

Révision des ZPPAUP et création d'un Site Patrimonial Remarquable - Diagnostic



Sommaire

1. Analyse environnementale
2. Histoire d'Ajaccio
3. Évolution urbaine
4. Morphologie urbaine
5. Paysage architectural
6. Dysfonctionnements architecturaux et urbains

1. Analyse environnementale



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.

3 - La maçonnerie : des murs épais et lourds

Le mur épais en terre crue est très homogène et présente d'excellentes qualités thermiques. Outre ce cas, la constitution d'un mur en maçonnerie peut être résumée ainsi : deux parements, l'un extérieur, l'autre intérieur sont reliés par des éléments traversants et un blocage intérieur ; l'épaisseur totale est importante (de 45 cm à un mètre ; moyenne : 55 cm).

Malgré les difficultés de modélisation du comportement des bâtiments anciens, les observations approfondies permettent d'en comprendre le fonctionnement, ses caractéristiques majeures et ce que l'on peut raisonnablement en attendre. Elles révèlent des qualités importantes et méconnues : comportement bioclimatique forte inertie, ventilation naturelle, confort d'été ...

1 - Les murs et les sols lourds: inertie thermique et « respiration »

L'ensemble des parois verticales et horizontales, murs extérieurs mais aussi murs de refend intérieurs ainsi que les sols et planchers lourds, de par leur poids et leur inertie, jouent un rôle de stockage et de régulation thermique en saison froide, mais offrent aussi un excellent confort d'été. La porosité à l'air et à la vapeur d'eau sont une des caractéristiques fondamentales de la maçonnerie ancienne. Le mur traditionnel laisse passer la vapeur d'eau ; il est dit "perméant"; il constitue un volant thermique et hygrométrique (la condensation se fait à l'intérieur du mur), il échange par rayonnement.

Les anciens réduisaient le rayonnement froid de la paroi du mur en installant des matériaux à faible effusivité (qui prennent vite la température de l'air): tentures, boiseries, enduit de chaux..., mais dans tous ces cas le mur garde ses qualités de paroi respirante.

La maçonnerie en pierre offre un bon dosage entre inertie thermique et isolation. Elle ne présente pas de pont thermique.

2 - Les espaces tampon : combles, mitoyens, caves

Ces espaces protègent les lieux de vie du contact direct avec l'extérieur, en atténuant considérablement les variations de température et d'humidité. Les combles constitués par le vide de la charpente étaient rarement habités ou pour des occupations secondaires. Ils jouaient thermiquement le rôle majeur d'espace tampon. Aujourd'hui ils sont souvent habités.

3 - Le second œuvre : apport de lumière, voire de chaleur, protection, ventilation...

Le système constructif ancien n'offrait pas, notamment pour des raisons de protection et de confort, de très grandes surfaces de baies. Mais les fenêtres, presque toujours en hauteur, permettaient à la lumière de pénétrer profondément.

Les volets et contrevents contribuent fortement au dosage du confort thermique d'hiver et d'été.

Les menuiseries, non parfaitement jointives, assuraient, de fait, une ventilation permanente nécessaire au maintien des bois, à l'assainissement des maçonneries et au renouvellement de l'air ambiant.

4 - Un comportement thermique d'été très favorable

En été, dans le bâti ancien, les températures intérieures sont en moyenne inférieures aux températures extérieures. Une inertie très forte, jusqu'à 8h de déphasage, permet de restituer pendant la journée la fraîcheur nocturne à l'intérieur des logements. Enfin, rappelons que l'évaporation diurne de l'eau contenue dans les murs crée du froid.

5 - L'humidité à maîtriser

Un excès d'eau a pour effet de diminuer considérablement les performances thermiques des matériaux et un bâti est réputé sain lorsqu'il n'en est pas victime.

Diverses dispositions gèrent ce problème :

- au bas du mur, le drainage extérieur mais aussi intérieur, l'installation au-dessus d'une cave permettent de réduire les remontées capillaires ;
- sur la hauteur du mur, l'enduit assure traditionnellement une protection thermique et à l'eau, tout en laissant passer l'eau sous forme gazeuse ;
- enfin, en haut du mur, un bon système de couverture est fondamental.

1 - Limites du bâti ancien au regard de nos modes de vie et besoins de confort actuels

Les changements de mode de vie et les exigences de confort auxquelles nous sommes désormais habitués (répartition de la chaleur, facilité d'approvisionnement, satisfaction immédiate d'une chaleur uniformément répartie...) contribuent à vouloir utiliser le bâti dans des conditions pour lesquelles il n'est pas toujours conçu.

Une recherche d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais certaines sont très difficilement conciliables avec le respect de l'aspect du bâti ancien. Doubler un mur, isoler une toiture, installer des doubles vitrages ou des canalisations dans le sol... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de ce qui fait le caractère des espaces, des mises en œuvre et des matériaux traditionnels.

2 - Logiques contemporaines de confort et cohérence avec le bâti ancien

Certains procédés contemporains pour améliorer les performances thermiques de ces murs anciens peuvent conduire à des aberrations. En effet, si les échanges gazeux sont perturbés ils peuvent être la cause de graves désordres hygrométriques.

L'inefficacité des isolants intérieurs avec pare-vapeur, les risques de l'humidité dans les murs : L'air chauffé dans une habitation en hiver est en surpression par rapport à l'extérieur et cherche donc à en sortir ; au fur et à mesure qu'il se rapproche de l'extérieur, en traversant la paroi il se refroidit et la vapeur d'eau qu'il contient se condense. Si l'on isole le mur par l'intérieur, la condensation se fait dans l'isolant ; avec les isolants fibreux amorphes comme les laines minérales, l'eau s'accumule entre les fibres, ruine les capacités isolantes de ceux-ci et les détériore rapidement.

Si, pour empêcher l'air intérieur chargé d'humidité de pénétrer dans la paroi, on pose un film étanche à l'air et à la vapeur d'eau (un « pare-vapeur »), il y a alors, condensation car ces points n'offrent pas assez de surface d'évaporation. Le « pare vapeur » emprisonne donc l'eau dans le mur et conduit à sa détérioration.

La ventilation mécanique habituelle est inadaptée : Les procédés conventionnels contemporains (convecteurs...) conduisent à chauffer l'air dans des espaces hermétiques et imperméables, à en évacuer la vapeur d'eau (qui est d'autant plus importante que l'air est chaud) et donc à évacuer l'air chauffé; avec un renouvellement conseillé d'un volume par heure (par VMC), on arrive, dans une journée, à chauffer vingt-quatre fois le volume d'air nécessaire!

C'est ainsi l'air extérieur qui est chauffé en pure perte énergétique; la pollution en est augmentée d'autant inutilement; le bilan est catastrophique et totalement inadapté au bâti ancien (perméable, à forte inertie thermique...).

L'isolation thermique par l'extérieur est fortement déconseillée : L'isolation thermique par l'extérieur (source du froid) est, de façon générale, la meilleure solution, à la condition qu'elle ne soit pas une barrière au passage de la vapeur d'eau, mais ne peut être envisagée qu'exceptionnellement sur le bâti ancien pour des raisons historiques et architecturales (il existe cependant des solutions d'amélioration thermique traditionnelles du type bardages...).

3 - Techniques, solutions constructives et matériaux adaptés au bâti ancien

Les principes à respecter : chauffage, ventilation, absence d'humidité :

Les sources d'inconfort dans le bâti ancien sont la température de l'air, la température des parois, les mouvements de l'air, l'humidité.

Ne pas empêcher une construction ancienne de respirer : Cette règle s'impose non seulement pour des questions de durabilité mais également de confort thermique.

Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air et la perfectionner : La sensation de confort thermique tient autant à la température des parois par échange de rayonnement avec notre corps qu'à celle de l'air : avec une paroi froide, il faut augmenter de plusieurs degrés la température de l'air pour ne pas frissonner. Or ces calories dépensées pour réchauffer l'air sont rejetées à l'extérieur par la ventilation (caricature : un système de ventilation aux normes actuelles extrait au minimum douze fois le volume d'air par jour !). Voilà pourquoi, sans parler encore d'isolation, il est possible d'économiser environ 50% de la facture de chauffage en adaptant la température des parois au lieu de chauffer l'air. On sait aujourd'hui que les matériaux perçus comme chauds au contact, utilisés par les anciens, sont à faible « effusivité » (leur température s'adapte instantanément, au contraire des matériaux comme la pierre dure qui mettent beaucoup de temps à se réchauffer).

Privilégier les modes de chauffage par rayonnement : Les modes de transmission thermique sont : la convection (par l'air...), par conduction (par le métal...) et le rayonnement (par exemple, le soleil).

En acceptant un fonctionnement "rustique" (l'air restant relativement plus frais), la meilleure solution est le "chauffage par les murs et les sols", c'est-à-dire que ce sont les murs et les sols qui maintiennent la chaleur par leur inertie thermique et qui rayonnent.

Les modes de chauffage par accumulation et rayonnement, notamment par le sol apparaissent les plus performants (géothermie...).

Renforcer le revêtement interne : La réalisation d'un tel mode de chauffage doit être réalisé en respectant la "perspiration" des parois, c'est-à-dire en réalisant un complément isolant "perspirant" (enduit ou dalle, de chanvre et chaux, fibres de bois, composés cellulosiques, torchis allégé,...), issus d'une transformation simple des matériaux naturels de proximité.

Rappelons que les gains d'une isolation ne sont pas proportionnels à son épaisseur : sur une isolation théorique de 10 cm d'épaisseur, les 2 premiers cm apportent 70% de résistance thermique.

Le meilleur rendement thermique est donc obtenu en renforçant les qualités d'isolation thermique du revêtement interne, tout en privilégiant une faible épaisseur pour ne pas nuire aux qualités d'inertie du mur.

Renforcer les performances thermiques des fenêtres : L'installation de vitrages thermiques n'est pas facilement compatible avec des menuiseries anciennes trop légères pour supporter les poids et les nouvelles épaisseurs de vitrages.

Les occultations tels que volets et contrevents doivent être préservés voire réinstallés en compatibilité avec l'architecture du bâti.

Renforcer les performances thermiques des combles : La contrainte principale est de maintenir l'aération des bois de charpente et des supports de la couverture (lattis, voligeage).

Dans le cas désormais le plus fréquent du comble devenu habitable, l'isolant est placé en « rampant », en sous face de la couverture.

Maintenir une ventilation adaptée : En matière de ventilation, l'extraction ponctuelle dans chaque pièce humide par une commande indépendante, dénommée « ventilation mécanique répartie », constitue la solution la plus adaptée.

Supprimer les sources d'humidité : La suppression de l'humidité doit être considérée comme une condition fondamentale. Elle implique la suppression de tous les enduits étanches et la restitution d'enduits respirants.

Un drainage extérieur périphérique, voire intérieur, s'impose et constitue souvent une solution très performante ; en milieu urbain cependant, l'imperméabilisation de sols extérieurs (trottoirs...) est très défavorable et ne le permet pas. La ventilation des caves et sous-sols n'en est que plus nécessaire.

Enfin un bon système couverture s'impose pour éviter les infiltrations et implique notamment un bon entretien des gouttières lorsqu'il y en a.

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.



Suite au Grenelle II de l'environnement, les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) doivent être remplacées par des AVAP (Aires de Mise en Valeur de l'). 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' (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 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.

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.

Les îlots de chaleur urbain

Les espaces urbains, notamment les surfaces construites, favorisent un réchauffement des températures par rapport aux zones rurales ou naturelles environnantes : cela se traduit par la création des "îlots de chaleur urbains".

Ceux-ci augmentent avec la taille des agglomérations, et la concentration des activités humaines, à l'origine des rejets de chaleur et de polluants par les chauffages, les industries, le trafic, etc.

L'albédo (quantité d'énergie solaire réfléchi en direction de l'espace) est plus faible en ville qu'en campagne (à cause des propriétés thermiques et hygrométriques (humidité) des surfaces bâties : asphalte, béton, métal, tuiles, etc.) et les bâtiments stockent davantage de chaleur que les espaces "verts" (ils captent et emmagasinent 25 à 50% de la chaleur transmise par le soleil durant le jour et la restituent progressivement pendant la nuit, entraînant un ralentissement du refroidissement nocturne).

Enfin, les surfaces du sol sont majoritairement imperméables en ville, et s'assèchent rapidement après un épisode pluvieux (l'eau est évacuée en direction des cours d'eau par les égouts et les canalisations).

Les épisodes de canicule, tels que ceux connus par l'Europe occidentale en été 2003, se traduisent notamment par une faible humidité ou une chaleur nocturne importante, démontrant l'enjeu des mesures locales destinées à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Le calcul des îlots de chaleur urbains(ICU)repose sur quatre paramètres :

- la rétention de la chaleur par le tissu urbain (matériaux, exposition des rues au rayonnement solaire, etc.) ;
- les perturbations de la dynamique des masses d'air (géométrie des "canyons urbains");
- la réduction de l'évapotranspiration (imperméabilité des surfaces, absence d'eau de surface, rareté de la végétation);
- les activités anthropiques (climatisation, transports).

Les mesures d'aménagement généralement préconisées à l'échelle locale et micro-locale pour lutter contre une chaleur excessive en ville reposent sur :

- L'implantation de parcs avec une végétation verdoyante, favorisant le développement de courants thermiques locaux entre ces espaces plus frais et les zones plus chaudes de la ville : ces courants apportent une certaine fraîcheur et assurent une meilleure ventilation et dispersion des polluants atmosphériques près du sol.
- A l'échelle micro-locale, la création de toitures végétalisées sur les immeubles, la plantation d'arbres le long des rues et l'augmentation des surfaces claires (toits, trottoirs), voire le remplacement des revêtements de voirie par des matériaux à albédo plus élevés.

Il faut aussi considérer les angles d'ensoleillement et les vents dominants dans l'orientation des bâtiments à construire et des espaces ouverts.

