



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Commission nationale
du patrimoine et de l'architecture**

Première section

Séance du 13 novembre 2025

La séance est ouverte à 9 h 30 sous la présidence de M. Albéric de Montgolfier, sénateur d'Eure-et-Loir, président de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (le matin), puis de Mme Isabelle Chave, sous-directrice des monuments historiques et des sites patrimoniaux (après-midi). Elle est consacrée à l'examen des projets de modification des sites patrimoniaux remarquables de Saint-Germain-en-Laye (Yvelines) et d'Ajaccio (Corse-du-Sud) et des projets de création de site patrimonial remarquable couvrant une partie des communes de Bourg-sur-Gironde (Gironde) et d'Hesdin-la-Forêt (Pas-de-Calais).

La séance est close à 17 h 15.

AVIS SUR PROJET DE MODIFICATION D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Ajaccio (Corse-du-Sud)

Membres participants votants :

M. Albéric de Montgolfier, sénateur d'Eure-et-Loir, président de la Commission nationale
Mme Isabelle Chave, sous-directrice des monuments historiques et des sites patrimoniaux
Mme Marie-Christine Nardin, adjointe au chef du bureau des sites patrimoniaux et du patrimoine mondial (BSPPM), représentant le directeur général des patrimoines et de l'architecture

Mme Catherine Chadelat, conseillère d'État

M. Bertrand Hervier, chargé de mission au bureau des sites et des espaces protégés, représentant le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Mme Marion Pérot, conseillère auprès de la sous-directrice de l'urbanisme réglementaire et des paysages, représentant le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature

M. Dominique Laprie-Sentenac, inspecteur des patrimoines et de l'architecture, collègue « architecture et espaces protégés »

M. Didier Herbillon, maire de Sedan

Mme Mary Bourgade, adjointe au maire de Nîmes

Mme Christine Bru, déléguée régionale à la Fédération Patrimoine-Environnement

M. Régis Delubac, architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP du Puy-de-Dôme

Mme Corinne Guyot, conservatrice régionale adjointe des monuments historiques, DRAC Nouvelle-Aquitaine

Mme Florence Sirot, directrice de l'association Sites et Cités remarquables de France

M. Laurent Mazurier, directeur de l'association Petites Cités de caractère de France

Mme Sophie Descat, déléguée départementale Hautes-Pyrénées de l'association Sites & Monuments

Mme Camille Gérome-André, architecte du patrimoine

M. Bertrand Robuchon, architecte du patrimoine

Mme Florence Cornilleau, chercheuse au service patrimoine et inventaire, Région Centre-Val de Loire

M. Denis Grandjean, Association des biens français du patrimoine mondial

Membres non-votants :

M. Julien Lacaze, président de l'association Sites et Monuments

Secrétariat de la première section :

M. Matthieu Cormier, chargé de mission Sites patrimoniaux remarquables, BSPPM

Quorum : 19/26

Représentants de la commune d'Ajaccio et de la communauté d'agglomération du Pays ajaccien : **M. Xavier LUCIANI**, directeur général des services techniques, **Mme Rose-Marie OTTAVY**, adjointe à l'urbanisme et à l'aménagement, **Mme Pascale PANCRAZI**, directrice de l'habitat et du renouvellement urbain, et **Mme Catherine FERRARI**, cheffe de service Prospective et renouvellement urbain

Chargés d'étude : Mme Alexandra SAN, architecte du patrimoine, *Atelier Lavigne*, et M. Guillaume DUHAMEL

Direction régionale des affaires culturelles de Corse : Mme Alizée BLONDELLOT, architecte des Bâtiments de France, cheffe de l'UDAP de Corse-du-Sud

Expertise de l'Inspection des patrimoines et de l'architecture : M. Xavier CLARKE DE DROMANTIN, collègue « architecture et espaces protégés »

— Introduction du dossier :

M. de Montgolfier indique que la commune d'Ajaccio, membre de la communauté d'agglomération du Pays ajaccien, est restée compétente en matière d'urbanisme. Une partie de son territoire est actuellement couverte par une ZPPAUP, approuvée en 2005 et devenue SPR en 2016, lors de l'entrée en vigueur de la loi LCAP. En 2013, un projet de transformation de cette ZPPAUP en AVAP a été engagé, mais abandonné en 2022. Ajaccio compte 25 monuments historiques, dont les abords débordent des limites du SPR, garantissant une protection large de la ville. Un site classé et un site inscrit (code de l'environnement) se superposent à la ZPPAUP. Ajaccio est par ailleurs signataire du programme « Action Cœur de ville » et d'une OPAH-RU, resserrés sur le centre historique. Elle a également mis en place une charte d'aménagement commercial. La modification du périmètre est concomitante au projet d'évolution du règlement de la ZPPAUP en PVAP. Outre la protection du patrimoine bâti et végétal, le nouveau périmètre doit permettre une meilleure prise en compte des objectifs d'aménagement actuels, répondant notamment aux enjeux climatiques, à la redynamisation du centre-ville et intégrant le patrimoine ajaccien du XX^e siècle. Le périmètre étendu couvre 125 hectares, soit 46 hectares supplémentaires. Il intègre, au sud-ouest, le Casone et le quartier des Étrangers, et au nord, les cours Napoléon et Jean-Nicoli. Il a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2025.

