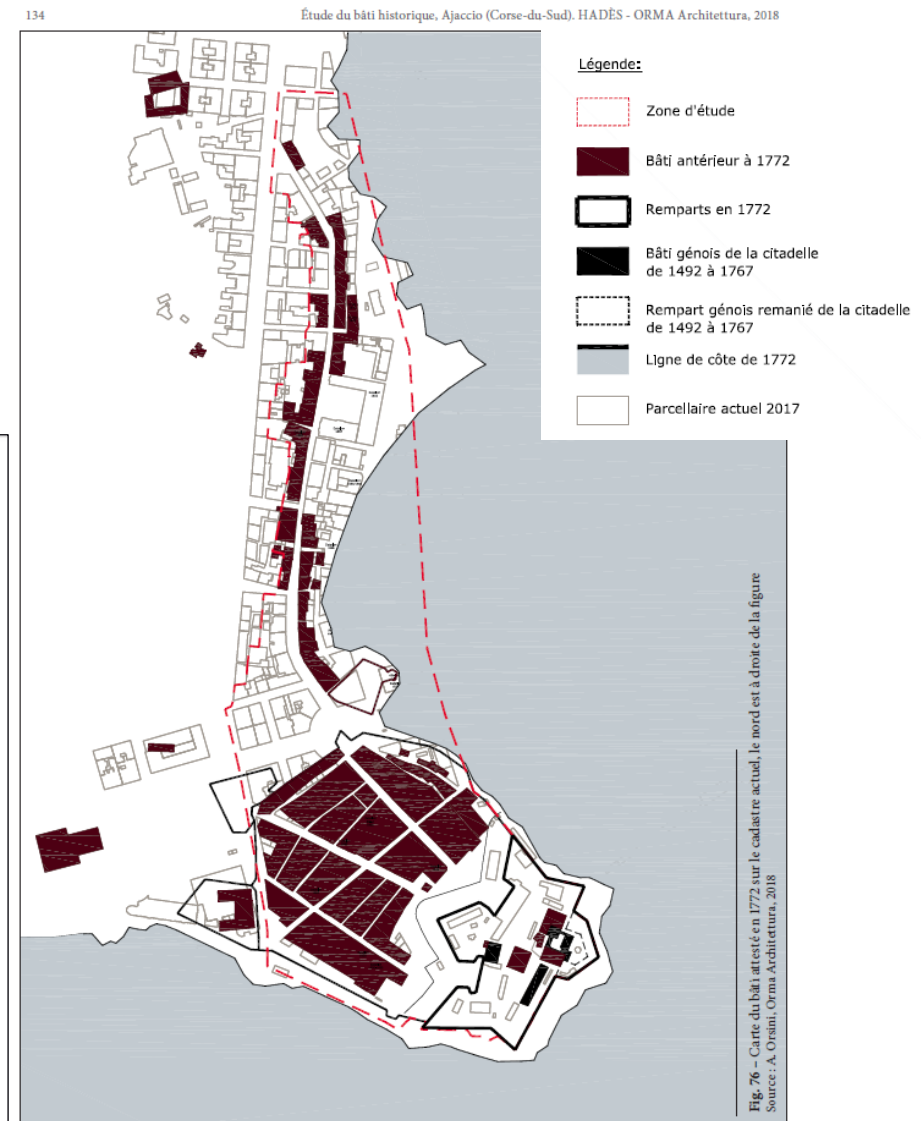
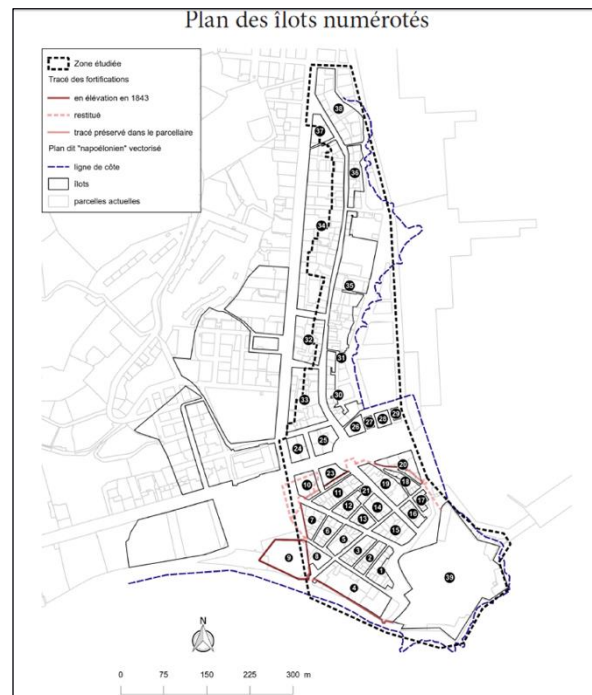
Éric Dellong - Hadès

Alicia Orsini - Orma Architettura

Maître d'ouvrage : Drac de Corse

Cette étude historique du bâti avait pour but de mieux connaître et prendre en compte le patrimoine bâti médiéval et moderne de la ville.

D'une superficie de 18 ha, l'emprise de la zone urbaine étudiée englobe 375 parcelles. Elle se concentre sur l'ancienne ville *intra muros* au-delà de la citadelle et le premier faubourg côtier au nord appelé *Borgo*.



L'articulation avec les autres dispositifs

Le règlement local de publicité 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.

LE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

I REGULI DI PÀ A PUBLICITÀ À U NIVELLU LUCALI
LES DIFFERENTS DISPOSITIFS PUBLICITAIRES



Un Règlement Local de Publicité a été adopté par la Ville d'Ajaccio en juin 2011. Depuis cette date, tous les nouveaux dispositifs (pré enseignes, enseignes et publicités) doivent être installés en respectant ce règlement.

Les dispositifs publicitaires implantés avant cette date devront être en conformité au 1er janvier 2017.

ENSEIGNE : toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce (Code de l'Environnement)

PRE ENSEIGNE : indique la proximité de votre activité

PUBLICITE : toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention. Il désigne également les dispositifs dont le principal objet est de recevoir les dites inscriptions, formes ou images.

Chapitre 2 / La valeur patrimoniale du site et de la ville



Définition de la valeur patrimoniale

Synthèse

La prise de connaissance des nombreuses études réalisées, le travail de terrain réalisé par l'équipe d'étude ainsi que les nombreux entretiens menés avec des acteurs clés du territoire ont permis de proposer une synthèse de 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 des 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 toujours 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 au 1492 siècle, la ville génoise initialement est encore lisible nettement 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 hormis 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

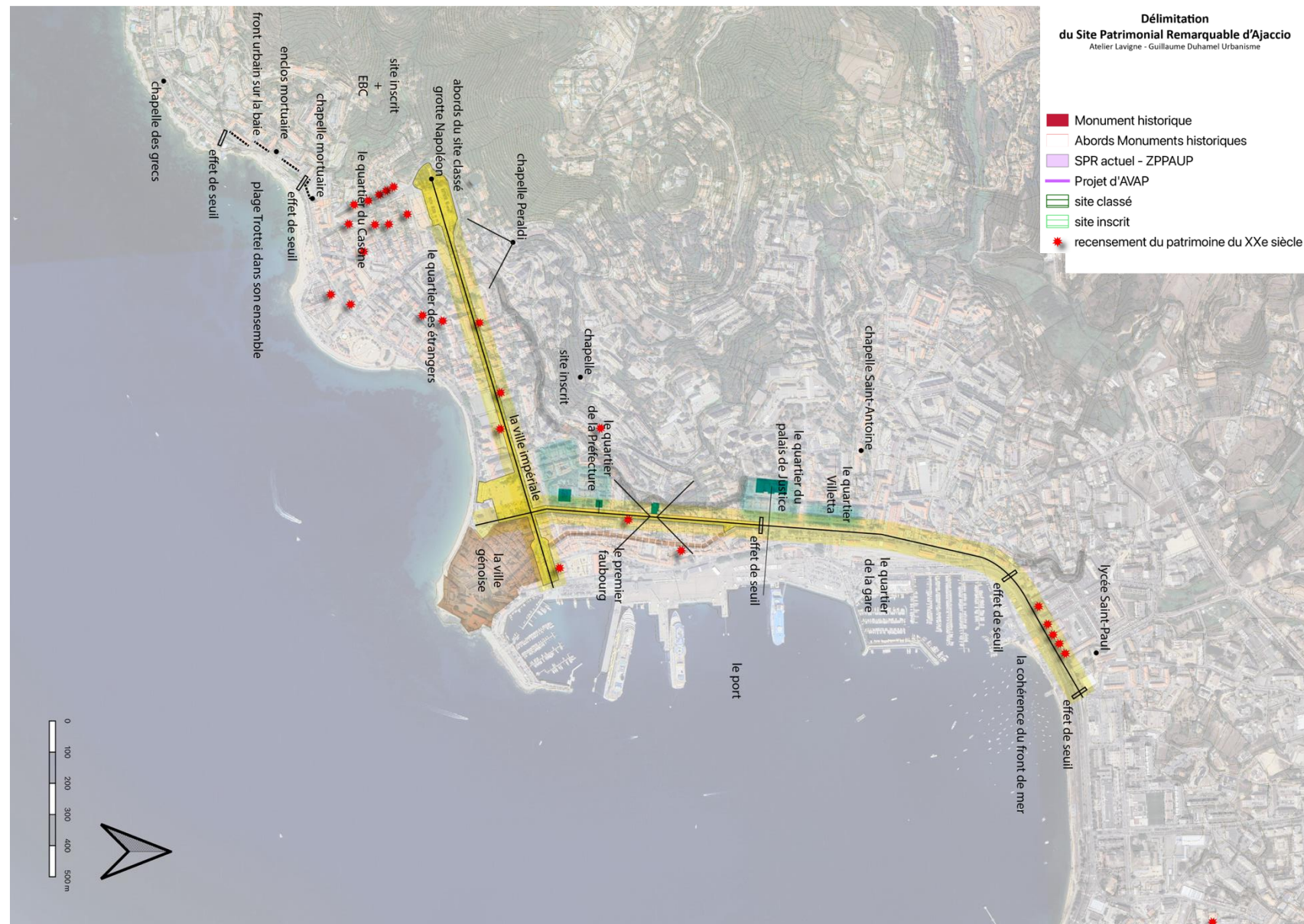
La construction du pouvoir impérial par Napoléon Bonaparte a eu de profondes répercussions sur la ville qui sont encore extrêmement prégnantes aujourd'hui, à la fois par la valorisation touristique et culturelle qui en est faite, mais également de manière très concrète dans la trame urbaine impériale 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 ».

Définition de la valeur patrimoniale



Spatialisation

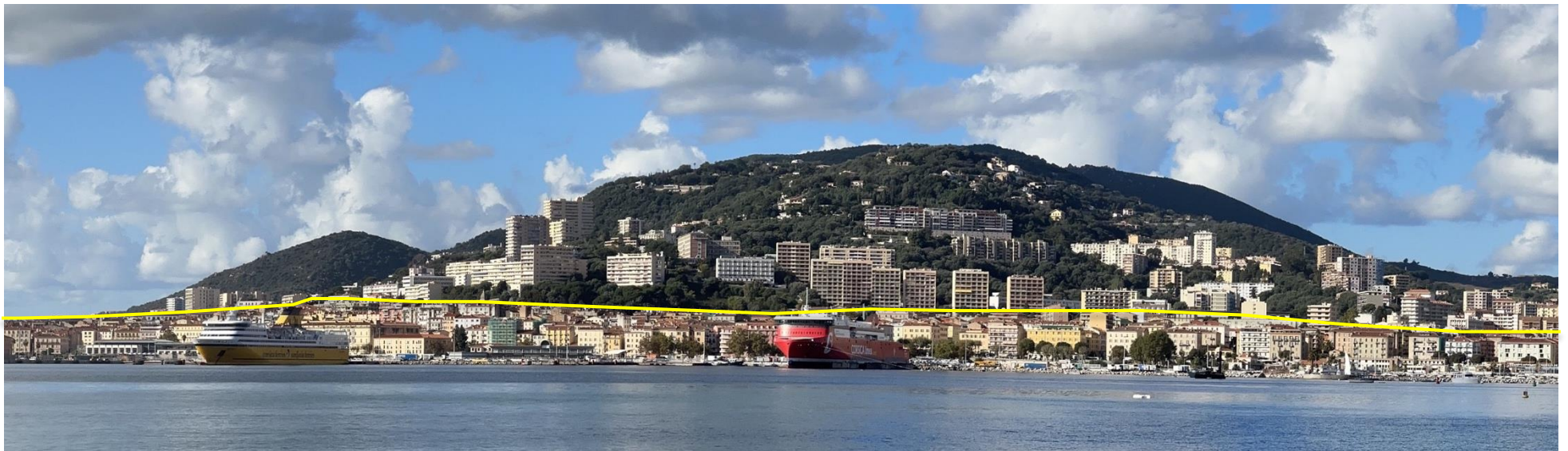
La valeur patrimoniale est ensuite déclinée spatialement sur le centre historique. La carte ci-contre indique ainsi :

- 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 seuil 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 ville dans le site de la baie d'Ajaccio

L'inscription de la ville dans la baie, au pied du relief



La ville ancienne se développe historiquement sur un promontoire au contact direct de la baie. Ses développements ultérieurs, des faubourgs au projet impérial, suivent cette logique. Ce n'est qu'à partir de la seconde moitié du XXe siècle que les développements urbains montent à l'assaut des reliefs qui surplombent le centre historique.

