

Révision de la ZPPAUP et création d'un SPR - Rapport de Présentation



Sommaire

1. Objectifs et outils du SPR

2

2. Motifs de création du SPR

6

3. Enjeux et principes du SPR

8

4. Les enjeux locaux en terme de développement durable

20

5. Compatibilité du SPR avec le PADD du PLU

25

6. Périmètre du SPR

28

7. Synthèse du diagnostic du SPR

37

1. Objectifs et outils du SPR



1. Les objectifs du SPR

L'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) est un acte significatif dans l'histoire d'une ville : c'est la reconnaissance d'un patrimoine à sauvegarder et à mettre en valeur.

Forte de l'héritage urbain, social et culturel présent sur le territoire communal, la Ville d'Ajaccio a depuis longtemps souhaité mettre en valeur ce patrimoine et définir un cadre pour sa préservation.

Cette démarche s'inscrit dans une politique globale de projet urbain à l'échelle de la ville, visant à préserver l'image de la ville par la qualité urbaine ; **le SPR sera l'un des éléments de la mise en œuvre du projet de la ville** et notamment Coeur de Ville.

Les enjeux d'une étude du patrimoine urbain sont multiples: valorisation de l'image de son centre historique, mise en évidence de l'histoire de la ville et de son identité, et besoin de comprendre l'évolution de cet ensemble pour en dessiner l'avenir.

En effet, les formes de la ville constituent le cadre spatial de la vie et en transmettent le témoignage.

Elles influent aussi sur le devenir de la ville : édifices et ensembles urbains modèlent par endroit des quartiers où les fonctions qui les ont engendrées ont aujourd'hui disparu. C'est pourquoi la connaissance du passé de la ville est indispensable pour asseoir les actions de préservation et de valorisation des centres historiques. Mais elle est également indispensable pour envisager l'avenir de la ville dans son ensemble.

C'est la connaissance du passé d'Ajaccio, du dynamisme caché de son évolution, qui doit aujourd'hui guider son projet urbain.

La mise en valeur du patrimoine d'Ajaccio doit ainsi s'appuyer sur le socle "objectif" que constitue l'analyse du tissu urbain, permettant la compréhension de la ville et de son territoire, révélant la logique interne de cet ensemble, mettant en évidence le faisceau des lignes de force composant la cité, témoin des étapes de transformation de la cité dans son histoire.

Sans ce travail identitaire, le "patrimoine" risque d'être perçu de façon anecdotique et muséifiée, et la mise en forme des projets d'aménagement altérera souvent et dégradera quelquefois les qualités du tissu urbain que l'on souhaite préserver.

La mise en évidence de ces enjeux patrimoniaux pourra être concrètement réalisée à travers la mise en place de "l'outil" Site Patrimonial Remarquable (SPR), cadre réglementaire permettant la prise en compte des traces du passé dans le développement urbain ; car un développement réellement "durable" se doit de prendre en compte les acquis de l'histoire du territoire.

Le patrimoine participe au cadre de vie quotidien de la plupart de nos contemporains. Il concerne tant les ouvrages d'architecture (les bâtiments avec leur volume, leur façade, leurs détails) que les espaces urbains (rues, places, jardins) et les abords paysagers de la cité : voies d'accès, site d'implantation, aire culturelle...

Ce patrimoine est vivant. Le protéger, c'est lui donner du sens, une valeur dans notre organisation sociale actuelle. Ainsi, la notion de "protection du patrimoine" s'apparente plus à celle de "gestion du patrimoine", qui comprend plusieurs étapes :

- **la connaissance de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments**, le critère étant la rareté et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées ;
 - **le choix de : conservation / réutilisation / élimination**, compte tenu du fonctionnement actuel de la cité, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif grâce à sa mise en valeur ;
 - **l'utilisation de techniques adaptées** aux types d'ouvrage concernés.
- L'objectif général de l'étude du SPR est de montrer au public, propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur et le producteur du patrimoine de demain, et de lui proposer des « règles de bonne conduite » vis-à-vis de l'héritage de la ville d'aujourd'hui.

2 Les outils du SPR

La sensibilisation : Le rapport de présentation sert de base à la sensibilisation du public, en donnant des informations sur l'évolution du tissu urbain au cours des siècles et sur les éléments qui aujourd'hui constituent un patrimoine digne d'être protégé et mis en valeur.

Le diagnostic : il permet, face à un projet d'aménagement situé à l'intérieur du périmètre défini, de connaître les richesses et les problèmes propres au lieu concerné et contient des indications sur le type d'intervention à envisager.

L'aspect réglementaire : Le règlement rassemble les éléments obligatoires portant sur :

- l'ensemble des interventions sur le bâti, l'espace public, le territoire paysager ;
- les éléments particuliers repérés sur les plans du SPR et dans le diagnostic.

Ce document constitue **une base de travail commune** à tous les intervenants (particuliers, commune, services de l'Etat), permet **un meilleur dialogue** sur les projets en amont de leur conception et constitue une annexe réglementaire au document d'urbanisme en vigueur.

Suite au Grenelle II de l'environnement et encore après : de la ZPPAUP au SPR

La loi du 7 janvier 1983 complétée par la loi du 8 janvier 1993 en créant les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (devenues Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine par la Loi du 12 juillet 2010 dite du Grenelle II de l'Environnement) avait répondu essentiellement à trois objectifs :

- ❑ adapter la servitude des abords des monuments historiques aux circonstances de lieux et lui donner un corps de règles, ainsi qu'aux sites inscrits,
- ❑ améliorer la protection du patrimoine urbain et paysager,
- ❑ donner aux communes un rôle actif et responsable dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine.

Créé par la Loi du 7 juillet 2016, le classement en Site Patrimonial Remarquable se substitue à l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), aux ZPPAUP (zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), aux secteurs sauvegardés.

Le Site Patrimonial Remarquable est un site d'une ville, d'un village ou d'un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Le dispositif des SPR, sans en remettre en cause les principes fondateurs, se substitue désormais à celui des ZPPAUP. Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable. La ZPPAUP d'Ajaccio entre dans ce cadre.

Le SPR

Le Site Patrimonial Remarquable a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Il est fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, et prend en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

LE SPR est une servitude d'utilité publique.

Les évolutions du SPR par rapport à la ZPPAUP

Ces nouveaux documents intègrent notamment une étude environnementale et s'harmonisent avec le PADD du PLU. Le "développement durable" n'est dorénavant pas seulement cantonné aux panneaux solaires et aux éoliennes, mais bien à une réflexion sur la ville et le territoire (renouvellement urbain, prise en compte des aménagements antérieurs, etc.).

Le champ d'application des SPR est aussi plus large que celui des ZPPAUP.

En effet, le SPR :

- intègre l'intérêt archéologique d'un territoire (et pas seulement historique) ;
- concernant le contenu du SPR, il est imposé une forme plus précise que pour les ZPPAUP :
 - un rapport de présentation comprenant les objectifs, et auquel est annexé le diagnostic ;
 - les documents graphiques ;
 - le règlement.

Enfin, la concertation des habitants est renforcée.

Le contenu du dossier

Le dossier relatif à la création du Site Patrimonial Remarquable comporte:

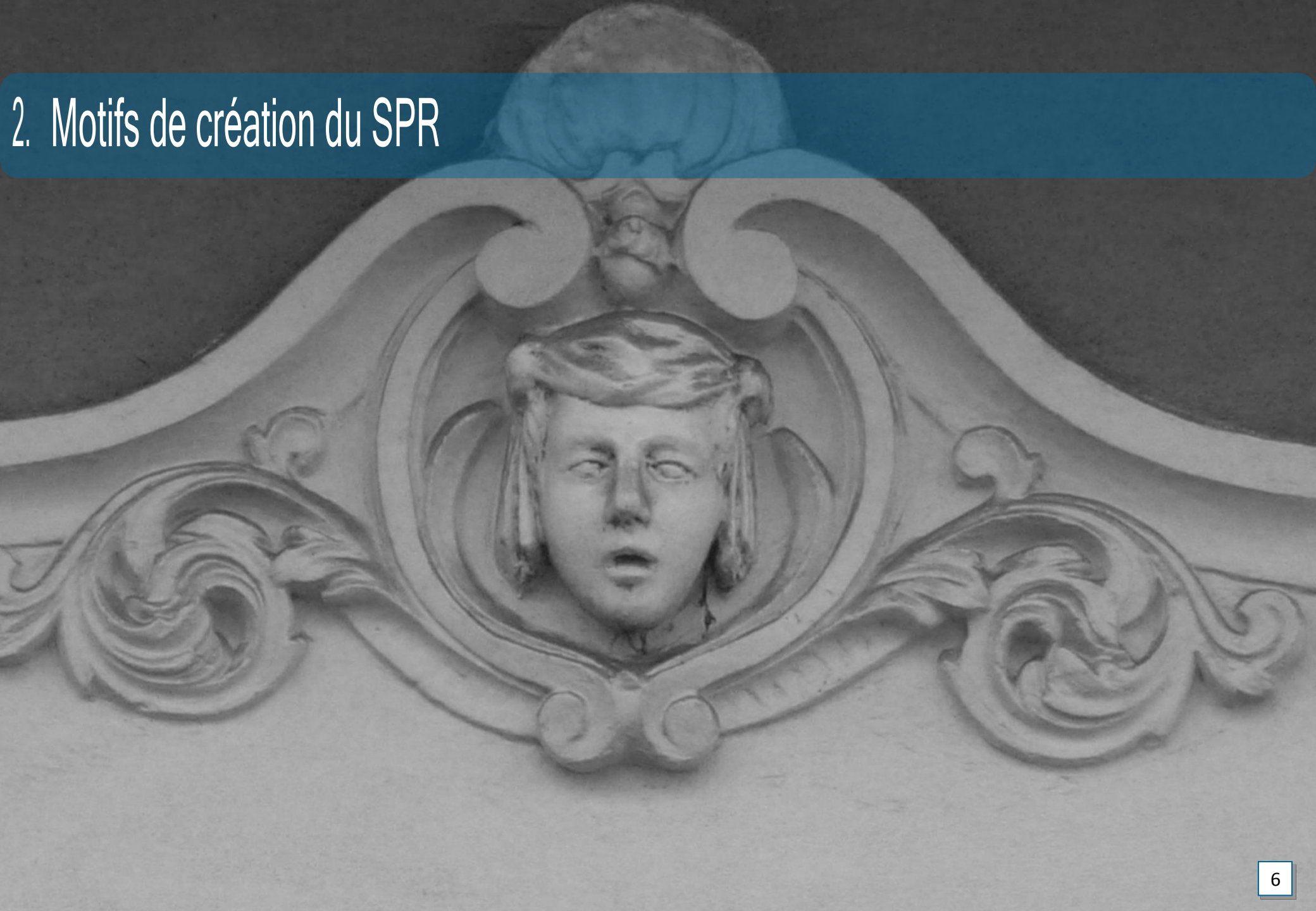
- ☐ **un diagnostic** patrimonial et environnemental,
- **un rapport de présentation** des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme,
- **un règlement** comprenant des prescriptions, des règles relatives :
 - ✓ aux dimensions des constructions,
 - ✓ à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes,
 - ✓ à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,

- ✓ à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

- **un document graphique** faisant apparaître:

- ✓ le périmètre de l'aire,
- ✓ une typologie des constructions,
- ✓ les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée,
- ✓ et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie.

2. Motifs de création du SPR



La présente étude de SPR s'inscrit dans la continuité des dispositifs de protection patrimoniale mis en place depuis des années par la Ville d'Ajaccio.

La révision de l'étude ZPPAUP et sa mutation en SPR ont pour objet de **prévoir les lignes directrices des projets d'aménagement dans le respect des enjeux de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.**

1. L'actualisation réglementaire : la révision des ZPPAUP implique la création du SPR

Ainsi, la révision des ZPPAUP implique la création du SPR :

- la restructuration des documents et l'actualisation des données,
- l'intégration de l'aspect environnemental,
- la mise en compatibilité avec le PADD du PLU.

2. L'actualisation du dossier au regard du bilan des ZPPAUP et des évolutions constatées sur le territoire

Au regard des précédentes études, le premier bilan se doit d'insister sur **la cohérence du projet urbain depuis 2005**. La ZPPAUP a accompagné le projet sur une durée de 14 années. Force est de constater que les orientations données sont pour la majeure partie d'entre-elles toujours d'actualité. Aucune difficulté majeure n'a été identifiée par les services instructeurs interrogés.

A l'aune des nouvelles exigences relatives à l'outil SPR, quelques points des ZPPAUP de 2005 / 2009 peuvent ou doivent être améliorés :

- **Une étude complémentaire des caractéristiques architecturales et paysagères permet d'envisager d'élargir le périmètre** au nord, le long du cours Napoléon et du cours Jean Nicoli, et au sud, en intégrant une partie du quartier du Casone ;
- **L'étude urbaine** s'étant limitée au centre ancien, le périmètre pourrait occulter certains espaces nécessitant une protection particulière,
- **Le repérage sur le document graphique** est à mettre à jour et à préciser ;
- **La délimitation du périmètre** est à actualiser. Il engendre une gestion des immeubles pas toujours équitable ;
- **Le règlement** laisse place à des interprétations possibles en matière de prescriptions ;
- Dans le règlement, **certaines thèmes ne sont pas traités** : les nouvelles clôtures, les espaces publics (nature des sols, mobilier urbain...) , le volet paysager, le développement durable (mise en œuvre des matériaux...)
- **Les prescriptions en matière de dispositifs de développement durable** doivent être ajoutées, en fonction de la typologie du bâti, de sa valeur patrimoniale.

3. Enjeux et principes pour le SPR



Enjeux

La description des intérêts architecturaux, urbains et paysagers, ainsi que de leurs éléments régulateurs permet d'établir lieu par lieu et sur l'ensemble du territoire les enjeux de protection et de mise en valeur.

Le projet de périmètre du SPR d'Ajaccio procède d'un choix et d'un parti retenant les enjeux majeurs identifiés.

La délimitation générale inclut la partie du territoire communal composé de la ville ancienne où sont concentrés les Monuments Historiques, les enjeux majeurs du patrimoine architectural, urbain et paysager les plus anciens.

1. Le tissu urbain à conserver

Intérêts

Tissu urbain hérité du relief et de l'activité humaine suivant des éléments régulateurs en termes de parcellaire, orientation, alignement, gabarit, venelles, places...

Problèmes et risques

❑ Destruction des ilots et du parcellaire (regroupement de parcelles ou démolition),

- Rupture d'échelle et de rythme,
- Non respect de l'alignement sur la rue.

Enjeux et objectifs de protection

- Conserver la trame ancienne et lui permettre d'évoluer dans ce caractère.

À réglementer

- La densité bâtie,
- ❑ Le rythme parcellaire,
- Le gabarit pour éviter la construction d'immeubles trop longs et hauts,
- L'alignement sur la rue,
- ❑ Le sens des faitages.

2. Le bâti ancien

Intérêts

- Une hauteur des bâtiments caractéristique d'Ajaccio,
- Un bâti dense et jointif,
- Une cohérence d'ensemble des toitures : volumétrie, couleurs

Problèmes et risques

- Une rupture dans la volumétrie, les matériaux et les couleurs introduisant une concurrence avec le centre ancien.

Enjeux et objectifs de protection

- Préserver le bâti originel dans ses hauteurs, sa cohérence visuelle au niveau des matériaux et son volume.

À réglementer

- Les gabarits et hauteurs de bâti,
- Les matériaux et couleurs des couvertures,
- La création, la restitution ou l'entretien des clôtures (hauteur, matériaux, dessin, végétaux et leur gestion).

3. Les bâtiments remarquables

Intérêts

- Maisons remarquables donnant une valeur d'ensemble à la vieille ville,
- 2 Composition architecturale originale,
- Témoins d'un art de bâtir...

Problèmes et risques

- Démolition des bâtiments,
- Altération de la composition architecturale par les percements (agrandissements de baies..) ou des surélévations mal conçues ou perte d'éléments de décor,
- Dénaturation du bâti par l'emploi de matériaux inappropriés.

Enjeux et objectifs de protection

- Protéger les édifices remarquables,
- Conserver et restaurer ces édifices dans le respect de leur architecture.

À réglementer

- La restauration du bâti en cohérence avec son style architectural, son décor et ses matériaux, avec des directives très précises.

4. Les espaces libres et paysagers : jardins, cours...

Intérêts

- Vestiges de cœur d'îlot jardiné et de cours formant des espaces de respiration dans un tissu urbain très dense et enclavé.
- ② Participent aux paysages urbains.

Problèmes et risques

- ② Perte, non entretien des jardins et des cours,
- Comblement et densification en cœur d'îlot construction, extension...

Enjeux et objectifs de protection

- Préserver et valoriser les jardins et les cours liés aux maisons et bâtiments anciens.