— Présentation du projet :

Mme Ottavy, représentant le maire d'Ajaccio, indique que la démarche de modification du SPR a été initiée en février 2020, avec l'approbation, par le conseil municipal, d'une étude préalable relative à l'extension du périmètre. La commission locale du SPR, mise en place le 7 novembre 2024, a rendu un avis favorable au périmètre proposé le 17 avril 2025. Par délibération en date du 22 mai 2025, la commune a arrêté le SPR sur la base de l'étude de *l'Atelier Lavigne*, qui s'est fondée sur les objectifs et les projets de la collectivité. Le bureau d'étude a présenté un bilan des enjeux identifiés dans le projet arrêté en 2019 et a complété son étude en identifiant de nouveaux enjeux. Les bilans évoqués portaient sur la préservation du bâti originel, des jardins et des cours anciennes, la protection d'édifices remarquables, nécessitant parfois d'être restaurés, la valorisation de l'espace public, l'intégration de nouvelles constructions et l'identification des zones de projets publics. Des enjeux complémentaires ont été relevés, tels que la gestion de la zone portuaire, les cœurs d'îlots (îlots des Glacis et des Charrons faisant l'objet d'une OPAH-RU), la qualité des façades arrière, l'intégration d'équipements futurs, comme les pompes à chaleur, et l'accessibilité des immeubles.

L'extension du périmètre du SPR veut prendre en compte les évolutions urbaines majeures et renforcer la cohérence entre les politiques patrimoniales, urbaines et environnementales. La Ville est engagée dans le programme « Action Cœur de ville » et poursuit une stratégie ambitieuse de revalorisation du centre-ville, à travers notamment des projets déjà réalisés ou en cours : la création de halles, l'aménagement de la place Campinchi, le réaménagement de la place Charles-de-Gaulle et la piétonnisation, à l'essai, de la ville génoise. Les projets emblématiques sont l'aménagement de la Citadelle, acquise en 2019 par la Ville, et

l'écoquartier sur le site de l'ancien hôpital de la Miséricorde. Des objectifs stratégiques fondent les actions de la commune, comme la redynamisation commerciale et économique du cœur de ville face à la montée en puissance de l'urbanisme commercial de périphérie, la redynamisation résidentielle, la mise en valeur du patrimoine napoléonien, la végétalisation et la lutte contre les îlots de chaleur, la promotion de la mobilité douce, la réduction de la place de la voiture et le développement futur d'une gestion durable de l'espace urbain. La collectivité mène une politique volontariste en matière d'habitat avec la mise en œuvre d'une OPAH-RU en cœur de ville, comprenant un volet dédié aux copropriétés dégradées ou la mise en place d'un observatoire portant sur la vacance des logements.

Mme Blondelot indique que le territoire recèle un patrimoine qui mérite une attention particulière. Depuis quelques années, la DRAC Corse mène une politique incitative, en identifiant plusieurs communes éligibles ou nécessitant une modification de leur SPR. Ainsi, Ajaccio concentre la plus forte population de Corse, avec une aire d'attraction qui s'étend à la communauté d'agglomération du Pays ajaccien. Elle jouit d'une situation avantageuse, implantée à l'abri dans le golfe, entre la mer et la montagne. De ce fait, l'unité urbaine forme un arc densément peuplé entre les contraintes du rivage, des reliefs et des zones inondables. La Ville porte depuis une dizaine d'années le label « Ville et Pays d'art et d'histoire ». Elle est en outre la première sur l'île à s'être dotée d'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP), démarche pleinement intégrée par la municipalité, qui implante des antennes dans d'autres lieux patrimoniaux de la ville. Le territoire est connu pour son patrimoine bâti, en particulier sa ville génoise et sa citadelle, marquées au début du XIX^e siècle par le projet impérial de Napoléon. L'urbanisme d'Ajaccio est également marqué par l'essor touristique du siècle dernier, avec de nombreuses architectures contemporaines remarquables. Elle profite des qualités paysagères du golfe, dont les essences végétales locales ont inspiré Matisse, et dispose d'un conservatoire, d'un théâtre, de cinémas, de bibliothèques, d'un centre culturel pluridisciplinaire d'art vivant et d'art visuel, d'un musée des beaux-arts, du palais Fesch, labellisé « Musée de France », et d'une bibliothèque patrimoniale, dotée de plusieurs milliers d'ouvrages. Elle abrite enfin la maison natale de Napoléon, musée national, où se trouvent les tombeaux de plusieurs membres de la famille impériale. Elle a été proposée pour être inscrite sur la liste des domaines nationaux. Enfin, la ville a, depuis plusieurs années, lancé une démarche de rénovation urbaine, qui se traduit notamment par la requalification des espaces publics, la restauration de la citadelle ou le projet de piétonnisation de la ville génoise. Compte tenu des efforts de la municipalité et de l'urgence de bénéficier d'outils réglementaires de planification intégrant les enjeux actuels, la DRAC Corse a accompagné et encouragé vivement ce dossier par l'intermédiaire de l'UDAP.