Les nouvelles architectures de grands immeubles modernistes, épais et en hauteur pour garantir des vues sur la baie, tranchent avec l'architecture traditionnelle de la ville. Leur organisation le long des voies qui serpentent ménage aujourd'hui des espaces boisés ou non imperméabilisés qui limitent peu ou prou un effet « mur » qui fermerait toutes les vues vers et depuis les hauts.

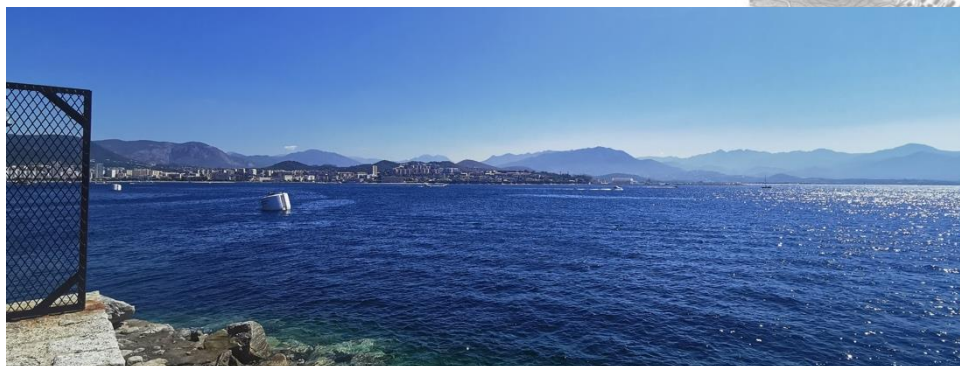
Les vues depuis la ville sur la baie

Recensement des vues

Les rapports de présentation des deux ZPPAUP ont recensé des panoramiques . Ces vues remarquables illustrent la grande qualité des paysages d'Ajaccio.

L'implantation de la ville d'Ajaccio au fond d'un golfe entouré de reliefs montagneux, permet la composition d'un paysage organisé en trois plans majeurs : la mer, la masse bâtie et le front montagneux.

1. Vue sur le golfe d'Ajaccio depuis la place Miot
2. Vue sur l'est de la plage Saint-François
3. Vue sur la plage Saint-François
4. Vue sur Ajaccio depuis la colline du belvédère
5. Vue sur la vieille ville depuis la place du Diamant
6. Vue sur l'ouest de la plage Saint-François
7. Débouché de la place Foch sur le port
8. Le vieux port depuis la jetée
9. Vue sur le vieux port et la citadelle
10. Vue sur la baie d'Ajaccio depuis le quai de la République
11. Vue sur Ajaccio depuis Aspretto



source : Etude AVAP

Les premières fondations

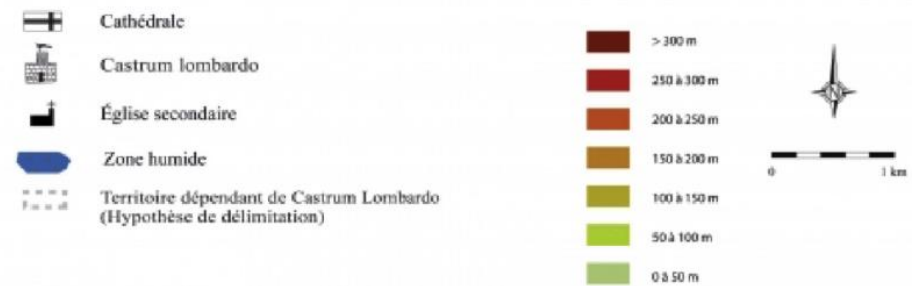
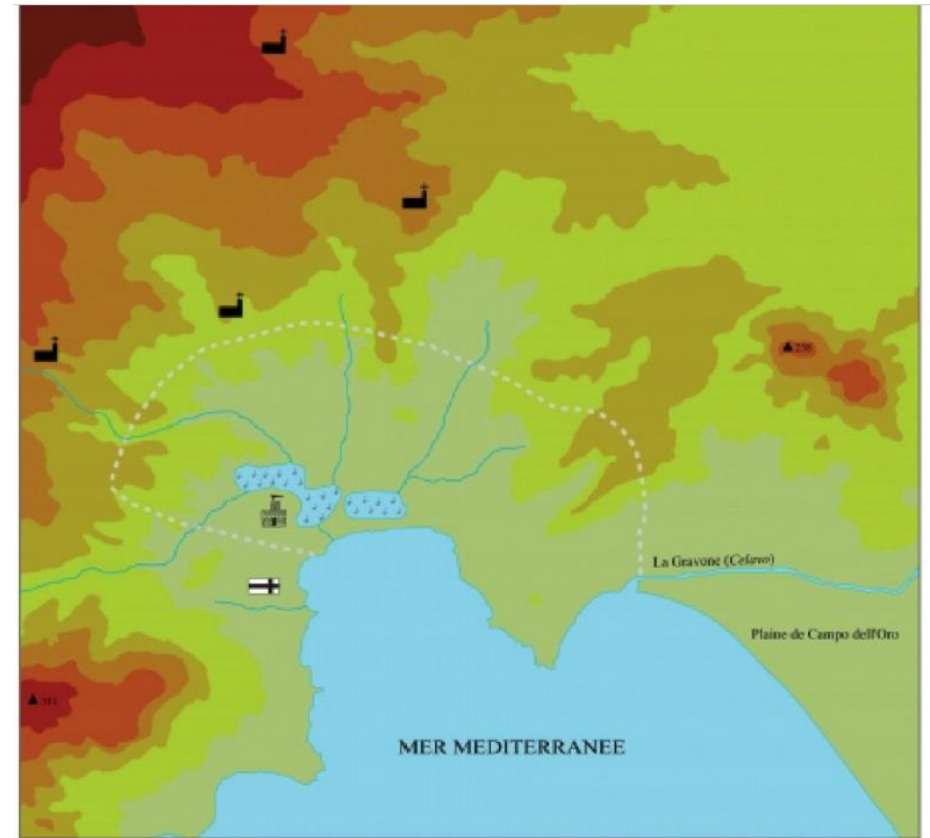
Avant la construction de la Citadelle

L'occupation la plus ancienne se trouve au nord de la ville actuelle, plus précisément dans le quartier Saint-Jean : une occupation comprise entre le Ier siècle et le Ve siècle, un modeste habitat associé à un mouillage et sans doute à une zone de stockage, dépendant d'un « groupe socialement élevé » (Istria 2010).

Au VIe 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.

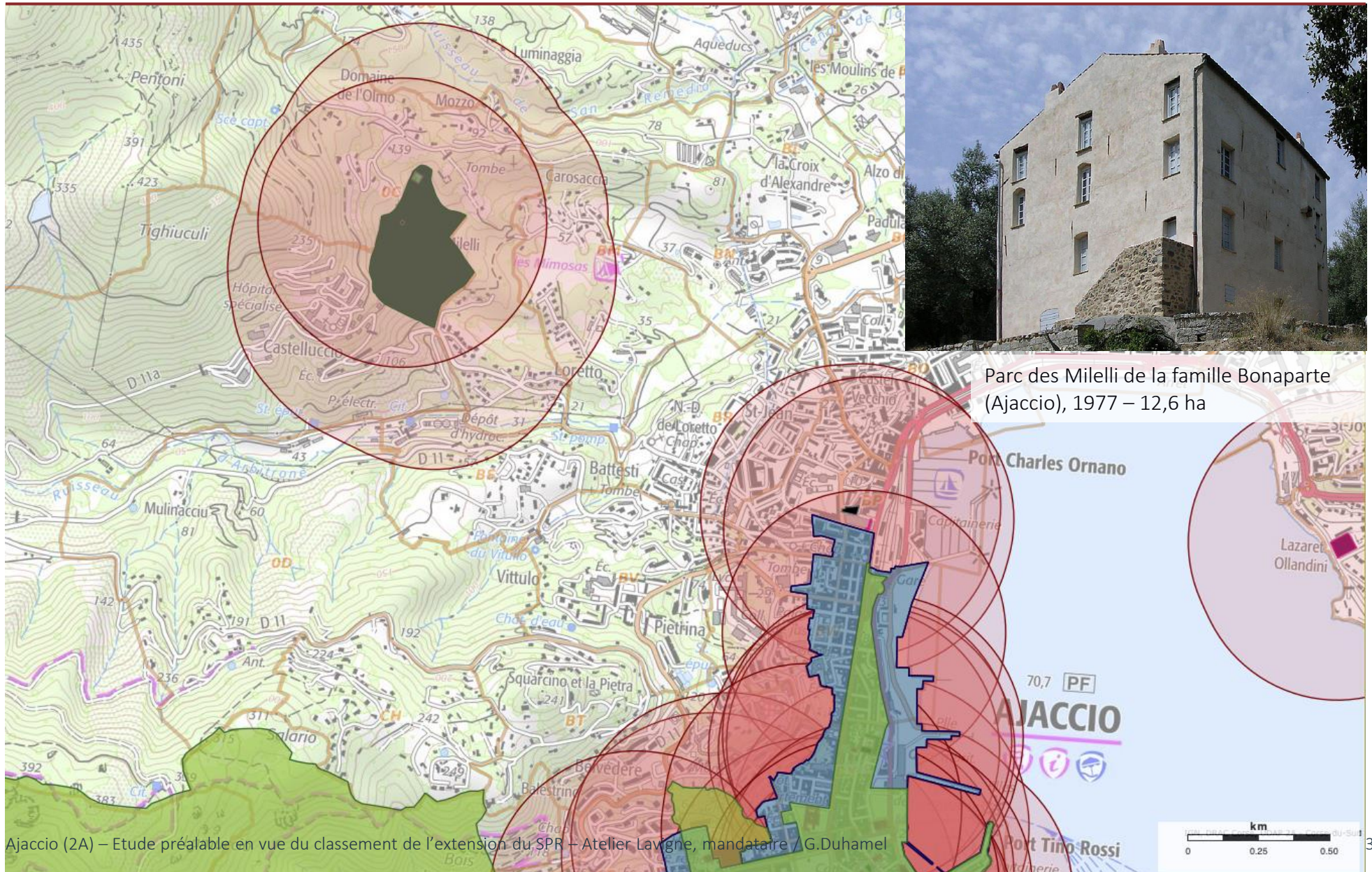
Le mouillage demeure actif : au VIIe siècle, l'huile, le vin et des céramiques sont encore importées d'Afrique du Nord (Istria, Mata, Bucchini Andreotti 2009, p. 7).

Peu à peu, l'habitat se disperse en hameaux dans des zones de moyenne altitude du territoire. L'édification des premiers châteaux au XIIe siècle ne modifie pas cette configuration du peuplement. La cathédrale est quant à elle reconstruite. Dès 1272, le Castel Vecchio est construit sur la rive nord du golfe d'Ajaccio, il marque la fondation du castrum génois de Castel Lombardo occupé par une colonie de cent familles ligures, avec l'accord de l'évêque d'Ajaccio. La forteresse est probablement désertée très tôt pour des raisons stratégiques et de salubrité (ibidem).



Source écrite : Étude du bâti historique 2018
Ajaccio Corse-du-Sud Laura Deye avec la collaboration de
Éric Dellong – Hadès. Alicia Orsini - Orma Architettura

Les domaines ? L'exemple des Milelli



La ville génoise



Ci-contre, Détail de la ville d'Ajaccio du plan de 1597

Source : Graziani 2014, p. 8 ; Archives de Gênes, Fonds Corsica, liasse 530

Ci-dessous – Plan d'Ajaccio vers 1750 réalisé pour le livre dit « d'Accinelli »

Source : Graziani 2014, p. 108-109 ; Archives historiques de la commune de Gênes, ms. 5

Source écrite : Étude du bâti historique 2018

Ajaccio Corse-du-Sud Laura Deye avec la collaboration de Éric Dellong – Hadès. Alicia Orsini - Orma Architettura



Copyright © / Crédit : Charlydie Continho



En 1492, une puissante institution financière génoise fonde une place forte sur le cap de la *Punta della Leccia*. La forteresse était initialement destinée à abriter et protéger une garnison et une colonie génoise. Les remparts de la ville sont construits à partir de 1502.