C'est pourquoi les éléments du milieu physique de la ville d'Ajaccio (morphologie, relief, climat, eaux...) sont décrits ci-après afin de les prendre en considération lors de l'élaboration du règlement du SPR.

1. Situation Géographique

La ville se situe dans la partie sud de la Corse, bordée par la mer Méditerranée. Elle possède une position avantageuse par rapport au reste de l'île.

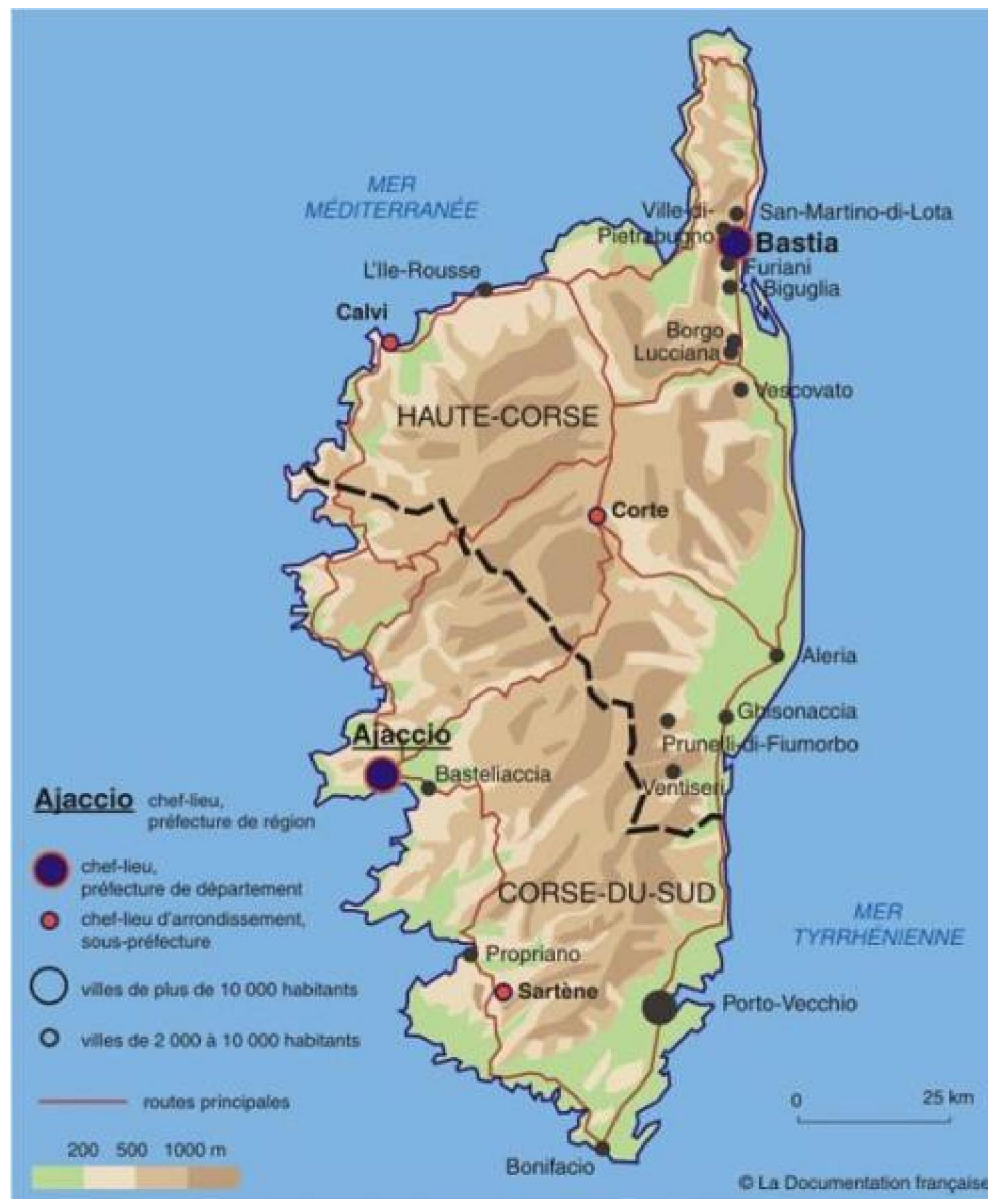
Elle est implantée en position d'abri sur la côte occidentale de l'île. La commune en elle-même s'étend sur la rive nord du golfe d'Ajaccio, entre la Gravona et la pointe de la Parata, incluant les îles Sanguinaires.

De nombreuses plages et criques bordent son territoire dont la partie ouest est particulièrement accidentée.

2. Milieu Physique

Le milieu physique se caractérise par les analyses thématiques suivantes :

- **Le climat** : analyse des données relatives à l'ensoleillement, la pluviométrie, les courants d'air.
- **Le contexte géomorphologique, géologique et topographique** : analyse des données relatives au sol et au sous-sol (nature, âge origine, structure, mécanismes) et caractérisation de la topographie locale.
- **Les eaux** : analyse des données relatives aux eaux souterraines et superficielles (cours d'eau et ruissellement pluvial), et identification des activités et des usages liés à l'eau.



1.1 Le climat

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

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

Ensoleillement et précipitations

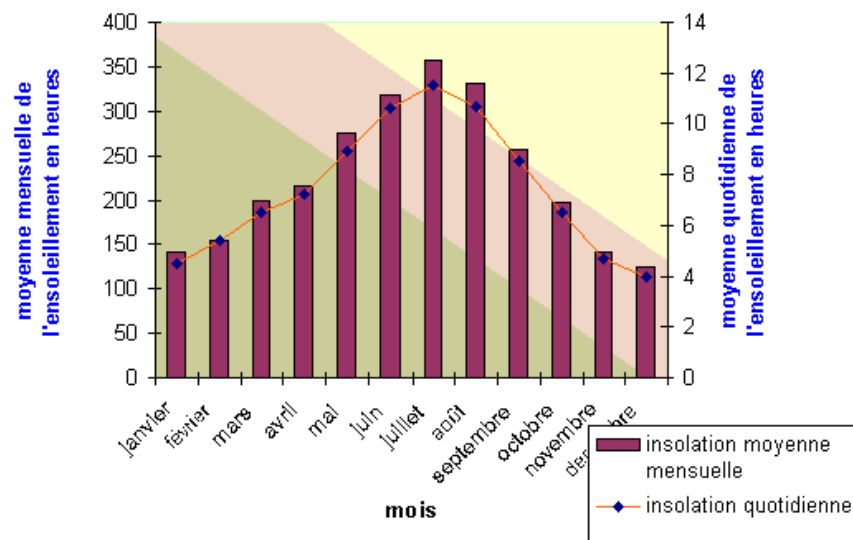
L'ensoleillement est exceptionnel (2.726 heures/an), l'un des meilleurs de France conférant un très bon ensoleillement du secteur durant la période estivale, et ce, jusqu'en Septembre (cf. tableau ci-après).

Les seules pluies possibles proviennent des orages nombreux (40 jours/an), mais trop localisés pour atténuer un état de sécheresse qui persiste de Juin à Septembre (cf. tableau ci-contre).

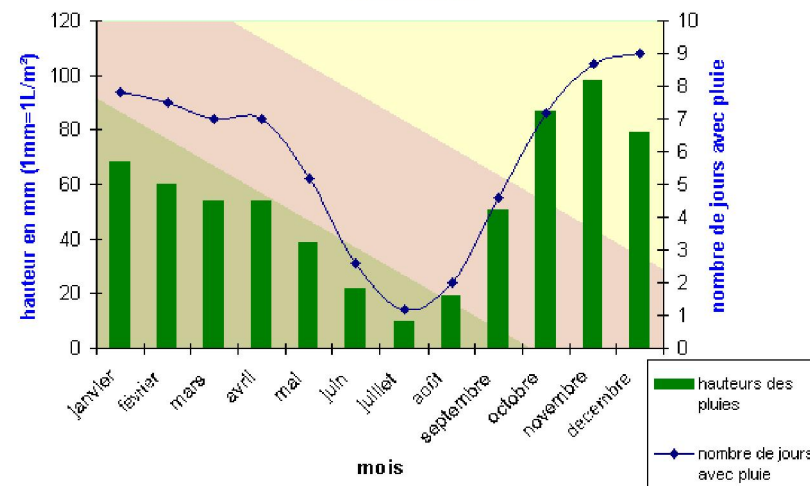
En revanche, l'influence maritime et la présence de reliefs à proximité favorisent la régulation d'un rythme de brises permanent, régulant les températures. De même, la ville bénéficie d'un climat bien abrité des vents forts essentiellement d'origine Nord Ouest ou du Libeccio (environ 19 jours/an) d'origine Sud Ouest (cf. schéma ci-après).

Les jours avec gelée y sont très peu nombreux (moins de 3/an).

AJACCIO 2700 heures d'ensoleillement en moyenne par an



LES PLUIES A AJACCIO



Les données saisonnières peuvent être résumées ainsi :

- **Printemps** : les températures moyennent évoluent entre 10 et 16°C. Encore un peu frais le matin, le thermomètre affiche souvent +15 à +20°C au meilleur moment de la journée. Il n'est pas rare d'ailleurs d'observer les premières journées chaudes. Avec 7 jours de pluie en moyenne par mois Ajaccio reçoit à cette période entre 40 et 50 mm d'eau. La belle lumière de cette période permet souvent de voir les hauts sommets des massifs enneigés. La température de l'eau de mer approche 17-18°C et l'ensoleillement dépasse régulièrement 6 à 8 heures quotidiennement.

- **Été** : les températures moyennes franchissent allégrement la barre des 20°C et les valeurs maximales bien souvent au-dessus des 28-30°C au plus chaud de la période. Les pluies sont rares et il est fréquent d'observer 15 à 20 jours consécutivement sans pluie. L'ensoleillement est très généreux avec plus de 10 à 11 heures de soleil par jour. La température de l'eau de mer varie de 22 à 26°C.

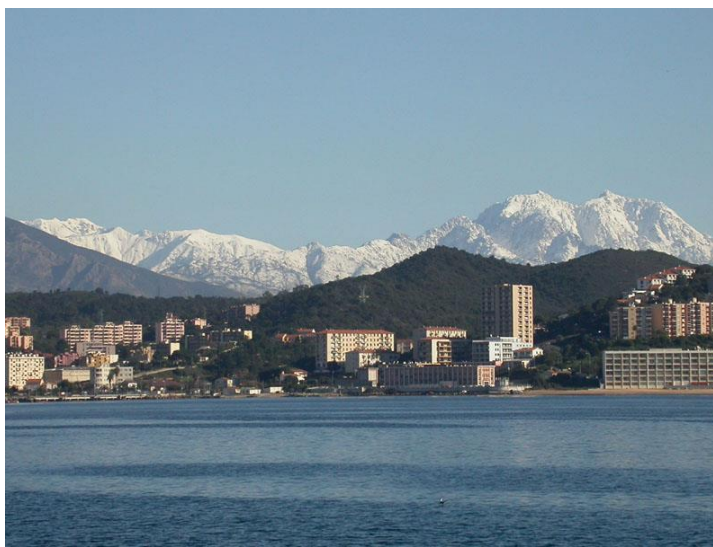
- **Automne** : Les températures moyennes sont bien souvent au-dessus de 15 à 20°C confèrent un aspect agréable à cette saison. Progressivement les pluies automnales, souvent orageuses, sont plus fréquentes mais le nombre de jours de pluie reste faible, variant de 5 à 8. La température de l'eau de mer évolue progressivement de 21 à 17°C.

- **Hiver** : les températures restent douces à Ajaccio et oscillent entre 9 et 13°C en moyenne, mais il n'est pas rare de voir quelques belles journées au cours desquelles le mercure atteint 15 à 18°C. Un tiers des pluies tombe en hiver, mais elles sont typiquement méditerranéennes, c'est à dire abondantes et de courtes durées. Il est assez fréquent d'avoir jusqu'à 8 à 9 jours consécutifs sans pluie. L'hiver, l'enneigement permanent des hauts sommets est bien visible. La température de l'eau de mer décline jusqu'à 13-14°C.

Relevé météorologique d'Ajaccio

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

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

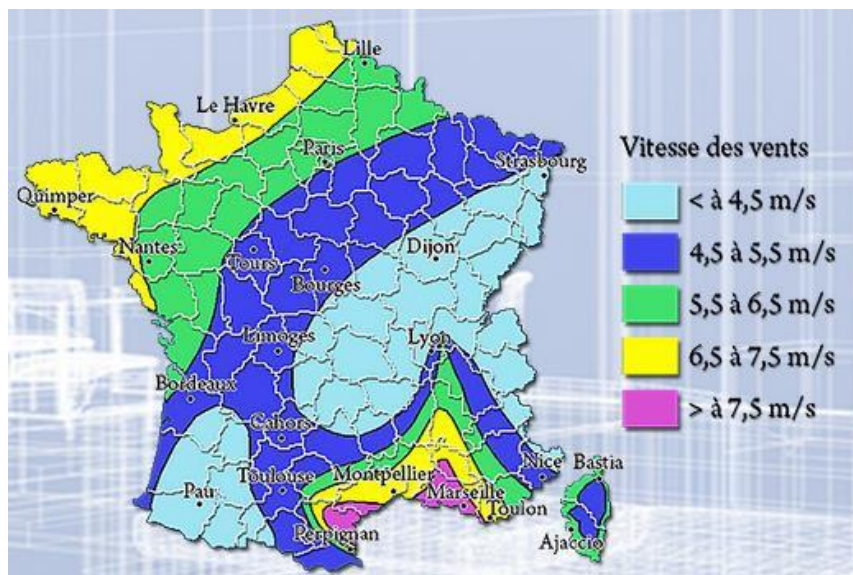


Le vent

Assise au fond du golfe qui porte son nom, la cité corse est à l'abri des vents dominants et jouit d'un climat ensoleillé, doux et stable qui en fait une station climatique marine permanente (estivale et hivernale).