Au titre de ses fonctions d'ABF, elle rappelle qu'Ajaccio, surnommée « cité impériale » en référence à l'empereur Napoléon, constitue la plus importante ville de Corse. Implantée stratégiquement dans une baie abritée sur la côte occidentale, elle s'est développée sur un territoire contraint entre le rivage, les massifs montagneux et les zones inondables. Reconnu d'intérêt public dès la seconde moitié du XX^e siècle, ce territoire concentre de nombreuses protections. En premier lieu, le caractère pittoresque est mis en valeur avec la création du site inscrit du rivage nord du golfe, étendu entre la ligne de crête et la mer (1951), puis est retenue la qualité de l'ensemble urbain constitué par le centre historique (1977) et, enfin, l'entité formée par les îles Sanguinaires et la pointe de la Parata, site classé (1995) labellisé « Grands sites de France », créant un ensemble rocheux et paysagé remarquable. La ville historique et quelques extensions sont aujourd'hui couvertes par un SPR avec un règlement de ZPPAUP, créé en 2000 et étendu en 2005. Le SPR contient une vingtaine de monuments historiques, soit la majeure partie des édifices protégés de la commune. Un projet de transformation de la ZPPAUP en AVAP a été engagé en 2013 pour répondre à la loi Grenelle, mais n'a pas abouti, car

le projet ne correspondait plus aux orientations d'aménagement et de développement du PLU de la commune. « Ville et Pays d'art et d'histoire » depuis 2013, Ajaccio est engagée dans une politique de valorisation de son patrimoine, avec le potentiel de développement touristique et culturel de nombreux projets : requalification des espaces publics, projet de piétonnisation de la ville génoise, restauration de la citadelle, travaux incitatifs d'aide à la pierre dans le cadre de ravalements de façades, création architecturale en centre ancien, ouverture du premier CIAP de Corse... La municipalité souhaite aujourd'hui étendre le périmètre du SPR pour le rendre plus cohérent, puis mettre au goût du jour son règlement en l'adaptant aux enjeux actuels : accessibilité, sécurité, densification, transition écologique. Mandaté en 2023, le bureau d'étude *Atelier Lavigne*, représenté par Mme San, a proposé une extension du périmètre fondée sur l'analyse territoriale, historique et paysagère du site. L'étude identifie les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères qui forment le caractère remarquable des lieux. Le projet proposé d'extension du périmètre du SPR d'Ajaccio s'applique sur un site entre le rivage et les extensions récentes, concentrant une forte densité patrimoniale qui se distingue par son patrimoine remarquable, d'intérêt public. Le projet s'appuie sur la valeur patrimoniale de la ville, sur le plan historique, architectural, archéologique, artistique et paysager. La concentration de témoins architecturaux allant de l'époque génoise à la ville capitale impériale, ainsi que son architecture contemporaine liée à l'essor touristique dans un écrin paysager qui forme la qualité de la baie d'Ajaccio, justifient une telle démarche. Mme Blondelot émet un avis favorable à cette proposition d'extension du périmètre.

Mme San présente le projet de SPR avec M. Duhamel, urbaniste, cotraitant dans cette étude. Le territoire communal d'Ajaccio est implanté entre les collines et le rivage de la baie. Outre la citadelle, implantée sur un massif rocheux en amont du golfe, la ville impériale et les premiers faubourgs situés au plus proche de la mer, de nouveaux quartiers occupent les collines d'Ajaccio. Comptant 72 640 habitants (2020), la ville est le cœur d'une unité urbaine réunissant plusieurs communes aux alentours. En 2020, elle comptait 45,9 % de ménages propriétaires de leur résidence principale. Pour autant, le centre-ville perd de son attractivité, et donc de sa densité. Cherchant des espaces extérieurs, les habitants préfèrent d'autres quartiers, notamment ceux des villas. Ce désir transforme le paysage urbain avec le développement périurbain. Toutefois, le marché immobilier, y compris locatif, du centre-ville reste peu accessible pour les ménages aux revenus modestes ou moyens. Enfin, Ajaccio est une ville préfecture, disposant de services publics et de commerces, qui s'étendent sur la ville génoise et le long de la rue Fesch.

M. Duhamel précise que l'étude a pris en compte les projets urbains dans le centre ancien, les quartiers plus récents et les reliefs. À travers différents plans, il présente le périmètre actuel du SPR géré par la ZPPAUP, les monuments historiques et les protections au titre de leurs abords, qui ne sont pas concentrés dans la ville génoise, mais ponctuent la ville ancienne. Outre le site inscrit, le grand site classé des îles Sanguinaires couvre la côte jusqu'aux îles éponymes. Une attention particulière a été portée sur l'articulation des périmètres des sites relevant du code de l'environnement et du SPR. Une opération « Grands Sites » est en cours sur ce périmètre. Le site inscrit du centre-ville d'Ajaccio déborde en partie sur le SPR actuel et sera intégré en totalité dans le SPR, afin d'assurer une meilleure cohérence entre les documents. Le site classé de la grotte Napoléon, élément du projet impérial, à l'ouest du centre ancien, sera également couvert par le SPR. Ses abords le seront aussi, en raison d'enjeux de gestion de plusieurs villas et d'espaces publics. Quant aux documents d'urbanisme, les servitudes liées aux risques ont évidemment été observées. Le bureau d'étude s'est aussi penché sur les protections des coteaux et des massifs boisés. Le PLU et les espaces boisés classés qui s'y superposent assurent le relais du SPR.