À réglementer

- La protection et la restauration des jardins et cours identifiés,
- L'aménagement des cours et des jardins,
- La création, la restitution ou l'entretien des murs de clôtures (hauteur, matériaux, dessin, végétaux et leur gestion).

5. Les cônes de vues et panoramas

Intérêts

Cônes de vues et panoramas : espaces libres de constructions et de plantations permettant des vues vers des « objets » paysagers remarquables : montagne, mer, plaine ...

Problèmes et risques

- Occultation des vues vers le grand paysage, des constructions, des surélévations, des murs ou haies de clôture,
- Dévalorisation par des réseaux aériens, implantation de mobilier urbain, de candélabres...

Enjeux et objectifs de protection

- Préserver et valoriser les vues.

À réglementer

- La hauteur des constructions, des clôtures et plantations et leur implantation, dans ces cônes de vue, soit par appréciation au cas par cas, soit en valeur absolue,
- Valorisation de l'architecture des premiers plans : matériaux de couverture, traitement d'une clôture...,
- L'impact paysager des réseaux aériens, enfouissement des réseaux, emplacements de l'éclairage public, choix des candélabres.

6. Les espaces publics et plantations

Intérêts

- Un cadre de vie agréable formé par des espaces publics typiques,
- Diversité d'ambiances et de paysages : la rue, les sentes piétonnes, la place ...
- Valeur de ces espaces pour le commerce et l'accueil touristique.

Problèmes et risques

- Banalisation des paysages urbains par des tracés et des aménagements inappropriés au caractère des lieux et à son histoire particulière,
- Le non renouvellement des plantations,
- Mobilier disparate, sols banalisés ...

Enjeux et objectifs de protection

- Valoriser les rues, les sentes piétonnes, les places, les squares suivant leur caractère particulier.

À réglementer

- L'aménagement des espaces publics respectueux de leur caractère : la rue, la placette, le chemin...
- Les palettes de matériaux, de mobilier, insertion des équipements, réseaux,
- L'implantation commerciale par une cohérence des boutiques avec les lieux et le paysage urbain : devantures, étales, terrasses.

7. Les détails d'architecture

Intérêts

- Détails d'architecture intéressants ou exceptionnels par leur dessin, leurs matériaux.

Problèmes et risques

- Ignorance de l'architecture et de son décor lors de travaux qui aboutit à l'incohérence de l'ensemble de la façade,
- Banalisation lors de la restauration des façades par destruction ou effacement du décor et de la modénature.

Enjeux et objectifs de protection

- Conserver, restaurer les détails dans leur caractère d'origine.

À réglementer

- Restauration et mise en valeur des détails suivant l'art de bâtir,
- La restitution des détails d'origine d'après des documents iconographiques existant sur le bâti.

8. Les devantures commerciales

Intérêts

■ Importance des devantures et constructions commerciales diverses pour la vie de la ville.

Problèmes et risques

- Prolifération d'enseignes oblitérant l'architecture, les soubassements, masquant les éléments de décors,
- Architecture de commerce sans rapport avec le caractère architectural des bâtiments anciens.

Enjeux et objectifs de protection

- Promouvoir la création de commerces en accord avec l'architecture du bâti.

À réglementer

- La composition, les matériaux et les couleurs des devantures tenant compte des façades.

9. Les nouvelles constructions

Intérêts

- Permettre au centre ancien de conserver une population jeune en lui offrant des logements adaptés aux nouveaux modes de vie.

Problèmes et risques

- Constructions, extension ou surélévation du bâti trop hautes, trop volumineuses,
- Occultation des cônes de vues par des plantations ou des constructions,
- Banalisation des aménagements.

Enjeux et objectifs de protection

- Maintenir et préserver le rapport d'échelle avec la vieille ville, et la qualité des vues et du paysage d'ensemble.

À réglementer

- La continuité du bâti,
- La limitation de hauteur et de gabarit des constructions en rapport au relief et aux bâtiments anciens,
- Les ouvertures et les menuiseries,
- La mise en œuvre de la couleur, l'aspect des toitures, l'emploi des matériaux.

10. La qualité urbaine d'Ajaccio

Intérêts

Un centre historique avec une valeur urbaine d'ensemble bien structurée et réglée avec des rues, des alignements, des points de vue.

Problèmes et risques

- Renouvellement du bâti qui ne respecte pas les règles urbaines et architecturales,
- Banalisation des aménagements des espaces publics.

Enjeux et objectifs de protection

- Préserver et promouvoir une qualité urbaine et architecturale générale.

À réglementer

- La continuité bâtie sur la ville originelle,
- Les éléments régulateurs qui structurent le tissu urbain : les continuités bâties, les gabarits, les sentes piétonnes, les places et placettes...
- Les principes pour caractériser et valoriser les espaces publics, les rues, les places (matériaux de sols, plantations, signalétique, mobilier...).

4. Lecture transversale : le territoire du SPR et les enjeux locaux en terme de développement durable



Opportunités et besoins du patrimoine au regard du développement durable

1 – Le patrimoine bâti d'Ajaccio

L'analyse architecturale et urbaine du diagnostic préalable a identifié comme patrimoine bâti :

- **La ville Génoise**, qui est la partie la plus ancienne de la ville. Elle se développe tout d'abord derrière la citadelle, puis le long de la rue Fesch, qui conduisait jadis à la citadelle. Il existe une très grande variété d'immeubles, dont les hauteurs peuvent varier d'une parcelle à une autre, créant ainsi un rapport d'échelle particulier, entre ruralité et urbanité. La trame parcellaire, plus resserrée que dans le reste de la ville, crée une densité bâtie plus importante. Le réseau viaire, dense, dessine un maillage complexe dont l'intensité est renforcée par la hauteur des immeubles ;
- **La ville Napoléonienne**, qui 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. Il existe néanmoins une distinction entre les immeubles de la rive Est et ceux de la rive Ouest du cours Napoléon.
- **Le quartier des étrangers**. En 1868, Ajaccio devient officiellement une station d'hiver climatique. Les premiers arrivants sont des étrangers, généralement Anglais ou Allemands. Ils sont rentiers et viennent s'installer avec famille et domestiques... La trame parcellaire sur le Quartier des Etrangers est large et régulière. L'urbanisation et les avenues sont aérées. Le tracé du Cours Grand Val est souligné par un alignement d'arbres, lequel trouve écho dans les grands jardins paysagers des hôtels et villas.



La patrimoine Ajaccien des quartiers concernés est particulièrement riche et varié tant en terme de typologies architecturales, de style et d'époque de construction, que de trame urbaine et parcellaire.

Ce patrimoine présente néanmoins une grande cohérence d'ensemble qui forge l'ambiance et le caractère de la cité Ajaccienne, qu'il est essentiel aujourd'hui de préserver et de mettre en valeur.

D'une manière générale, le bâti Ajaccien ancien dispose des caractéristiques suivantes :

- **Les formes** sont homogènes ;
- **Les volumes** sont compacts, proche du cube, ce qui permet de diminuer la quantité de matériaux pour les murs extérieurs tout en réduisant les surfaces d'échanges thermiques ;
- **La composition des toitures** avec un emploi quasi permanent des tuiles canal et une pente relativement faible (environs 30% soit 17°) ;
- **Des murs** très épais qui sont constitués par des moellons de granit hourdés par un mortier d'arène granitique (tuf) avec des écailles de pierre dans les joints pour coincer les moellons entre eux et limiter l'érosion du mortier. Ces murs, dont l'argile contenue dans le tuf gonfle en périodes humides et se rétracte en période sèche, permette donc la respiration (migration vers l'extérieur de l'humidité intérieure) pendant la période sèche tout en assurant l'imperméabilité en saison humide ;
- **Les portes** sont monumentales. Pour les portes les plus simples, il n'y pas ou presque pas d'élément de décor qui vient souligner l'entrée. Pour les portes les plus sophistiquées, les encadrements sont travaillés. Des éléments sculptés (colonnes et encadrements cintrés) mettent en scène les entrées des immeubles. Le rapport à la rue est plus marqué : les seuils sont généralement identifiés grâce à un emmarchement.
- **Les fenêtres** sont systématiquement plus hautes que larges ;
- Un travail sur les menuiseries avec une prégnance de **détails** en fer forgé (balcon, garde-corps, etc) ;
- **Les volets** sont principalement des persiennes à lamelles avec ou sans jalousie et contre volets- intérieurs. Les volets sont en bois et peints.
- **Les alignements d'arbres** sont présents le long de toutes les avenues structurantes afin d'apporter de l'ombre naturellement aux immeubles qui ne disposent pas de débord de toit.



Source : www.gad-distribution.com/ajaccio-vue-du-ciel-pf156.html?n=1



2 – Les objectifs du développement durable

La transmission de notre héritage aux générations futures est le principe fondateur du développement durable. En ce sens, le patrimoine culturel et historique doit être préservé et mis en valeur en tant qu'élément essentiel de notre identité collective. L'enjeu devient alors de savoir comment concilier les préoccupations contemporaines de confort et de maîtrise de l'énergie avec la transmission de notre héritage historique.

Les exigences vis-à-vis du développement durable au sein du SPR se traduisent par :

- la préservation et la mise en valeur du bâti ancien,
- la préservation de la morphologie bâtie et de la densité des constructions,
- la mise en œuvre d'économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti,
- l'exploitation des énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres, le paysage,
- l'utilisation des matériaux locaux et des savoir-faire traditionnels.

3 – Opportunité du patrimoine bâti ancien d'Ajaccio

Contrairement aux idées préconçues, le patrimoine d'Ajaccio, comme tout patrimoine ancien, présente déjà de nombreuses qualités vis-à-vis des objectifs du développement durable, tant sur le plan énergétique que spatial, à travers :

- L'optimisation du foncier grâce à une morphologie urbaine dense, voire très dense dans le noyau central,
- Des modes constructifs traditionnels performants et pérennes avec l'emploi de matériaux locaux et naturels,

- Des dispositifs constructifs permettant généralement l'adaptation de la construction et les changements d'usages dans le temps,
- Des dispositifs efficaces pour se préserver du froid ou de la chaleur : espaces tampons, protections solaires par les volets extérieurs en bois, inertie thermique importante liée à l'épaisseur des murs en pierre, ...

Ainsi un bâtiment ancien, bien traité, présente en général d'assez bonnes performances thermiques. Avant d'intervenir il est donc indispensable de connaître ce patrimoine (historique, implantation et orientation, volumes, façades, matériaux, etc..), pour ne pas utiliser des technologies inadaptées à ce bâti ancien qui peuvent mettre en danger sa pérennité.

En effet, le bâtiment ancien ayant un comportement hydrique et thermique tout à fait différent d'une construction neuve, il est important de ne pas reproduire les mêmes solutions.

Même s'il est important de ne pas dissocier les interventions portant sur l'extérieur du bâti de celles réalisées en intérieur, le SPR ne peut réglementer que les interventions portant sur l'extérieur (toitures, menuiseries et façades).

Certaines prescriptions peuvent d'ores et déjà être édictées comme :

- ▶ Interdire les isolations thermiques extérieures rigides sur les bâtiments anciens, souvent incompatibles avec la pierre et le bois et qui dénaturent les traitements de façades,
- ▶ Interdire les climatiseurs visibles depuis l'extérieur. Ils dénaturent les façades et sont nocifs (renforcement des îlots de chaleurs, consommation d'énergie),
- ▶ Interdire le remplacement des menuiseries anciennes par des menuiseries en PVC ou en aluminium même si le dessin est identique au bois (matériau non écologique, tout en risquant de créer des problèmes de pathologie à l'intérieur car l'air ne passe plus),
- ▶ Interdire le remplacement des volets extérieurs à battant ou pliant par des volets roulants (matériaux non écologiques, dénaturation des façades, interventions qui créent des ponts thermiques et vont à l'encontre des besoins en surventilation nocturne d'été.),
- ▶ Interdire les modifications non contrôlées de toitures anciennes (s'il est important de les isoler, les interventions doivent prendre en compte les nécessités de ventilation de la toiture),
- ▶ Inciter les propriétaires à restaurer et préserver les cours privées, espaces conservant souvent une plus grande authenticité que les parties vues sur espaces publics.

En parallèle, certaines **interventions publiques** ont également des impacts importants sur le bâti, qu'il conviendrait de faire évoluer comme l'aménagement de revêtements de sol poreux en pied de façade (permettre à l'humidité de s'évacuer librement par le sol et non de remonter dans les maçonneries) et la fixation respectueuse des réseaux publics (électricité, gaz, ...) sur les façades anciennes (elles peuvent en effet altérer les maçonneries et dénaturer les façades).

5. Compatibilité du SPR avec le PADD du PLU



1. Les orientations du PADD

Une nouvelle obligation de cohérence a été introduite entre l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et le Plan Local d'Urbanisme. LE SPR doit désormais prendre en compte les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Dans la préface du projet d'aménagement et de développement durable de la Ville d'Ajaccio, il est précisé que « ***ce PADD respecte les trois piliers du développement durable : équité sociale, efficacité économique, attention particulière portée à la préservation/valorisation de l'environnement et du patrimoine.*** »

Le PADD d'Ajaccio énonce comme objectifs:

Renforcer l'attractivité de la ville et rééquilibrer les quartiers

- Favoriser la mixité urbaine et sociale,
- Revaloriser le centre ville,
- Restructurer et développer les pôles d'activité.

Maîtriser la rénovation et l'expansion urbaine

- Favoriser les projets urbains de renouvellement et de requalification,
- Orienter le développement en fonction des enjeux paysagers et environnementaux,
- Promouvoir un fonctionnement urbain plus durable.

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles

- Mettre en valeur le littoral,
- Préserver les espaces naturels et agricoles.

LE SPR d'Ajaccio,

- par son **objectif de renforcement de la centralité** au sein du périmètre de protection,
- par sa **prise en compte du projet urbain**,
- et par **la mise en valeur des qualités des ensembles patrimoniaux en terme de développement durable**,

répond clairement et précisément aux orientations du PADD de la Ville d'Ajaccio.

2 . Les objectifs du PADD et du SPR

Le diagnostic du PLU a permis de dresser un certain nombre de constats et d'identifier les principaux enjeux du développement durable de la Ville d'Ajaccio. C'est à partir de ce socle que les objectifs du PADD ont été définis et mis en débat.

La définition des principes et des enjeux du SPR de la Ville d'Ajaccio résulte des analyses architecturales, urbaines et paysagères du diagnostic du SPR. Les principes et enjeux du SPR répondent parfaitement aux objectifs énoncés dans le PADD de la Ville d'Ajaccio.

Les objectifs du PADD

Rééquilibrer les quartiers (convention ANRU) : procéder à un traitement qualitatif du bâti et des espaces publics et collectifs ;

Chercher à mailler le réseau de voirie et de transport, et à développer les modes alternatifs (vélo, batobus, marche à pied) ;

Développer fortement l'offre de transport public tout en maîtrisant et en organisant le système de stationnement ;

Appuyer le développement économique sur : Le renforcement des commerces et services en centre ville ;

Préservation et mise en valeur du patrimoine par une gestion foncière rigoureuse et impartiale au profit de tous les publics ;

Favoriser une continuité d'urbanisation et s'appuyer sur les éléments forts du paysage pour une meilleure lisibilité de la ville et de ses paysages.

Les principes et enjeux du SPR

Préserver et promouvoir une qualité urbaine et architecturale générale.

Conserver la trame ancienne et lui permettre d'évoluer dans ce caractère.

Valoriser les rues, les sentes piétonnes, les places, les squares suivant leur caractère particulier.

Promouvoir la création de commerces en accord avec l'architecture du bâti. Conserver et restaurer ces édifices dans le respect de leur architecture.