Les chiffres ci-contre sont les chiffres statistiques officiels relevés à l'aéroport de Campo-dell'Oro, lieu exposé aux vents dominants. L'abri naturel que constituent les collines sur les flancs desquelles s'est développée la cité ajaccienne freinent considérablement les vents froids venus du nord ou du nord-ouest, même lorsque ceux-ci soufflent puissamment par intermittence (en février-mars notamment).

Elles ne laissent passer que les vents d'ouest -vents de la pluie- et du sud-ouest qui soufflent habituellement dans la journée sous forme de brise marine. Cette brise marine est appréciée de tous, principalement en juillet-août lorsque la chaleur est accablante sur l'ensemble du littoral de l'île.



Carte des vents

Source : <http://www.karsuntex.com>

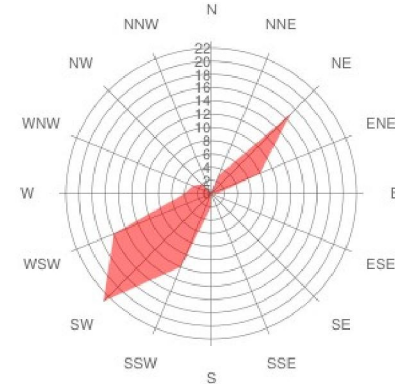
Ajaccio (AJACCIO)

Les statistiques basent sur les observations entre 10/2000 - 11/2012 tous les jours de 7h à 19h, heure locale.

Mois	Jan 01	Fév 02	Mar 03	Avr 04	Mai 05	Juin 06	Jui 07	Aoû 08	Sep 09	Oct 10	Nov 11	Dec 12	TOT 1-12
Direction du vent dominant	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Probabilité du vent > = 4 Beaufort (%)	8	12	17	20	22	26	33	29	21	11	9	11	18
Vitesse du vent (Knots)	6	7	8	8	8	8	9	9	8	7	7	7	7
Température de l'air moyenne (°C)	11	11	14	16	20	24	27	27	23	20	16	12	18
Sélectionnez mois (Aide)	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	An

Wind dir. distribution Ajaccio all year

© windfinder.com



Carte des vents

Source : <http://fr.windfinder.com>

1.2 Le contexte géomorphologique et géologique

La carte ci-dessous témoigne d'un secteur essentiellement maritime centré sur le golfe d'Ajaccio. Le littoral s'y développe, du Nord au Sud, depuis l'anse de Minaccia, en passant par la Punta di a Parata et la Ville Impériale jusqu'à la Punta di Porticcio.

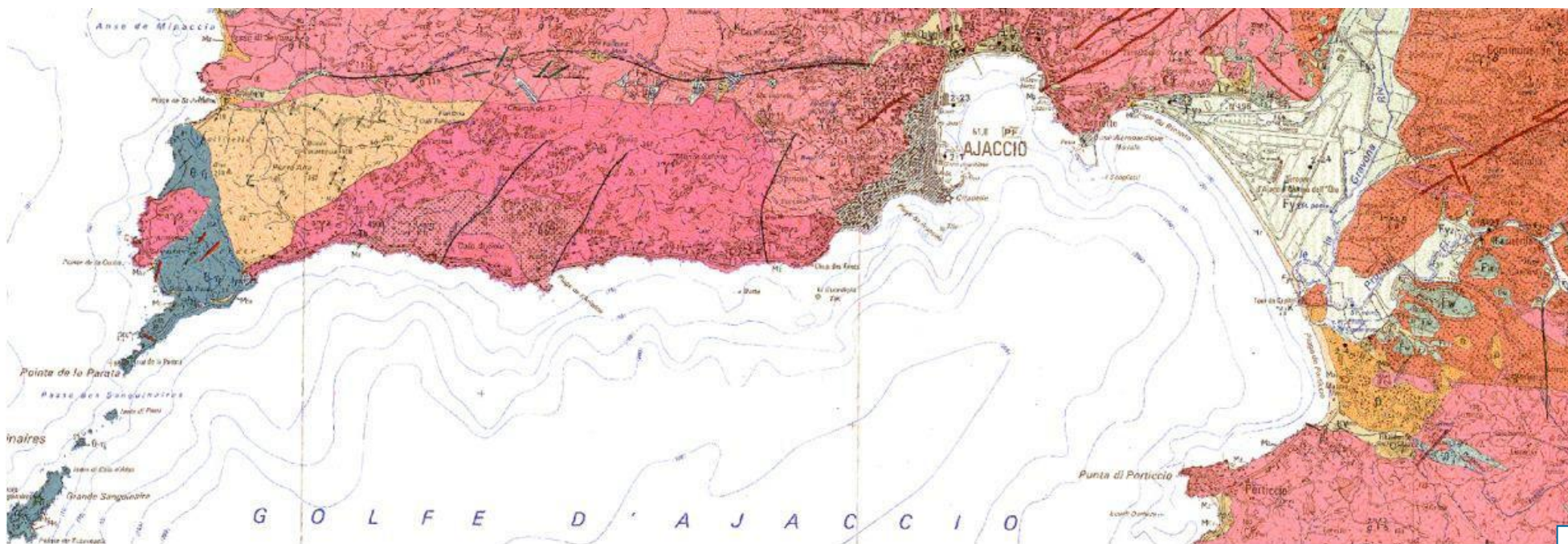
Si l'on excepte la plaine côtière de la Gravona et du Prunelli, c'est la montagne qui domine très largement. Du Nord au Sud, le territoire est rythmé de dépressions et de crêtes aux flancs plus ou moins marqués.

Il est essentiellement constitué de terrains granitiques formés de roches carbonifères éruptives ou permienes dont les sols sont généralement peu perméables (en rose et orange sur la carte). Ils ont contribué à la mise en valeur de ce relief singulier aux bassins versants parfois accidentés.

Des terrains métamorphiques plus anciens y subsistent. Ce socle a été conservé sous la forme de deux témoins, l'un assez vaste de près de 4 km² près de la Parata (en beige sur la carte), à l'Ouest d'Ajaccio, et l'autre beaucoup plus réduit sur la crête du massif de Coti (beaucoup plus au Sud).

Plus récent, le Quaternaire marin, et surtout fluviatile, est assez bien développé (en blanc et jaune sur la carte). Ce dernier recouvre presque complètement la plaine de la Gravona et du Prunelli où se trouvent des développements de terrasses et des phénomènes de colluvionnement sur les versants.

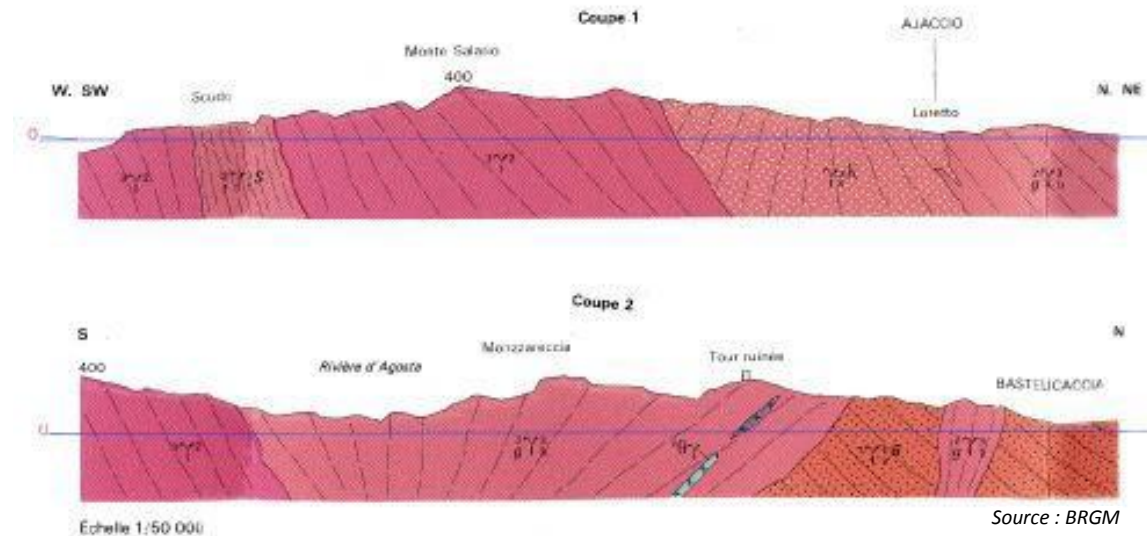
Dans les autres vallées, les dépôts alluvionnaires sont plus rarement conservés (débouché du Finosello dans le quartier des Cannes et des Salines), parfois sous forme de cônes de déjection torrentiels.



Ce relief est la conséquence des différences de résistance aux divers agents d'altération et d'érosion.

Au sein des zones granitiques :

- Les granodiorites et, à un degré moindre, les monzogranites qui couvrent la ville d'Ajaccio et ses abords, sont assez facilement altérés donnant lieu à un relief aux formes généralement douces de type plaine ou cuvette (basse vallée du Prunelli). C'est dans ces granites, au caractère basique, que les axes les plus importants du réseau hydrographique se sont installés.
- Les granites leucocrates, nettement moins basiques et beaucoup moins sensibles aux attaques du temps, constituent des massifs topographiquement bien délimités (Monte Salario), à morphologie accidentée, faisant nettement saillie au dessus des dépressions calco-alcalines de type granodiorite et monzogranite.
- Les granites hyperalcalins, encore moins sensibles à l'altération, donnent généralement dans le paysage des reliefs acérés en pics, pitons ou falaises constituant des massifs dominant nettement l'ensemble (massifs plus éloignés situés à l'Ouest et au Nord Ouest d'Ajaccio).



1.3 La topographie

Le secteur d'Ajaccio compte deux façades littorales :

- L'une située de l'Ouest de la pointe de Capo di Feno à la pointe de la Parata, qui est assez découpée dans sa moitié Nord (côte rocheuse) puis qui s'adoucit dans sa partie méridionale,
- L'autre située dans la large anse s'étirant jusqu'à l'embouchure du Prunelli, qui est beaucoup plus rectiligne : côte sableuse, elle compte de nombreuses plages et de petites criques où les rochers sont totalement absents.

Immédiatement après cette seconde frange, le relief s'élève jusqu'à former en certains endroits une véritable barrière où le relief culmine jusqu'à 500 mètres, suivie d'une zone de dépression :

- A l'Ouest, depuis la pointe de la Parata, se trouvent de nombreuses buttes, telles que la Punta di Fratti à 221 mètres et la Punta Alta à 281 mètres qui témoignent d'un relief montagneux.
- Au Nord Ouest, les crêtes suivent deux lignes parallèles entaillées par un réseau hydrographique mineur (ruisseau de Saint Antoine).

A l'approche de la ville d'Ajaccio, les deux crêtes parallèles continuent pour traverser le centre de la commune suivant une orientation Est-Ouest :

- Au Nord, le massif, avec ses pentes raides, culmine jusqu'à 790 mètres à la Punta di Liza puis à 779 mètres à la Punta Pozzo di Borgo. Il apparaît fortement raviné et ne présente une partie boisée qu'au lieu dit Punta Pozzo di Borgo
- Plus au Sud, la seconde crête est beaucoup moins entaillée par le réseau hydrographique avec des pentes beaucoup moins inclinées et plus régulières. Dans cette zone aucune culture couvrante n'existe du fait des fortes pentes et des incendies répétitifs dont l'action conjointe conduit progressivement à une forte érosion par le ruissellement des eaux de pluie .
- Entre ces deux massifs s'étend une vallée profonde.

Plus à l'Est, le site de Mezzavia présente une zone assez vallonnée avec des hauteurs modérées (entre 200 et 400 mètres). Il pourrait se définir comme une région de piémont, peu entaillée par le chevelu hydrographique, succédant à la partie Ouest plus élevée.

L'extrême Sud Est de la commune est irriguée par le cours d'eau de la Gravona qui coule en surface en direction Nord-Est/Sud Ouest et ne s'encaisse à aucun moment dans le relief. Il décrit de nombreux méandres et définit également une zone marécageuse dans le périmètre de la Tour de Capitello.



1.4 Les eaux

Les eaux souterraines

La présence d'eau souterraine est associée à la notion de roche réservoir où il est distingué :

- Les roches meubles à perméabilité d'interstices

Elles comprennent le matériel alluvial des cours d'eau et, dans une certaine mesure, les produits de l'altération des roches éruptives. Les alluvions aquifères se développent donc dans le lit mineur des rivières et notamment près des embouchures de la Gravona et du Prunelli. Les nappes alluviales sont soutenues par les cours d'eau ; il est à noter que le débit de la vallée du Prunelli est fonction des lâchés d'eau de la retenue EDF de Tolla.

L'exploitation de ces aquifères, dont la proximité de la mer peut soulever des difficultés, est fonction de leur épaisseur, de la qualité des alluvions et de leur perméabilité :

- l'épaisseur au droit des ouvrages de captage de Pisciatello (alimentation en AEP d'Ajaccio) atteint 25 mètres. Sur les estuaires littoraux des petits cours d'eau, l'épaisseur reste conséquente,
- au point de vue qualité, les aquifères alluviaux ont des caractéristiques physicochimiques liées à celles des eaux des bassins versants. Elles sont, en général, excellentes, douces, légèrement acides avec toutefois des problèmes de fer.

- Les roches compactes à perméabilité de fissures

Elles sont représentées par des terrains éruptifs de type granitoïde sur le reste du secteur. La présence d'eau se caractérise par une forte hétérogénéité liée essentiellement à la tectonique et au degré d'altération de la roche. Une altération importante conditionne très souvent une bonne productivité puisqu'à un aquifère de fissure se superpose un aquifère d'interstice qui régularise le débit.



Néanmoins, les débits restent souvent faibles et ne dépassent pas les 5m³/heure. Ces sources à faibles débits ont pourtant alimenté très longtemps les villages alentours et constituent encore la principale ressource en eau des agglomérations de montagne.