Dès 1530, le schéma urbain de la ville s'organise le long de trois axes reliant la citadelle aux remparts bastionnés nord-ouest, ils délimitent des îlots massifs de maisons. En 1563, des travaux sont entrepris pour créer un fossé qui sépare la citadelle du bourg. Le plan du bourg fortifié est repris, dès lors il est quadrillé. Ces travaux vont conditionner le développement de la ville et fixer son organisation.

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). Durant le XVII^e s la place de l'Olmo est aménagée à l'extérieur de la ville, signe du développement de la ville hors des remparts. C'est pendant ce siècle que le faubourg *Borgu* prend son essor grâce à l'installation des pêcheurs et commerçants de corail. Il gagne son nom de « quartier des corailleurs ».

Vers 1750, l'extension urbaine est clairement visible. De nouveaux axes « extra-muros » se créent, le long desquels les habitations se développent. Du côté de l'« intra-muros » des axes secondaires sont venus préciser la géométrie urbaine organisée en îlots.

La ville génoise et la citadelle



Source écrite : Étude du bâti historique 2018

Ajaccio Corse-du-Sud Laura Deye avec la collaboration de Éric Dellong
– Hadès. Alicia Orsini - Orma Architettura



Fig. 42 – Photographie du XIXe siècle de la rue Soeur Alphonse, avec les immeubles de l'îlot 8
Source : www.cpa-corse.com

En 1487-1488, les Génois installent un donjon au bout du promontoire de la citadelle actuelle, le premier état de la citadelle ne comprend donc qu'un *castello*, un donjon, une enceinte basse et quelques baraques pour loger les troupes. En 1502, le bourg est entouré de murailles et un fossé est taillé dans le rocher.

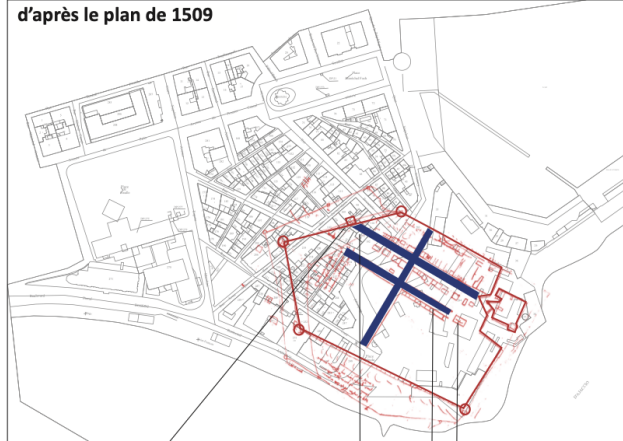
En 1563, le Fratino mène une politique de construction de fortifications et de renforcement de celles qui existent. Il met au point un système pour protéger les côtes : des fronts bastionnés sont construits côté terre, les courtines de ceux-ci vont être flanquées de deux tours. L'ensemble est cerné par un fossé qui forme une coupure entre la citadelle et le bourg, le fossé est mis en communication avec la mer.

Après les travaux de 1563 la citadelle ne subit pas de profonds remaniements de ses fortifications.

La ville génoise



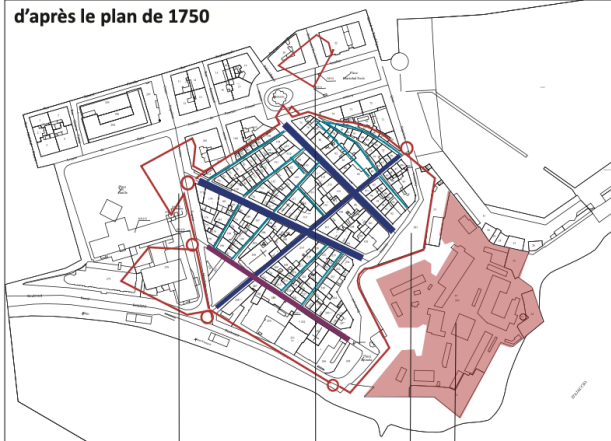
d'après le plan de 1509



Porte de la Cité
Tracé de la Carrughju drittu (rue Bonaparte)
Tracé de la Carrughju della Fontana (rue du Roi de Rome)
Chapelle Santa Croce

— Rues existantes en 1509

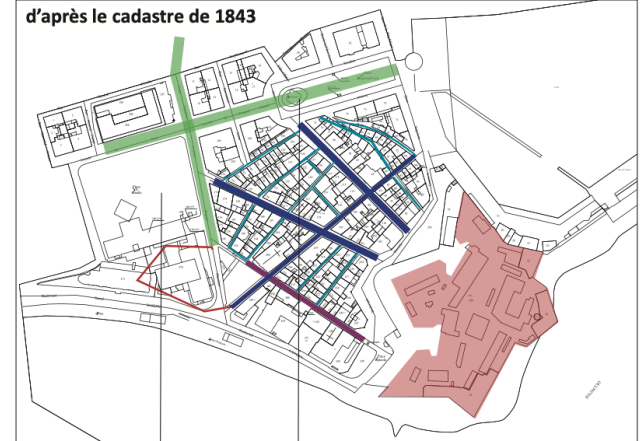
d'après le plan de 1750



Bastion du Diamant 1584
Tour du Diamant
Place dell'Olmo
future place Foch
Citadelle 1562-1569
Zone non ædificandi

— Rue percée entre 1509 et 1530
— Rues percées entre 1509 et 1750

d'après le cadastre de 1843



Grande Place (projetée en 1807)
Place du Marché (Place Foch)

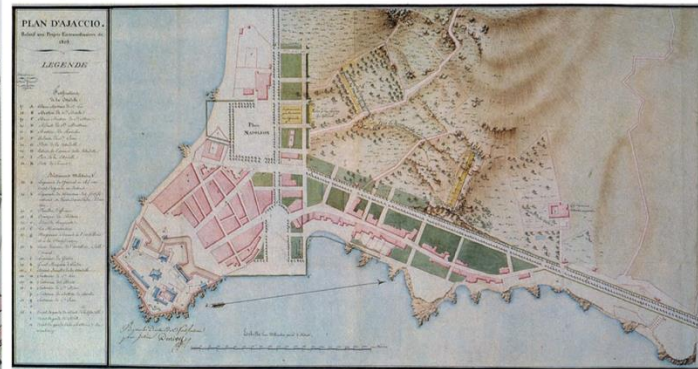
— Cours projetés en 1807

source : Etude de piétonisation de la ville d'Ajaccio

La ville génoise

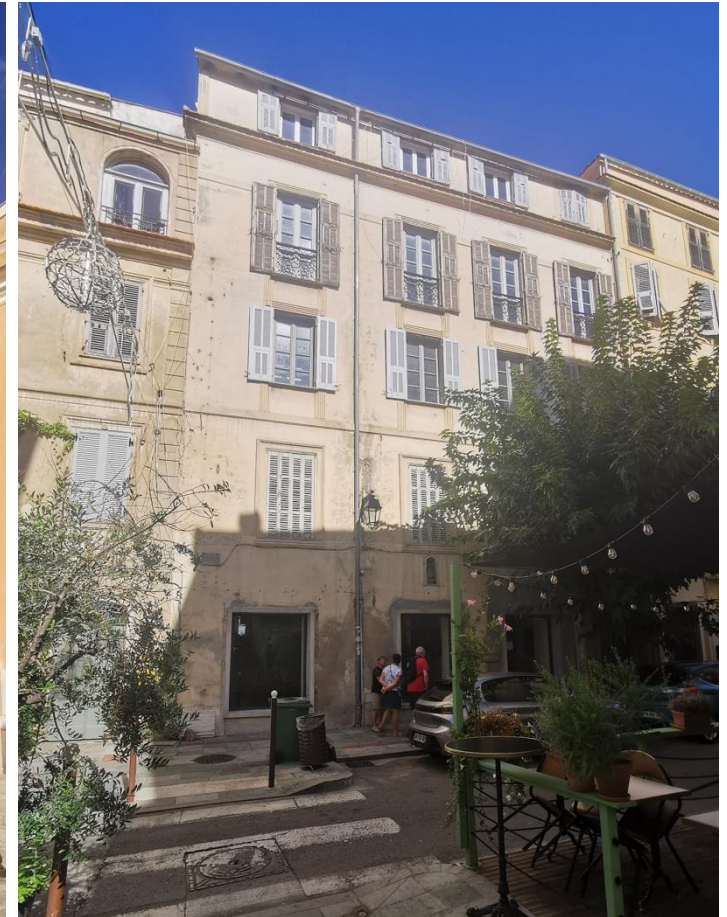


Extrait du «Plan de la Ville et Citadelle d'Ajaccio, ainsi que d'un emplacement nommé Place de l'Olmo projetée pour l'élevation de la Colonne Nationale du département du Liamone», par Giovanni Petrucci - 1801 (projet non suivi)
 (source : Ajaccio et les Bonaparte, de la ville génoise à la cité impériale - AD 2A)



source : Etude de piétonisation de la ville d'Ajaccio

La ville génoise et son architecture

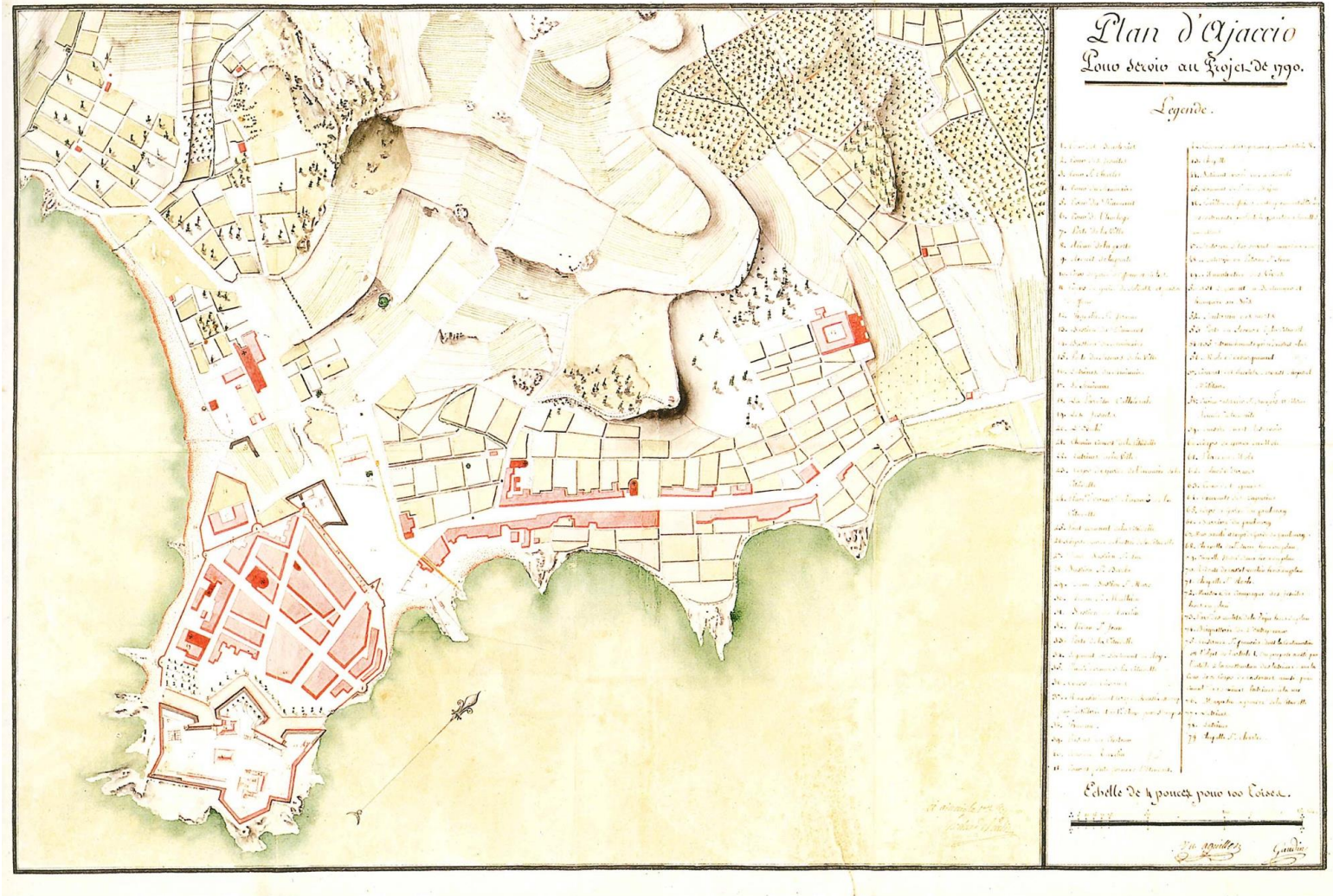


Les immeubles sont massifs bien que rythmés par de nombreux percements. La très grande majorité des façades est relativement simple, sans décor. Avec le renouvellement des maisons, certaines façades sont réhaussées de fresques en trompe l'œil et de modénature.

