

Direction générale des patrimoines et de l'architecture
Délégation à l'inspection, à la recherche et à l'innovation

**Suivi du projet de modification des limites
du site patrimonial remarquable
de la commune d'Ajaccio**
(Corse du sud)

Compte-rendu de mission du 4 juin 2024

Objet de la mission du 4 juin 2024 :

Point d'étape du projet de modification des limites du site patrimonial remarquable d'Ajaccio.

Participants :
Commune d'Ajaccio : M. Laurent Rivière Directeur de l'habitat et du renouvellement urbain ; M. Luciani, DGST ; Mme Auneau, Adjointe au DGST ; Mme Marie-Laure Mattei Mosconi, Directrice des Patrimoines de la Ville.
DRAC Corse : Alizée Blondelot, cheffe de l'UDAP 2A ; Dominique Ostrycharz, instructrice.
Chargé d'études : M. Cabinet Lavigne.
Inspection des patrimoines et de l'architecture : M. Xavier Clarke de Dromantin, collègue architecture espaces protégés.

- Programme de la journée du 4 juin 2024 :

- Matinée :

- Réunion avec les services techniques de la ville : M. Laurent Rivière Directeur de l'habitat et du renouvellement urbain (en charge du suivi du SPR) M. Luciani, DGST et Mme Auneau, Adjointe au DGST ainsi que le bureau d'étude. Visite de terrain sur les limites du SPR et les secteurs proposés en extension.

- Visite du CIAP d'Ajaccio avec Mme Marie-Laure Mattei Mosconi, directrice des Patrimoines de la Ville

-Après-midi : visite de terrain.

Une réunion en visio a été organisée le 15 juillet 2024 avec Mme Ottavy, élue à l'urbanisme, qui n'a pas pu se rendre disponible à cette journée.

- Le contexte administratif :

Le site patrimonial remarquable d'Ajaccio bénéficie actuellement d'une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) approuvée en 2005. Cette démarche a permis d'accompagner la protection d'une grande partie du centre historique de la ville en intégrant la ville génoise et sa citadelle, les grands ordonnancements de la ville impériale (cours Napoléon et cours Granval), le front bâti des quais et les principales perspectives monumentales sur la baie. Elle a notamment contribué à la préservation de la trame ancienne, du velum urbain et des caractéristiques architecturales du bâti, ainsi qu'à la valorisation des espaces publics et des espaces verts contribuant à la qualité du site.

Un projet de transformation de la ZPPAUP en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été engagé en 2013 pour répondre au moratoire imposé par la loi Grenelle. A l'issue de l'enquête publique organisée au cours du 2^e semestre 2022, la municipalité a renoncé à faire aboutir ce projet qui ne répondait plus à ses attentes.

Une nouvelle procédure de modification du périmètre du site patrimonial remarquable et de transformation du document de gestion a été décidée en février 2023 dans le but :

- de confirmer la notion d'ensemble urbain cohérent ;
- de mieux prendre en compte le patrimoine architectural récent de la période de l'entre-deux-guerres au nord et à l'ouest de l'actuel périmètre : secteurs du cours Grandval, du cours Jean Nicoli et du quartier des Etrangers.
- de mieux prendre en compte les enjeux d'aménagement durable et de revitalisation portés par la collectivité.

Le projet d'extension des limites du site patrimonial remarquable s'inscrit dans une démarche globale de densification et de redynamisation du centre historique visant à requalifier l'espace public et à améliorer l'accessibilité, la sécurité et le confort thermique des logements. Ce projet s'articule autour de la convention « Action cœur de ville » (2018) qui regroupe une quinzaine d'opérations d'aménagement ou de requalification urbaine, d'une OPAH-RU dédiée aux copropriétés dégradées du centre historique (2024/2029) et d'une Charte d'Aménagement Commercial.

La Communauté d'agglomération du pays ajaccien (CAPA) a par ailleurs récemment engagé une étude pour évaluer le potentiel de surélévation du bâti. Les premières conclusions de cette étude se concentrent sur les nouveaux quartiers implantés sur les côteaux, considérant la faible capacité de densification du centre historique.