- *La restauration du bâti en cohérence avec son style architectural, son décor et ses matériaux, avec des directives très précises.*
- *Protéger les édifices remarquables et préserver le bâti originel dans ses hauteurs, sa cohérence visuelle au niveau des matériaux et son volume.*
- *Préserver et valoriser les jardins et les cours liés aux maisons et bâtiments anciens.*

- *Maintenir et préserver le rapport d'échelle avec la vieille ville, et la qualité des vues et du paysage d'ensemble.*
- *Préserver et valoriser les vues.*

6. Périmètre de le SPR



1. Le périmètre du SPR

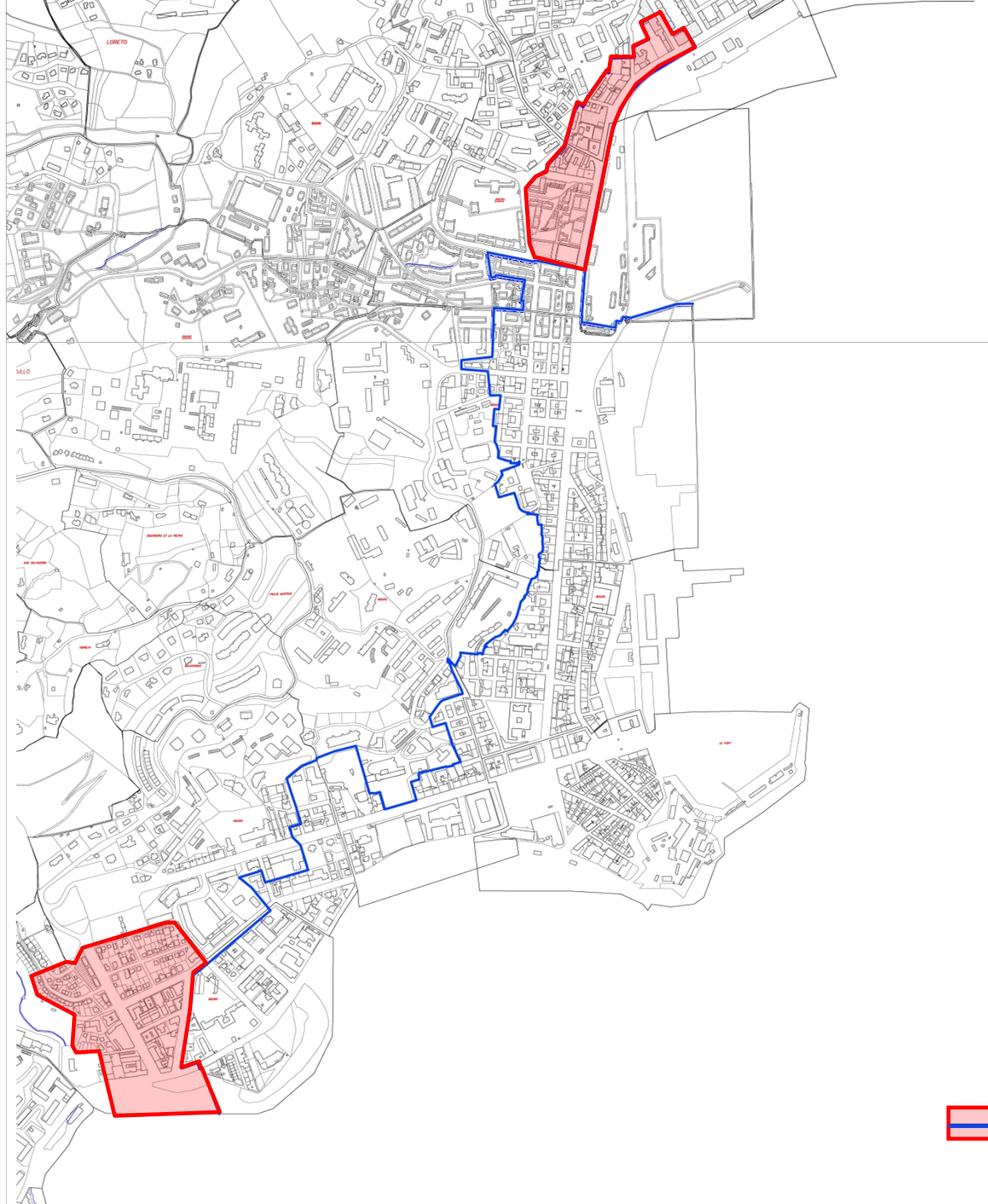
Le périmètre des ZPPAUP a été défini selon l'analyse historique, architecturale, urbaine et paysagère réalisée sur la ville génoise et impériale.

Le diagnostic architecturale du SPR a montré qu'il existait un patrimoine qualitatif et très représentatif du 20^{ème} siècle et de l'entre deux guerres à Ajaccio.

Ce patrimoine témoigne de l'évolution urbaine de la Ville d'Ajaccio ainsi que de son histoire touristique.

Le périmètre du SPR se propose de conserver le périmètre des deux ZPPAUP et d'englober le patrimoine du 20^{ème} siècle et de l'entre deux guerres se situant le long du cours Napoléon, du cours Jean Nicoli et dans le quartier des étrangers.

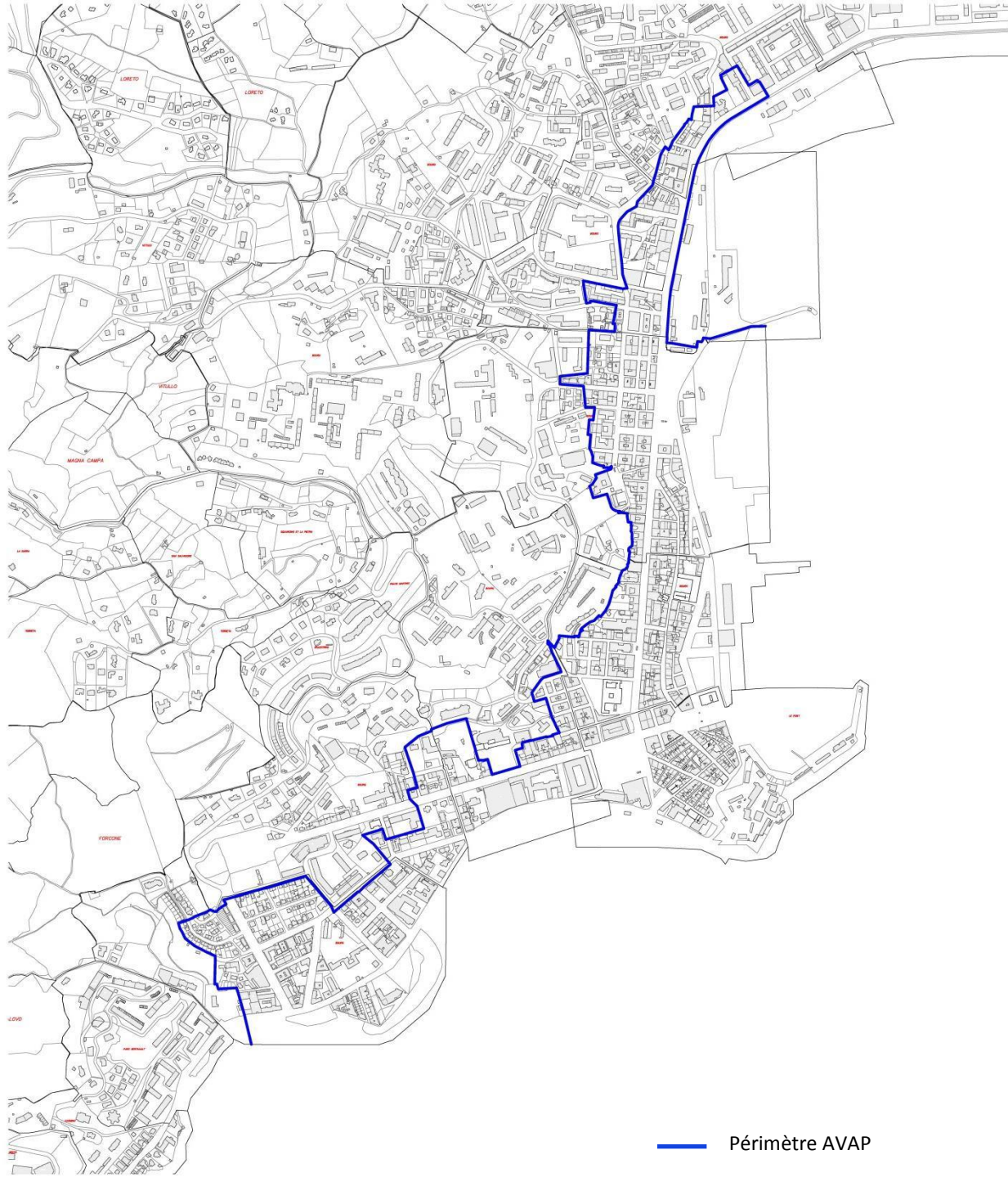




Extensions du périmètre ZPPAUP

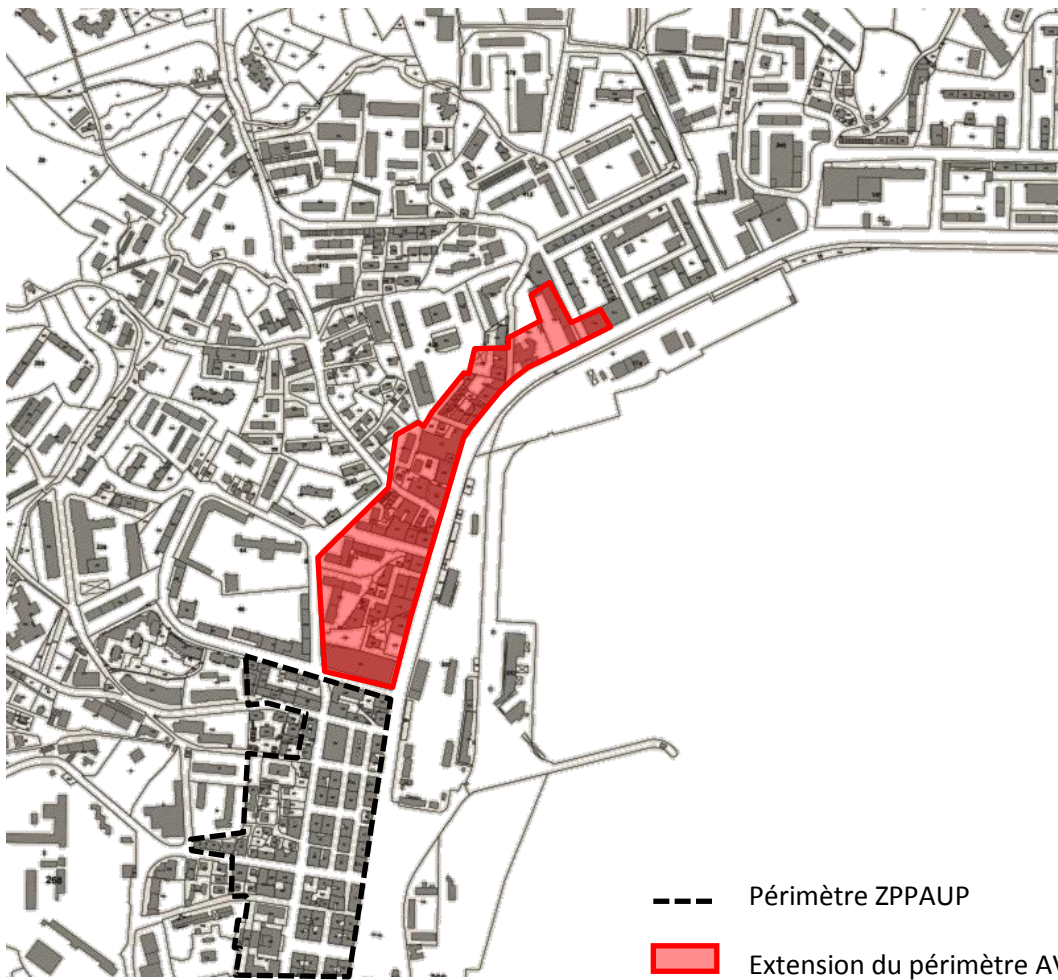


Périmètre ZPPAUP

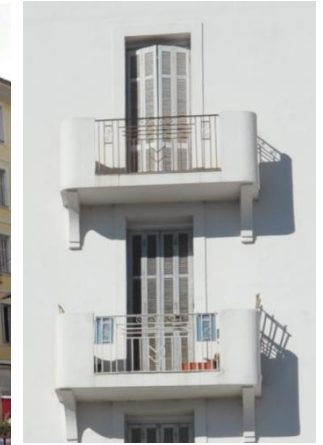


1.1 Extension du périmètre AVAP le long du cours Napoléon et du cours Jean Nicoli

Le périmètre proposé permet de protéger des bâtiments remarquables et identitaires de l'évolution d'Ajaccio. L'extension nord du périmètre ZPPAUP permettra de souligner le tracé urbain historique du cours Napoléon en le requalifiant.



- Périmètre ZPPAUP
- Extension du périmètre AVAP



1.2 Extension de le SPR dans le quartier des Etrangers et du Casone

Le périmètre proposé à l'étude pour intégrer le périmètre spr se situe le plus à l'ouest du quartier des Etrangers, au sud de la Place d'Austerlitz.

Il est délimité 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 Mere.

Ce périmètre est proposé car dans sa morphologie et sa composition urbaine ainsi que dans ses caractéristiques architecturales, il est en total rupture avec le reste du patrimoine urbain, architectural et paysager étudié dans la précédente ZPPAUP.

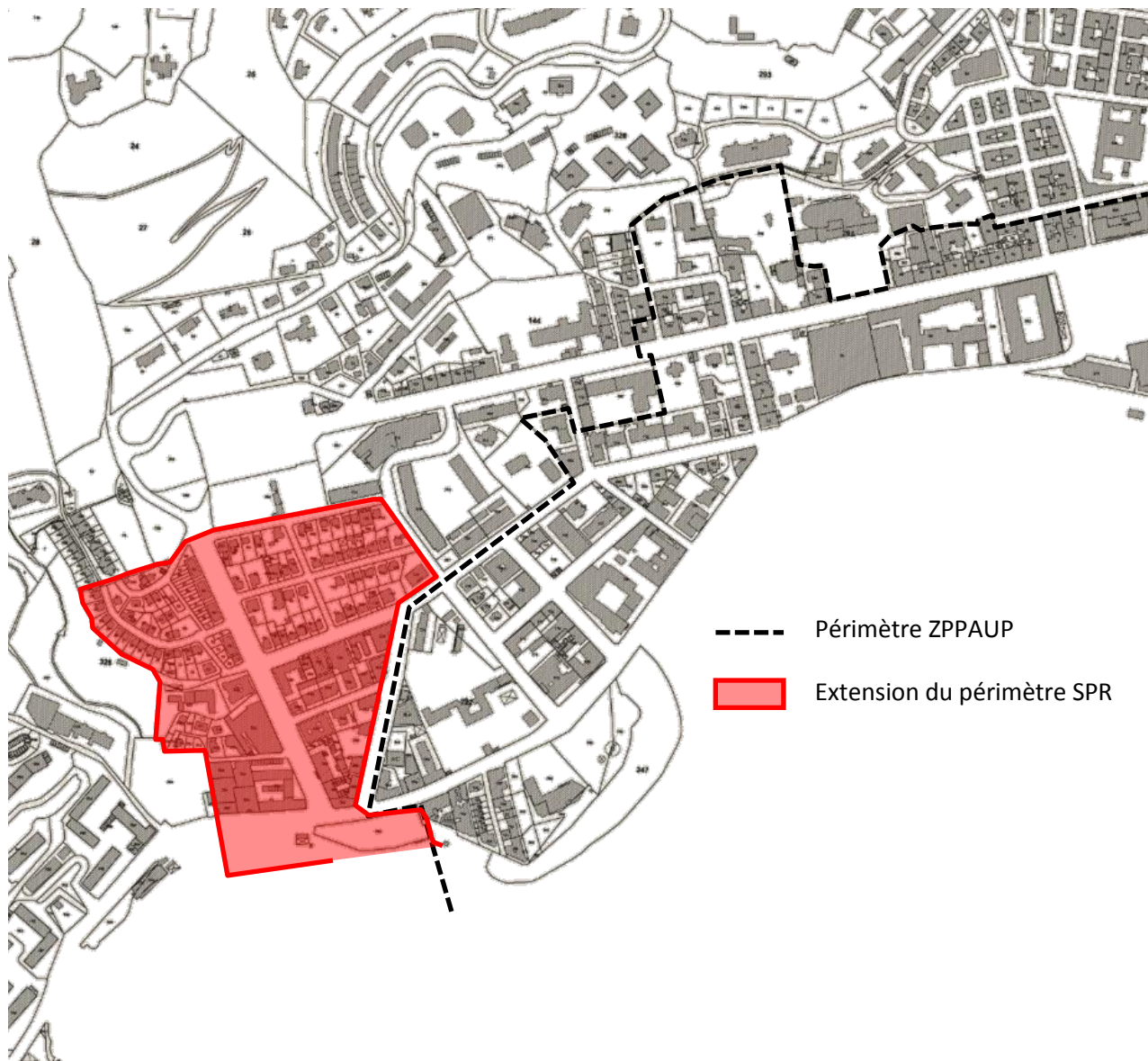
Analyse historique

Source : Antoine Albitreccio – *Annales de géographie* – année 1938 volume 47 pp.361-372

Une crise très aiguë des logements se fait sentir à partir de 1920 : Il faut agrandir la ville. Ne pouvant la développer en largeur, on dut l'allonger à ses extrémités. Des quartiers nouveaux furent créés, au sud dans la région de la place du Casone et le long de la route des Sanguinaires, au nord, au-delà de la Barrière, dans la région de la Viletta. Ces deux nouveaux quartiers atteignirent d'une part la Chapelle des Grecs, et, d'autre part, les parages d'Aspretto.

Le quartier proposé au périmètre du SPR fut d'abord conçu comme un quartier de petites maisons construites en vertu de la loi Loucheur.

Des immeubles apparurent très vite avec un nombre d'étages variant entre 3 et 4 niveaux.