Au point de vue qualité, les eaux des granites sont du même type que les aquifères alluviaux puisque participant de la même alimentation, plus agressives, souvent moins ferrugineuses, avec parfois des teneurs en fluor plus importantes que la moyenne, notamment dans la région du Prunelli). Depuis près de trois décennies, l'accroissement de l'agglomération d'Ajaccio, de la population en période estivale et des besoins d'eau correspondants ont conduit, grâce au progrès des techniques, au développement régulier de l'utilisation des eaux souterraines pour l'alimentation humaine.

Les eaux superficielles

La commune d'Ajaccio présente un relief accidenté caractérisé par de fortes pentes en amont et en partie centrale constituant autant de bassins versants plus ou moins importants, et de faibles pentes en aval, où aboutissent les cours d'eau de la Gravona et du Prunelli, et, lors de fortes précipitations, les rejets d'eaux pluviales des ruisseaux.

Deux types de bassins versants seront identifiés :

- Les bassins versants alimentés régulièrement par des cours d'eau : la Gravona et le Cavallu Mortu,
- Les bassins versants alimentés ponctuellement par le ruissellement pluvial : les Cannes, les Salines, la Madonuccia, la Pietralba, l'Aspretto, le Vazzio-Ricanto.

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.



Corsica par Fabien Licinius (1560).

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.

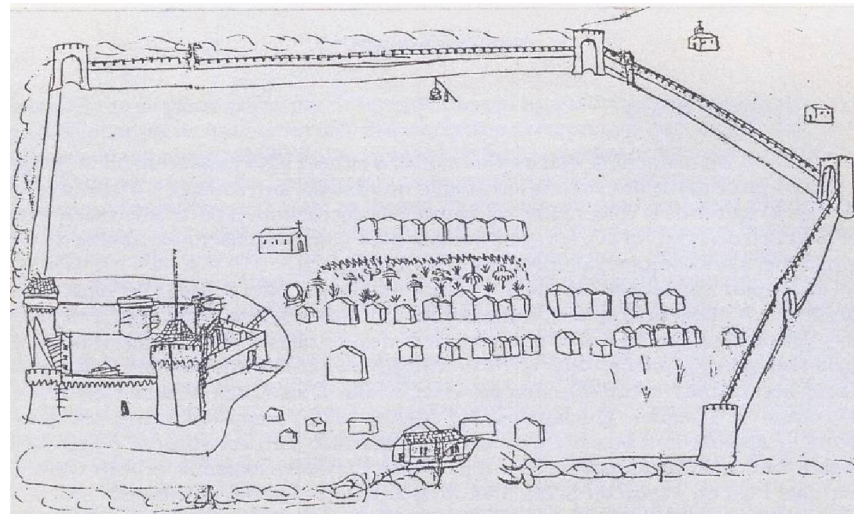
D'abord une colonie peuplée exclusivement de Génois, la ville s'ouvre lentement aux Corses, même si pratiquement jusqu'à la conquête française, les Ajacciens légalement citoyens de Gênes, se distingueront très volontiers des paesani insulaires, ces derniers habitant principalement le Borgu, faubourg 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.



Vue d'ensemble du nouveau préside (début XVI^e). Dessin d'époque (A.S.G., Primi cancellieri)



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

4. Époque contemporaine

Le 9 septembre 1943, Ajaccio se soulève massivement contre l'occupant nazi et devient ainsi la première ville française libérée de la domination allemande.

Le général de Gaulle se rend à Ajaccio le 8 octobre 1943, et déclare : *"Nous devons sur le champ tirer la leçon de la page d'histoire que vient d'écrire la Corse française. La Corse a la fortune et l'honneur d'être le premier morceau libéré de la France. Ce qu'elle a fait éclater de ses sentiments et de sa volonté, à la lumière de sa libération, démontre que ce sont les sentiments et la volonté de la Nation tout entière"*.

Durant toute cette période, aucun juif n'a été exécuté ni déporté en Corse grâce à la protection accordée par ses habitants et son administration.

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 : BRGM

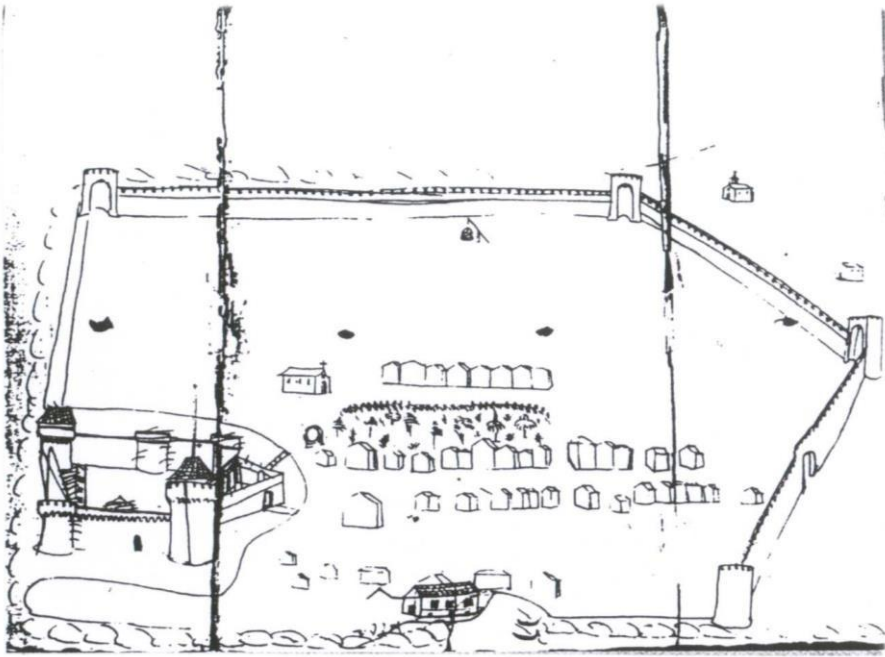
3. Evolution urbaine



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.



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

Il s'agit de l'une des premières vues de la ville . La citadelle est construite ainsi que l'enceinte urbaine dans sa forme initiale, sans bastion.

La ville est ouverte sur le port, la rue droite prend sa forme avec un alignement de maisons basse.

Sur l'arrière, une église et un deuxième alignement de maisons peuvent correspondre à la rue du Roi de Rome.

La vue cavalière de 1648 illustre parfaitement l'implantation de la citadelle de la ville génoise.

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.

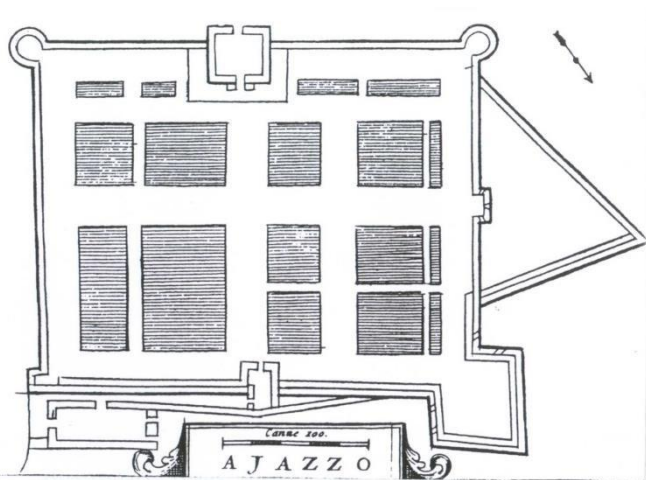
À l'extérieur de la citadelle, plusieurs établissements religieux sont implantés : Saint Roch, Saint François et Saint Jacques.

Les tours génoises ont été édifiées à l'emplacement actuel d'Aspretto et de la place Miot. Ces tours viennent renforcer et compléter le système défensif de la citadelle.

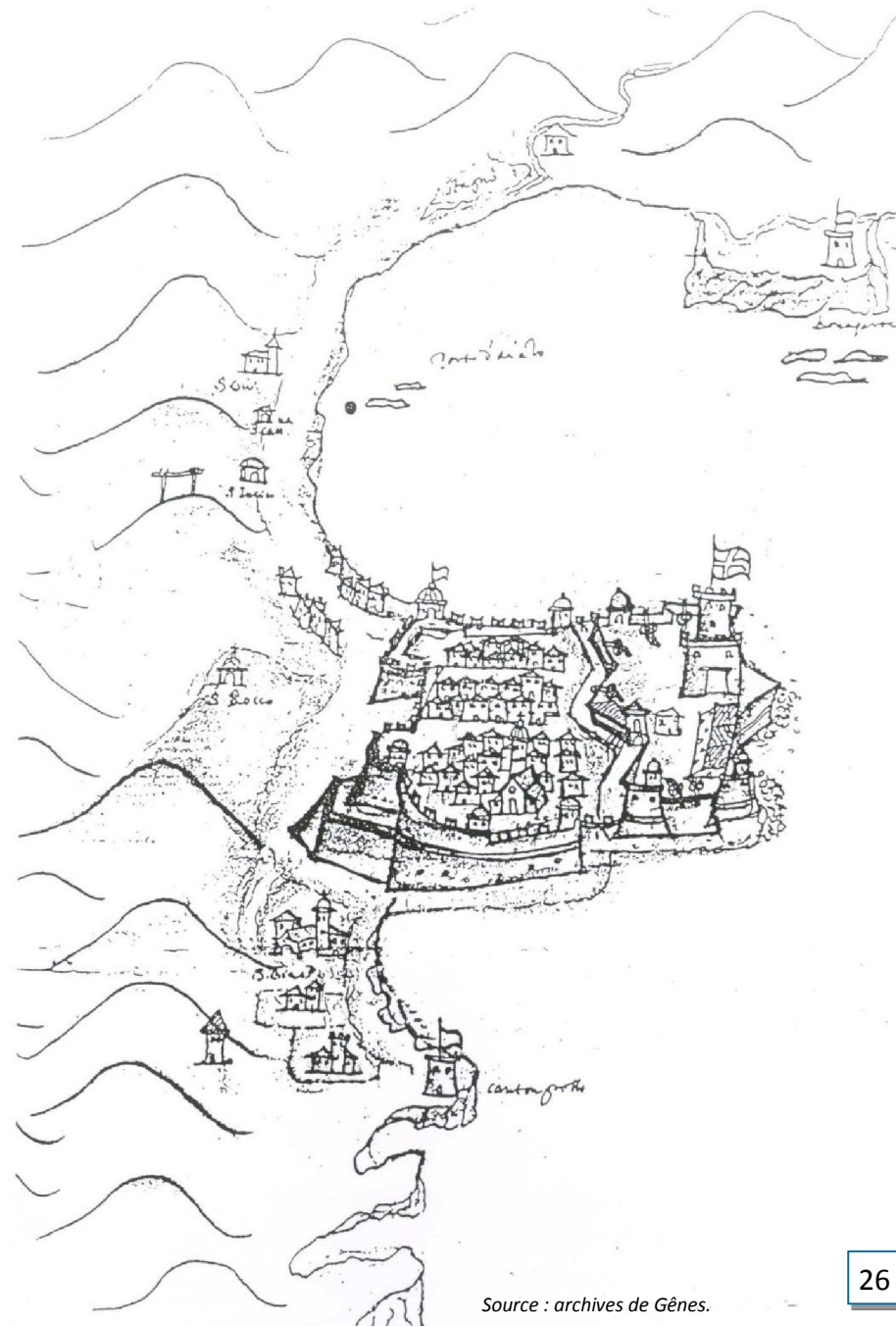
L'illustration montre bien le schéma urbain de la citadelle organisé le long de deux axes principaux nord-sud formant trois quartiers bâtis.

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.



Source : In « Teatro della guerra » du père Coronelli, présenté par Paul Lucchini dans « par les rue d'Ajaccio ».



Source : archives de Gênes.



Le plan de **1707** est plus abouti, plus précis et moins schématique.

Il précise l'implantation des édifices ou ouvrages remarquables (citadelle, porte...), des édifices religieux (Eglise cathédrale, monastères...), des équipements (hôpital), des infrastructures (pont, place...) et des espaces paysagers importants (jardins, parc...).

La citadelle est encore dans sa forme primitive. Le château est construite sur le bastion sud, en avancée sur la mer.

Le plan expose plus finement les axes de communication secondaires laissant toujours apparaître des îlots urbain massif.

L'extension urbaine semble se réaliser le long de la rue Fesch et l'avenue du Premier Consul commence à se dessiner.

U Borgu est le faubourg qui s'étend en dehors de l'enceinte de la cité fortifiée, le long de la route qui mène à sa porte principale. Il est représentatif de l'évolution urbanistique de la ville d'Ajaccio depuis l'époque génoise.

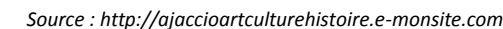
Constitué de quelques maisons et du grand entrepôt à sel (a Saliniera), u Borgu connaît un réel développement à partir du XVIIe siècle avec l'installation des pêcheurs et des commerçants de corail dans "e Gallerie". On l'appelle alors "le quartier des corailleurs".

L'oratoire San Rucchellu (petit Saint-Roch) est érigé à la même époque afin de protéger la ville de la peste.

Au XIXe siècle, le faubourg s'étend jusqu'à l'actuelle place Abbatucci et sa limite est appelée "a Barriè" (la barrière): c'est à cet endroit qu'un corps de garde surveillait les entrées et sorties de la ville, qu'il s'agisse de personnes ou de denrées marchandes.

Dans la rue Fesch, au cœur du Borgu, sont construits, au XIXe siècle, le palais Fesch puis la Chapelle impériale.

Des alignements d'arbres apparaissent le long de certains axes de communication.