La commune dispose de 25 monuments historiques générant des abords débordants sur le secteur de la ville haute héritée de la période des Trente Glorieuses. L'extension des limites du site patrimonial remarquable est l'occasion d'interroger le devenir de cette servitude à l'extérieur de son périmètre.

La commune bénéficie également d'un important réseau de sites inscrits et classés¹ attestant de la grande qualité paysagère de son implantation géographique.

La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2019, en cours de modification. L'environnement paysager formant l'écrin de la ville moderne en surplomb de la ville historique est intégralement protégé par le zonage NH et par des secteurs en Espaces boisés classés (EBC), à l'exception de la friche de l'ancien hôpital de la Miséricorde qui pourrait faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant la bonne insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

¹ - 3 sites classés (îles sanguinaires, parc des Milelli, Grotte Napoléon) et 2 sites inscrits (golf d'Ajaccio, rives nord et sud).
MCC/DGPA/IDP – CR de mission de suivi du projet d'extension des limites du site patrimonial remarquable d'Ajaccio. 2/5

L'enquête de terrain a permis de visiter quelques intérieurs d'immeubles. Les études engagées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront d'approfondir cette connaissance. Il convient d'observer que les décors les plus emblématiques sont déjà protégés au titre des monuments historiques.

- Le projet d'extension des limites du site patrimonial remarquable :

La visite de terrain a permis de confirmer l'intérêt à étendre les limites du site patrimonial remarquable d'Ajaccio dans un souci de rationalisation des dispositifs de protection. Une attention particulière mérite d'être apportée à l'articulation du projet de délimitation avec l'ensemble des dispositifs existants (sites inscrits, PDA, OPAH-RU, chartes...) et avec les possibles évolutions des documents de planification urbaine.

Le projet d'extension des limites du site patrimonial remarquable s'inscrit en complémentarité étroite avec le projet politique de redynamisation du centre historique en matière de qualité du logement, de gestion des mobilités, de développement économique et de valorisation du patrimoine et des espaces publics. L'étude préalable s'attachera, en particulier, à prendre en compte les enjeux associés aux projets d'aménagements et à l'OPAH-RU inscrits dans la convention « Action cœur de ville ». Une attention particulière sera apportée à l'articulation des enjeux de préservation avec les enjeux de gestion des mobilités, de requalification des coeurs d'îlots, d'amélioration du confort des logements, de maîtrise de la pression touristique et de gestion de la zone portuaire.

La proposition d'extension des limites, qui étend le périmètre de la ZPPAUP au quartier des Etrangers et du Casone au sud-ouest et à l'extrémité nord du cours Napoléon, répond à la volonté d'intégrer des ensembles urbains homogènes qui participent au caractère remarquable de la ville tout en soulignant la continuité des tracés historiques qui structurent la façade urbaine en front de mer le long de la zone portuaire. L'intégration de ces deux secteurs emblématiques de l'histoire urbaine de la ville renforce la cohérence architecturale et urbaine du périmètre envisagé et son rapport avec le grand paysage de la baie d'Ajaccio.

La délimitation du périmètre à la parcelle reste à finaliser en concertation avec la collectivité. Elle s'attachera à suivre des limites parcellaires constituées, en intégrant la zone portuaire et en recherchant la meilleure articulation possible avec les délimitations des sites inscrits et classés existants et avec les orientations du PLU en vigueur et ses évolutions souhaitables.

L'étude préalable intégrera une synthèse récapitulant :

- **les composantes patrimoniales** qui justifient le caractère remarquable des nouvelles limites du site patrimonial ;
- **la définition du projet de territoire** de la collectivité fondé sur la valorisation de la qualité du cadre urbain, la gestion de pression touristique, la revitalisation urbaine et la prise en compte des attentes des habitants ;
- **les moyens** mobilisés par la collectivité pour mettre en œuvre ce projet de territoire en lien étroit avec les projets urbains en cours et avec les outils de planification urbaine (convention Action Cœur de Ville, OPAH-RU, PLU...), de médiation culturelle et de participation citoyenne existants ou à développer en coordination étroite avec les partenaires institutionnels et les associations locales : label Ville d'art et d'histoire, CAUE, ...