Analyse urbaine

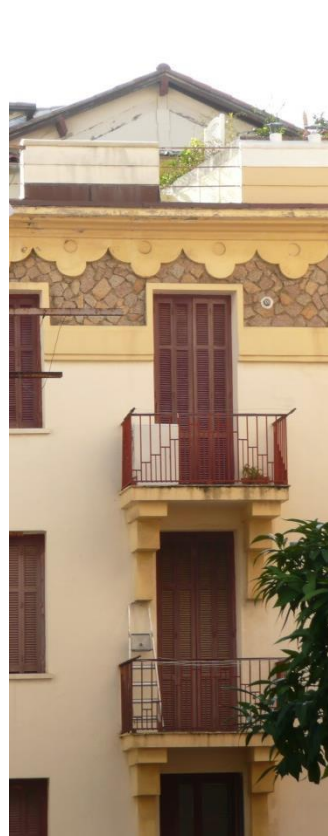
Ce périmètre propose deux types d'habitats présentant des caractéristiques urbaines identiques : la maison individuelle et l'immeuble.

Quel que soit le mode d'habitat, l'immeuble est en retrait et l'alignement à la rue se fait par les murs de clôtures.

Les maisons individuelles sont isolées sur leur parcelle. Elles se situent à l'avant des parcelles pour laisser place à un jardin arboré. Le devant des maisons est également planté donnant une impression d'écran végétal.

Les immeubles offrent quelques plantations d'ornement afin de marquer l'entrée du bâtiment. Les immeubles sont indépendants et ne disposent pas de jardins.

Les rues sont plantées d'arbres fruitiers et proposent de larges trottoirs favorisant les déplacements doux.





Analyse architecturale

Les volumes...

Les immeubles ainsi que les villas sont positionnés en retrait de la rue.

Les façades sont aérées et percées de nombreuses baies, sur les 4 côtés de la construction.

La symétrie et l'ordonnancement des façades prédominent.

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

Percements et menuiseries...

Les façades sont composées de nombreux percements dont le rythme est régulier et ordonné.

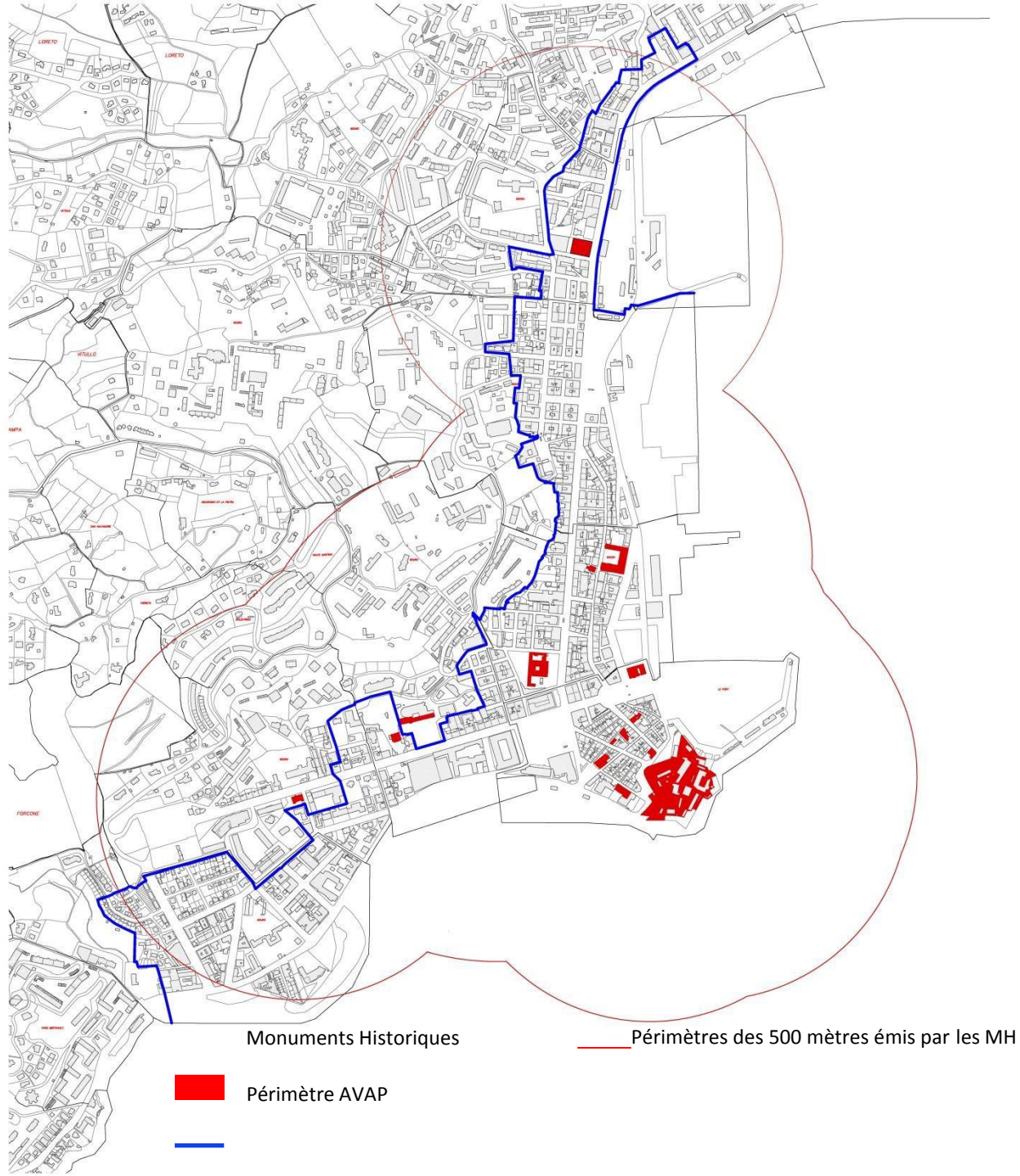
Les menuiseries sont en bois, de grande hauteur, de forme rectangulaire. Elles sont divisées par des bois, en trois parties égales.

Les volets sont persiennés et se replient en tableau. Ils sont généralement en métal ou en bois.

Éléments de ferronnerie...

On les retrouve surtout au niveau des clôtures. Constituées d'un muret sur lequel s'appuie un barreaudage, elles marquent les limites à la rue.

Les portails et portillons sont généralement très simples, sans trop de détails, et ce, même pour ce qui concerne les propriétés les plus importantes.



2. Les servitudes MH et la ZPPAUP

À l'échéance du 14 juillet 2015, les effets de la servitude des abords des Monuments Historiques (rayon des 500 mètres) ont été restaurés car la ZPPAUP n'a pas été transformée en AVAP.

Effet sur les périmètres de protection autour des MH : quelque soit la localisation du monument au sein ou hors du périmètre du SPR, la création du SPR suspend l'application de la servitude des abords des MH sur le territoire du SPR.

Au-delà, les parties résiduelles de périmètres des abords des MH continuent de s'appliquer. Dans cette mesure, il peut y avoir lieu de délimiter le SPR de manière à réduire au minimum ces parties résiduelles. Il peut aussi être envisagé de rectifier ou de supprimer ces parties résiduelles par une procédure de PPM (périmètre de protection modifié).

La ville d'Ajaccio a souhaité conserver ces périmètres de protection dans leur intégralité afin de conserver une cogestion du territoire avec les services du SDAP. Cette double lecture lors de l'instruction des dossiers assure une gestion patrimonial sur l'ensemble du territoire couvert par les périmètres de protection.

7 - Synthèse du diagnostic du SPR



Sommaire

1. Analyse environnementale

40

2. Histoire d'Ajaccio

44

3. Évolution urbaine

46

4. Morphologie urbaine

50

5. Paysage architectural

55

6. Dysfonctionnements architecturaux et urbains

62

7. Paysages naturels

66

8. Paysage urbain

70

9. Bilan de la ZPPAUP

72

Sources mobilisées pour réaliser ce document

- Le rapport de présentation, le règlement et le zonage des deux ZPPAUP d'Ajaccio réalisés par *Antoine BRUGUEROLLE* en 2002 et 2007
- Le rapport de présentation, le règlement et le zonage du PLU d'Ajaccio.
- Le profil environnemental régional de la Corse élaboré conjointement par La Collectivité Territoriale de Corse et la préfecture de Corse.
- *Imagine di Corsica PORTFOLIO - Regards sur Ajaccio* – Acquansù – Journal de la Corse
- *Ajaccio station d'hiver* – Paul LUCCHINI – Editions du Journal de la Corse.
- *Histoire d'Ajaccio* – François POMPONI – La marge édition.
- *Ajaccio de 1750 à 1900 Et le faubourg devint une ville ...* - Musée Fesch Ajaccio.
- 🔗 Le site internet du cadastre.
- Crédit Photos U2a.

1. Analyse environnementale



Suite au Grenelle II de l'environnement, les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) doivent être remplacées par des SPR (Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). L'article 28 de la loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a créé les nouvelles aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Cet article modifie les articles L. 642-1 à L. 642-7 du Code du patrimoine sur les ZPPAUP et créé trois nouveaux articles (art. L. 642-8 à 10).

Le dispositif des AVAP, sans en remettre en cause les principes fondateurs, se substitue désormais à celui des ZPPAUP. Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable.

LE SPR n'est pas seulement un outil de valorisation et de protection des patrimoines et des paysages, mais bien une étude globale prenant en compte l'évolution de l'ensemble des paramètres environnementaux à l'échelle de la commune : culture, biodiversité, cadre de vie, économie...

L'analyse de l'état actuel de l'environnement sur le secteur des deux ZPPAUP d'Ajaccio est donc transversale et englobe des thèmes complémentaires, afin de faire émerger les enjeux et objectifs de développement durable attachés au territoire du SPR de ce territoire.

Cette analyse mettra en avant les éléments environnementaux participant de la démarche de développement durable, en prenant en considération les facteurs environnementaux qui interagissent avec les objectifs et les capacités règlementaires du SPR, particulièrement en proposant des pistes d'intégration et de développement du potentiel de production en matière d'énergies renouvelables.

Le patrimoine source d'exemplarité en matière de développement urbain durable

La valorisation et la protection du patrimoine impose la reconstruction de la ville sur elle-même, c'est-à-dire la réhabilitation et l'adaptation plutôt que la reconstruction systématique. La notion de patrimoine est donc littéralement ce qui se transmet d'une génération à l'autre et est réutilisé.

La prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs de développement durable. En effet, ce patrimoine présente de nombreuses qualités d'économie, notamment par une morphologie urbaine dense et le plus souvent en ordre continu.

Ainsi, à l'heure de la mode des "éco-quartiers", force est de constater que la ville d'Ajaccio présente des caractéristiques qui en feraient aujourd'hui un modèle de "développement durable":

- une densité et un renouvellement urbain permettant de maintenir l'étalement urbain et la déperdition énergétique qui y est liée ;
- une économie d'énergie de l'habitat via l'isolation par les murs mitoyens ;
- une réelle mixité sociale et des fonctions, une vie sociale riche, une concentration des activités accessibles et diversifiées ;
- des déplacements automobiles limités et des modes de déplacement "actifs" (piétons, vélos) favorisés.

La protection et la mise en valeur de ce quartier, au niveau de sa structure, sa forme et son organisation, constituent donc une démarche environnementale en soi. Il s'agit d'une ouverture raisonnée à des programmes nouveaux et des adaptations nécessaires à la vie moderne afin de pérenniser les acquis de la forme héritée, avec les usages qui s'y inscrivent, en accompagnant son intégration au sein de la vie contemporaine.

Développement durable et patrimoine bâti : les enjeux

Le patrimoine bâti constitue la trame et le support matériel de notre espace géographique, historique, social et culturel ; à ce titre il est irremplaçable. Il est d'autant plus irremplaçable que notre mode de vie et de production ne permet plus de construire ainsi. C'est une raison supplémentaire pour le préserver.

Or, paradoxalement, le nouvel engouement généralisé pour le « développement durable » est justement ce qui risque d'aller à l'encontre des bonnes pratiques pour sa préservation.

De façon générale, le patrimoine est menacé par les nouvelles règles et la normalisation. Aujourd'hui tout doit faire l'objet de normes, or les constructions anciennes sont par essence non normalisables.

Il se révèle donc indispensable de bien les connaître.

Connaissance du patrimoine bâti ancien

1 - Caractère bioclimatique du bâti ancien

Le bâti rural ancien est issu de son environnement immédiat ; il bénéficie d'une conception bioclimatique. Il vit avec et par son environnement. Il se caractérise par son implantation en fonction du site, de son relief, de sa géologie, en fonction des éléments naturels, son orientation par rapport au soleil, aux vents, à la pluie. Ce bâti ancien est, par nécessité, basé sur l'économie des moyens, alors très modestes ; il est fruit de la solidarité sociale, d'un développement local autosuffisant.

Il est construit avec les matériaux, disponibles à proximité et peu transformés, qui sont issus du sous-sol ou des végétaux.

Il est également basé sur une économie de gestion de l'espace qui se manifeste clairement par le mode de groupement d'habitat, ensemble isolé, groupé ou urbain, qui joue un rôle important dans le confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent ...).

Le développement urbain s'affranchit progressivement de certaines contraintes de l'environnement, mais perfectionne les qualités constructives.

2 - Caractéristiques constructives du bâti ancien

Il est très diversifié : le bâti ancien, totalement dépendant des conditions géologiques locales particulièrement en milieu rural, diffère d'une région à l'autre, d'un affleurement à l'autre ; bien que le constructeur ait partout la même démarche, la diversité du bâti ancien, bien que non recherchée, est donc générale.

Il est "hydrophile" et gère l'humidité : les matériaux traditionnels ont pour principale caractéristique d'être perméables à l'eau et à la vapeur d'eau ; ils sont mis en œuvre comme tels et en respectent la logique par nécessité.

La construction traditionnelle est réalisée sur le principe de l'empilement (tas de charge, voûte...) **et de l'assemblage** (murs, charpente). Elle ne doit sa stabilité que par l'effet du poids d'un matériau ou ouvrage sur ceux qui le supportent ; on ne constate aucun phénomène de colle, aucun effet monolithe. La maçonnerie traditionnelle est souple, capable de s'adapter à des déformations importantes, sans cassure.

Le bâti ancien est durable : les constructions anciennes ont franchi les siècles, parfois sans véritable entretien. Leur durabilité doit être appréciée à cette échelle de temps.

Les axes d'intervention dans le bâti ancien

Dans ce contexte en pleine évolution, actuellement foisonnant et mouvant, voire confus pour les non-initiés, il importe de dégager des axes d'intervention qui, sans compromettre le patrimoine bâti, permettront de participer à cette démarche d'intérêt planétaire.

Ce bâti a résisté aux siècles souvent sans grand entretien. Il a abrité bien des générations, certes sans le confort contemporain, et pourra en accueillir bien d'autres. Il n'a jamais été dispendieux en énergie et constitue pour beaucoup un modèle.

Un consensus raisonnable, issu tant des recherches du mouvement écologique que des objectifs officiels, permet de dégager quelques axes d'intervention :

- Utiliser des matériaux locaux et naturels, compatibles avec le bâtiment initial,
- Agir préférentiellement sur les ouvertures et les équipements,
- Remplacer des équipements de chauffage peu performants,
- Favoriser l'emploi d'énergies renouvelables,
- Adopter un comportement responsable et économe.



2. Histoire d'Ajaccio

Acte de fondation de la ville: « Au nom du Seigneur, Amen. Que tous ceux auxquels parviendra le présent document sachent ce qui suit: Messire Cristoforo de Gandino, architecte, a été commis par le Magnifique Office de Saint-Georges pour la construction, édification et érection d'une forteresse ou château fort en la localité d'Ajaccio de l'isle de Corse ». (Traduit de l'italien)

1. Antiquité

La ville n'est pas mentionnée par le géographe grec Ptolémée d'Alexandrie au II^{ème} siècle après Jésus Christ, malgré la présence d'une localité nommée Ourkinion dans la Cinarca voisine. Or c'est vraisemblablement à cette époque que la ville d'Ajaccio connut son premier développement. En cette période de prospérité au sein du bassin méditerranéen (la Pax Romana), le besoin d'un véritable port à même d'accueillir de grands bâtiments à l'aval des différentes vallées qui aboutissent dans le golfe se fit probablement sentir (d'importantes découvertes archéologiques sous-marines récentes d'embarcations romaines tendent à le confirmer). D'autres fouilles ont permis la découverte d'importants vestiges paléochrétiens de nature à considérablement réévaluer à la hausse la taille de l'agglomération ajaccienne dans la deuxième partie de l'Antiquité et au début du Moyen Âge. La ville était en tous cas suffisamment notable pour être déjà le siège d'un diocèse, mentionné par le pape Grégoire le Grand en 591. La cité était alors située plus au nord que l'emplacement choisi plus tard par les génois, à l'emplacement des quartiers actuels de Castel Vecchio et Sainte-Lucie.