La volonté de la commune d'étendre le périmètre du SPR tient notamment au souhait d'y inclure le patrimoine du XX^e siècle, de mieux prendre en compte les enjeux d'aménagement de la ville et d'aider à la redynamisation du centre-ville. La gestion du futur SPR a également été prise en compte dans la détermination de la surface. Dans cette perspective, a été définie la valeur patrimoniale du site et de la ville. Des grands points en sont ressortis. D'abord, le site de la baie dans lequel s'inscrit la ville participe à la qualité du cadre de vie. Ensuite, la valeur patrimoniale se comprend dans la ville génoise, cœur historique le plus lisible aujourd'hui, et dans la ville « capitale impériale », dans la permanence de ses tracés, sa composition urbaine et dans sa manière d'étendre la ville. Enfin, l'architecture contemporaine remarquable contribue à cette valeur. Ces ensembles ont été spatialisés. La ville génoise, lieu de la première fondation après la ville paléochrétienne et la ville antique d'Ajaccio, est resserrée sur un promontoire rocheux. Un premier faubourg, correspondant à l'actuelle rue Fesch, s'est ensuite développé. Ce développement, en faisant le plus gros faubourg de la ville, est lié à celui du port et du commerce. De là, au XIX^e siècle, a été mis en place le projet napoléonien changeant l'échelle de la ville. Il s'organise sur de grands axes, que sont le cours Napoléon et le cours Grandval, se terminant par la grotte Napoléon. Ils structurent toujours la pratique de la ville et son développement urbain. Ces axes sont jalonnés de grandes institutions et leurs jardins, symbolisant la volonté historique de la ville de faire capitale. La ville dans son site comprend tous ces éléments, complétés par la baie, c'est-à-dire les collines se prolongeant dans la mer. Compte tenu de la forme des baies, des vues intéressent le SPR, notamment celles offrant une réciprocité entre les différentes parties de la ville. De fait, il convient de se pencher sur les vues entrantes. Malgré des vues d'une grande qualité, le SPR n'inclut pas de zones trop éloignées, aux enjeux trop distants de ceux du SPR.

Mme San ajoute que l'étude s'est également fondée sur la documentation ancienne et iconographique. Les premières implantations se sont faites juste au nord de la citadelle. Une crypte paléochrétienne en est le témoin. La documentation concernant la ville génoise est plus riche. Ce secteur correspond à l'installation d'une puissante institution financière en 1492 sur un petit éperon rocheux au-devant du golfe. Le site était propice à l'installation d'une citadelle et de fortifications. Il reste de cette ville génoise son tracé à travers le réseau viaire, ainsi que des témoins, tels que la citadelle et ses remparts, la cathédrale et le bâti, bien que ce dernier ait été remanié. Le paysage urbain y est caractérisé par des immeubles hauts, massifs, très peu ouverts. L'architecture générale est simple, mais ponctuée d'immeubles plus ornementés, à la mode de la ville impériale. Au-delà de la ville génoise, s'est constitué un premier faubourg, le long des berges du golfe, correspondant aujourd'hui à la rue Fesch. Après le développement du premier faubourg et le projet de 1801, les bâtiments institutionnels du XIX^e siècle comportent la préfecture et le palais de justice. Ces îlots se sont constitués le long des cours et sont limités à l'arrière par la topographie. Enfin, les extensions récentes se sont faites sur les collines, accompagnées par l'aménagement de plusieurs franchissements. Les limites topographiques ont été mobilisées dans le cadre du tracé du périmètre du SPR.

Les îlots sont très bien formés, dans la ville ancienne autour de la citadelle ou dans les quartiers du XIX^e siècle. Le tracé régulateur, dans la structure et dans le paysage urbain, est encore perceptible. Les nouveaux quartiers, particulièrement autour des deux cours, amènent une architecture d'immeubles massifs, aux façades colorées caractérisées par des ornements et décors presque à l'italienne. Le long des deux cours, des palais et de grandes villas ont été édifiés, parfois protégés au titre des monuments historiques. Ils offrent de belles architectures entre cour et jardin, agrémentant le quartier des Étrangers. Celui-ci est déjà compris dans la ZPPAUP. Parmi les villas, le musée Fesch avec la chapelle impériale et le bâtiment de la Poste, construit sur le cours Napoléon autour de 1920, sont de beaux exemples. Les places et les boulevards dans le grand plan d'aménagement de la ville, comme la place de l'Hôtel-de-ville,

sont aussi des témoins importants. À la même période, la construction des quais a été un fort enjeu, dédoublant ce faubourg, ce qui change la physionomie de la ville et autorise l'aménagement d'un port plus important.

Une étude a été initiée dans le département de la Corse-du-Sud concernant le label « ACR ». Le groupement s'est attaché à repérer ces éléments dans la ville, en recherchant par la suite à les rattacher au SPR. Plusieurs immeubles méritaient effectivement un règlement approprié : des immeubles et villas à l'architecture d'avant-guerre, et des immeubles plus récents. Plusieurs ont été visités, révélant des enjeux de restauration, d'isolation thermique par l'extérieur ou de remplacement des menuiseries.

Les enjeux du SPR sont les suivants : la conservation de la trame ancienne, en maintenant les types de quartiers et leur densité, tout en lui permettant d'évoluer ; la nécessité de préserver, d'une part, le bâti originel, quel que soit le type de bâti, de protéger les édifices remarquables, notamment ceux ne l'étant pas au titre des monuments historiques, et, d'autre part, les jardins et les cours ; la préservation et la valorisation des espaces publics accompagnant cette architecture ainsi que la restauration des détails architecturaux ; la protection des vues entrantes et sortantes ; sur un plan plus urbain, le renforcement du caractère commercial du centre-ville, notamment en termes de création de commerces ; concernant les nouvelles constructions, le maintien des rapports d'échelle suivant les quartiers et leur densité, afin de préserver et de promouvoir une qualité architecturale et urbaine générale. Des enjeux complémentaires ont été identifiés sur des thématiques ciblées, telle que la gestion des intérieurs d'îlots. S'il ne s'agit pas de l'aborder comme pour le centre ancien, le futur document devra prévoir un secteur approprié, où des règles de base s'appliqueront, notamment liées à des problématiques d'habitabilité ou d'accessibilité des immeubles, pour intégrer des ascenseurs dans les cages d'escalier.