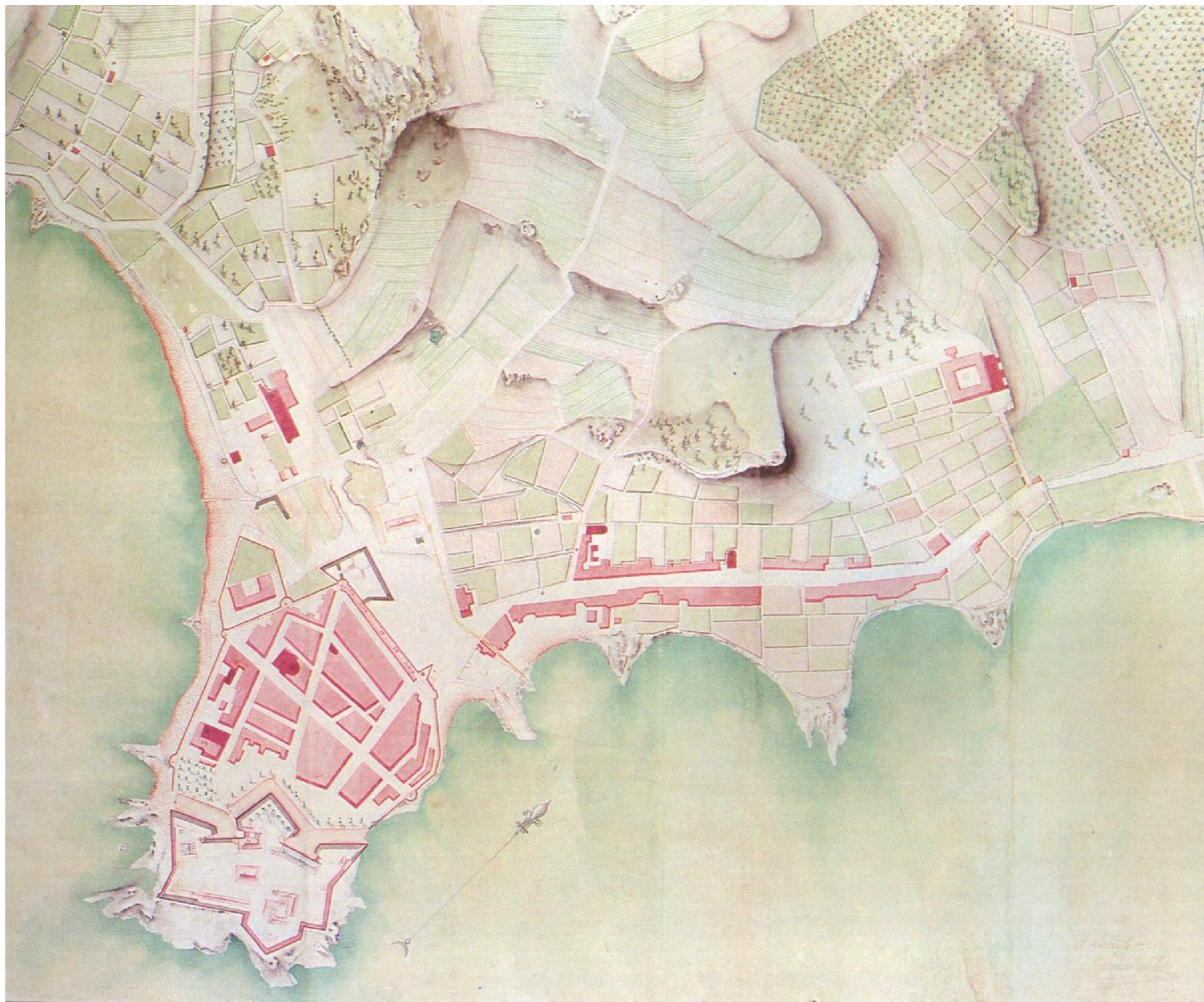
En **1790**, la cité d'Ajaccio se développe le long de la rue Fesch.

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 XVIIIe 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 XIXe 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.

De 1782 à 1873, **trois jardins botaniques** sont aménagés : le premier aux Salines sur la propriété de Charles Bonaparte.

Le suivant, dit "Jardin d'acclimatation du Casone", alors sous l'autorité du Muséum d'histoire naturelle de Paris, est conçu par le comte Miot et permet des essais de cultures du thé, du café, du coton et des vers à soie.

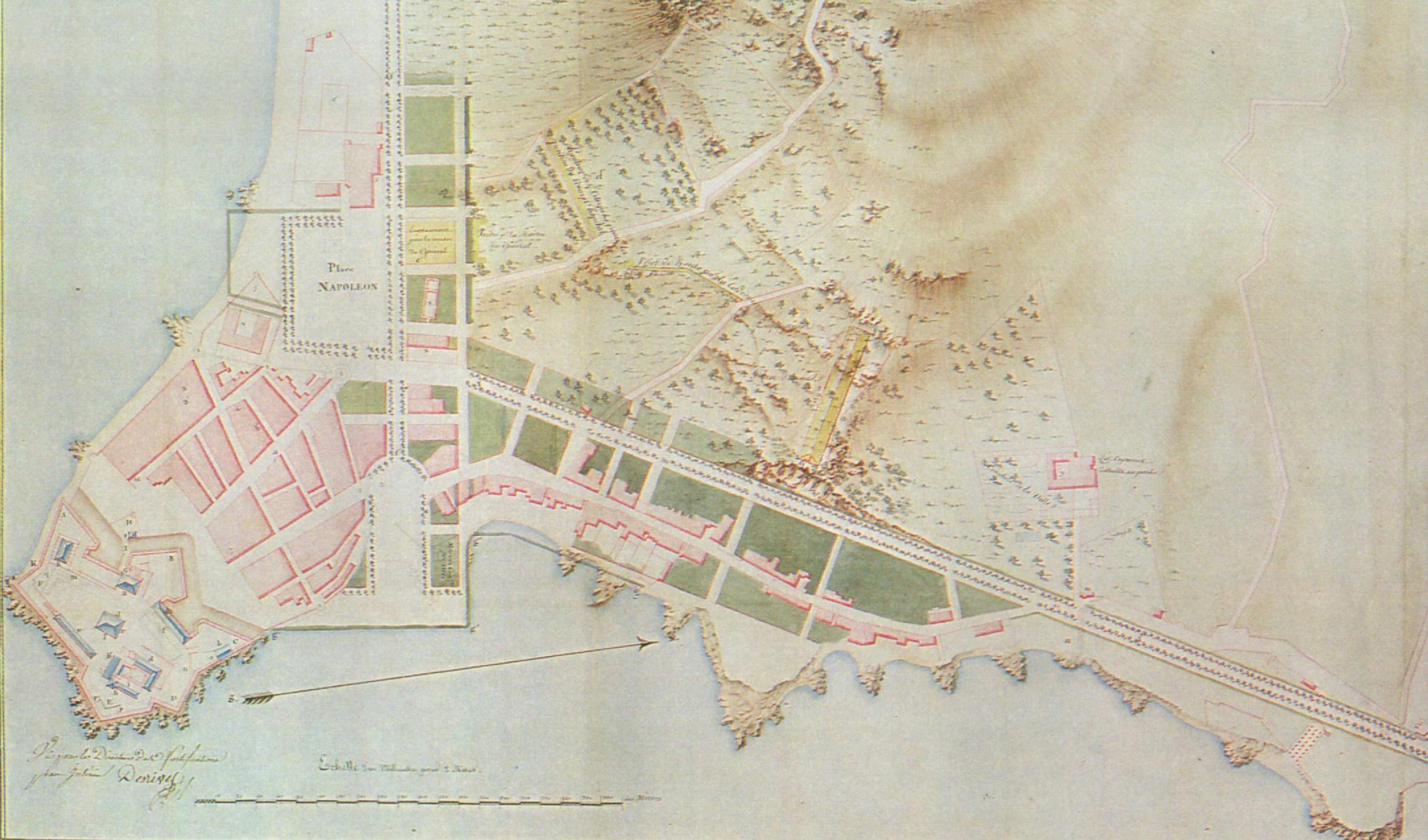
Enfin, le "Jardin botanique des Padule" renforce cette volonté d'expérimenter de nombreuses essences végétales venues du monde entier.

De 1815 à 1845 les aménagements structurels sont secondaires. Le plan Padovani (1830) approuvé par Charles X reprend et complète celui de 1801. Sont prévus l'empierreage des chaussées et les dénominations des rues et des traverses qui seront rebaptisées au gré des régimes politiques. On aménage des trottoirs, des bouches d'égouts et des puits pour récupérer les eaux pluviales et les utiliser pour l'arrosages des jardins et des vergers.

Des orangers, des palmiers remplacent les vieux ormeaux des cours et de la *piazza d'Olmo* qui s'appellera place des Palmiers qu'en fin de siècle.



Source : Ajaccio vers le milieu du 19^{ème} siècle – Histoire d'Ajaccio sous la direction de Francis POMPONI.



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

Ce 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 remparts détruits laissent penser que l'organisation urbaine de la cité a toujours été planifiée ainsi.

Dès 1835, des travaux agrandissent le port. Le quai Napoléon est prolongé jusqu'à la route royale de Bastia. On assèche et on assainit les terrains entre la jetée et le boulevard du roi Jérôme. En 1843 le port commence à s'équiper en phares et en balises. Promu au rang de chef-lieu du département, Ajaccio se doit d'être digne de cette fonction. Aussi se pare-t-elle de monuments publics et religieux dont la grandeur surprend eu égard à la dimension de la cité.

En 1822, une ordonnance royale de Louis XVIII décide de la construction d'un nouvel hôtel de préfecture. Celle-ci est édifiée sur un terrain communal, le long du cours Napoléon. On reprend le projet avorté de Napoléon 1^{er} portant sur la construction d'une maison commune. Un nouvel emplacement est choisi, place du marché entre deux échoppes de la halle aux grains.

Capitale administrative de la Corse, Ajaccio veut aussi supplanter Bastia dans le domaine culturel. En 1826, la municipalité acquiert un terrain sur le cours Sainte-Lucie pour y construire un théâtre.

Ainsi, en 1826, sont construits successivement: **la préfecture**, **l'hôtel de ville** et **le théâtre Saint-Gabriel** où se trouve aujourd'hui "La Poste", cours Napoléon.

Le deuxième plan, réalisé par l'architecte Padovani, est mis en œuvre en 1830. Il accompagne le précédent par **le prolongement du cours Grandval** jusqu'à la "Grotte" avec l'aménagement de la place appelée, aujourd'hui, **place d'Austerlitz** ou "Casone".

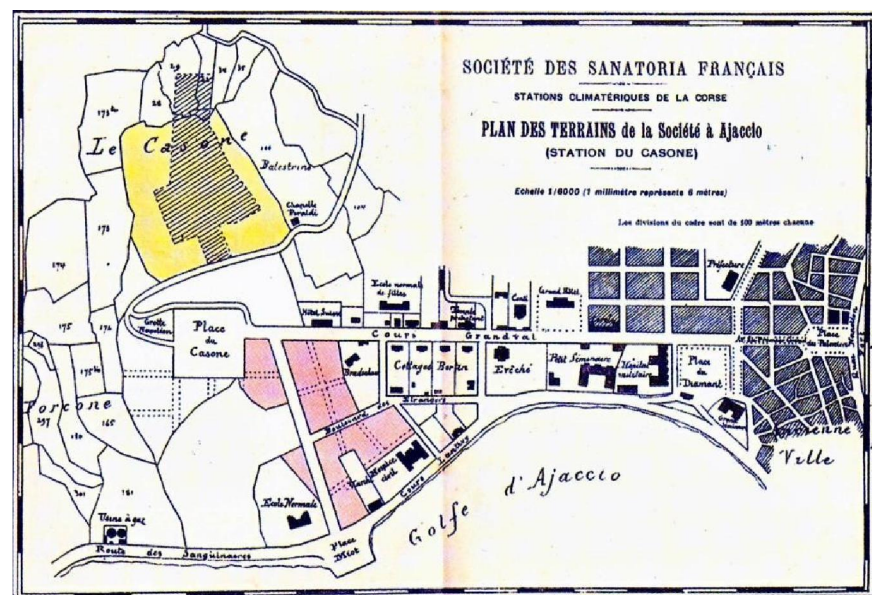
Deux quartiers résidentiels voient le jour : celui du Roi Jérôme en 1855 et celui des Étrangers en 1860

Fidèle à la tradition napoléonienne, le second Empire marque de son empreinte la ville. Le plan de Jérôme Maglioli (1865) est ambitieux. Il 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 sera complété par Casasoprana en 1884. Il comporte le nivellement des rues et des places, la création de nouveaux quartiers, la réfection des façades des immeubles en vue de leur uniformisation et de nouvelles dispositions pour l'alimentation en eau de la ville.



Ajaccio – le quai Napoléon

Source : <http://www.cpa-corse.com> - série cpa-de-corse Numéro:770



Plan des terrains et projet de villas du Casone réalisé par les architectes Sauton et Forgues en 1895

Source : Ajaccio, station d'hiver 1868-1916 – Paul LUCCHINI

Les « vides » sont progressivement comblés. Ainsi les constructions viennent souligner et mettre en valeur les grandes artères plantées et les espaces publics ordonner par l'Empereur.

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



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 gare est construite et le boulevard du roi Jérôme est tracé.

Le quartier des étrangers commence à se développer avec le Grand Hôtel, l'hôtel Cynros et les premières résidences dont les quatre villas du lotissement Bacciochi.

Le tissu parcellaire de ce nouveau quartier rompt avec l'urbanisation de la ville depuis ses débuts. Les îlots urbain massif et denses font place à des parcelles plus petites sur lesquelles sont construits des bâtiments isolés : hôtels et maisons particulières.

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.

Au centre, **la vieille ville génoise**, ceinturée par la citadelle, les places des Palmiers et du Marché, est restée le quartier populaire peuplés d'artisans, commerçants et gens de la mer. C'est déjà un habitant ancien avec des rues étroites bordées de hautes maisons (trois à six étages).

Accolée à la vieille ville, les quartiers du port, du marché et de la rue Fesch se caractérisent par des odeurs nauséabondes de la poissonnerie et des abattoirs. Ils seront déplacés plus tard vers les Salines. Ces quartiers présentent un tissu urbain varié composé d'immeubles à un ou trois étages, souvent vétustes, alternant avec des tavernes, des caves à vins, des hôtels de voyageurs et de petits magasins.