Du gros bourg à la ville

A la fin XVIII^e s, Ajaccio est une petite ville de cinq mille habitants. Néanmoins, l'espace de vie qui ne comprend que la cité et le *Borgu* est devenu trop étroit pour la population qui étouffe dans un environnement urbain insalubre.

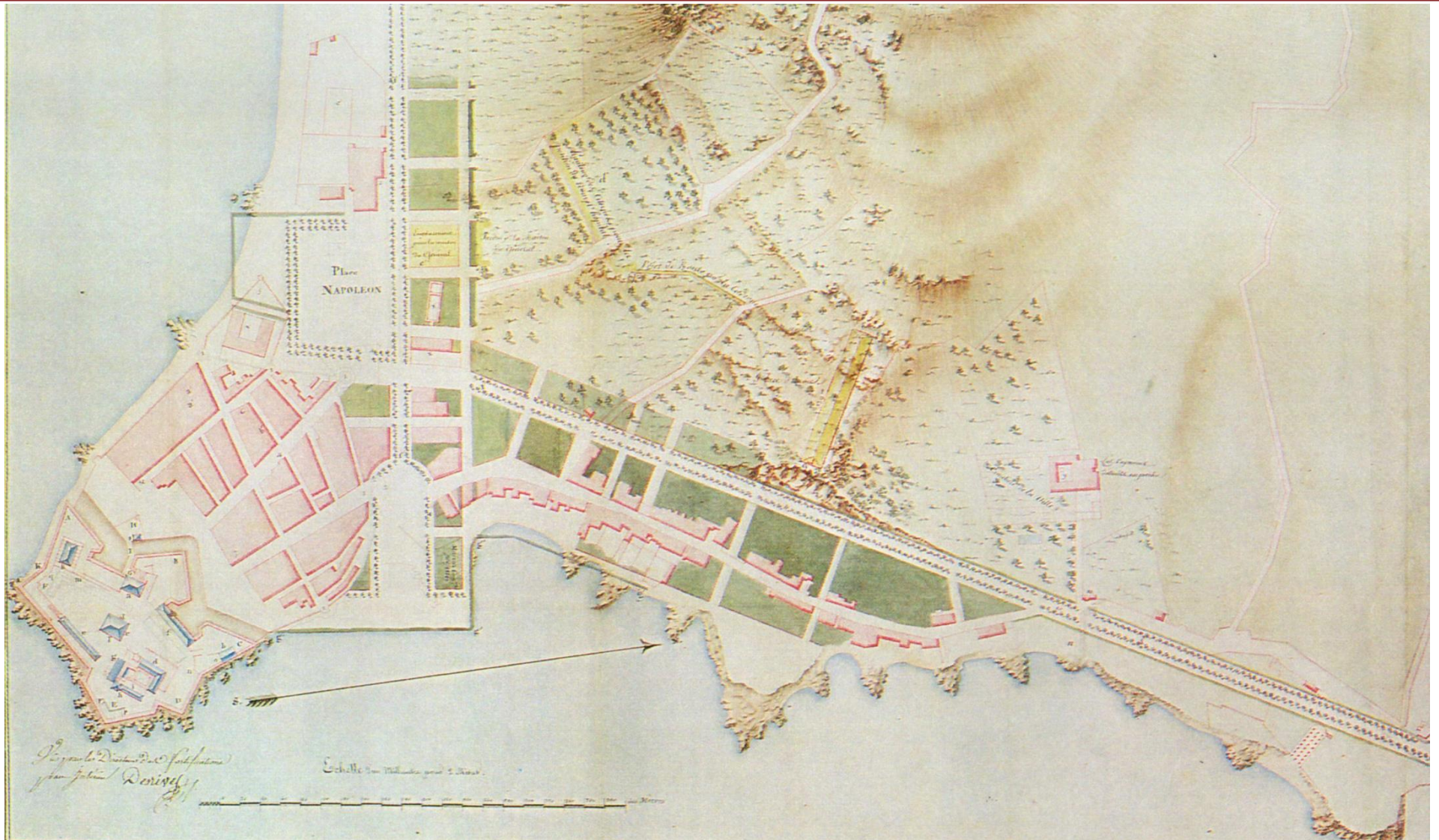
Au cours du XIX^e s, trois projets d'urbanisme vont être mis en place. Ces projets prennent place sous différents régimes et pourtant se complètent et partagent la même finalité afin d'améliorer les conditions de vie des Ajacciens et répondre à la croissance de la ville.



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

source : La palais Fesch et l'urbanisme impérial

Le projet d'embellissement de 1801



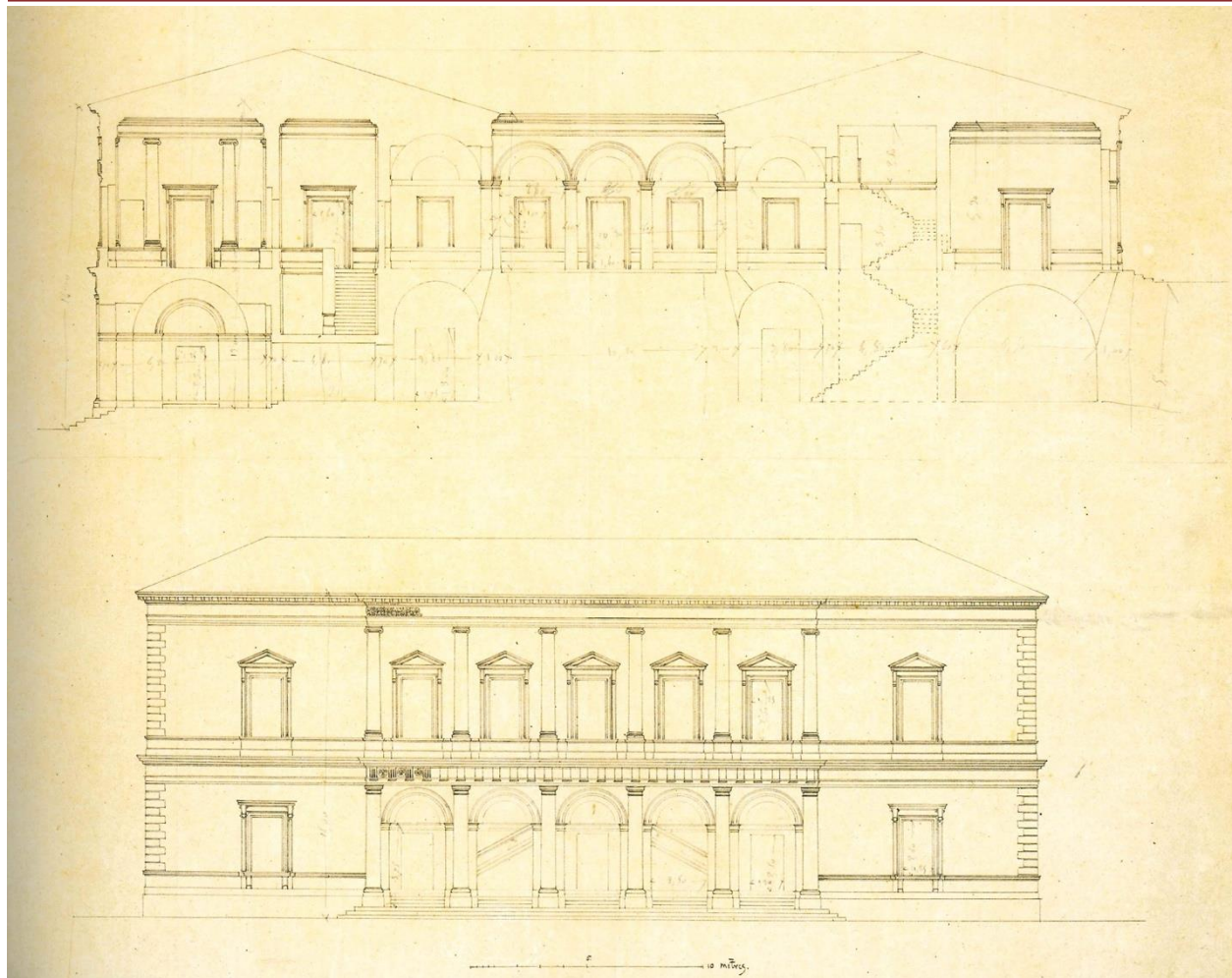
Source : « Ajaccio 1750 /1990 » - X.VERSINI 1992

Et sa permanence : 1801_1830_1865



Source : port d'Ajaccio, extrait de l'Atlas des ports de France, planche n°144, 1889

La ville désignée capitale administrative



*Coupe et élévation de l'hôtel de préfecture d'Ajaccio, 1824, Paris,
source : Centre historique des Archives nationales, La palais Fesch et l'urbanisme impérial*

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 ». En effet, à partir de 1826, sont construits successivement : la préfecture, l'hôtel de ville, le théâtre Saint-Gabriel et le palais Fesch.

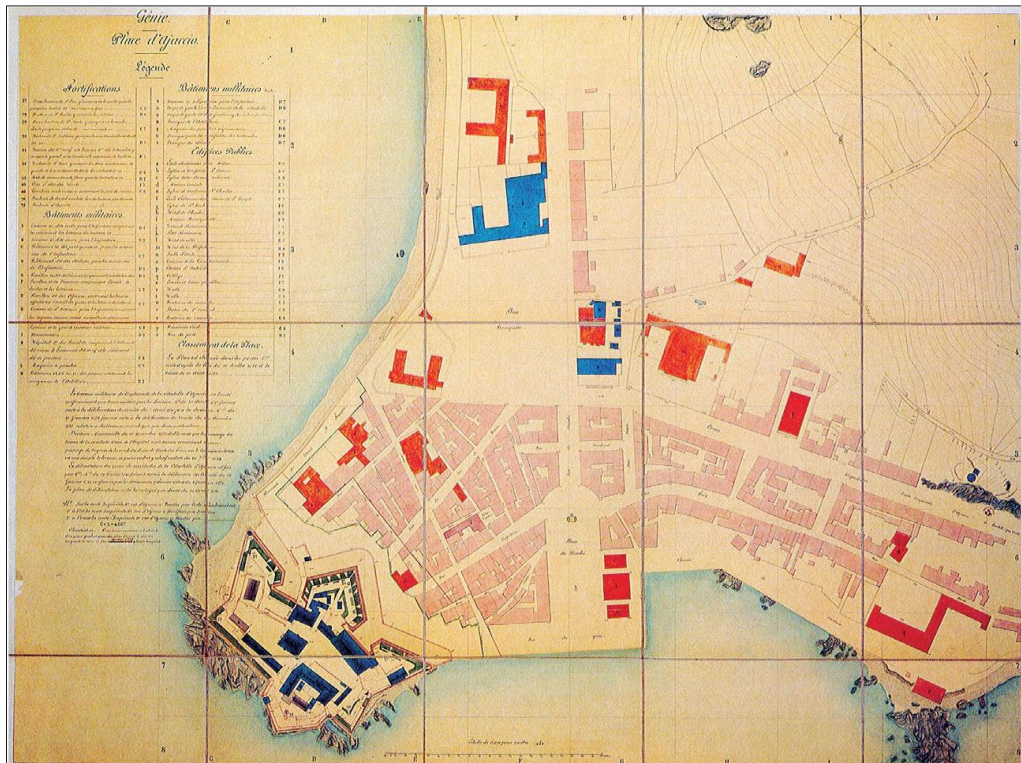
En 1822, une ordonnance royale de Louis XVIII autorise la construction d'un nouvel hôtel de préfecture, il n'existe alors aucun établissement destiné à recevoir l'autorité préfectorale. Le ministre de l'Intérieur décide d'ériger le bâtiment sur un terrain communal le long du cours Napoléon, sur les plans de l'architecte Alphonse de Gisors. La construction débute en 1826 et s'achève en 1835.

La construction de l'hôtel de ville, aujourd'hui connu sous le nom de « Maison carrée », reprend un projet évoqué sous Napoléon Bonaparte. Les travaux commencent en 1826 place Foch, sur les plans d'Alphonse de Gisors également. Ce n'est qu'à partir de 1836 que les services municipaux investissent les locaux.

Parmi les projets initiés sous la Restauration, celui de doter Ajaccio d'un véritable théâtre voit le jour. Le théâtre Saint-Gabriel est érigé cours Napoléon et inauguré en 1831. Le Palais Fesch est également construit à partir de 1828 sur l'actuelle rue du Cardinal Fesch pour accueillir un Institut des Arts et des Sciences. Sa construction est achevée sous le Second Empire (1852-1870) avec l'adjonction de la chapelle impériale.

*Source écrite : Étude du bâti historique 2018
Ajaccio Corse-du-Sud Laura Deye avec la collaboration de
Éric Dellong – Hadès. Alicia Orsini - Orma Architettura*

La ville désignée capitale administrative



Plan d'Ajaccio en 1860
Source : Huser 2016, p. 80

Il faut attendre 1854 pour voir l'adoption du projet de chantiers navals, qui s'interrompt en 1858. Un plan de la ville de 1860 (fig. 31) atteste de la prolongation de la ligne de front de mer vers le nord qui permet d'élever de nouveaux immeubles.