Les enjeux de protection de la silhouette urbaine de la ville et de préservation des jardins du quartier des Etrangers seront croisés avec les premières conclusions de l'étude récemment engagée sur le potentiel de densification du bâti.

Le choix du document de gestion sera établi au regard des outils existants ou à mobiliser pour résoudre les problématiques de requalification des coeurs d'îlots, de stationnement, de

mobilité et d'adaptation du bâti aux enjeux d'accessibilité, de performance énergétique et de développement économique. Une attention particulière sera apportée aux enjeux de protection des intérieurs en lien avec les études de requalification d'îlots engagées dans le cadre de l'OPAH-RU (îlot des Glacis, îlot des Charrons...).

La création d'un PDA superposé aux nouvelles limites du site patrimonial remarquable apparaît justifiée au regard des orientations urbaines du PLU en matière d'inconstructibilité. Cette hypothèse mérite toutefois d'être confortée par une affirmation des orientations patrimoniales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) à l'occasion d'une prochaine révision du PLU:

- protection au titre L151-19 du code des édifices labellisés « architecture contemporaine remarquable » et des aménagements urbains et paysagers les plus emblématiques de la période des Trente Glorieuses ;
- élaboration d'OAP thématiques : localisation et protection des principaux cônes de vues, intégration architecturale, urbaine et paysagère des secteurs restant à aménager (friche de l'ancien hôpital de la Miséricorde).

La finalisation de l'étude sera menée en concertation étroite avec l'ensemble des intervenants (collectivité, DRAC/UDAP, DIRI) préalablement à l'arrêt de la proposition d'extension du périmètre du site patrimonial remarquable qui sera présentée devant la CNPA. Une vigilance particulière sera apportée à l'implication des élus pour inscrire le projet de classement dans la dynamique de planification urbaine et à la mobilisation des services de la préfecture de département pour mener l'enquête publique.



Paris, le 22 juillet 2024

Xavier CLARKE de DROMANTIN
Inspecteur des patrimoines et de l'architecture
Collège architecture et espaces protégés

Annexes :

-Données générale :

- **Population** : 69.378 habitants ;
- **Superficie** : 8200 ha ;
- **Intercommunalité** : Communauté d'agglomération du pays ajaccien (10 communes, 91.200 habitants);
- **Servitudes patrimoniales** :
 - 25 MH et abords ;
 - ZPPAUP (2005) ;
 - Sites classés :
 - Les îles sanguinaires et la pointe de la Parata (Ajaccio), 1995 – 1 385 ha,
 - Parc des Milelli de la famille Bonaparte (Ajaccio), 1977 – 12,6 ha,
 - Grotte Napoléon et place Giraud (Ajaccio), 1921 - 1,6 ha
 - Sites inscrits :
 - Golfe d'Ajaccio, Rive Nord (Ajaccio), 1951, 1 262 ha.
 - Golfe d'Ajaccio, Rive Sud (Grosseto, Prugna, Pietrolita), 1951
- **Urbanisme** :
 - ScoT : en projet avec la communauté de Communes de la Pieve de l'Ornano et du Taravo, du Celavu-Prunelli et du Spelonca-Liamone.
 - PLU approuvé le 25 novembre 2019 (projet de modification en cours) ;
 - PPRI d'Ajaccio (2011) ;
 - CRTE (Contrat de relance et de transition écologique) : plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDuC) approuvé le 5 novembre 2020.
 - Programme Action Cœur de Ville
 - OPAH-RU « copropriétés dégradées du Cœur de Ville d'Ajaccio (2024/2029)
 - Charte d'Aménagement Commercial de la CAPA
- **Labels** :
 - VPAH (2012)
 - Campagne de labellisation ACR en cours.

Visite de l'inspection des patrimoines et de l'architecture le 4 juin 2024

- **Surface de la proposition de périmètre** : à préciser

- **Planning prévisionnel** :

- Finalisation de l'étude préalable et animation d'une réunion publique fin septembre ;
- Mise en place de la commission locale du Site patrimonial remarquable (CLSPR) pour validation de la proposition d'extension des limites ;
- Arrêt du projet par la ville (autorité compétente) ;
- Présentation en CNPA.