M. Duhamel précise, concernant la délimitation du nouveau périmètre, que le groupement s'est appuyé sur les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration de la ZPPAUP et du projet d'AVAP. Deux enjeux étaient posés dans le cahier des charges : la partie ouest de la ville, à savoir les quartiers des Étrangers et du Casone, et la partie nord, autour de la limite du projet de la ville impériale. Les valeurs patrimoniales énumérées et la topographie fondent le périmètre. La topographie établit en effet une distinction nette entre la ville ancienne sur le bas du relief, au contact de la mer, et l'urbanisation contemporaine, sur les hauteurs. L'intégration des enjeux de covisibilité vers et depuis la baie a également été un élément clé. Les deux entrées de ville, nord et sud, et les grands équipements publics articulés avec les espaces publics et le port sont aussi évoqués. Au nord et au sud, des seuils urbains à l'approche du centre ancien ont été identifiés. Sur la partie nord, le projet d'AVAP poussait le périmètre relativement loin, en incluant des immeubles repérés « ACR » et le lycée Saint-Paul. De ce point, démarrent des pieds d'immeubles simples. Moins au nord, le système routier crée un effet de rupture correspondant à la limite proposée. Là, apparaissent des commerces en pied d'immeuble, donc une pratique urbaine différente. En outre, s'y trouvent des aménagements signalant l'entrée dans la ville ancienne, absents plus au nord. Ainsi, une autre limite a été posée, en l'espèce à un croisement ouvrant sur un bâti continu et cohérent dans ses gabarits jusqu'au centre-ville. Sur la partie sud, le périmètre s'arrête à la grotte Napoléon, aboutissement du cours Grandval avec ses premières villas et leurs jardins. La porte correspond en outre à la limite du site classé. Plus à l'ouest, le massif boisé a été exclu, les documents d'urbanisme, le site inscrit et les espaces boisés classés prenant le relais. À l'est, la plage du Trottet propose deux effets de seuil. Le premier seuil se situe à l'entrée de la plage, avec des constructions contemporaines, sur un front bâti continu par rapport à la plage. La limite a été posée sur le second, à un croisement qui permet d'identifier plus nettement l'entrée dans la ville ancienne. Les limites nord et sud sont donc cohérentes : front bâti continu, avec des

gabarits et implantations proches, les pratiques en pied d'immeubles similaires, et ce malgré des constructions plus contemporaines. De fait, l'extension représente 46 hectares par rapport à la délimitation initiale de la ZPPAUP. Il couvre le site classé de la grotte Napoléon et le site inscrit du centre-ville. Au sud, il est accolé au site inscrit du golfe.

Mme San indique que, dans la perspective du futur plan de gestion, une dizaine de visites a été réalisée et les dossiers des études faites dans le cadre de l'OPAH-RU ont été mobilisés. Le constat dressé est qu'une grande majorité des immeubles présente des intérêts patrimoniaux, au regard de leur gabarit, de leur volumétrie et de leur jeu dans l'espace urbain. Pour autant, à la suite d'échanges avec les élus et avec les services de l'État, un PVAP serait dans un premier temps privilégié. Ce choix vise à proposer un règlement qui prenne en compte les qualités urbaines des quartiers du centre-ville et des nouveaux quartiers intégrés. Pour accompagner cette étude, une démarche de concertation a été menée. La dernière a coïncidé avec l'ouverture du CIAP, permettant de présenter le projet et d'expliquer aux habitants ce nouvel outil, afin de les informer des enjeux de préservation et de conservation de la ville.

— **Expertise de l'Inspection des patrimoines et de l'architecture :**

M. Clarke de Dromantin indique que le patrimoine architectural d'Ajaccio se caractérise par une richesse historique et urbaine exceptionnelle, marquée par l'ancrage géographique de la ville dans sa baie, l'héritage de la période génoise, l'empreinte structurante du pouvoir impérial napoléonien et des expressions architecturales contemporaines. La visite de terrain a permis de confirmer l'intérêt à étendre les limites du SPR d'Ajaccio dans un souci de rationalisation des dispositifs de protection. À cette occasion, une attention particulière a été portée à l'articulation du projet de délimitation avec l'ensemble des dispositifs existants (sites relevant du code de l'environnement, PDA, OPAH-RU, chartes, etc.) et avec les possibles évolutions des documents de planification urbaine.

La proposition d'extension des limites, qui étend le périmètre initial au quartier des Étrangers 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. Elle souligne également 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 du périmètre protégé et son rapport avec le grand paysage de la baie d'Ajaccio. Cette proposition exclut les ensembles urbains de la période des Trente Glorieuses implantés en surplomb de la ville historique. Ces secteurs constitués d'immeubles de style international de grande hauteur marquent une rupture franche avec l'organisation traditionnelle du tissu urbain, par leur échelle et par leur logique d'implantation et de composition. Leur intégration dans le grand paysage est assurée par la préservation, au titre du PLU, des espaces naturels périphériques. La délimitation du nouveau périmètre s'est attachée à suivre des limites parcellaires constituées, en recherchant la meilleure articulation possible avec les délimitations des sites inscrits et classés existants. Le périmètre proposé englobe logiquement l'intégralité des sites inscrits de la ville d'Ajaccio et de la place du Diamant.