Le 14 septembre 1860, l'empereur Napoléon III, premier souverain corse, et l'impératrice Eugénie effectuent leur première visite impériale à Ajaccio. Cette visite officialise l'achèvement de nombreux travaux, comme ceux de la chapelle impériale qui est consacrée à cette occasion

Sous l'impulsion du roi Jérôme (1784-1860) la largeur du chemin côtier sera portée à 20 m (Ponçin 1995, p. 71), créant ainsi les actuels boulevards du Roi Jérôme et Sampiero. Le marché couvert (Halles) est bâti au centre de cette façade maritime. On y construit de grands et beaux immeubles qui viennent masquer ou remplacer les constructions de fortune et dépôts d'ordure de l'arrière de la rue du Cardinal Fesch. En 1886 sont ouverts les « Grands Magasins Lanzi » (BX0211) qui s'inspirent des grands magasins parisiens. Cet axe devient un quartier d'affaires où se développent les immeubles abritant les grands magasins mais aussi les banques et bureaux.

Ces nouveaux travaux d'urbanisme conséquents nécessitent de compléter le cadastre de 1843. Des modifications sont apportées au premier document et se distinguent des tracés de 1843 par des tracés rouges. Sur le document ci-contre, on peut voir les nouvelles constructions gagnées sur la mer.

Les grands travaux se prolongent jusqu'à la fin du XIXe siècle. En 1892, un projet prévoit des travaux pour assurer le remblaiement des terrains conquis sur la mer. Il semblerait que les travaux de remblaiement traînent en longueur et ne soient achevés qu'au tout début du XXe siècle (Huser et al. 2016, p. 86 ci-contre).

Durant les XXe et XXIe siècles, ce sont les quartiers ouest et nord de la ville qui se développent, répondant aux nouveaux besoins d'Ajaccio.

La ville désignée capitale administrative



Cadastré dit « napoléonien » de
1843 amendé dans les années
1860
Source : Archives départementales
de Corse-du-Sud

Les tracés et permanence : aujourd'hui ?

Source : rapport de présentation de l'extension de la ZPPAUP d'Ajaccio réalisée par Antoine BRUGUEROLLE en octobre 2007.

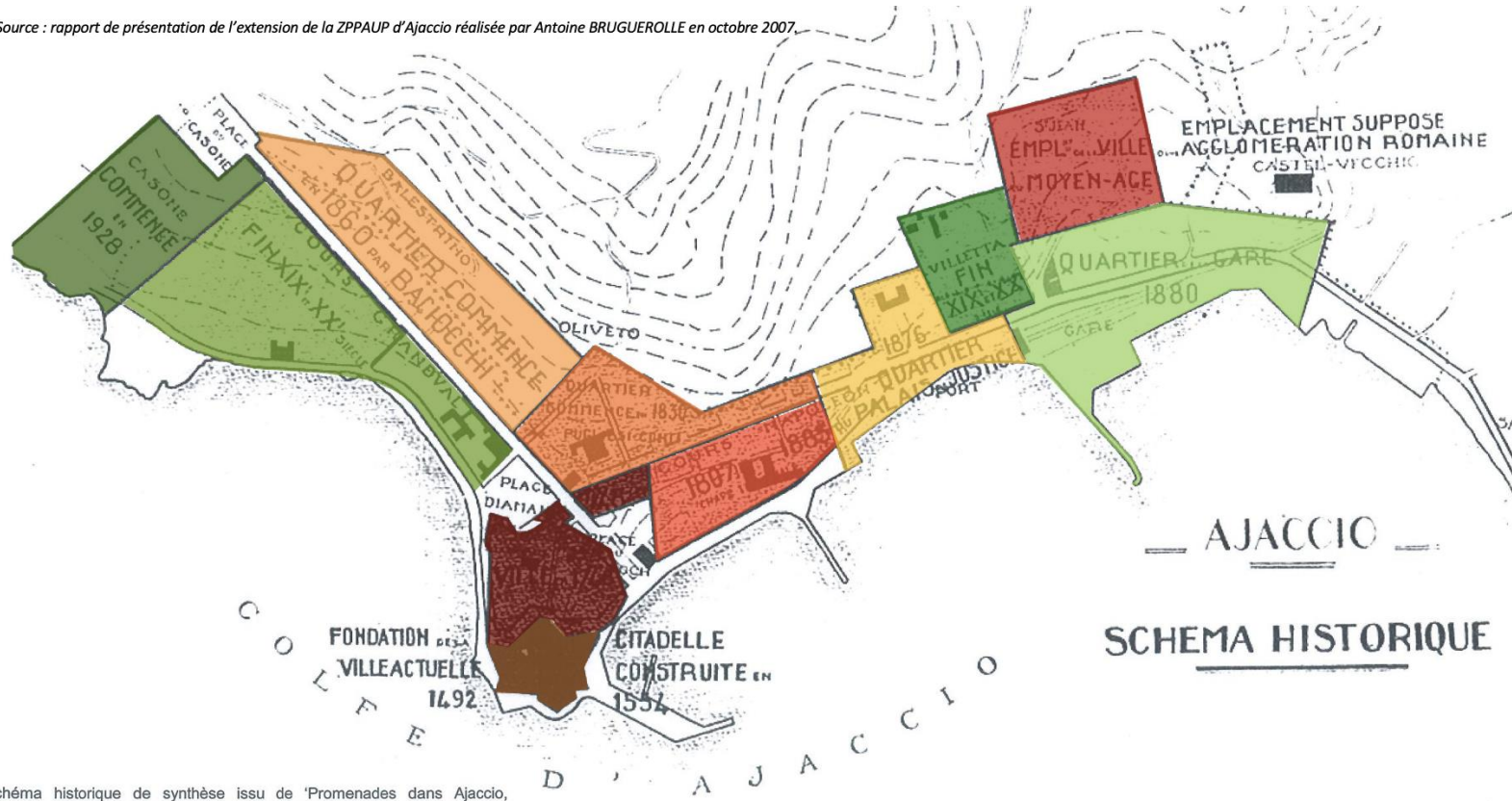











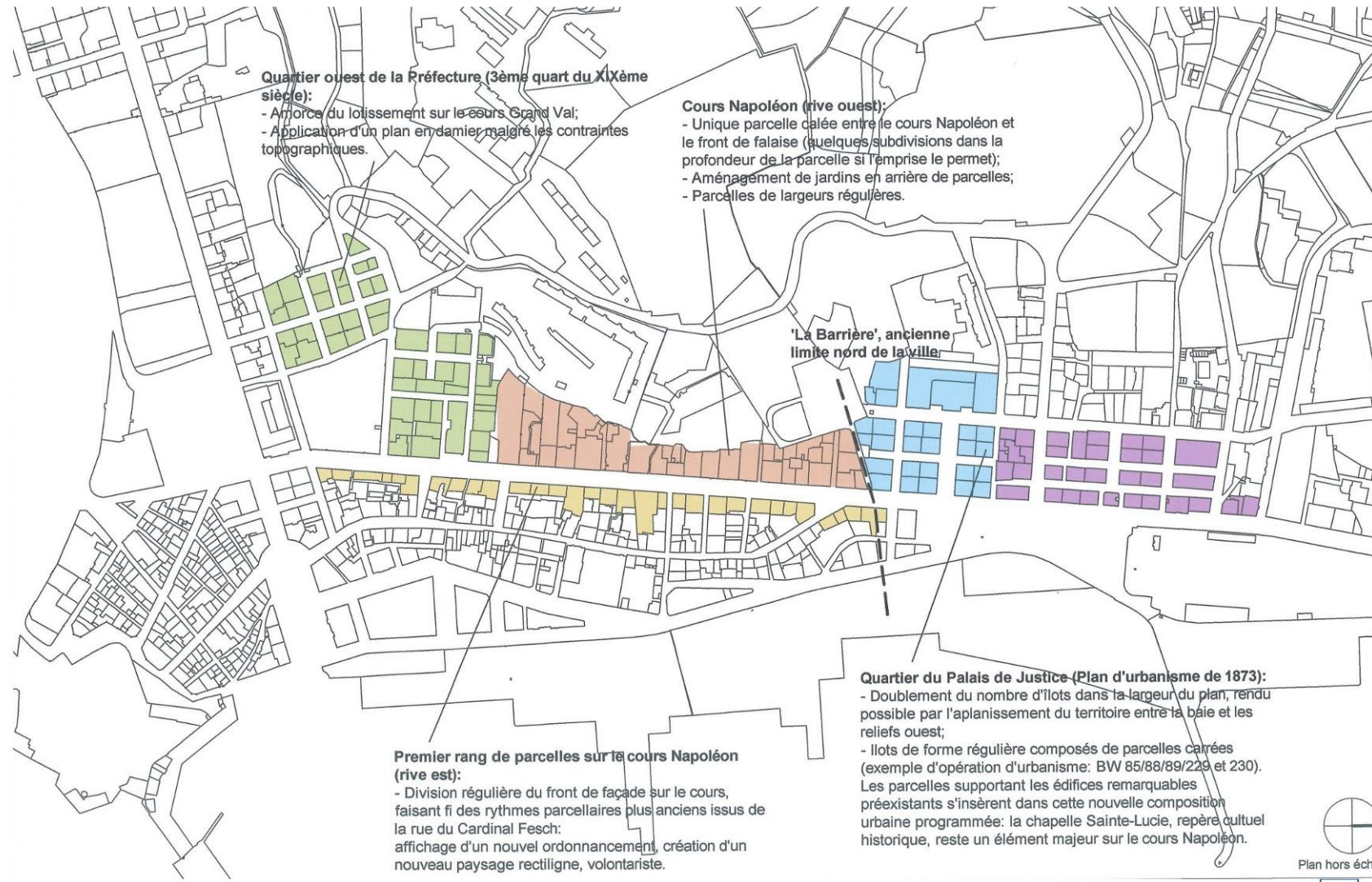


Schéma historique de synthèse issu de 'Promenades dans Ajaccio, Spassighjati iu Aiacciu', Lucette PONCIN, CRDP de Corse, Ajaccio, 1995.

- | | | |
|--|---|---|
|  Fondation de la ville actuelle en 1492 |  Quartier de la préfecture en 1830 |  Cours Grandval fin 19 ^{ème} début 20 ^{ème} . |
|  Citadelle construite en 1554 |  Début du quartier des étrangers en 1860 |  Création du quartier Villetta fin 19 ^{ème} début 20 ^{ème} . |
|  Emplacement de la ville au Moyen-Age |  Quartier du palais de justice en 1876 |  Quartier Casanone créée en 1928. |
|  Cours Napoléon de 1807 à 1885 |  Quartier de la gare en 1880 | |

source : ZPPAUP d'Ajaccio, 2005

Les tracés et permanence : aujourd'hui ?



source : ZPPAUP d'Ajaccio, 2005

Les nouveaux quartiers et leur architecture



Cours Napoléon

La ville Napoléonienne se caractérise par la régularité de sa composition urbaine et la rigueur de ses îlots. La division parcellaire est régulière et se distingue très nettement du tissu plus ancien issu de la ville Génoise. Le cours Napoléon, rectiligne, est bordé par des façades alignées et homogènes, ce qui engendre une unité de l'ensemble urbain.



source : Atelier Lavigne

La hauteur des immeubles varie du r+2 au r+5. Les volumes sont imposants et le nombre de travées tout aussi important (jusqu'à 6). En fonction de leur répartition géographique, les façades sont très décorées ou bien au contraire d'une très grande sobriété.

source textes : AVAP d'Ajaccio, U2a, 2019

Les nouveaux quartiers et leur architecture



En 1868, Ajaccio devient officiellement une station d'hiver climatique. L'afflux massif des étrangers généralement anglais ou allemands, engendre l'aménagement du Cours Grand Val et la réalisation du Quartier des Etrangers.



Le premier grand immeuble construit sera le Grand Hôtel Continental, en 1894. La trame parcellaire sur le Quartier des Etrangers est large et régulière. L'urbanisation et les avenues sont aérées et plantées.

Le style des immeubles s'apparente à l'architecture néoclassique, avec fronton et colonnades.

source textes : AVAP d'Ajaccio, U2a, 2019

Les nouveaux quartiers : les parcs et jardins des villas



Les villas et palais se développent. Ils sont construits en retrait de la rue, sur des grandes parcelles ou des parcs et jardins sont aménagés.



*La villa San Lazaro et vestige de son parc.
Sources : Atelier Lavigne*



A l'origine appelé hôtel Germania, le Grand Hôtel a été bâti à partir de 1869. L'édifice se présente comme un vaste rectangle précédé d'un jardin ouvert sur le Cours Grandval. Cet édifice a participé au développement de la ville sous le Second Empire et la Troisième République. Il abrite l'Assemblée Régionale de Corse.