2. Époque médiévale et génoise

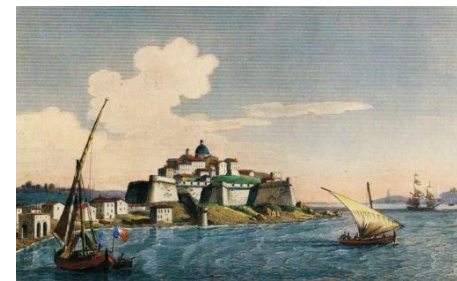
Il est établi qu'à partir du VIII^{ème} siècle la ville, à l'instar de la plupart des autres communautés côtières corses, déclina fortement et disparut presque complètement. Néanmoins, on sait qu'un château et une cathédrale étaient toujours en place en 1492 et que cette dernière ne fut démolie qu'en 1748. À la fin du XV^{ème} siècle, les Génois désireux d'affirmer leur domination sur le sud de l'île décidèrent de rebâtir la ville d'Ajaccio. Plusieurs sites furent alors considérés : la Pointe de la Parata (non retenue car trop exposée aux vents), l'ancienne ville (considéré finalement comme insalubre à cause de la proximité de l'étang des Salines), enfin la Punta della Lechia sur laquelle le choix a été arrêté. Les travaux débutèrent le 21 avril 1492. La ville se développa rapidement et devint la capitale administrative de la province de l'Au Delà Des Monts (plus ou moins l'actuelle Corse-du-Sud), Bastia demeurant la capitale de l'île entière. D'abord une colonie peuplée exclusivement de Génois, la ville s'ouvre lentement aux Corses, même si pratiquement jusqu'à la conquête française, les Ajacciens légalement citoyens de Gênes, se distingueront très volontiers des paesani insulaires, ces derniers habitant principalement le Borgu, faubourg à l'extérieur des remparts de la cité (l'actuelle rue Fesch en était l'artère principale).

3. Le rattachement à la France

Ajaccio fut occupée par les Français de 1553 à 1559, puis passa définitivement à la France en 1769 : après avoir vaincu l'armée royale à Borgo en octobre 1768, les patriotes de Pascal Paoli sont écrasés en mai 1769 à Ponte-Novu. La ville fut faite par Napoléon I^{er}, qui en était originaire, la capitale de l'unique département de l'île au détriment de Bastia. C'est au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles qu'Ajaccio rattrapa son retard sur cette dernière et devint la ville la plus peuplée de l'île. Au XIX^{ème} siècle, Ajaccio est une station d'hivernage très prisée de la haute société de l'époque, particulièrement anglaise, à l'instar de Monaco, Cannes, Nice. Une église anglicane fut même bâtie.

4. Époque contemporaine

Depuis le milieu du XX^{ème} siècle, Ajaccio a connu un développement important. La cité impériale a connu un accroissement démographique et un étalement urbain considérable. Aujourd'hui Ajaccio est la capitale de la Corse et la principale agglomération de l'île.



Source : vue d'Ajaccio – Département de la Corse. Jean-Jérôme Baugean (1764-1819), peintre et graveur de la Marine pour le Roi, puis pour la République et l'Empire.



Source : BRGM

3. Evolution urbaine



1. Ajaccio jusqu'au 18^{ème} siècle

La ville génoise est fondée en 1492. La forteresse est bâtie sur le promontoire de Capo di Bello. Elle garde le mouillage situé dans la crique Nord, qui constitue un abris sûr. Les remparts de la ville sont construits entre 1502 et 1503.

Sur la route d'accès à la citadelle, qui correspond à la rue Fesch, les premières maisons du bourg apparaissent. Elles sont déjà représentées alignées à la voie de communication et semblent être mitoyennes. À l'extérieur de la citadelle, plusieurs établissements religieux sont implantés : Saint Roch, Saint François et Saint Jacques. Les tours génoises ont été édifiées à l'emplacement actuel de Aspretto et de la place Miot. Ces tours viennent renforcer et compléter le système défensif de la citadelle.

Le dessin de **la citadelle de 1690** expose un plan orthogonal formé de deux axes principaux nord-sud et d'un axe majeur est-ouest. Cette organisation urbaine est renforcé par des axes secondaires alignés. Les quartiers ont laissés place à des îlots urbains cernés par les rues. Un premier bastion est présent mai la citadelle n'est pas illustrée.

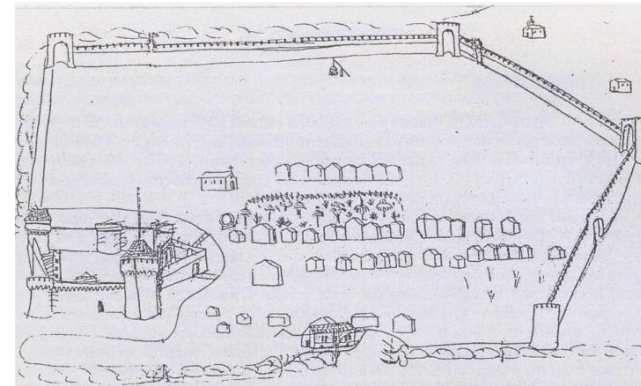
En **1790**, la cité d'Ajaccio se développe le long de la rue Fesch. Les autres axes principaux se lisent mais ne sont pas encore urbanisés. Une trame parcellaire apparaît en périphérie soulignant l'occupation du sol par des cultures et des jardins. À la fin du XVIII^e siècle, cinq mille habitants vivent difficilement à l'intérieur des remparts dans une cité devenue trop exiguë. Trois projets d'urbanisme seront mis en œuvre au cours du XIX^e siècle pour améliorer les conditions de vie des Ajacciens et répondre à la croissance de la ville.

2. Ajaccio au 19^{ème} siècle

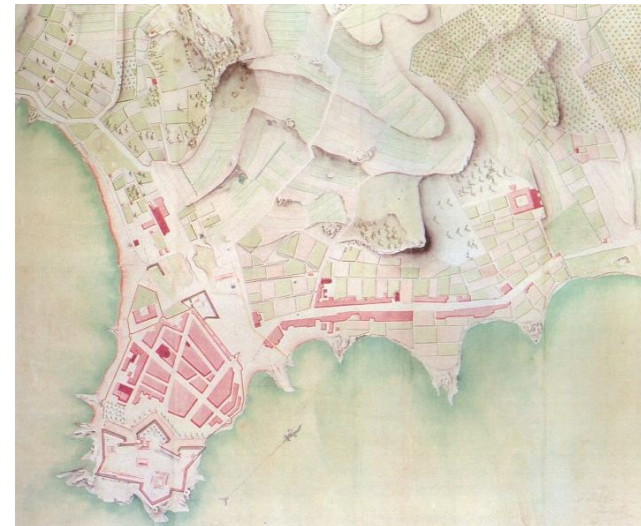
En 1801, le "Plan d'extension et d'embellissement" proposé par Napoléon Bonaparte, à l'époque 1^{er} Consul, marque le début du développement d'Ajaccio. Miot, administrateur général de la Corse depuis janvier 1801, fait **démolir les remparts** et charge le service des Ponts et Chaussées du tracé des eaux. **La place Bonaparte** (aujourd'hui place de Gaulle) est inaugurée en 1802. Fidèle à la tradition napoléonienne, le second Empire marque de son empreinte la ville. Le plan de Jérôme Maglioli (1865) s'inspire des directives de Napoléon III (mars 1852) relatives à la ville de Paris et qu'il pense pouvoir appliquer à Ajaccio. Ce plan comporte le nivellement des rues et des places, la créations de nouveaux quartiers, la réfection des façades des immeubles en vue de leur uniformisation et de nouvelles disposition pour l'alimentation en eau de la ville.

En **1862**, Ajaccio s'étend vers l'ouest avec le tracé du cours Grand Val allant de la grotte de Bonaparte jusqu'au diamant. Ce nouvel axe ouvre le quartier des étrangers à l'urbanisation. En **1889**, la ville s'est développée au nord dans le prolongement du cours Napoléon et à l'ouest dans le prolongement de l'avenue de Paris.

La fin du XIX^{ème} siècle est le témoin d'une véritable extension urbaine à partir de la place Bonaparte, en direction du nord le long du cours Napoléon et vers l'ouest, le long du cours Grandval. Contrairement au cours Grandval bordée de riches villas ou palais accompagnés de leur parc, le cours Napoléon se caractérise par un alignement des façades et une forte densité urbaine. Ainsi la fin du XIX^{ème} siècle la configuration spatiale d'Ajaccio se dessine avec ses quartiers bien individualisés.



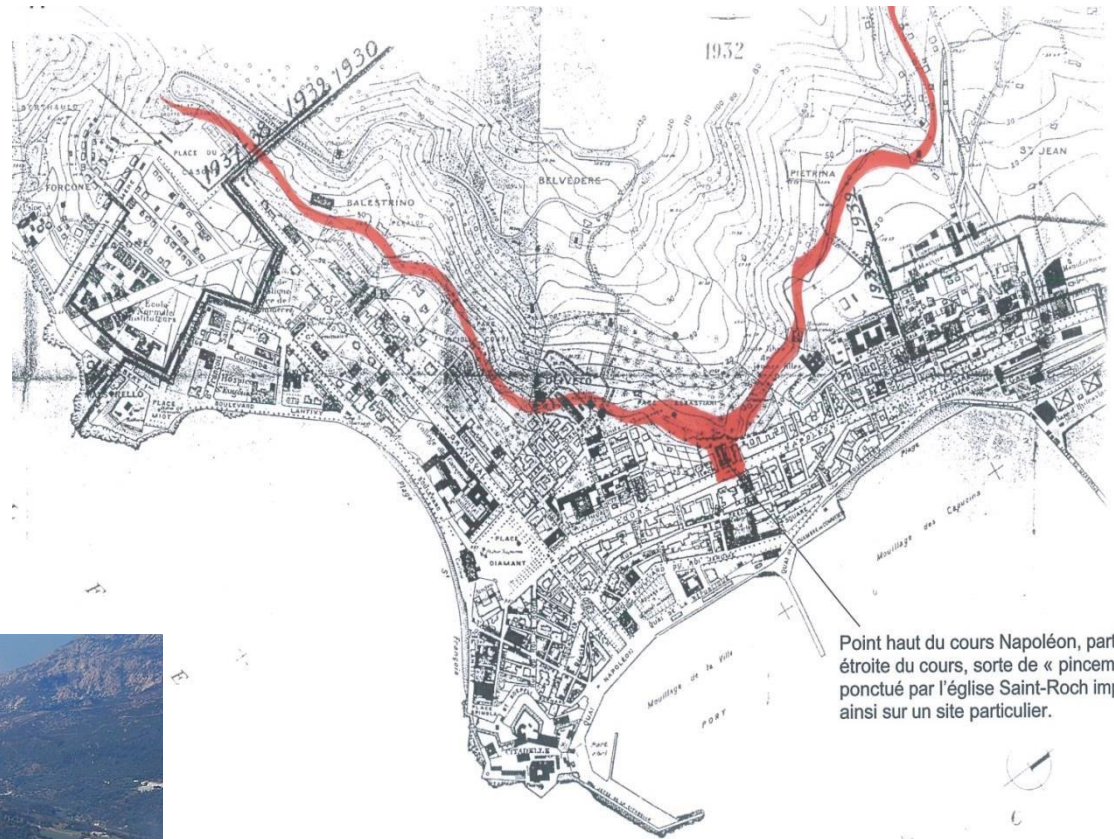
Source : dessin de la ville présenté par Messieurs Pinzutti et Cancellieri à l'exposition «Ajaccio à son premier matin».



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

L'entre deux-guerres

Le quartier nord ou quartier Villetta (entre le palais de Justice et la manufacture Alban) est alors en cours de constitution : les îlots urbains actuels ne sont pas complètement fermés. Le quartier est ponctué d'édifices publics remarquables sur de vastes parcelles (Palais de Justice, casernes, hospices, etc).

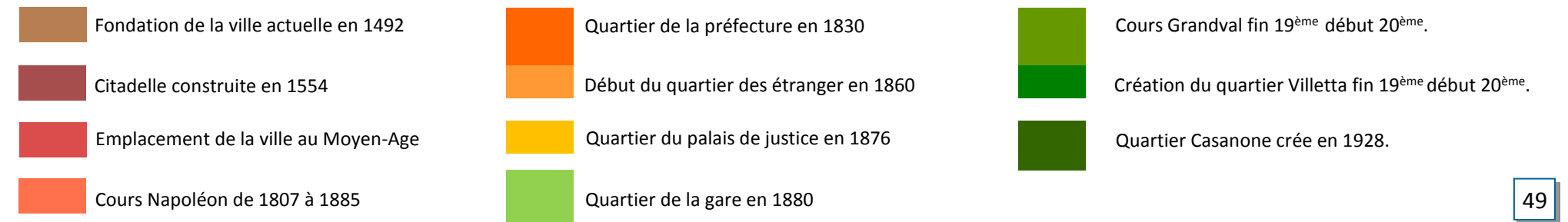


Point haut du cours Napoléon, partie la plus étroite du cours, sorte de « pincement » ponctué par l'église Saint-Roch implantée ainsi sur un site particulier.



3. Ajaccio au 20ème siècle et 21ème siècle

Le relief accidenté d'Ajaccio a guidé l'extension urbaine de la ville aux 20ème et 21ème siècles. Au début du 20ème siècle, Ajaccio s'est urbanisée de manière à combler au maximum l'espace compris entre le cours Napoléon et la montagne. L'extension urbaine s'est alors développée vers une topographie moins contraignante au nord, à l'ouest et à l'est de la ville.



4. Morphologie urbaine



1. La trame parcellaire

Sur la ville génoise et le long de la rue Fesch, la trame parcellaire est particulière. Les parcelles sont en lanière épaisse avec parfois un espace minimum en fond de parcelle. Ce schéma est caractéristiques d'un parcellaire moyenâgeux.

Les parcelles datant du plan d'aménagement et d'embellissement de Napoléon forment un parcellaire rectangulaire. Le rythme des parcelles le long des voies imprime une rythmique similaire aux bâtiments qui viennent s'y inscrire. Pratiquement, ce sont donc les murs mitoyens qui signalent la présence du parcellaire dans l'architecture.

Les parcelles résultant de l'extension urbaine à partir du 20^{ème} siècle ont des schémas de composition différents suivant l'occupation de la parcelle.



Source : cadastre Napoléonien d'Ajaccio de 1843 – site internet du Département de haute Corse.

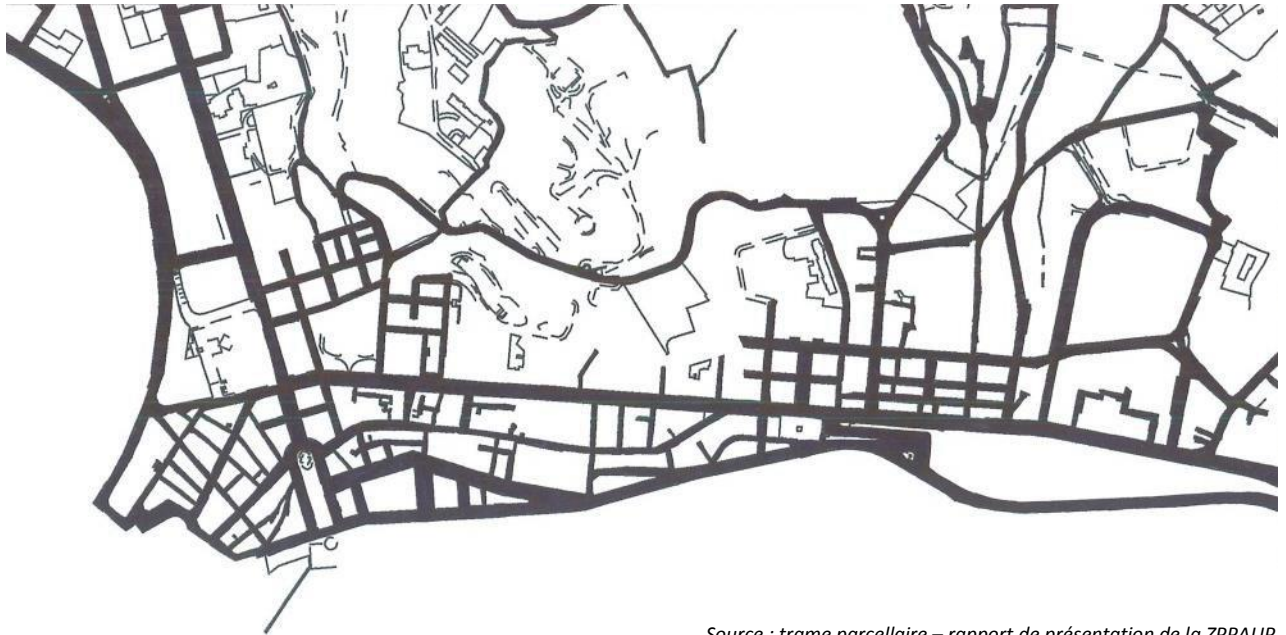
2. Le réseau viaire

Le réseau viaire de la cité primitive continue de se lire. Il est construit suivant un système orthogonal hiérarchisé.