La transformation du règlement de la ZPPAUP en PVAP s'attachera, au-delà des objectifs de préservation du patrimoine architectural, à la prise en compte des enjeux de requalification des espaces publics, d'amélioration de la qualité des logements et de gestion équilibrée de la pression touristique. Une attention particulière mérite d'être apportée à la requalification des cœurs d'îlots et à la protection des intérieurs dans le cadre de l'OPAH-RU (opérations coercitives RHI-THIRORI sur les îlots des Glacis, des Charrons, etc.) en prévision de la mise en œuvre, à plus long terme, d'un PSMV. La création d'un PDA superposé aux nouvelles limites du SPR apparaît justifiée au regard des orientations urbaines du PLU en matière

d'inconstructibilité. Cette hypothèse mérite toutefois d'être confortée par une affirmation de la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers au-delà des limites du SPR à l'occasion d'une prochaine révision du PLU, à travers la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des édifices labellisés « ACR » et des aménagements urbains et paysagers les plus emblématiques de la période des Trente Glorieuses dont la connaissance mérite d'être approfondie, à travers l'élaboration d'OAP thématiques : localisation et protection des principaux cônes de vue, intégration architecturale, urbaine et paysagère des secteurs restant à aménager (friche de l'ancien hôpital de la Miséricorde).

Cette proposition d'extension des limites du SPR d'Ajaccio vise à affirmer la cohérence d'ensemble du centre historique et la continuité des tracés viaires, qui structurent la forme urbaine et son accroche dans le grand paysage de la baie d'Ajaccio. Elle s'inscrit par ailleurs 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. Considérant la richesse patrimoniale d'Ajaccio, résultant de son implantation paysagère exceptionnelle, de la lisibilité persistante de sa trame urbaine génoise, de l'influence structurante des aménagements impériaux napoléoniens et de la présence d'une architecture récente de grande qualité, il est proposé à la Commission nationale d'approuver favorablement ce projet d'extension des limites du SPR.

— Questions et débat :

M. Mazurier s'enquiert de l'insertion de la zone portuaire dans le périmètre du SPR.

Mme Blondelot le confirme et indique que le nouveau périmètre déborde au nord sur la suite des quais.

M. Mazurier demande l'effet de la ZPPAUP sur ce secteur patrimonieusement abandonné.

M. de Montgolfier rappelle qu'il était dans le périmètre du SPR précédent et qu'il y restera.

M. Lacaze indique que la limite sud lui semble convaincante, notamment grâce à un immeuble contemporain, qu'il juge de bonne facture et avec un gabarit cohérent, et qui forme une sorte de grille blanche, initiant un front urbain. C'est donc le premier immeuble intégré dans la zone du SPR. En revanche, il met en doute l'épaisseur de la limite nord : la crèche des Haras est bordée par un bâtiment ancien de belle facture, qui lui semble important dans l'entrée de la ville ancienne et qui est pourtant exclu du SPR.

Mme San admet que des questions se sont posées sur cette limite, lors des visites de terrain. Néanmoins, avec l'Inspection des patrimoines et de l'architecture et les services municipaux, il s'est agi de poser une limite claire, d'autant plus que la rue sur laquelle donne ce bâtiment, venant de l'aéroport, est très empruntée, à la façon d'une autoroute. À l'inverse, le boulevard, qui commence au croisement, ouvre sur le front bâti continu.

M. Lacaze considère que le bâtiment litigieux est stratégique dans le dessin du périmètre, permettant d'accepter l'hôtel Mercure, décevant sur le plan architectural, mais qui pourrait être amélioré. Ce bâtiment est la première accroche qualitative, en arrivant dans la ville ancienne. Il regrette donc qu'il n'ait pas été utilisé comme point d'appui pour cette entrée.

Mme San redit qu'une limite claire dans l'espace public était recherchée, ce que le détournement d'une petite parcelle à l'angle de l'îlot n'aurait pas permis.

M. Lacaze entend la logique de se caler sur la voirie. Pourtant, en amont du bâtiment, sont exclus de grands blocs, puis ledit bâtiment, avant d'arriver sur la zone décevante de l'hôtel Mercure, qu'il faudrait, selon lui, écrêter. Il regrette l'exclusion de ce bâtiment pour la cohérence de l'entrée de ville.

Mme San souligne que des questions se sont posées sur cet îlot, notamment au regard des immeubles repérés en tant qu'ACR, tel qu'un collège, situé à l'arrière de cet îlot. Mais le choix des élus a été de s'arrêter à la rue.

M. Lacaze affirme que le collège ne présente pas d'intérêt particulier, contrairement au bâtiment ancien.

Mme Blondelot répond que les autres éléments de cette parcelle sont très dégradés. Elle soutient la nécessité de poser une limite au périmètre, ce que le raisonnement de M. Lacaze aurait rendu peu aisé ; ainsi, trois parcelles plus loin, des immeubles Art déco auraient très bien pu trouver leur place dans le SPR.