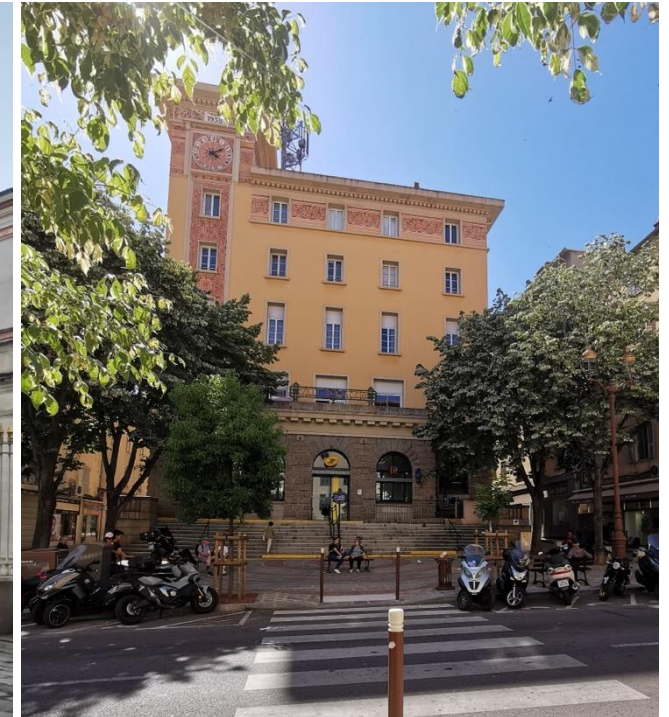
*source textes : AVAP d'Ajaccio, U2a, 2019
Et POP plateforme du patrimoine, ministère de la Culture*

Chapitre 2 / La valeur patrimoniale du site et de la ville

Les bâtiments publics



Construit par ordre du cardinal Fesch à partir de 1827, le palais fut achevé vers 1837. Le palais classé MH partiellement, se compose de trois corps de bâtiments disposés autour d'une cour centrale. Le palais accueille le musée Fesch et une bibliothèque.
Juxtaposée la chapelle impériale dont les travaux sont achevés en 1859. Elle est classée monument historique.



Le bâtiment de la poste construit sur le cours Napoléon.

*Source texte : POP plateforme du patrimoine, ministère de la Culture
Source photo : Atelier Lavigne*

Les places publiques et les boulevards



La ville place de l'hôtel de ville où s'élève la statue à la gloire de Napoléon Bonaparte, constitue une articulation entre la ville génoise, le bourg et les nouveaux quartiers construits sur les cours Napoléon et Grandval. La forme en hémicycle ferme la place au nord, tandis qu'elle s'ouvre vers la mer au sud.

La construction des quais



Les quais et la nouvelle limite maritime, restructurée en un quartier nouveau, est entérinée par le cadastre napoléonien de 1843. Elle part de la citadelle, englobe la nouvelle place en hémicycle, remonte à l'arrière de la maison commune jusqu'à la halle paysanne et rectifie le fond de l'anse déjà comblé dans un tracé similaire mais en amont de l'actuel quai Napoléon III.

Source : Vue d'Ajaccio; François Peraldi (1843-1916), Ajaccio musée Fesch

La construction des quais



Aujourd'hui encore, un ensemble de cohérence architectural borde les quais, constitué d'immeuble bourgeois et d'anciens grands magasins.



L'architecture contemporaine remarquable

La DRAC de la Corse a réalisé un inventaire d'édifices identifiés au titre du label « Architecture contemporaine remarquable ». Cet inventaire met en lumière une vingtaine d'immeubles, qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, parmi les réalisations de moins de 100 ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

La carte ci-contre les identifie. Certains sont déjà situés dans le SPR actuel mais de nombreux autres, en dehors. On notera une concentration de ces immeubles dans le quartier du Trottet au sud.



L'architecture contemporaine remarquable

Domaine	Dénomination	Dpt	Commune	Adresse	Architecte/ Auteur	Dates	Photo	Proposition à labelliser ?	Motif
CORSE-DU-SUD (2A)									
Architecture domestique : immeubles d'habitation - villas - ensembles urbains									
1	Immeuble d'habitation		2A Ajaccio	9 cours Jean Nicoli				KM AS NM TN	
2	Immeuble d'habitation		2A Ajaccio	16 rue Jean-Baptiste Marcaggi				KM AS NM MB	
3	Immeuble d'habitation		2A Ajaccio	34B rue Cyrnos				UM KM TN AS MB	
4	Immeuble d'habitation		2A Ajaccio	9 Bv. Dominique Pugliesi Conti				NM KM AS MB	

source : recensement architecture remarquable DRAC Corse

L'architecture contemporaine remarquable



24 cours Grandval, 1941-1951

Durant l'entre-deux-guerres, plusieurs tendances architecturales cohabitent. D'un côté, les architectes les plus traditionnels persévèrent dans la veine éclectique ou néoclassique, auteurs de bâtiments que l'on pourrait croire appartenir au XIXe siècle, de l'autre, les architectes expérimentent l'architecture symbolique des années 1930, celle des lignes pures...



Immeuble et villa dans le quartier des Etrangers.
Sources : Atelier Lavigne

L'architecture contemporaine remarquable



D'autres immeubles et type d'architecture plus récentes présentent aussi un intérêt architectural dans leur forme et écriture. Une vigilance serait à mettre en place en cas de restauration des ouvrages particuliers mais aussi les demandes d'ITE.

*Immeuble dans le quartier des Etrangers et Trottet.
Sources : Atelier Lavigne*

Enjeux de conservation et de valorisation

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 quant aux instructions menées et du travail de terrain sur les extérieurs mais également sur les 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 ?

La valeur patrimoniale du site et de la ville

Enjeux complémentaires identifiés

❖ La gestion de la zone portuaire



La zone portuaire, en lien avec la gare, accueille des activités de transit, commerce...
C'est un secteur en devenir.

Source : Atelier Lavigne

La valeur patrimoniale du site et de la ville

Enjeux complémentaires identifiés

❖ Les cœurs d'îlots



Certains cœurs d'îlots de la ville ancienne ont été construits pour les besoins des commerces notamment. On peut encore trouver des espaces de cours mais peu qualifiés



Sur le quartier du Trottet notamment, les espaces libres des immeubles sont souvent dédiés au stationnement des véhicules.

La valeur patrimoniale du site et de la ville

Enjeux complémentaires identifiés

❖ Les 2 îlots en projet Charrons et les Glacis



Ilot des Glacis

Identifiés dans le cadre de l'OPAH-RU, ces deux îlots affichent entre autres des enjeux de restructuration de dent creuse en lien avec l'espace public et de retournement de façade



Ilot des Charrons

Source : Atelier Lavigne

La valeur patrimoniale du site et de la ville

Enjeux complémentaires identifiés

- ❖ La qualité des façades « arrières »
- ❖ L'intégration des équipements (type Pac...)
- ❖ La sécurité incendie



Les façades « arrières » ont été colonisées par des équipements type PAC et autre appareil de climatisation. Leur qualité dépendra d'une réflexion sur les moyens d'intégrer ces équipements ainsi que les équipements liés à la sécurité.

Source : Atelier Lavigne

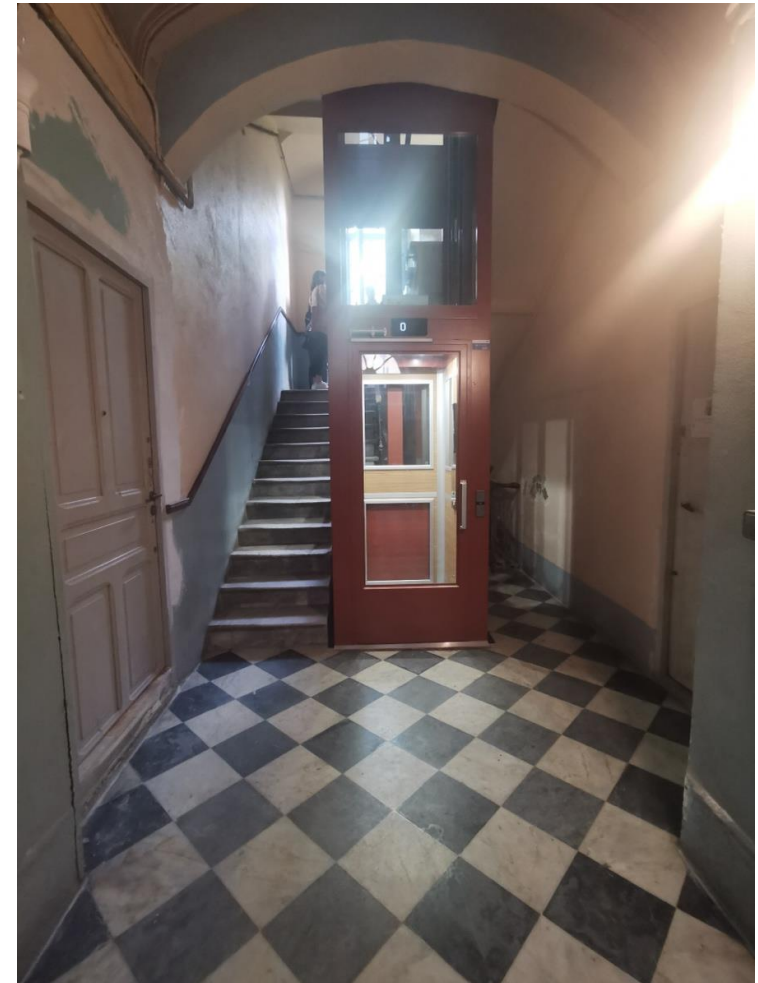
La valeur patrimoniale du site et de la ville

Enjeux complémentaires identifiés

❖ L'accessibilité des immeubles



La commune d'Ajaccio subventionne l'installation d'ascenseur dans les immeubles. Cette installation doit être étudiée avec soin pour ne pas altérer les cages d'escalier, les ouvrages de rampe ...



Source : Atelier Lavigne

La valeur patrimoniale du site et de la ville

Enjeux complémentaires identifiés

❖ Les intérieurs des immeubles ?



L'ancien château Conti constitue un ensemble de cohérence remarquable (distribution, salon et décors...) et cohérent avec la qualité des façades inscrites MH.

Source : Atelier Lavigne

La valeur patrimoniale du site et de la ville

Enjeux complémentaires identifiés

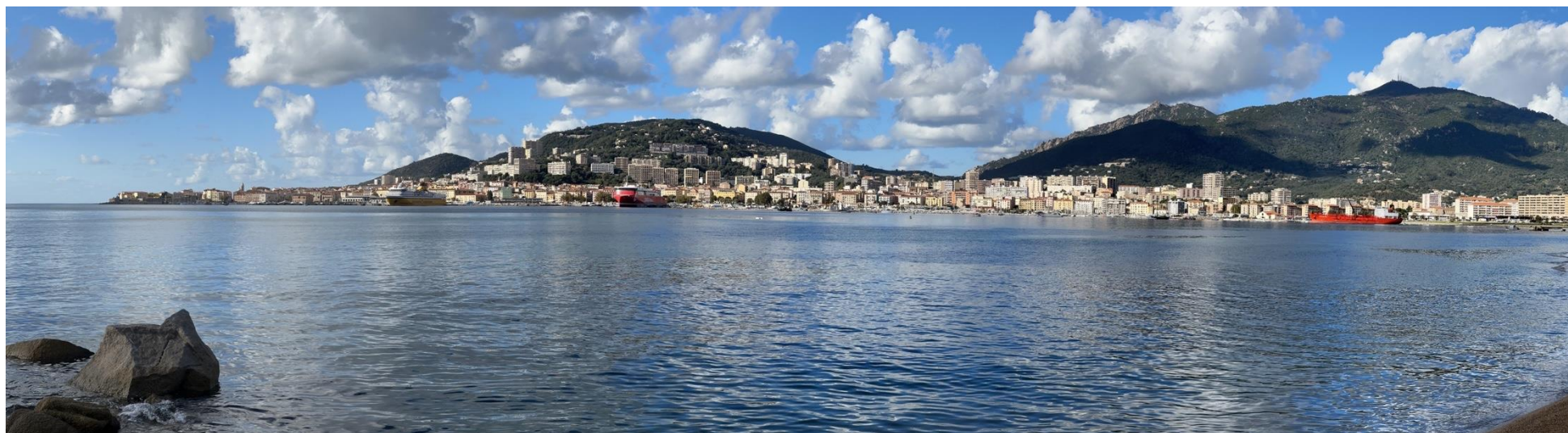
❖ Les intérieurs des immeubles ?



Cet immeuble construit sur les quais a un intérêt patrimonial certain par ses façades, gabarits. Les intérieurs dont l'escalier, la distribution des appartements, les décors sont cohérents avec l'architecture des façades.