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

chéma historique de synthèse issu de 'Promenades dans Ajaccio, *passighjati iu Aiacciu*', Lucette PONCIN, CRDP de Corse, Ajaccio, 1995.

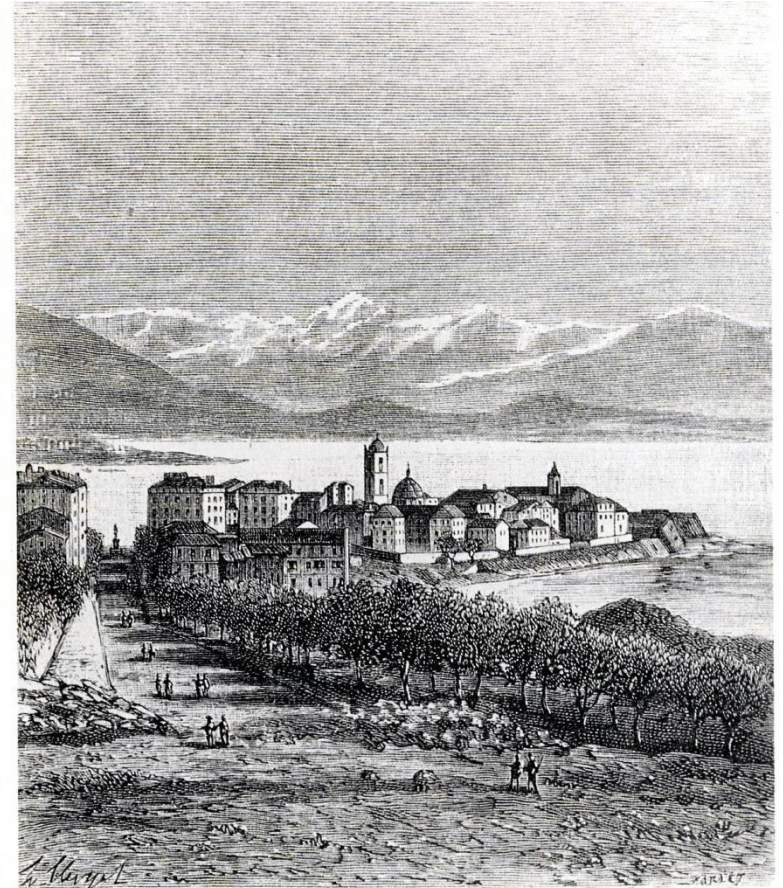
- Fondation de la ville actuelle en 1492
 - Citadelle construite en 1554
 - Emplacement de la ville au Moyen-Age
 - Cours Napoléon de 1807 à 1885
 - Quartier de la préfecture en 1830
 - Début du quartier des étrangers en 1860
 - Quartier du palais de justice en 1876
 - Quartier de la gare en 1880
 -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

L'aménagement des quais Napoléon et du boulevard du roi Jérôme a ouvert la ville sur la mer. La création d'un chantier de constructions navales avait été envisagé par les anglais en 1795. Le projet est repris en amplifié sous le Second Empire sur un terrain situé entre le cours Napoléon et la mer à la hauteur de l'église Sainte-Lucie.

Pour faciliter le chargement et le déchargement des bateaux qui se fait encore avec des charrettes, les Ponts et Chaussées établissent une voie ferrée de 1 250 mètres de long entre le quai et la gare ferroviaire achevée en 1888, un parc à charbon et une gare maritime. L'ensemble donne ainsi à Ajaccio l'allure d'un port moderne.

À l'ouest de la ville s'ouvrent largement sur la place Bonaparte, le boulevard Lantivy et le cours Grandval qui, amorcé en 1801 est prolongé en 1862 par l'acquisition du jardin Saint-François (propriété Sebastiani), des places Miot et du Casone. Là se situe le quartier résidentiel parsemé de cottages, de grands hôtels pour touristes, de consulats étrangers et de somptueuses bâtisses.

Un boulevard extérieur est créé pour relier le Casone à l'Oliveto où s'ouvre la célèbre promenade du « Bois des Anglais ». La route du littoral en direction des Sanguinaires, lieu privilégié de détente pour les touristes, est poussée et aménagée jusqu'à la Parata.

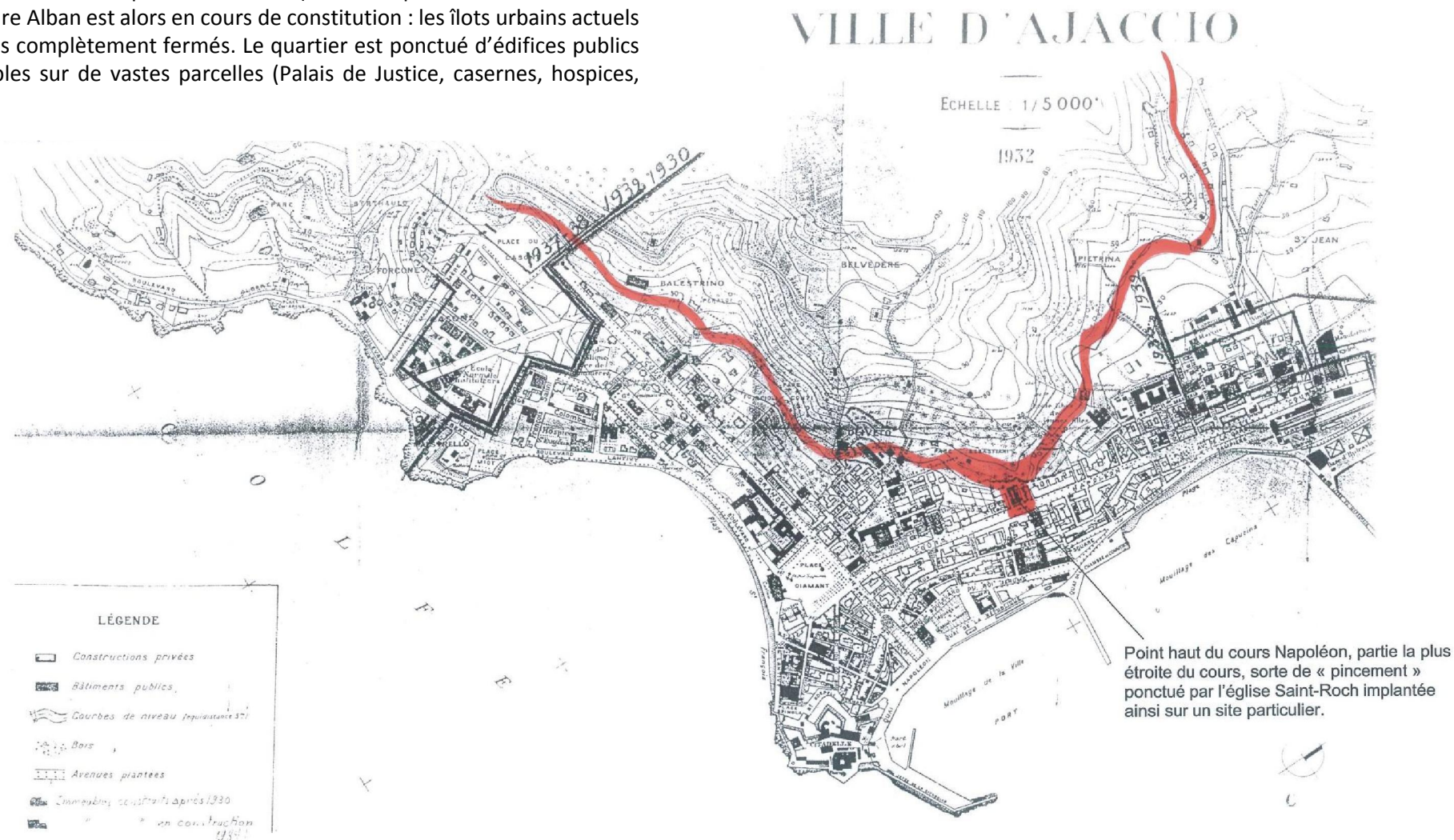


La percée du cours Grandval, bois gravé de Keviel et Farlot (collection P.P. Santini)

Source : Histoire d'Ajaccio sous la direction de Francis POMPONI

3. 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).





Source : <http://www.survoldefrance.fr>

Copyright © / Crédit : Charl  ie Continho

4. Ajaccio au 20  me siècle et 21  me siècle

Le relief accident   d'Ajaccio a guidé l'extension urbaine de la ville aux 20  me et 21  me siècles.

Au début du 20  me 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.



Source : <http://www.corsicatheque.com>

Source : <http://fradd.pacac.free.fr/region.htm>

1. La morphologie urbaine

La conservation et la mise en valeur du patrimoine requièrent non seulement une prise en compte des monuments et des bâtiments remarquables, mais aussi la reconnaissance de la valeur du contexte où ils se situent. En milieu traditionnel, un bâtiment ne prend toute sa signification que par rapport au tissu urbain dans lequel il s'insère.

D'autre part, même en l'absence de toute architecture monumentale, il existe des ensembles urbains ou villageois qui s'imposent par leur cohérence et leur unité plus que par l'originalité de certains de leurs composants.

Il paraît donc nécessaire de dégager des principes d'analyse qui mettent en évidence non seulement la richesse du "vocabulaire" urbain (c'est-à-dire les divers types de constructions, de rues, de places, etc), mais aussi la richesse de la "syntaxe" urbaine. En effet, la qualité et la diversité des tissus urbains découlent directement des modes spécifiques de combinaison des espaces et des formes construites.

Ainsi, la formulation d'une méthode d'analyse morphologique du tissu urbain permet de révéler les qualités d'un quartier ou d'une rue et d'orienter les opérations de conservation et de mise en valeur, en servant d'instrument pour délimiter les secteurs d'intervention et pour définir les règles auxquelles de telles interventions doivent être soumises.

L'intérêt d'une telle approche est qu'elle permet d'appréhender la place et le rôle exacts de tel ou tel composant du tissu urbain, d'en apprécier le côté banal ou exceptionnel, le côté signifiant ou insignifiant.

La suppression ou la construction d'un seul bâtiment peut perturber la cohérence générale d'un système ; il importe donc de savoir dans quelles conditions il est possible d'ajouter des éléments à la forme urbaine ou d'en retrancher sans trahir sa personnalité, dans quelles limites il est possible de faire évoluer le visage d'un quartier sans le défigurer.

Mais l'intérêt de ce type d'analyse est surtout d'explicitier les relations entre les différents niveaux d'organisation du tissu urbain, de dégager les rapports contradictoires ou convergents qui s'établissent entre les formes des rues, des bâtiments et des parcelles. Les éléments de la ville ne sont pas simplement ajoutés les uns aux autres, ils sont intégrés les uns aux autres.

2. 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 parcelle 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.





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.



Plan hors échelle

3. 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;



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

4. 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.



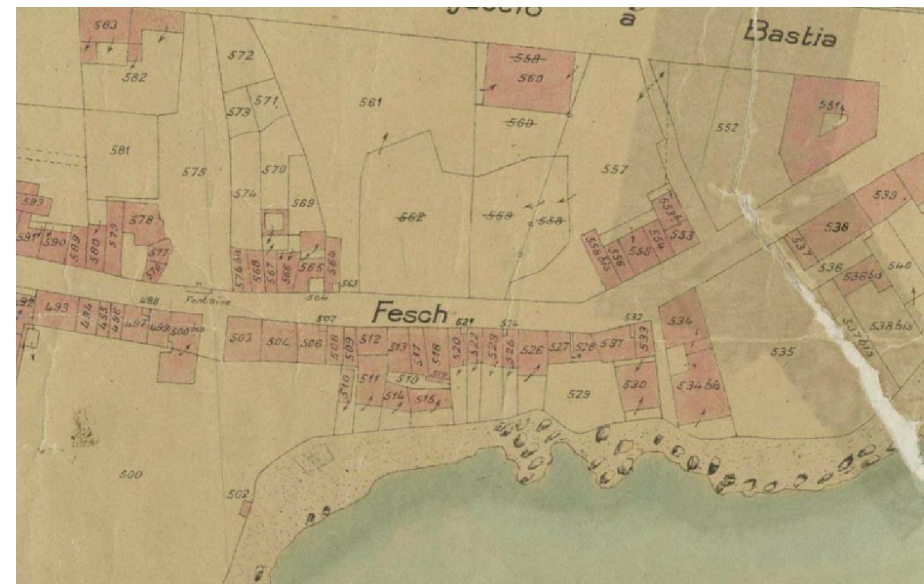
Source : cadastre Napoléonien d'Ajaccio de 1843 – site internet du Département de haute Corse.

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.