Deux axes majeurs primaires (rue Napoléon et rue du Roi de Rome) ont été renforcés par deux axes secondaires (la rue du Collège et la rue des glaciers) permettant ainsi la création de rues transversales.

Le système viaire pensé lors du plan d'aménagement et d'embellissement de Napoléon est basé sur un réseau viaire linéaire se caractérisent par le fait qu'un seul chemin mène d'un point à un autre. Encore aujourd'hui, c'est la nationale qui irrigue tout Ajaccio, des îles Sanguinaires à l'aéroport.

Les voiries secondaires émanent d'un réseau viaire quadrillé et hiérarchisé.



Source : trame parcellaire – rapport de présentation de la ZPPAUP



Quartier ouest de la Préfecture (3ème quart du XIXème siècle):

- Amorce du lotissement sur le cours Grand Val;
- Application d'un plan en damier malgré les contraintes topographiques.

Cours Napoléon (rive ouest):

- Unique parcelle calée entre le cours Napoléon et le front de falaise (quelques subdivisions dans la profondeur de la parcelle si l'emprise le permet);
- Aménagement de jardins en arrière de parcelles;
- Parcelles de largeurs régulières.

'La Barrière', ancienne limite nord de la ville.

Premier rang de parcelles sur le cours Napoléon (rive est):

- Division régulière du front de façade sur le cours, faisant fi des rythmes parcellaires plus anciens issus de la rue du Cardinal Fesch: affichage d'un nouvel ordonnancement, création d'un nouveau paysage rectiligne, volontariste.

Quartier du Palais de Justice (Plan d'urbanisme de 1873):

- Doublement du nombre d'îlots dans la largeur du plan, rendu possible par l'aplanissement du territoire entre la baie et les reliefs ouest;
- Îlots de forme régulière composés de parcelles carrées (exemple d'opération d'urbanisme: BW 85/88/89/229 et 230). Les parcelles supportant les édifices remarquables préexistants s'insèrent dans cette nouvelle composition urbaine programmée: la chapelle Sainte-Lucie, repère culturel historique, reste un élément majeur sur le cours Napoléon.

3. Le bâti

Sur le cadastre Napoléonien se lisent différents types de bâtis :

Le bâti est planaire lorsque les bâtiments sont accolés les uns aux autres de tous les côtés de manière à former une masse continue uniquement interrompue par les rues : il y a donc continuité du bâti dans plusieurs directions de l'espace. Ce bâti planaire est généralement perforé par des cours plus ou moins importantes qui ne compromettent pas sa continuité.

Le bâti est **linéaire et en blocs** le long des axes de communication. Cela signifie que Les bâtiments sont juxtaposés les uns aux autres de manière à former une ligne continue : il y a continuité du bâti dans une seule direction de l'espace.

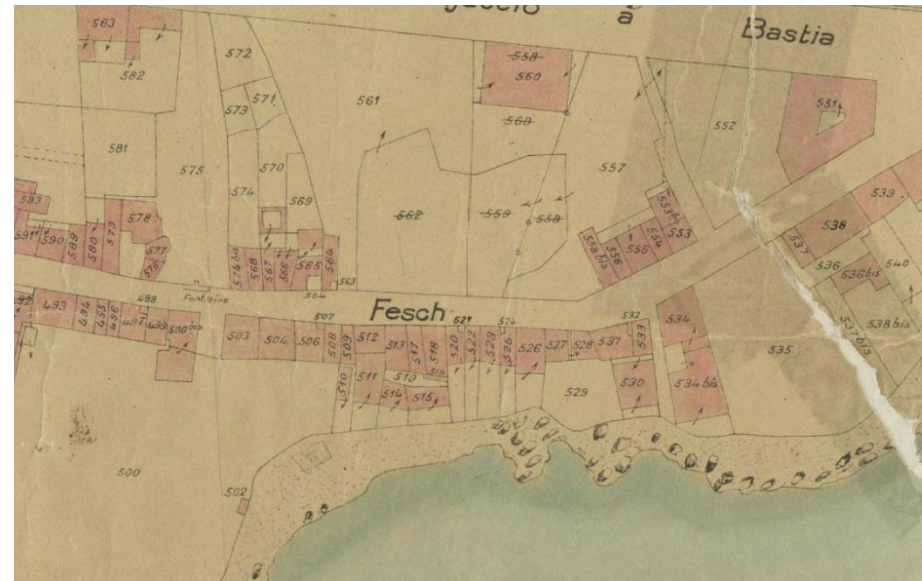
L'aménagement du quartier des étrangers apporte un nouveau type d'habitat : la maison individuelle. Celle-ci est en retrait de la voirie et le plus souvent au milieu de sa parcelle. La forme du bâti devient alors disparate. Il n'est plus aligné, ni identique.

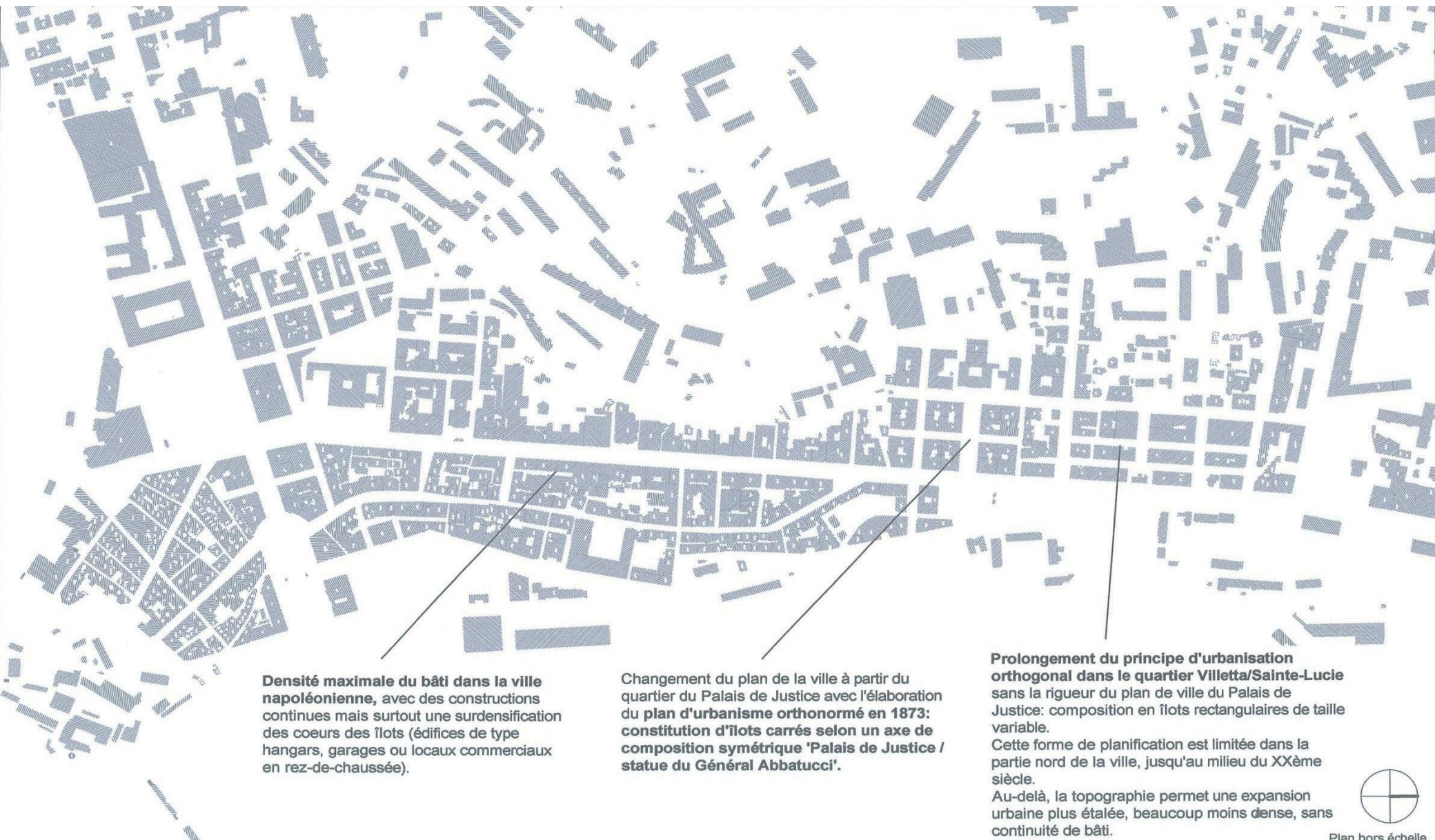
L'interruption de l'alignement du bâti et de la mitoyenneté engendre également un tissu urbain plus aéré.

La continuité du bâti est alors assuré par l'alignement des clôtures.



Source : cadastre Napoléonien d'Ajaccio de 1843 – site internet du Département de haute Corse.





Densité maximale du bâti dans la ville napoléonienne, avec des constructions continues mais surtout une surdensification des coeurs des îlots (édifices de type hangars, garages ou locaux commerciaux en rez-de-chaussée).

Changement du plan de la ville à partir du quartier du Palais de Justice avec l'élaboration du **plan d'urbanisme orthonormé en 1873**: constitution d'îlots carrés selon un axe de composition symétrique 'Palais de Justice / statue du Général Abbattucci'.

Prolongement du principe d'urbanisation orthogonal dans le quartier Villetta/Sainte-Lucie sans la rigueur du plan de ville du Palais de Justice: composition en îlots rectangulaires de taille variable.

Cette forme de planification est limitée dans la partie nord de la ville, jusqu'au milieu du XXème siècle.

Au-delà, la topographie permet une expansion urbaine plus étalée, beaucoup moins dense, sans continuité de bâti.



Plan hors échelle

5. Paysage architectural



/ À l'origine : la Ville Génoise

De l'ombre à la lumière...

La ville Génoise est la partie la plus ancienne de la ville. Elle se développe tout d'abord derrière la citadelle, puis le long de la rue Fesch, qui conduisait jadis à la citadelle.

Il existe une très grande variété d'immeubles, dont les hauteurs peuvent varier d'une parcelle à une autre, créant ainsi un rapport d'échelle particulier, entre ruralité et urbanité.

La trame parcellaire, plus resserrée que dans le reste de la ville, crée une densité bâtie plus importante. Le réseau viaire, dense, dessine un maillage complexe dont l'intensité est renforcée par la hauteur des immeubles.



Les volumes...

La hauteur des immeubles varie du r+2 au r+4. La très grande majorité des façades est relativement simple, sans trop de décor, si ce n'est le débord des toitures qui dessine une ligne de fuite marquée et régulière. Les travées varient entre deux et 4. Elles peuvent néanmoins atteindre les 6 rangées sur certains immeubles de la rue Fesch par exemple.

Certains immeubles sont rehaussés de fresques extrêmement travaillées, peintes en trompe l'œil. La très grande variété des couleurs des badigeons accentue l'effet séquentiel déjà marqué par la finesse des parcelles.

La plupart des immeubles sont de tonalités ocres et terres mais il peut arriver que certains immeubles viennent interrompre cette harmonie en proposant une tonalité plus tranchée, voir « étrangère » au quartier.



Les immeubles sont massifs bien que rythmés par de nombreux percements. La toiture recouverte de tuiles canales est de pente relativement faible. On ne la perçoit quasiment pas depuis l'espace public ce qui accentue l'importance des façades sur rue.

Percements et menuiseries...

Les façades sont composées de nombreux percements dont le rythme est régulier et ordonné. Les menuiseries sont en bois et suivant la hauteur des fenêtres, elles sont divisées par 6 à 8 carreaux. Elles sont plus petites pour celles situées sous toiture. Les fenêtres sont soulignées par des appuis et pour certaines d'entre-elles cernées d'un décor peint, plus clair que la tonalité de la façade. Les volets sont en bois peint. Ils sont persiennés, ou persiennés à jalousie.



Les portes sont d'une très grande richesse. Elles ont une diversité de formes et de couleurs plus complexe que les fenêtres. Droites ou cintrées, les portes peuvent être composées d'un assemblage de planches horizontales ou en chevrons ou de panneaux de bois, plus travaillés. Ces éléments sont à l'image de cette ville Génoise qui oscille entre urbanité et ruralité... A la multitude des formes, répond celle des couleurs.

Le bois est peint. La tonalité choisie se démarque de l'ensemble de la façade ce qui marque clairement l'entrée.

Pour les portes les plus simples, il n'y pas ou presque d'élément de décor qui vient souligner l'entrée.

Pour les portes les plus sophistiquées, les encadrements sont travaillés. Des éléments sculptés (colonnes et encadrements cintrés) mettent en scène les entrées des immeubles.

Le rapport à la rue est plus marqué : les seuils sont généralement identifiés grâce à un emmarchement. L'entrée est mise en scène...

Décor et ferronnerie...

Les immeubles de la ville Génoise étaient autrefois décorés par de des fresques mais ces dernières ont quasiment disparues à cause des transformations successives. Les surélévations et les nombreux badigeonnages ont masqué les décors peints qui sont pour certains, encore visibles sous les couches superposées.

L'évolution architecturale au cœur de la ville Génoise, se lie assez bien au travers des façades et notamment des éléments de décor. Les motifs architecturaux peints sur les immeubles les plus riches témoignent d'une dimension plus urbaine. Le bâtiment se met en scène et instaure un dialogue avec la rue.

Les éléments de ferronnerie se distinguent surtout au-dessus des portes (impostes), et sur les balcons et garde-corps. Ils restent néanmoins, la plupart du temps des éléments discrets.

La simplicité d'un entourage de fenêtre ou encore les petites niches suffisent à distinguer la façade. Le jeu des jalousies donne aussi du relief à l'immeuble et anime la rue.



2 La ville Napoléonienne : le 19^{ème} siècle

L'esprit néo-classique...

La ville Napoléonienne se caractérise par la régularité de sa composition urbaine et la rigueur de ses ilots.

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.

Il existe néanmoins une distinction entre les immeubles de la rive Est et ceux de la rive Ouest du cours Napoléon.

La rive Ouest du cours Napoléon

Les immeubles bâtis à l'ouest sont érigés sur des parcelles aux profondeurs variables, à cause du relief.

C'est sur cette rive que se situent les immeubles remarquables à vocation publique : la Préfecture, la Poste et l'église Saint-Roch. Ces derniers sont en recul par rapport au cours Napoléon, pour marquer leur différence et se mettre en scène.

Les façades des immeubles d'habitation sont ornementées.

La rive Est du cours Napoléon

Les immeubles de cette rive ont une certaine similitude avec ceux de la rue Fesch. Ils ferment les ilots tournés vers la rue Fesch; les façades sont sobres, sans décor architectural (ou très peu).

Le quartier de l'Octroi

Construit dans le prolongement du cours, il se compose d'ilots formant des blocs, occupés par 2 ou 4 immeubles autour de petites cours. Les façades sont de style néo-classique.

Les volumes...

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). Bien que massifs de par leur taille, les volumes restent cependant relativement « légers » du fait des nombreux percements qui rythment les façades.

En fonction de leur répartition géographique, les façades sont très décorées ou bien au contraire d'une très grande sobriété. Les tonalités sont extrêmement variées ce qui crée une grande richesse visuelle mais aussi un effet séquentiel... Les ocres et les terres sont encore présents mais viennent s'enrichir de jaune, de rose ou encore de vert. Toutes ces tonalités font le lien avec la ville Génoise et permettent aussi une mise en valeur des éléments d'architecture.



Les toitures sont recouvertes de tuiles canales et sont de pente relativement faible. On ne les perçoit quasiment pas depuis l'espace public ce qui accentue l'importance des façades sur rue. Ces dernières sont par ailleurs rehaussées de corniches très marquées qui soulignent une ligne de fuite tout le long du cours Napoléon. Ces corniches marquent aussi un débord de toit plus prononcé que sur les immeubles de la ville génoise.

Percements et menuiseries...

Les façades sont composées de nombreux percements dont le rythme est régulier et ordonné, tout comme ceux de la ville Génoise.

Les menuiseries sont en bois et suivant la hauteur des fenêtres, elles sont divisées par 4 à 6 carreaux. Elles sont plus petites pour celles situées sous toiture.

Avec la mise en œuvre des balcons, de grandes baies sont placées au centre des façades. Leur position accentue la volonté symétrique de la composition et le jeu de mise en scène du bâtiment sur la rue.

Sur quelques toitures, sont positionnées des lucarnes (ci-contre dite « œil de bœuf » et « à fronton »).

La très grande majorité des baies est entourée d'un décor peint pour les plus simples ou d'un décor sculpté pour les plus sophistiqués.