Source : Atelier Lavigne

Chapitre 3 / Les orientations et propositions de délimitations



Les fondements du périmètre

Principes directeurs

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

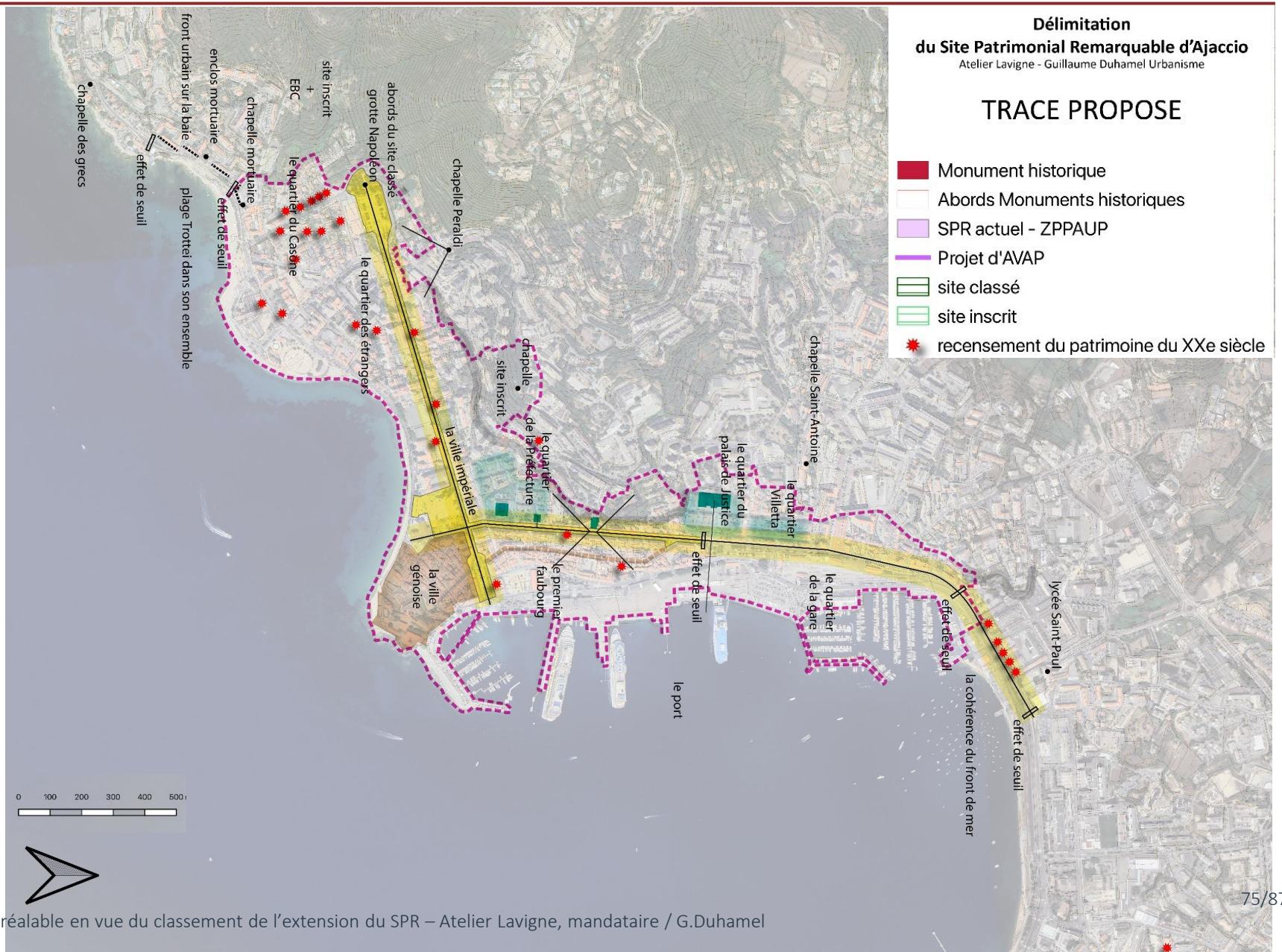
- les démarches préalables engagées (ZPPAUP, AVAP notamment),
- la définition de la valeur patrimoniale de la ville,
- la spatialisation de celle-ci,
- les enjeux de gestion identifiés,
- L'intégration de la totalité du périmètre du site inscrit sur la ville pour rendre plus lisible les protections.

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.

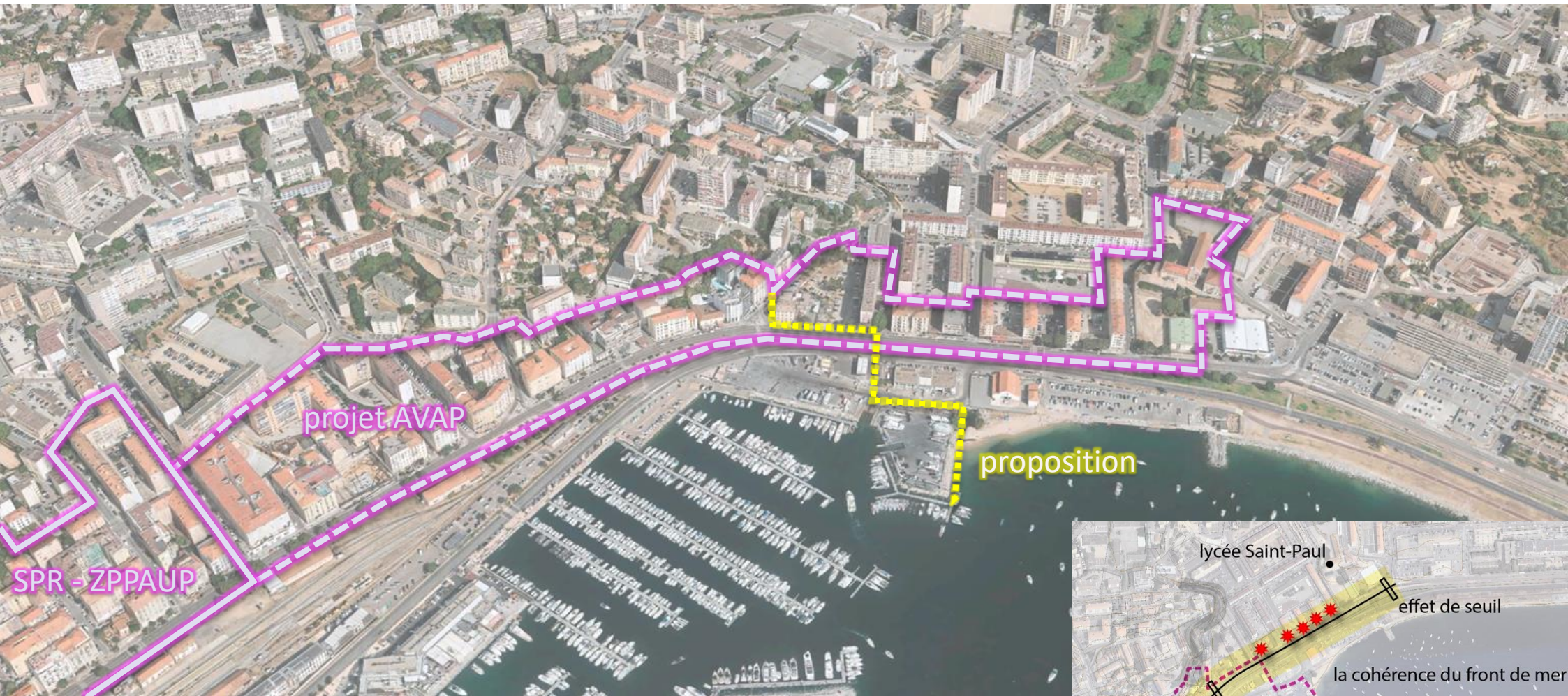
Les principes sont ainsi les suivants :

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 constitutifs de son histoire et en proximité immédiate aujourd'hui avec le centre historique (gestion des covisibilités et enjeux fonctionnels par exemple).

Le périmètre proposé



Zoom / entrée de ville nord



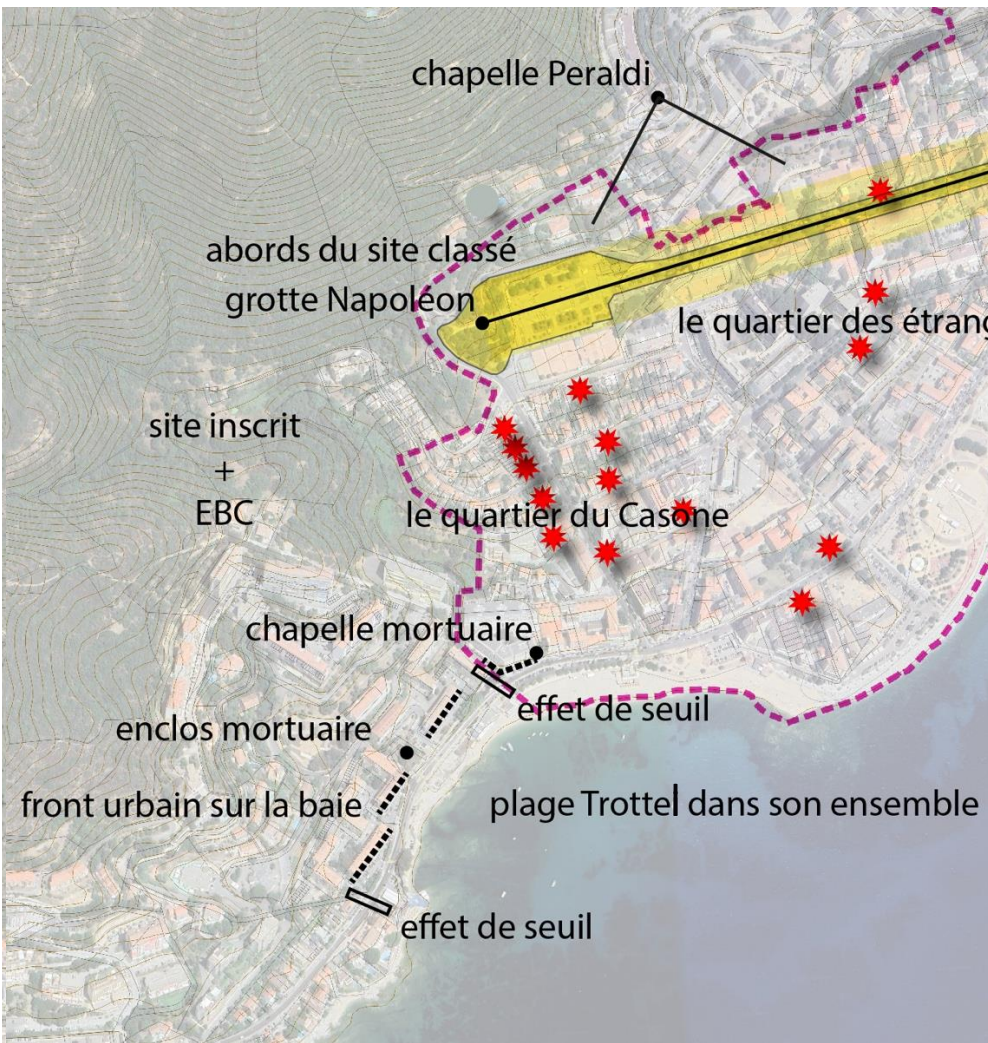
Zoom / entrée de ville nord



La délimitation s'appuie sur le seuil d'entrée de ville : le carrefour avec la rue Paul Colonna d'Istria qui marque l'amorce du front bâti le long du cours Napoléon, les commerces en rez-de-chaussée et des espaces publics laissant une large place à l'urbanité et aux piétons