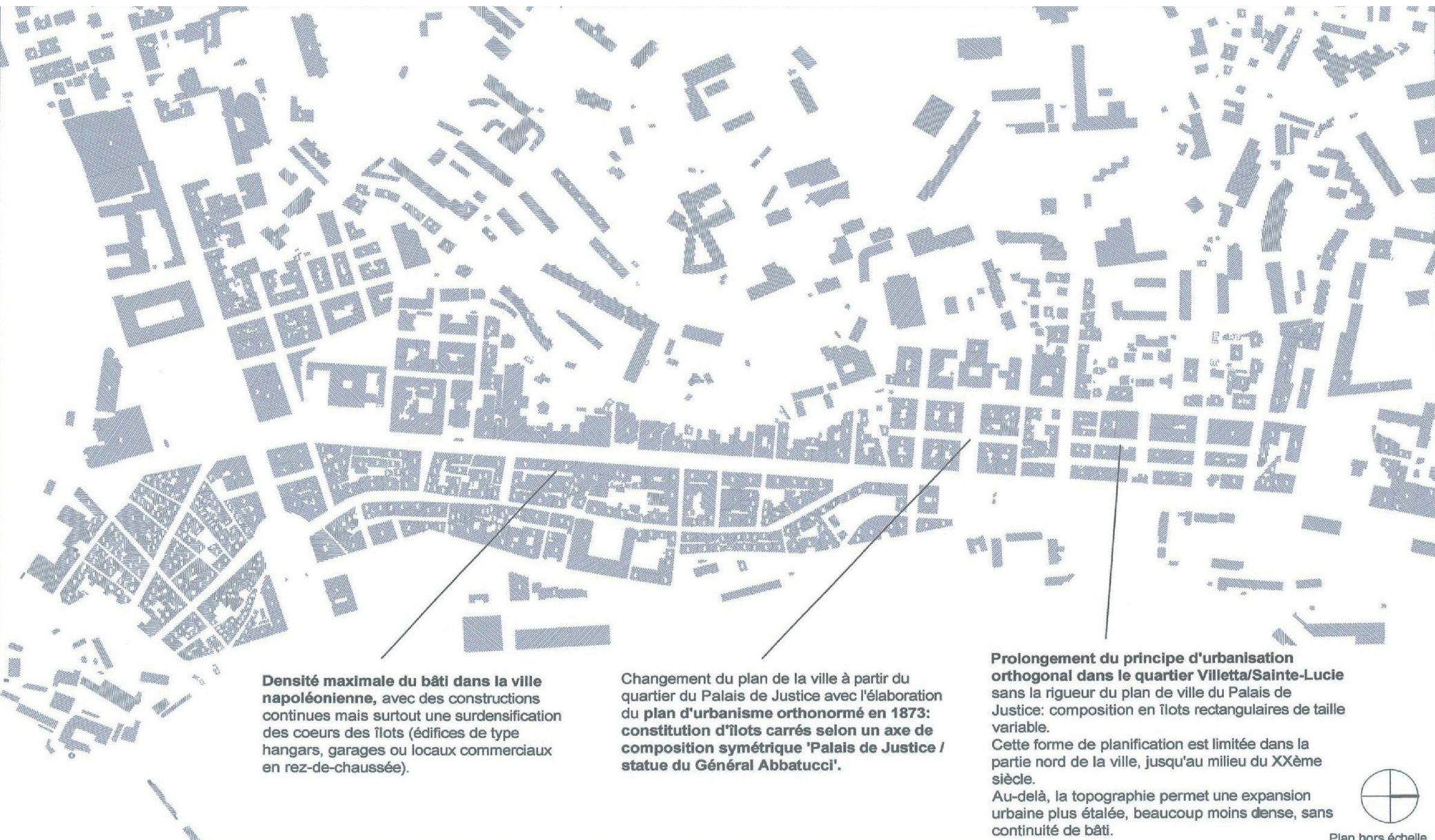
L'interruption de l'alignement du bâti et de la mitoyenneté engendre également un tissu urbain plus aéré.

La continuité du bâti est alors assurée 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 Abbattuelli**'.

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



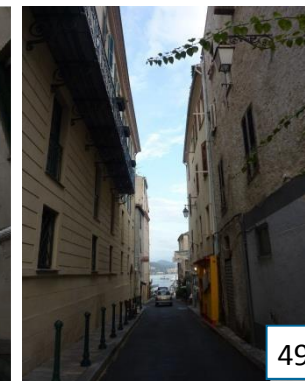
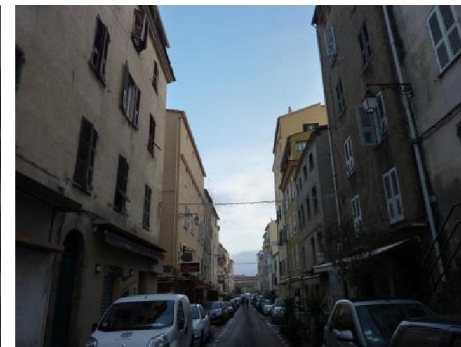
1. A l'origine : la Ville Génoise

De l'ombre à la lumière...

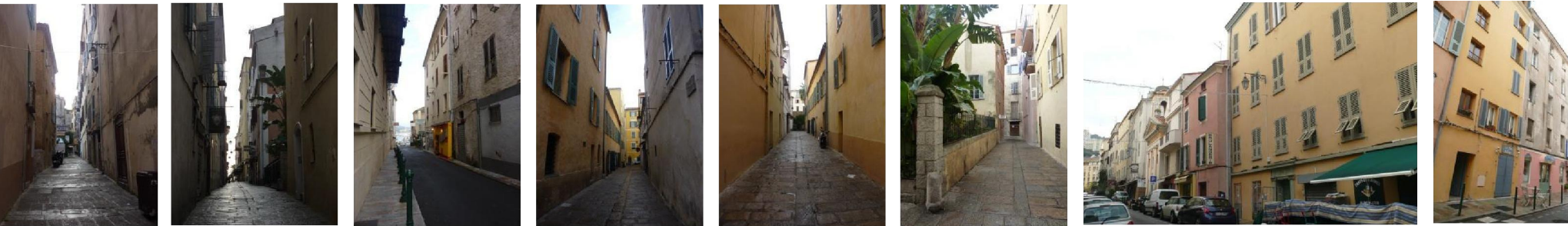
La ville Génoise est la partie la plus ancienne de la ville. Elle se développe tout d'abord derrière la citadelle, puis le long de la rue Fesch, qui conduisait jadis à la citadelle.

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 renforcé 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 ordonnancé, 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.

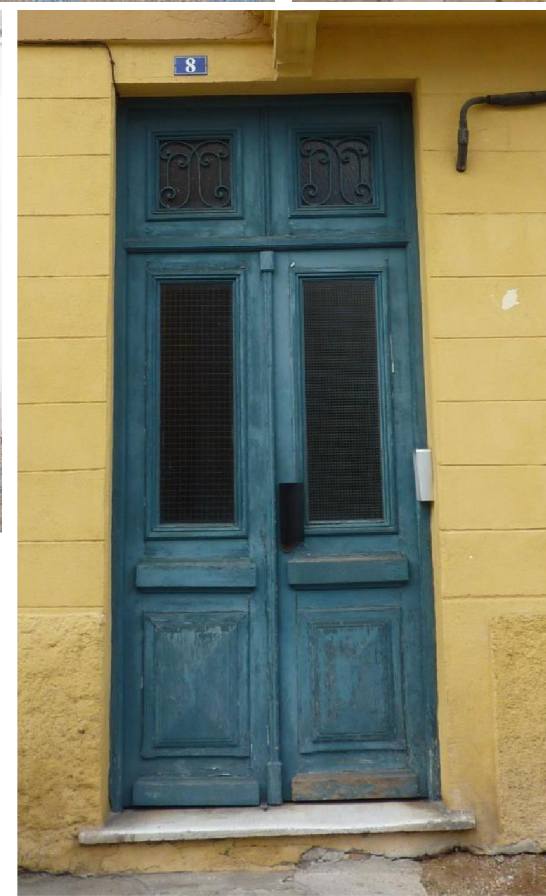
Les portes sont d'une très grande richesse. Elles ont une diversité de formes et de couleurs plus complexe que les fenêtres. Pour la plupart, elles sont cintrées. Elles sont composées d'un assemblage de panneaux de bois, travaillés et d'une imposte de verre protégé par une ferronnerie.

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.

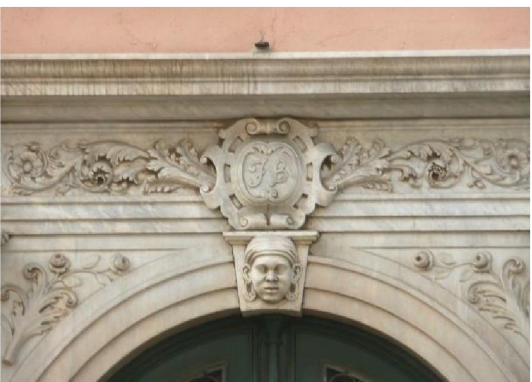




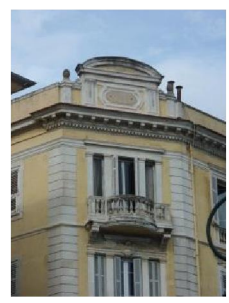
Décor et ferronnerie...

Avec l’urbanisme Napoléonien apparait 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...

3. Le quartier des Etrangers

« Ajaccio, Station d'hiver »...

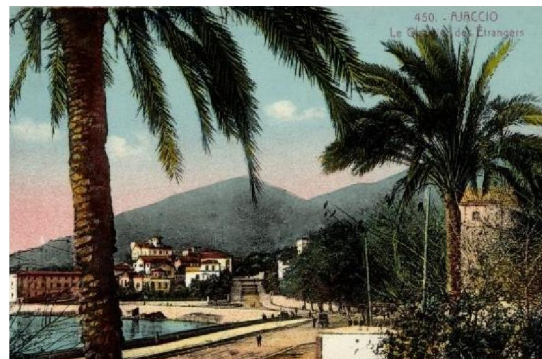
En 1868, Ajaccio devient officiellement une station d'hiver climatique.

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 dominant... 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 chainages 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.



Eléments 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-deuxguerres...

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 oriel 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...

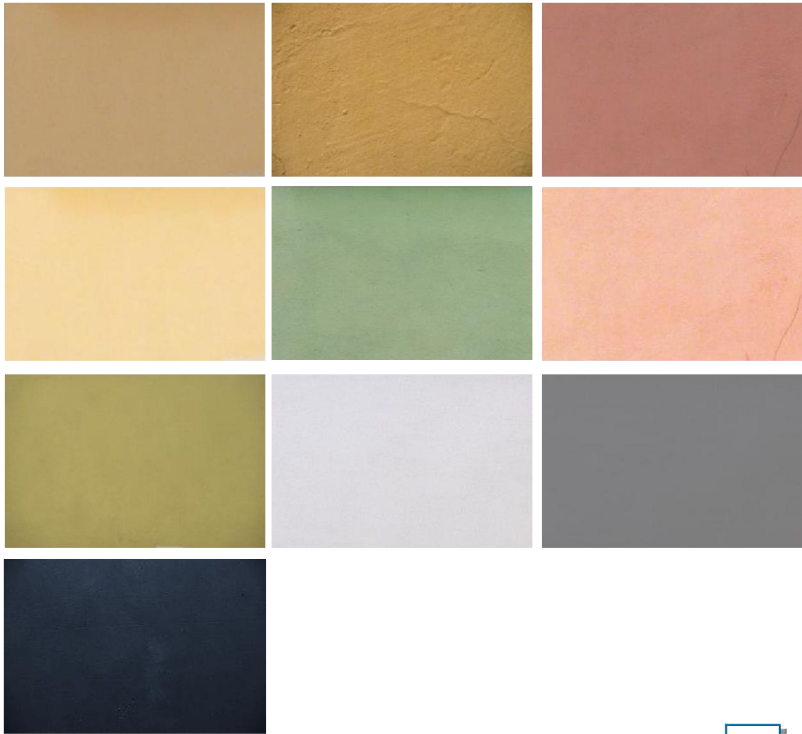
Les immeubles sont construits sur des parcelles de grande taille. Les volumes sont imposants, massifs, et s’inscrivent parfaitement dans la forme du parcellaire. Les hauteurs peuvent atteindre les r+6. Les percements sont relativement grands ce qui « allègent » les volumes bâtis. Les jeux de décrochements 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 maçonnées, 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 ordonnancé, 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 oriel. 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.

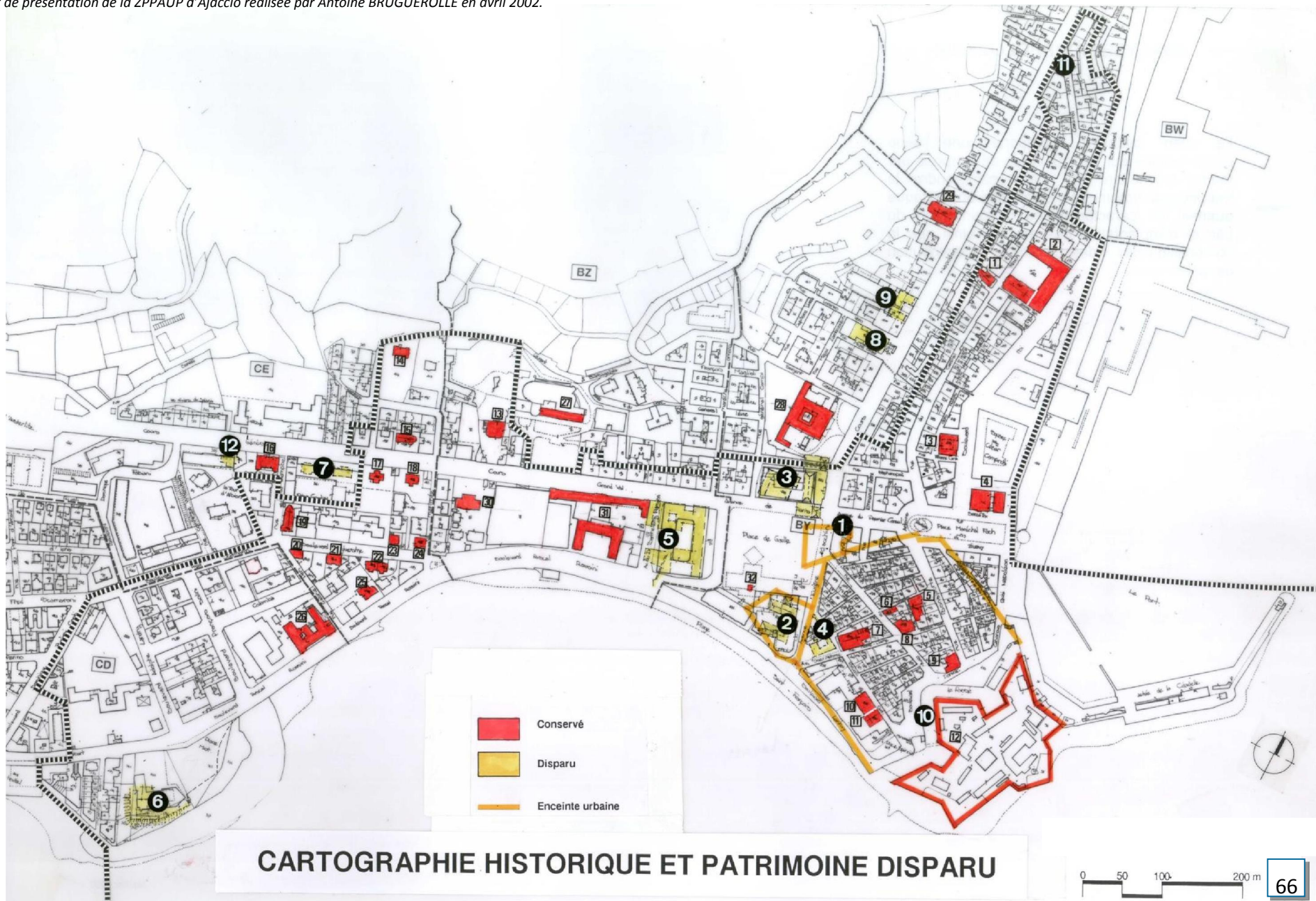
Les portes sont d'une très grande richesse. Le style est à l'image des façades, les lignes sont pures et raffinées. Les parties vitrées sont importantes et protégées par des ferronneries s'inspirant des éléments floraux ou géométriques. Quelques-unes d'entre-elles sont en bois avec partie vitrée (en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



5. Le patrimoine bâti disparu

Source : rapport de présentation de la ZPPAUP d'Ajaccio réalisée par Antoine BRUGUEROLLE en avril 2002.