M. Lacaze se dit déçu de ce choix.

M. Clarke de Dromantin indique que, si le bâtiment en question présente un intérêt, le choix a été de l'exclure, car il est isolé. Les logiques urbaines de « ville, village, quartier », selon le code du patrimoine ont été retenues, plus que celle d'ajouter des éléments d'intérêt patrimonial.

M. Lacaze considère que le bâtiment évoqué sert de couture à la ville ancienne, en se détachant de la logique de « barre » qui le précède et en rendant l'hôtel Mercure tolérable.

Mme Cornilleau s'enquiert de la méthodologie en vigueur pour instruire les demandes au titre de la prime « ascenseur ».

Mme Pancrazi demande si cette question fait référence aux aides à la pierre.

M. de Montgolfier demande à la collectivité s'il existe des critères pour valider les demandes. Il interroge également la Ville sur la mise en œuvre d'aides nationales, notamment de l'ANAH.

Mme Pancrazi répond que les aides à la pierre reposent sur des critères d'attribution et peuvent être attribuées dans un périmètre couvrant à peu près le cœur de ville. D'autres aides portent sur le ravalement des façades. Il faut compléter un dossier administratif et faire parvenir à la collectivité un procès-verbal de l'assemblée générale décidant de l'installation d'un ascenseur.

M. de Montgolfier rappelle que la question porte sur les critères architecturaux, de revenus et de localisation.

Mme Pancrazi répond que, dès lors que le bâtiment se situe dans le périmètre des aides à la pierre, il peut en bénéficier.

M. de Montgolfier souhaite connaître le taux ou le montant de l'aide.

Mme Pancrazi répond que l'aide peut aller jusqu'à 10 000 euros.

Mme Sirot salue la démarche de reprise de la ZPPAUP. Il existe des enjeux de mise à jour de ces documents, notamment avec 70 % des ZPPAUP devenues obsolètes face aux problématiques contemporaines. Ensuite, compte tenu de la surface du SPR portée à 120 hectares et des objectifs notamment de curetage d'îlots, les différentes orientations relèvent d'un projet urbain. Elle s'interroge sur la pertinence d'établir un PVAP sur l'ensemble du SPR. Les enjeux relèvent selon elle, à certains égards, d'un PSMV. Elle souhaite savoir si un périmètre plus petit ne pourrait pas être identifié et tracé pour y appliquer un PSMV. L'étude à venir devrait réfléchir à cette hypothèse. Enfin, elle s'enquiert des typologies d'îlots concernées par d'éventuels curetages.

Mme San répond que l'étude pourra cibler les îlots à enjeux, bien qu'ils soient déjà connus : localisés autour de la citadelle et dans le faubourg Fesch, ces îlots sont extrêmement denses et

construits en rez-de-chaussée, répondant aux besoins du commerce. Il s'agit du cœur vivant de la ville. Il s'agira de trouver un équilibre dans les hauteurs des îlots, de faire évoluer l'architecture sans intérêt patrimonial en leur cœur et de dégager certaines cours. Le PVAP pourra y répondre. Il devra aussi préserver les cœurs d'îlots, souvent vides et de qualité, notamment pour les planter.

M. Lacaze s'arrête sur les deux îlots des Glacis et des Charrons, faisant l'objet d'opérations de rénovation. Il voudrait connaître plus en détail le projet, compte tenu des écarts constatés entre des parties très dégradées, voire effondrées, et d'autres en bon état.

Mme Ottavy répond que l'îlot des Glacis fera l'objet de rénovation de ses façades arrière et que l'OPAH-RU permettra de réaménager les logements. L'îlot rue des Charrons est effectivement très dégradé. Un premier immeuble, ancien hangar commercial, a déjà été démoli. Une résidence hôtelière a été reconstruite. Des problèmes relatifs à la propriété sont en cours de résolution.

M. Lacaze souhaite avoir confirmation que les démolitions sont partielles et limitées.

Mme Ottavy confirme ce point.

M. Lacaze, frappé par les coffres de ventilation en façade, souhaite savoir si une politique particulière est engagée concernant les dispositifs de climatisation, utiles, mais qui pourraient être habillés. Il remarque en revanche les modèles de persiennes, belles et caractéristiques des façades peu ornées, tous éléments de second-œuvre qui ne doivent pas être ignorés, et apprécie par ailleurs le pavage du quartier du palais de justice. Il demande également si une attention particulière est portée à la conservation des persiennes et des matériaux anciens.

Mme Ottavy répond que les climatisations sont interdites et qu'elles font partie des critères d'attribution de l'aide à la pierre pour le ravalement des façades. Une prescription obligatoire porte sur la qualité des fenêtres, leurs matériaux et leur couleur. Dans le centre-ville, les persiennes doivent obligatoirement être refaites en bois. Cela complique la situation, compte tenu du coût de ces opérations. Néanmoins, ces éléments sont protégés et les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'ABF.

Mme Blondelot observe que les pompes à chaleur réversibles représentent de véritables difficultés. Malgré les protections en vigueur, les façades en sont souvent ponctuées. Une réflexion à ce sujet sera menée dans le règlement du SPR à venir. D'autres solutions sont aujourd'hui possibles, comme des monoblocs ou des regroupements de blocs. Un projet a même intégré les blocs dans de fausses persiennes.