Les volets sont en bois peint. Ils sont persiennés, ou persiennés à jalousie, à deux battants ou repliés en tableau.

Les portes sont d'une très grande richesse. Elles ont une diversité de formes et de couleurs plus complexe que les fenêtres. Pour la plupart, elles sont cintrées. Elles sont composées d'un assemblage de panneaux de bois, travaillés et d'une imposte de verre protégé par une ferronnerie. Le bois est peint d'une teinte plus foncée que celle utilisée pour les volets. Quelques-unes ont cependant été vernies ou lasurées.

Elles sont généralement positionnées dans l'axe de la travée centrale mais l'occupation en rez-de-chaussée des commerces ne permettent pas toujours une bonne lisibilité du bâtiment. Les encadrements sont travaillés. Des éléments sculptés (colonnes et encadrements cintrés) mettent en scène les entrées des immeubles.

Décor et ferronnerie...

Avec l'urbanisme Napoléonien apparaît la notion d'embellissement et de magnificence de la Ville. Les façades sont plus « riches » et les éléments de décor viennent souligner les percements, les débords de toiture, les portes d'entrée.

L'immeuble se met en scène et devient un « recueil » du savoir-faire des artisans.

Les motifs architecturaux peints ou sculptés témoignent d'une dimension liée au pouvoir et à la richesse. Le bâtiment se montre et se lie désormais comme un signe extérieur de fortune.

Les éléments de ferronnerie se situent surtout au-dessus des portes (impostes), et sur les balcons et garde-corps. Ils sont extrêmement travaillés et témoignent d'une très grande créativité.

Parfois, la simplicité d'un entourage de fenêtre ou encore le marquage des chainages d'angle et des planchers suffisent à distinguer la façade...

Le décor s'emploie au jeu de la simplicité des formes et c'est la couleur qui ravive les intentions...



Le quartier des Etrangers

« Ajaccio, Station d'hiver »...

En 1868, Ajaccio devient officiellement une station d'hiver climatique.

Les premiers arrivants sont des étrangers, généralement Anglais ou Allemands. Ils sont rentiers et viennent s'installer avec famille et domestiques...

Cet afflux massif engendre l'aménagement du Cours Grand Val et la réalisation du Quartiers 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. Le tracé du Cours Grand Val est souligné par un alignement d'arbres, lequel trouve écho dans les grands jardins paysagers des hôtels et villas.

Les volumes...

Les immeubles ainsi que les villas sont positionnés en retrait de la rue. De taille imposante, ils peuvent atteindre les r+4 en ce qui concerne les collectifs.

Les façades sont aérées et percées de nombreuses baies, sur les 4 côtés de la construction. C'est la lumière et la clarté qui dominent. La symétrie et l'ordonnancement des façades prédominent.

Les façades sont recouvertes d'enduits aux tonalités douces et pastels.

Le débord de toiture est souvent très important. Ce dernier est accentué par une corniche et le tout surplombe le jardin et marque nettement le haut de l'immeuble.

Cette corniche est très souvent soulignée par des modillons. Le style des immeubles s'apparente à l'architecture néoclassique, avec fronton et colonnades.

Percements et menuiseries...

Les façades sont composées de nombreux percements dont le rythme est régulier et ordonné.

Les menuiseries sont en bois, de grande hauteur, de forme rectangulaire. Elles sont divisées par des bois, en trois parties égales. Les volets sont persiennés et se replient en tableau. Ils sont généralement en métal ou en bois.

Le décorum se situe sur le tour des fenêtres (tout ou partie), les allèges, le marquage des niveaux et sur celui des chaînages d'angles.

Les portes sont d'une très grande richesse. Le style est à l'image des façades, les lignes sont travaillées et raffinées. Les parties vitrées sont situées en imposte. Les portes sont toujours mises en valeur par des moulures qui forment un encadrement. Ces éléments magnifient la menuiserie et théâtralisent l'entrée.

Éléments de ferronnerie...

On les retrouve surtout au niveau des clôtures. Constituées d'un muret sur lequel s'appuie un barreaudage, elles marquent les limites à la rue. Les portails et portillons sont généralement très simples, sans trop de détails, et ce, même pour ce qui concerne les propriétés les plus importantes.



4 Le 20^{ème} siècle et l'entre-deux guerres

L'architecture de la ligne pure...

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 XIX^e siècle, de l'autre, les architectes expérimentent l'architecture symbolique des années 1930, celle des lignes pures...

A Ajaccio, les immeubles de cette période ne s'affranchissent pas totalement des influences des constructions Napoléoniennes.

Les tonalités se diversifient mais certaines appartiennent au registre du 19^{ème} siècle. Les éléments de décor soulignent les lignes et sont parfois comme des bijoux posés sous les corniches et les balcons. Les oriels font leur apparition. Ils sont surmontés d'un fronton qui crée un débord important et souligne le dernier étage. Les bâtiments se situent plus particulièrement au sud du cours Napoléon et au nord, près du quartier des Etrangers.

Les volumes...

Les immeubles sont construits sur des parcelles de grande taille. Les volumes sont imposants, massifs, et s'inscrivent parfaitement dans la forme du parcellaire. Les hauteurs peuvent atteindre les r+6. Les percements sont relativement grands ce qui « allègent » les volumes bâtis. Les jeux de décrochements animent les façades et créent des effets d'ombre et de lumière qui adoucissent la massivité du volume...

La structure de la majorité des bâtiments est en béton armé. Les façades sont maçonneries, recouvertes d'un enduit, le plus souvent clair, ou garnies de pierres agrafées.

Depuis la rue, on ne perçoit quasiment pas la toiture. A contrario, le débord important de la corniche surplombe l'espace public et marque très nettement le haut de l'immeuble.

Cette corniche est très souvent soulignée par une frise peinte ou sculptée, de couleur blanche ou d'un coloris en totale rupture avec le reste de la façade. L'ornementation, même sobre reste néanmoins visible et très marquée.

Percements et menuiseries...

Les façades sont composées de nombreux percements dont le rythme est régulier et ordonné, ce qui crée un lien avec les façades des autres immeubles.

Les menuiseries sont en bois, de grande hauteur, de forme rectangulaire. Elles sont divisées par des bois au tiers de la hauteur. Les volets sont persiennés et se replient en tableau. Ils sont généralement en métal ou en bois.

De grandes baies sont positionnées sur les oriels. Elles marquent généralement la travée centrale de l'immeuble, accentuant ainsi l'effet symétrique de la façade.

Le décorum se situe soit sur le tour des fenêtres (tout ou partie), soit sur les allèges.

Les portes sont d'une très grande richesse. Le style est à l'image des façades, les lignes sont pures et raffinées. Les parties vitrées sont importantes et protégées par des ferronneries s'inspirant des éléments floraux ou géométriques. Quelques-unes d'entre-elles sont en bois avec partie vitrée (en imposte ou en partie haute).

Les portes sont toujours mises en valeur par des moulures qui forment un encadrement (drapés ou colonnes). Ces éléments magnifient la menuiserie et théâtralise l'entrée.



6. Dysfonctionnements architecturaux et urbains



Les dysfonctionnements urbains et architecturaux que l'on peut noter sur le centre-ville d'Ajaccio sont liés à l'entrée du confort dans les habitations ainsi qu'au changement d'usage des bâtiments : division du bâtiment en plusieurs logements, changements des menuiseries, installation de portes de garages, pose de garde-corps, création d'ouvertures et agrandissement, compteurs électriques et d'eau en façade, pose de climatiseurs et de paraboles, fils électriques, voitures ...

1. Les baies

Les baies correspondent aux ouvertures dans un mur pour réaliser une porte ou une fenêtre. Selon l'occupation des bâtiments, les baies ont été transformées et parfois redessiner dans leur nombre et leur proportion sans prendre en compte l'ordonnancement de la façade originelle.

L'arrivée du confort (double vitrage, volet roulant,...) et de nouveaux matériaux type PVC a engendré également des dégradations des façades. Les menuiseries en PVC sont souvent des modèles « standard ». Ainsi, le plus souvent c'est la baie que l'on adapte à l'huissierie et non pas l'inverse. La façade est alors déstructurée. Les huisserie en PVC dispose également de coloris brillant contrairement au bois dont le rendu est mat.

Enfin, le découpage des huisseries est rarement le même qu'à l'identique ce qui nuit également à la lecture de la façade.

Les volets en bois d'origine ont été déposés laissant ainsi la façade à nue. Les coffrets de volets roulants ont été posés à l'extérieur engendrant alors visuellement un désordre.

2. Les surélévations ou agrandissements

Les surélévations des bâtiments ou la création d'un agrandissement en fermant une terrasse ou un balcon ont souvent été maladroits. Ils alourdissent la façade et bouchent un creux ou un vide souhaité lors de la conception du bâtiment.



3. Les façades commerciales

Longtemps l'exclusivité des exploitants, des « designers » ou autres créateurs d'enseignes commerciales, cette science empirique de la « vitrine » s'est très souvent articulée, au même titre d'ailleurs que la publicité urbaine, autour des seuls critères de la lisibilité et de la signalétique, voire de l'ostentation : l'impact visuel était censé être proportionnel à la dure compétition commerciale et le chiffre d'affaires virtuel proportionnel à la surface d'exposition.

Ce remodelage des soubassements d'une architecture plusieurs fois séculaire, cet étalage de verre, de lumière, de caissons, de drapeaux, de logos ou autres artifices, ce nivellement du centre ancien derrière des enseignes et des visuels identiques, ont fini par alerter la ville d'Ajaccio qui a souhaité privilégier une approche différente, pour une stratégie visuelle plus mesurée, plus conforme à l'histoire de son centre ancien.

Ainsi l'aménagement des commerces entraîne souvent des modifications de la structure et de la modénature de la façade initiale, voire une rupture dans l'harmonie générale de l'immeuble.



4. Les arrières d'immeubles et cours

Les arrières d'immeubles et les cours intérieures ont été délaissés. Ce sont devenus des espaces résiduels car peu sont laissées à voir.

Les surélévations des immeubles, le fait que les balcons aient été complètement investis dans le but de créer une pièce supplémentaire ont changé l'aspect architectural des arrières d'immeubles.



La place du véhicule dans la ville

Avec 65 883 habitants, Ajaccio est la première ville de Corse. Ce qui engendre de nouveaux déplacements. Son développement urbain structuré autour d'un réseau viaire linéaire ne favorise pas la fluidité de ces déplacements journaliers.

Les axes routiers du centre-ville sont de véritables artères qui irriguent l'ensemble de la population. Quelque soit le lieu où les Ajacciens souhaitent se rendre, ils sont obligés d'emprunter le centre-ville. Ce phénomène est un grand atout pour le commerce car le passage de véhicules permet de capter une plus grande clientèle. Cependant il est assez difficile de stationner en centre-ville malgré les nombreuses places de parking et les parkings publics.

Le stationnement sauvage se propage, les trottoirs deviennent des places de parking obligeant alors le piétons à utiliser la chaussée pour se déplacer. Les cours et les impasses se transforment en parking improvisé non organisé.



6, Les éléments perturbateurs

Les éléments perturbateurs sont essentiellement visuels. Ils englobent les fils électriques et téléphoniques, la signalisation et la signalétique, les poubelles, le mobilier urbain, l'éclairage public, les enseignes commerciales, les terrasses commerciales, le stockage de matériel, la publicité...

Une signalétique confuse et diverse engendre une mauvaise lecture et nuit visuellement.

La surenchères des enseignes commerciales ne permet plus d'avoir une lecture cohérente des bâtiments.

Les terrasses commerciales habillées par les publicités polluent visuellement et colonisent le domaine public tout comme le stockage de matériel.

Un mobilier urbain hétérogène, non adapté et mal dimensionné est également source de nuisance.

La publicité et à l'intérieur du centre-ville d'Ajaccio est beaucoup trop présente et inorganisée.

Le stockage des poubelles est un réel problème.

Ces éléments perturbateurs sont identiques à tous les centres anciens qui doivent s'adapter à l'arrivée de nouveaux mode d'habiter et de vie dans des organisation urbaines anciennes.



7. Paysages naturels



1. Les grands paysages d'Ajaccio

Situé sur la côte ouest de la Corse, le Pays ajaccien est bordé sur ses franges par **des contreforts relativement escarpés**. Structurés par la vallée creusée par la Gravona, les paysages portent les stigmates d'une mise en valeur agropastorale ancestrale qui se perd peu à peu dans les méandres d'un tissu urbain plus ou moins lâche.

Le site du Golfe d'Ajaccio qui s'ouvre largement sur la mer est d'une rare beauté. Le littoral, relevé à l'Ouest et au nord par des massifs montagneux, descend à l'est, après le promontoire d'Aspretto, sur la longue plage du Ricanto, fermée par la tour de Capitello qui fait pendant à celle de la Parata.

C'est un paysage vivant, vibrant sous l'influence de la lumière et offrant, avec une nature imbriquée dans la structure urbaine, une association originale de « sauvage » et d'urbanisé.

Dès la pointe **des îles Sanguinaires**, cet ultime éperon rocheux qui capte la lumière du couchant, s'étend le territoire de la commune d'Ajaccio. Les constructions, progressivement, se densifient le long de la route en corniche, et, à partir du cimetière, on entre véritablement dans la ville.



2. Les paysages du centre ancien

Depuis la place Miot, la vue vers la citadelle est un vrai paysage de carte postale. Il y a pourtant dans ce paysage un condensé de l'histoire de la ville.

À l'extrémité de la pointe, la citadelle, symbole de la ville génoise, érigée en 1492, est le berceau de la ville moderne. Puis le regard s'arrête sur la cathédrale édifée au XVI^e siècle. Ensuite, en contrepoint, s'impose la silhouette moderne des immeubles Diamant 1 et Diamant 2, témoins du programme de rénovation du centre ville mené à la fin des années 70.

Enfin, sur les premières pentes, apparaissent de hauts immeubles qui partent à l'assaut de la colline et qui témoignent à la fois de l'extension en surface de la ville et de sa croissance démographique.

Depuis les collines d'Aspretto, face à la Citadelle, c'est un autre paysage qui s'offre au regard. Des bruits multiples montent de la ville. L'activité portuaire est signalée par le car-ferry qui assure les liaisons quotidiennes avec le continent et par des navires de croisière qui viennent, toujours plus nombreux, faire escale pour la journée.

Le port de pêche Tino Rossi, le plus ancien, vit paisiblement à l'abri de la citadelle. Accoster au cœur de la ville est un privilège indéniable. Le port de plaisance Tino Rossi est constitué d'un quai intérieur réservé à l'accostage des plus grands bateaux et de quatre appontements flottants amarrés perpendiculairement à la jetée qui accueille les locaux modernes du club-house, de la capitainerie ainsi que des commerces attrayants.

Le port de plaisance Charles Ornano, plus récent et plus étendu, se développe vers la sortie de la ville. Alliant tradition et modernité, le port Charles Ornano bénéficie de nombreux atouts. Un environnement commercial et artisanal tourné vers le nautisme et les loisirs, permettent de garantir une escale de qualité, propre à offrir tous les services attendus par le plaisancier.



LES JARDINS EN CŒUR D'ÎLOT

L'analyse de la morphologie urbaine a montré que suivant les étapes de construction de la ville, les parcelles n'avaient pas la même forme. Cependant elles ont toutes une forme massive et le volume bâti épouse la forme de la parcelle en laissant le plus souvent un espace libre au centre ou en arrière. On observe ainsi des vides sur le cadastre qui créent un jeu de respirations dans la trame urbaine. Ces espaces en cœur d'îlot ou en arrière de parcelle ont été investis en jardins ou en placettes paysagées.

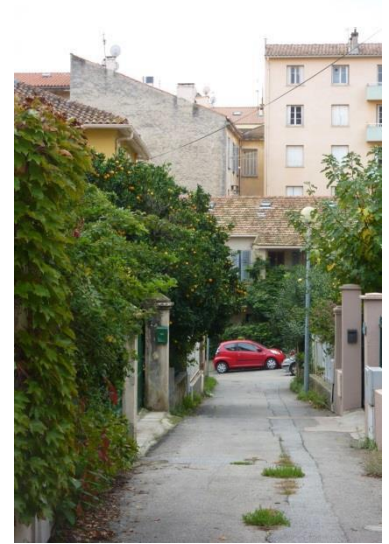
PARCS ET JARDINS PUBLICS

De 1782 à 1873, [trois jardins botaniques](#) sont aménagés : le premier aux Salines, sur la propriété de Charles Bonaparte, le deuxième, le jardin d'acclimatation du Casone sous l'autorité du Muséum d'histoire naturelle de Paris, permet des essais de culture du thé, du café, du coton et des vers à soie. Enfin, le jardin botanique des Padules exprime cette volonté d'acclimater de nombreuses essences végétales venues du monde entier. Les palmiers sont d'ailleurs devenus indispensables au décor de la ville.