Zoom / entrée de ville sud

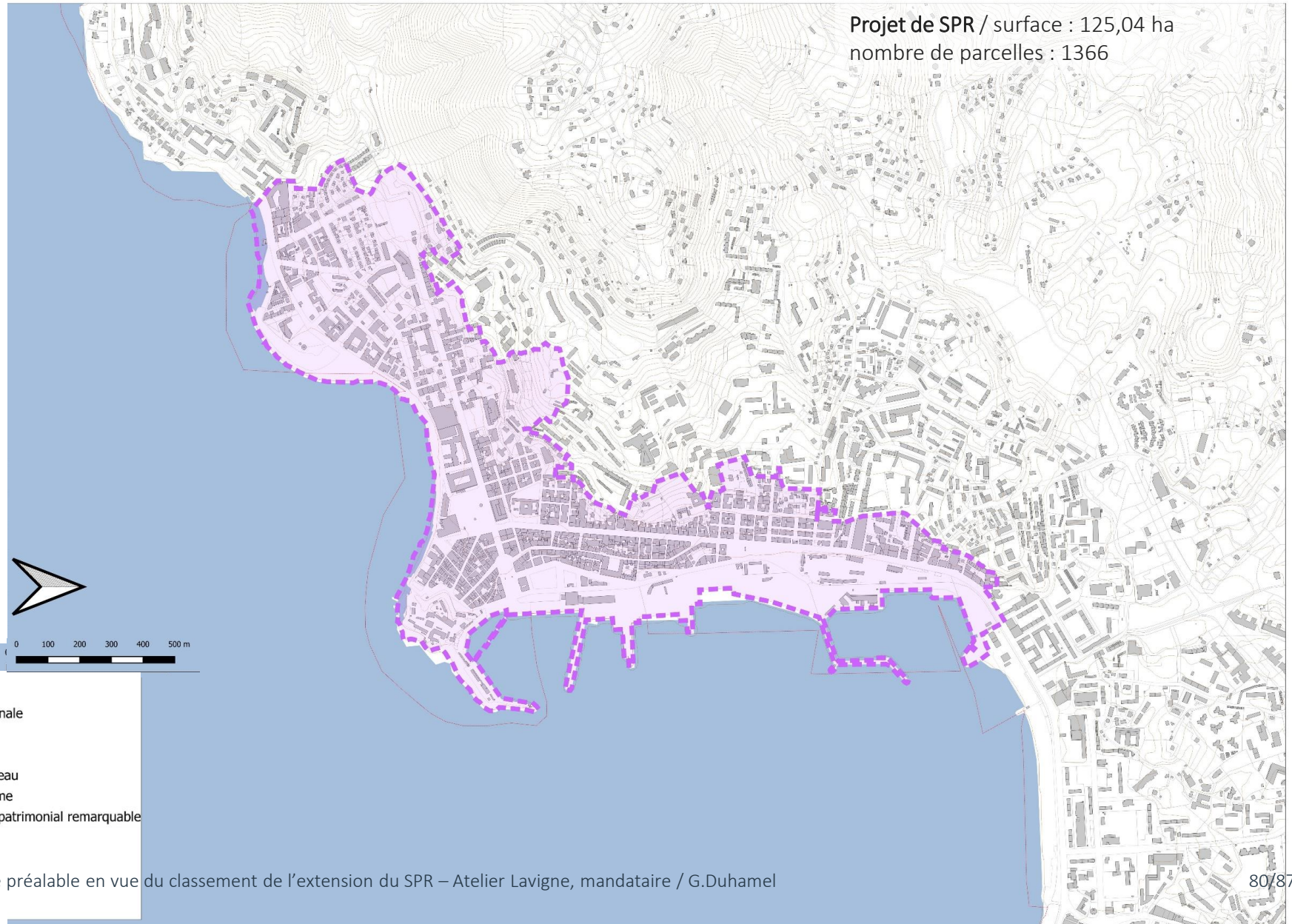


Zoom / entrée de ville sud

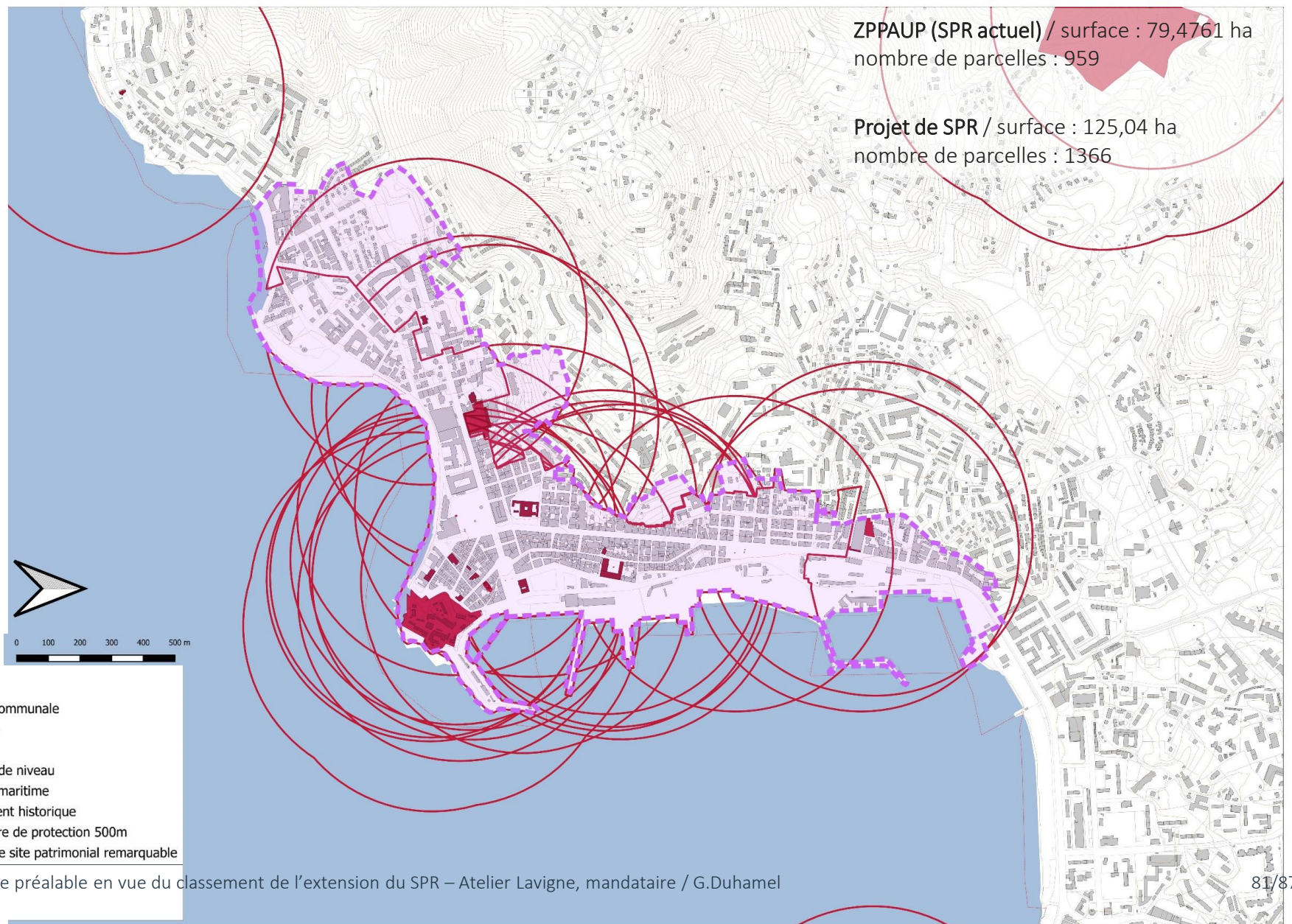


La délimitation proposée

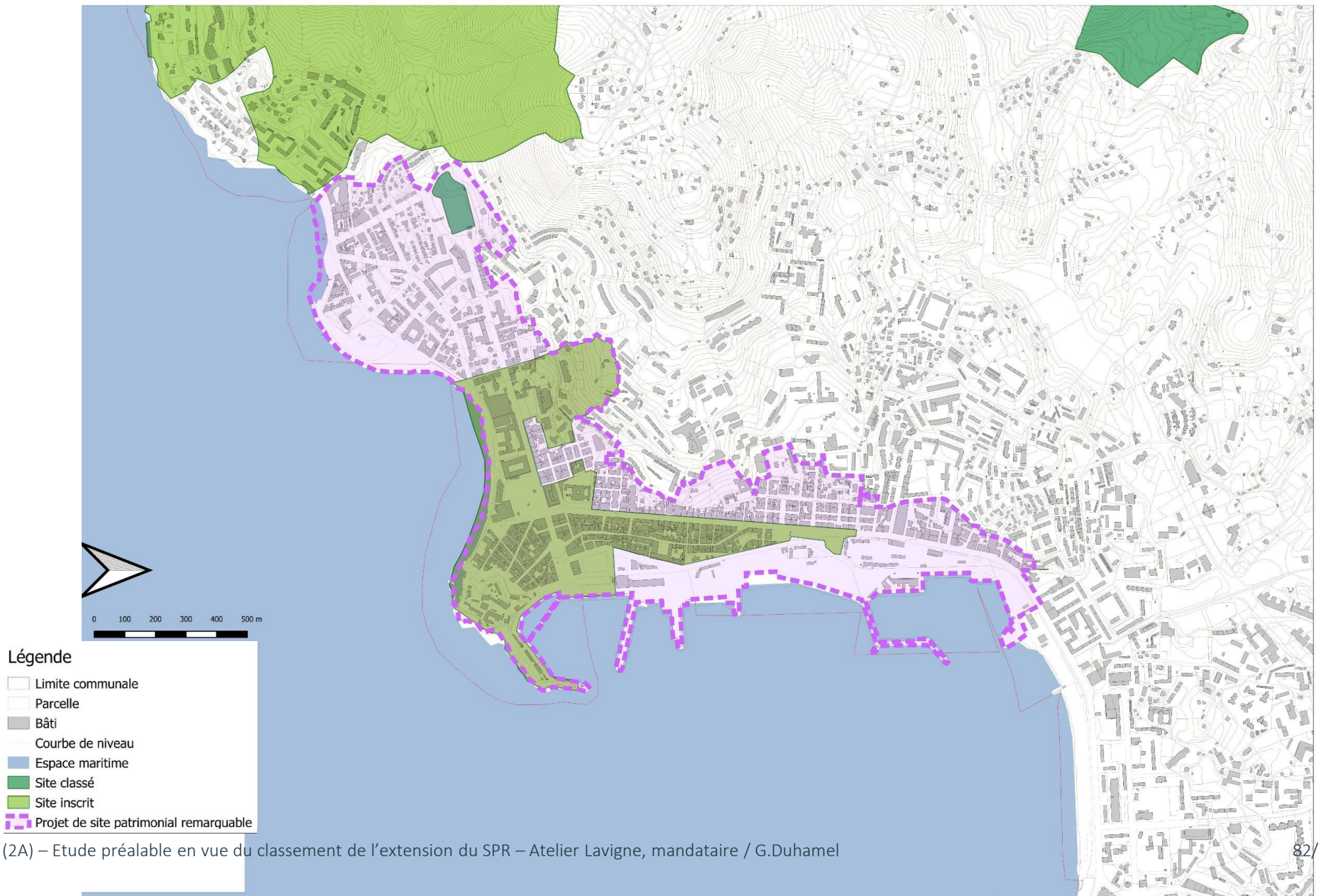
Projet de SPR / surface : 125,04 ha
nombre de parcelles : 1366



Comparaison avec ZPPAUP et abords MH



Comparaison avec les sites classés et inscrits



La question des outils de gestion

- Une petite dizaine d'immeubles a pu être visitée dans le cadre de la présente étude.
- Une grande majorité des immeubles présente essentiellement des intérêts patrimoniaux au niveau de leur volumétrie, leur gabarit et leurs façades. Quelques cas visités demanderaient toutefois une attention particulière dans le cadre de travaux intérieurs étant donné leur qualité en termes de distribution, ensemble de cohérence et décors encore en place.

Suivant ce constat et la volonté des élus :

- Un outil de gestion de type Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ne paraît pas opportun dans un premier temps.
- Le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), par la mise en place de règles adaptées, pourra gérer la qualité de l'architecture extérieure, des murs, des jardins, des espaces publics et des paysages.



Source : Atelier Lavigne

Type caractéristique de rez-de-chaussée couvert par des voûtes d'arête en briques enduites. Locaux du CAUE de Corse antenne d'Ajaccio

Chapitre 4 / L'engagement de la collectivité et la démarche de concertation



Chapitre 4 / L'engagement de la collectivité et la démarche de concertation

La démarche de concertation



Exposition du CIAP
source : Atelier Lavigne


La démarche de concertation

Une phase de concertation accompagne l'élaboration du périmètre de SPR

Celle-ci a pris plusieurs formes:

Une réunion publique de présentation du projet de SPR a été organisée par la ville le 3 octobre 2024 en deux temps, un premier temps consacré à la visite du Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) nouvellement ouvert et un second temps en salle. Elle a réuni une trentaine d'habitants.

Autres démarches : sites de la ville et de la collectivité ? Articles de presse ?



RÉUNION PUBLIQUE
JEUDI 3 OCTOBRE 2024

Préservons et mettons en valeur
notre coeur de ville avec le dispositif
du Site Patrimonial Remarquable

**INFORMEZ VOUS SUR LA DÉMARCHÉ D'EXTENSION DU
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

17h15 à 18h
Accueil au CIAP Aiacciu bellu et présentation du Centre d'Interprétation de l'Architecture
et du Patrimoine - projection du film en 3D sur l'évolution d'Ajaccio.
Ancienne maison Elisa, quai L'Herminier (à proximité du Palais des Congrès).

18h30 à 19h30
Présentation de la démarche d'extension du Site Patrimonial Remarquable d'Ajaccio
en présence de M. le maire Stéphane Sbraggia
Auditorium de l'Espace Diamant - boulevard Pascal Rossini.

Réunion suivie d'un rafraîchissement.