M. Robuchon s'intéresse à la gestion de l'espace maritime, la limite proposée se plaçant sur le port. Il souhaite savoir si des projets y sont envisagés. Des périmètres délimités des abords pouvant assurer en partie cette gestion, il veut savoir si le nouveau périmètre du SPR les supprimerait.

Mme Ottavy répond que des discussions ont été entamées, notamment avec la chambre de commerce, propriétaire et titulaire d'un bail sur ces zones portuaires. Une phase d'étude a été initiée pour faire évoluer la bande portuaire, en vue de son amélioration, mais rien n'a encore été engagé.

Mme San observe qu'il n'existe pas de parcelle sur la mer : y poser une limite aurait été particulièrement complexe. La gestion du port sera le fruit de négociations avec les entités propriétaires et avec ses gestionnaires. Le futur document de gestion préparera des règles encadrant ce secteur.

M. Duhamel ajoute que la gestion du port sera aussi assurée par la protection des cônes de vue.

— Vote :

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture émet, à la majorité, un avis favorable au projet de modification du site patrimonial remarquable d'Ajaccio (Corse-du-Sud), dont le périmètre est annexé à ce courrier.

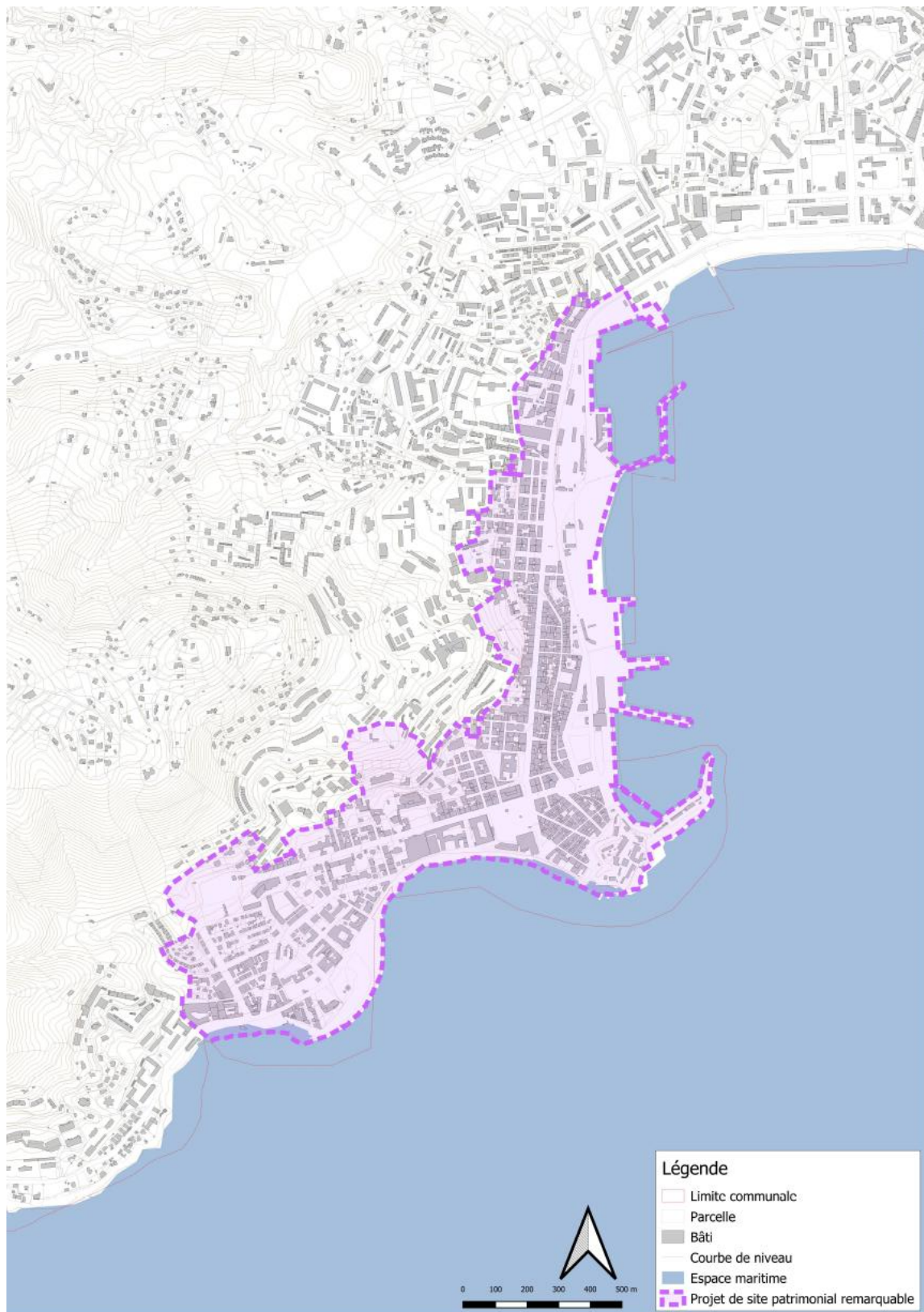
La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture émet également, à la majorité, le vœu qu'une étude de faisabilité soit réalisée afin d'apprécier la pertinence d'élaborer un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (1^{re} section) :


Séance du 13 novembre 2025

Projet de modification du site patrimonial remarquable d'Ajaccio (Corse-du-Sud)

Proposition de périmètre :



Le président de la Commission nationale
du patrimoine et de l'architecture,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albéric de Montgolfier', written over a horizontal line.

Albéric DE MONTGOLFIER