[Les parcs anglais et les jardins](#) des demeures de la Belle Epoque sont encore nombreux aujourd'hui, même si tous ne se visitent pas : le Scudo, La Tour d'Albion, l'ancien parc de la clinique Grandval, le parc du Grand Hôtel, le jardin du Palais Lantivy, le domaine Lucchini, la Villa San Lorenzo, le parc du château Bacciochi, le château de Carusaccia, le jardin de la Villa Pietri ...

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Le plan de la ville d'Ajaccio en 1808 met en scène le projet urbain « d'extension et d'embellissement » souhaité par Napoléon Bonaparte. La ville est repensée et restructurée à partir des deux axes principaux de la citadelle. Des places publiques, des jardins botaniques, des alignements urbains et paysagers sont créés afin de requalifier la ville et de maîtriser l'extension urbaine. Les alignements d'arbres sont encore présents aujourd'hui et font ainsi partie du patrimoine naturel d'Ajaccio. Pensés comme véritable accompagnement de l'aménagement urbain, ces alignements d'arbres doivent être conservés. Ils soulignent et renforcent les effets de perspectives donnés.



3. Cônes de vue et panoramiques

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



8. Paysage urbain



Le **paysage urbain** d'Ajaccio se définit au travers d'un mode de construction particulier et d'un développement urbain maîtrisé laissant une empreinte forte dans le paysage. Les grandes artères structurantes, les places, les squares, les jardins, les sentes piétonnes, les placettes, les cours intérieurs créent un paysage urbain exceptionnel et représentatif d'Ajaccio. Tous ces éléments témoignent et définissent ce qui fait patrimoine à Ajaccio.

1. La citadelle

Elle est le point de départ de la ville de d'Ajaccio en 1492. En 1503, le maréchal Thermes fait procéder à la fortification du *Castellu* en l'entourant d'épaisses et hautes murailles. En 1562, de larges fossés sont creusés et remplis d'eau de mer pour l'isoler complètement de la ville. La citadelle est aujourd'hui propriété militaire et le quartier est toujours appelé « U fossu ».

2. La rue Fesch

Le rue Fesch s'est constituée le long de la voie d'accès à la ville génoise. Elle a conservé son parcours sinueux. Elle est traversée par une série de passage et de voies secondaires.

3. Le cours Napoléon

Le noyau urbain originel, à proximité de l'ancienne plaine marécageuse des *Cannes*, s'est effacé au profit de la ville génoise, articulée à proximité de la *Punta della Lechia*. Celle-ci a subi divers aménagements, notamment sous Napoléon, qui est à l'origine des deux grandes artères structurantes actuelles le *Cours Napoléon* orienté nord-sud et le *Cours Grandval* dans le sens est-ouest.

4. Le cours Grandval

Il est l'une des deux artères principales de la ville créée par Napoléon dans son projet d'extension urbain en 1808. le cours Granval relie la place du Diamant à la place Casone. Dans la tradition des cours ou promenades, il est souligné par un alignement d'arbres.

5. Les places

Piazza d'Olmo (Place des Palmiers) : L'ancienne place des Palmiers est un vaste rectangle ombragé de palmiers et de platanes, ouvert sur le port. C'est la plus ancienne place d'Ajaccio. Elle fit partie du plan de restructuration et de modernisation engagé par Napoléon en 1802.

Piazza del diamante (Place du Diamant), Place Bonaparte, Place Royale, Place De Gaulle : Inaugurée en 1802 par le préfet Miot, la place du Diamant appelée ainsi en raison d'un ancien bastion des remparts. En août 1854, le Conseil Général lance une souscription pour l'édification d'un monument à la gloire de Napoléon.

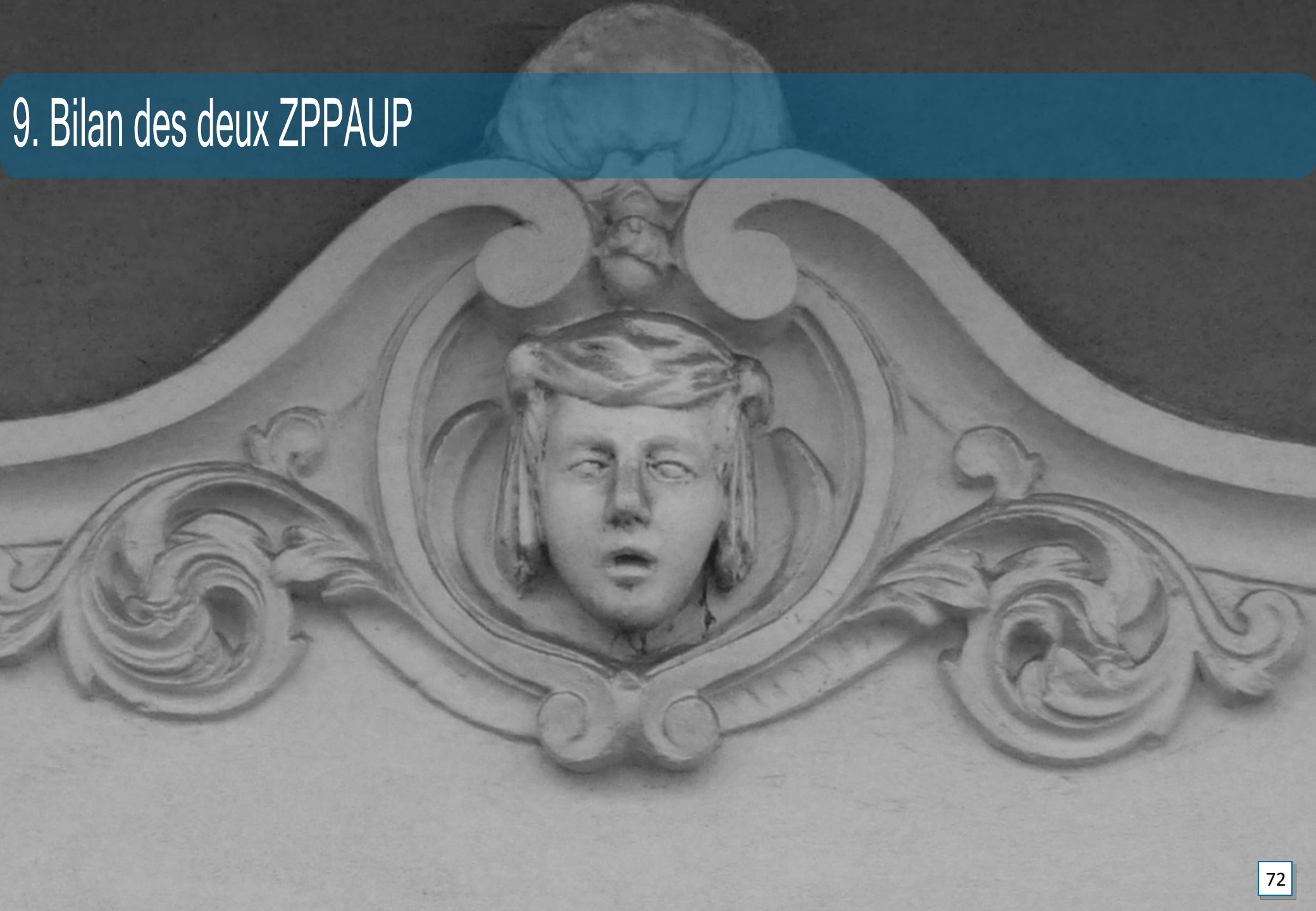
La Place Spinola, piazza Spinola, Place Beaumanoir : Carlo Spinoza était commissaire de la ville Génoise en 1765. Le gouverneur Spinola expédia dans toutes les pièves de l'île, des soldats chargés de lever de gré ou de force l'impôt des *due seni*.

6. Les passages étroits

Tout un réseau de passages étroits, couverts irriguent le centre ancien. Ils sont les témoins de la ville ancienne avant le plan d'embellissement de Napoléon en 1808.



9. Bilan des deux ZPPAUP



1. Le règlement des deux ZPPAUP

Le règlement de deux ZPPAUP d'Ajaccio a été élaboré en 2005 lors de la création de la première ZPPAUP. Le document a ensuite été modifié et complété lors de l'extension et de la modification de la ZPPAUP en 2010.

Le règlement de la ZPPAUP d'Ajaccio se compose d'un corps de règles et de commentaires techniques permettant la compréhension et la mise en application de règles énoncées. Le règlement se compose de plusieurs chapitres relatifs :

- aux dispositions générales c'est-à-dire aux règles qui s'appliquent sur l'ensemble du périmètre de protection et notamment :
 - aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de la ZPPAUP,
 - aux autres immeubles ou partie d'immeubles,
 - aux zones de projets.
- aux dispositions architecturales et paysagères applicables dans la ZPPAUP pour :
 - **Les immeubles restaurés** en précisant les règles générales d'architecture, et en énonçant une réglementation relative aux façades, menuiseries, serrurerie, ferronnerie et couverture ;
 - **Les constructions neuves** en précisant des règles relatives à l'aspect des constructions, aux matériaux, à la couleur, aux couvertures, aux égouts de toit, aux auvents et loggias, aux percements, aux extensions du bâti existant et à la surélévation des bâtiments ;
 - **Les ouvrages divers en façade ou en toiture** en précisant les règles relatives aux ouvrages particuliers, antennes de télévision, paraboles, climatiseurs, groupe de ventilation mécanique, capteurs solaires, paratonnerres, balcons et coursives, ascenseurs, escaliers de secours et échelles à crinoline, stores et bannes, recueillement des eaux pluviales, écoulement de eaux usées, eaux vannes, conduits de fumée, boîtes aux lettres, portiers d'immeubles, marquises et auvents ;
 - **Les façades commerciales** en énonçant des règles générales ainsi qu'en apportant des précisions sur les portes d'entrée, les vitrines en retrait, les grilles de protection sur commerces, les stores et bannes, les pré-enseignes et la signalisation, les enseignes et les publicités murales ;
 - **Les espaces libres** en précisant les règles relatives aux cours et aux jardins, aux clôtures maçonnées, aux portails, aux treilles, pergolas et tonnelles, aux dépôt de matériaux, aux poubelles et containers, au traitement des espaces publics et aux parkings ;
 - **Les plantations** en précisant les règles relatives aux jardins, aux clôtures plantées et aux haies, aux plantations d'accompagnement et aux arbres d'accompagnement ou d'alignement.

2. Bilan du règlement des deux ZPPAUP

Le règlement de la ZPPAUP est complet et très précis. Il permet ainsi une seule lecture possible des règles énoncées. La lecture du règlement évite alors plusieurs interprétations possibles.

Le règlement de la ZPPAUP d'Ajaccio s'accompagne de **zones de projets**. Celles-ci regroupent un ensemble d'espaces sensibles à protéger (rues, alignements bâtis, constructions, jardins, espaces publics, etc) qui devaient faire l'objet d'études particulières d'aménagement et de mise en valeur. Pour chacune de ces zones, des objectifs et prescriptions générales avaient été définies afin de guider la Ville d'Ajaccio lors de la prise en compte de ces zones de projets dans les aménagements urbains.

Les commentaires techniques complétant chacune des règles sont essentiels car ils permettent une bonne application du règlement. Certains commentaires sont de l'ordre du conseil et ils devraient peut-être être réintégrés dans la partie règlement afin que ces recommandations deviennent des règles à suivre, notamment dans le chapitre dédié aux devantures commerciales.

Le règlement pourrait être illustré de **schémas ou de croquis** afin de le rendre plus pédagogique et accessible au public. Des **fiches conseils thématiques** émanant du règlement pourront être élaborées afin que le pétitionnaire venant consulter l'architecte conseil ou les services instructeurs de la Ville d'Ajaccio puissent disposer d'un support pédagogique pour élaborer son projet en tenant compte de la règlement AVAP. Des thèmes comme les changements d'huisseries ou bien la création d'une façade commerciale pourraient être abordés.

Le chapitre relatif aux **constructions nouvelles** pourrait être un peu plus précis afin de guider d'avantage le pétitionnaire dans son projet.

Un chapitre sur **les espaces publics** pourrait être envisagé afin de guider la Ville d'Ajaccio lors de ses aménagements ou réhabilitations. Des recommandations en matières d'homogénéité des sols, du mobilier urbain, des plantations employés pourraient être proposées afin de maintenir et de valoriser les paysages et les espaces publics suivant leur caractère particulier.

Un glossaire semble nécessaire à la compréhension des termes professionnels et techniques employés dans le règlement. Ce glossaire permettra une meilleure appropriation du document par la population.

Au vu des nouvelles exigences relatives à la création d'un SPR, **des prescriptions en matière de développement durable** devront être ajoutées en fonction des typologies de bâti et de sa valeur patrimoniale.

3. Bilan du fonctionnement réglementaire

3.1 Le règlement

Afin d'établir le bilan de l'application réglementaire, les services instructeurs de la Ville d'Ajaccio ont été interrogés. La ZPPAUP apparaît comme **un outil réglementaire qui est bien utilisé.**

Depuis 2005, date d'approbation de la première ZPPAUP, quelques difficultés ont été remarquées dans le traitement des rez-de-chaussée de la rue Fesch et du cours Napoléon. Les commerçants semblent peu réceptifs au document ZPPAUP. Les travaux ne font pas toujours l'objet de déclarations préalables. Le manque d'information semble être à l'origine de ce constat. Par méconnaissance du document ZPPAUP, la population d'Ajaccio tend à réaliser les travaux sans effectuer les démarches administratives nécessaires.

Pourtant, **les élus d'Ajaccio ont su faire vivre leur document ZPPAUP** en mettant au service de la population et plus particulièrement des pétitionnaires, **un architecte conseil dont la mission s'est arrêtée en 2013.** Cette initiative a permis de transmettre l'information et de sensibiliser les particuliers et les professionnels en les accompagnant, les conseillant et en les guidant dans leur projet. Il paraît essentiel que la Ville d'Ajaccio prolonge cette mission pour le SPR.

La Ville d'Ajaccio a su également impulser une dynamique de réhabilitation en proposant à la population des dispositifs complémentaires à la ZPPAUP. La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ainsi que des Aides à la pierre ont permis la création de logements en centre ancien et la mise en couleur de nombreuses façades.

Le règlement de la ZPPAUP ne rencontre pas de dysfonctionnement dans son application. La mise en place de documents d'information et de communication semble nécessaire pour sensibiliser la population à la ZPPAUP et le SPR.

3.2 Bilan de l'application réglementaire

De juillet 2005 à mars 2013, 94 déclarations préalables ont été déposées dans le périmètre de protection de la ZPPAUP.

Sur les 94 déclarations préalables, 85 ont été déposées par des commerçants et seulement 9 par des particuliers dont 4 par des professions libérales.

Sur les 94 déclarations préalables, 62 ont reçu un avis favorable et 25, un avis défavorable. 2 rejets tacites, 3 dossiers sans suite et 2 dossiers annulés ont également été recensés par les services instructeurs de la Ville d'Ajaccio.

Les motifs des déclarations préalables concernent essentiellement **des rénovations et modifications de façades commerciales**. Les travaux engagés en plus grand nombre sont ensuite les aménagements intérieurs de boutiques, les changements d'enseignes et les ravalements des façades.

- 24 rénovations de façades commerciales,
- 18 modification de façades commerciales,
- 12 aménagements intérieurs de boutiques,
- 10 changements d'enseignes,
- 8 travaux de ravalement de façades,
- 4 transformations d'usage (appartement en local commercial ou professionnel),
- 2 réfections de toiture,
- 2 travaux d'accessibilité PMR,
- 2 changements de bâches et suppression de marquise,
- 2 armoires électriques,
- 1 construction de sanitaire sur façade arrière,
- 1 construction d'une nouvelle façade,
- 1 création de balcon sur façade arrière,
- 1 création de baies,
- 1 changement de baies,
- 1 fermeture de terrasse,
- 1 extension,
- 1 changement de volets,
- 1 store à projection démontable,
- 1 distributeur de billet.

Le bilan de l'application réglementaire tend à montrer qu'une **charte pour les commerçants** semble indispensable pour répondre à leurs besoins, les guider dans leur projet et leur expliquer le règlement du SPR. Cette charte devra être présentée aux commerçants afin de les sensibiliser à la préservation et mise en valeur de leur façade.

Une communication destinée aux particuliers semble également nécessaire car seulement 9 dossiers ont été déposés en 9 ans et de nombreux travaux, notamment des changements d' huisseries ,semblent avoir été faits sans autorisation préalable

3.3 La concordance entre ZPPAUP et PLU

Le périmètre de la ZPPAUP concentre quatre zones du PLU. Ces ont les zones 1 UAb, 1 UA, UB et 2 UA. Les règlements des deux documents sont en parfaite concordance.

Cependant, le règlement du PLU interdit dans les zones 1 UA et 2 UA, la pose de panneaux solaires. Une attention particulière devra être portée à la pose des équipements techniques résultant de l'exploitation des énergies nouvelles (soleil, eau, vent) lors de la rédaction du règlement du SPR.