Le patrimoine bâti disparu

Source : rapport de présentation de la ZPPAUP d'Ajaccio réalisée par Antoine BRUGUEROLLE en avril 2002.

Ce plan rappelle les principaux édifices du centre ancien d'Ajaccio présentant un intérêt architectural et historique.

Il souligne en jaune les bâtiments ou ouvrages disparus.

1 Enceinte bastionnée

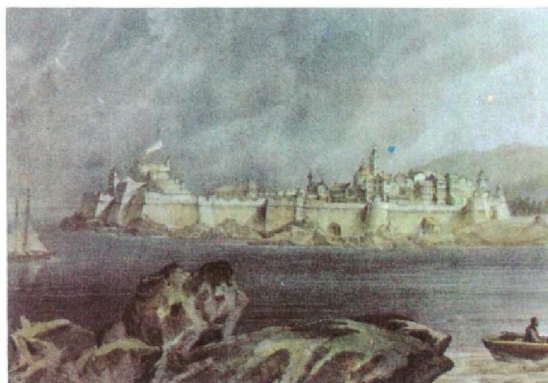
L'enceinte urbaine construite en 1502 – 1503 a été détruite au début du XIX^{ème} siècle pour permettre la composition d'une ville moderne.

Les seuls vestiges qui nous restent sont les deux escaliers en granit situés à l'extrémité Nord-Ouest de la rue du roi de Rome.

Son entrée se situait à l'extrémité Nord de la rue droite, devenue rue Bonaparte.

Le Bourg s'est développé à son débouché le long de la route d'accès correspondant à l'actuelle rue Fesch.

Elle comportait plusieurs tours dont certaines ont été démolies pour permettre la construction de deux avancées bastionnées, situées au Nord-Ouest, « le diamant » et à l'Ouest vers la plage Saint François.



LE CHÂTEAU, LA VILLE ET LE FAUBOURG
Ce paysage antérieur à la révolution, est de Daubigny
In « Ajaccio mon village », de Xavier Versini

ZPPAUP d'Ajaccio



Porte de
la ville génoise



Modifiée en 1778
dite « Porte française »

2 Grand séminaire

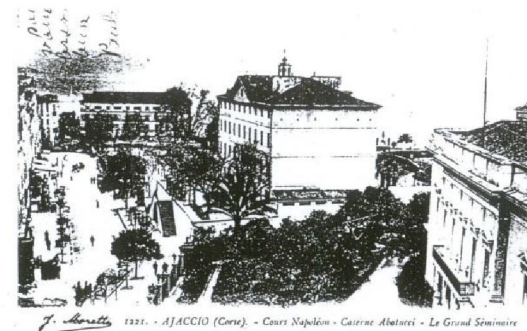
Le Grand Séminaire a été construit en 1710 dans le bastion Ouest de l'enceinte urbaine et détruit dans les années 1970 pour permettre la réalisation du programme immobilier « le Diamant I ».



LA PLAGE SAINT FRANÇOIS, EN 1821 DE JOLY DELAUBIGNON
In « Ajaccio mon village », de Xavier Versini

Rapport de Présentation

3 Caserne Saint Sébastien ou caserne Abbattucci et réservoir



4 Îlot 18



5 Couvent Saint Jacques



Avril 2002

Le patrimoine bâti disparu

Source : rapport de présentation de la ZPPAUP d'Ajaccio réalisée par Antoine BRUGUEROLLE en avril 2002.

Couvent Saint Jacques fondé en 1457, son installation a été antérieure à la construction de la citadelle en 1612, le couvent situé hors les murs sera affecté en 1612 aux franciscains qui en feront le couvent Saint François.

L'hôpital administré par la confrérie de Saint Jean Baptiste était situé dans la ville génoise près de l'oratoire, trop exigu, il est transféré dans l'enceinte du couvent Saint François. Le couvent est ensuite transformé en hôpital militaire et caserne (dite caserne Vaux).

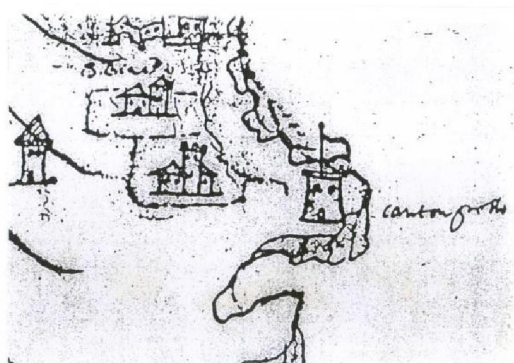
En 1840, l'ancienne chapelle Saint Jacques sera détruite pour permettre l'agrandissement de l'établissement.

En 1970, l'ensemble sera détruit pour permettre la réalisation de l'opération immobilière dite « le Diamant II ».



6 Emplacement d'une tour génoise datant du XVIème dite « Campo grosso »

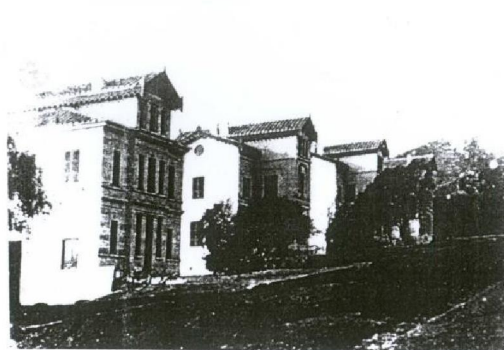
Ensuite aménagée en batterie dénommée « Maestrello », la place Miot est aménagée au début du XIXème siècle par l'ingénieur Petrucci.



ZPPAUP d'Ajaccio

7 Villas Bacciochi

Villas de caractère néoclassique construites en 1863, le programme de lotissement d'une série de cottages résidentiels comportait quatre villas implantées au Sud du Cours Grand Val, avec vue sur la baie. Deux ont été détruites et deux sont parvenues jusqu'à nous (références 17 et 18).



8 Théâtre municipal

Construit en 1827, le théâtre municipal, également appelé « Théâtre Gabriel » en l'honneur du Comte Gabriel Lantivy, préfet de Corse de 1824 à 1828.

Le théâtre a été incendié et remis à neuf en 1896, il a été détruit en 1927.

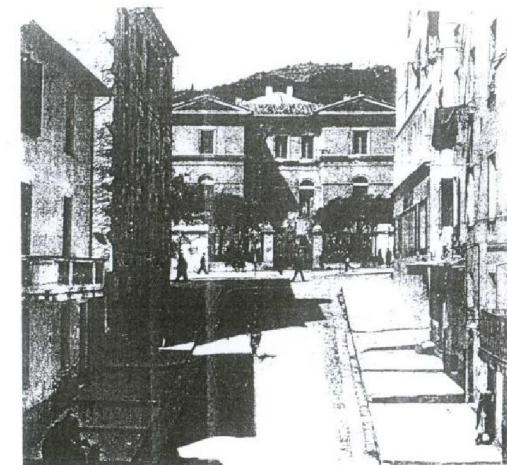
Son emplacement est actuellement occupé par le bâtiment de la Poste.



Rapport de Présentation

9 Château Sébastiani

Détruit pour construire les immeubles du programme « Napoléon ».

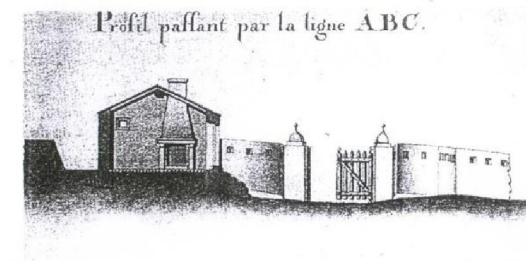


10 Église Sainte Croix

Ancienne église de la ville génoise détruite avec le quartier « Sainte Croix » pour permettre l'agrandissement de la citadelle durant l'occupation française de 1553 à 1559.

11 La Barrière

La Barrière correspond à l'entrée de la ville au débouché de la rue Fesch, à l'emplacement de l'actuelle Piazzetta.



12 Villa néoclassique

Le patrimoine bâti disparu

Source : rapport de présentation de la ZPPAUP d'Ajaccio réalisée par Antoine BRUGUEROLLE en avril 2002.

Ce plan souligne par ailleurs les monuments et constructions présentant un intérêt particulier du fait de leur composition, de leur qualité architecturale ou de leur histoire.

- | | | |
|------|--|----------------------------|
| [1] | Chapelle Saint Roch | 1599 |
| [2] | Chapelle Impériale et Palais Fesch | 1857 / 1860
1828 / 1840 |
| [3] | Halles construites à l'emplacement de vieilles halles en bois | |
| [4] | Hôtel de Ville ou Maison Carrée | 1826 |
| [5] | Maison Bonaparte | |
| [6] | Oratoire Saint Jean Baptiste et Saint Jérôme | 1580 |
| [7] | Cathédrale consacrée à l'Assomption de la Vierge | 1593 |
| [8] | Hôtel Pozzo di Borgo | |
| [9] | Ancien évêché | 1622 / 1701 |
| [10] | Hôtel Peraldi (venu à l'emplacement du couvent Sainte Claire de l'ancien Collège des Jésuites) | |
| [11] | Église Saint Erasme ou église des Pêcheurs. Cette église construite en 1617 était dédiée à Saint Ignace pour servir le Collège des Jésuites. | 1617 |
| [12] | Citadelle | XVIe siècle |
| [13] | Château Conti construit vers 1850, actuelle clinique Grand Val | |

- | | | |
|------|---|-------------|
| [14] | Villa Isabelle | |
| [15] | Église anglicane dénommée également « temple » dont la construction a été commandée par Miss Campbell | 1868 |
| [16] | Hôtel Cynros ou Cynros Palace | |
| [17] | Villas Bacciochi | |
| [18] | | |
| [19] | Église du Sacré Cœur, élevée au début du XXème siècle en hommage aux morts de la grande guerre | |
| [20] | Villa Della Rocca construite par Antoine Della Rocca. La villa comprenait un appartement de rapport par niveau. | 1903 |
| [21] | Villa néoclassique | |
| [22] | Cottages Berthin | |
| [23] | | |
| [24] | | |
| [25] | Villa néoclassique | |
| [26] | Hospice Sainte Eugénie | 1848 |
| [27] | Grand Hôtel Continental construit par l'architecte Maglioli | |
| [28] | Préfecture | 1826 / 1837 |
| [29] | Église Saint Roch | 1895 |
| [30] | Ancien évêché | |

- | | | |
|------|---|-------------|
| [31] | Lycée Fesch | 1907 / 1942 |
| | Il a été composé en incluant le bâtiment du Petit Séminaire dont on distingue la forme en U donnant sur le boulevard Pascal Rossini. | |
| [32] | Napoléon et ses frères, composition de Eugène Viollet le Duc représentant Napoléon entouré de ses quatre frères également dénommée « l'encrier ». | |

Le patrimoine bâti disparu

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

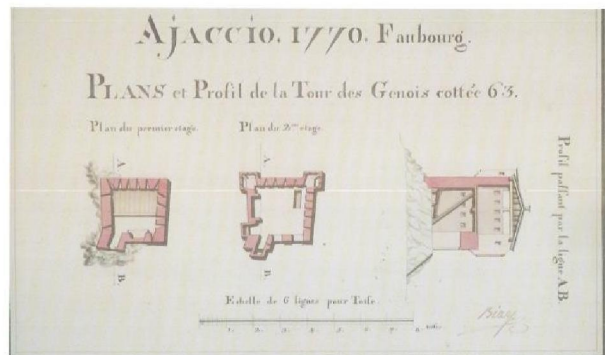


Extension de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Commune d'Ajaccio (Corse du Sud)

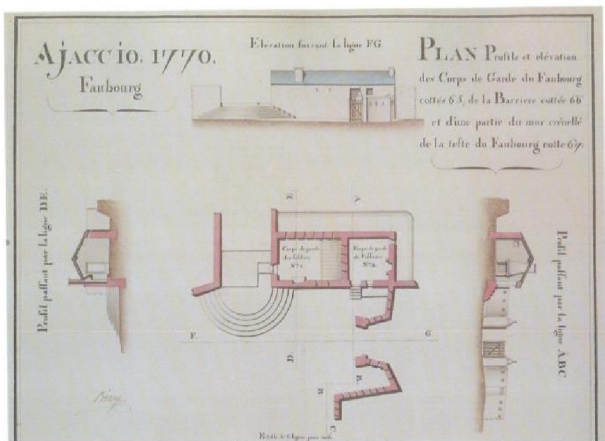
Rapport de présentation

Le patrimoine bâti disparu

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



12 Tour des Gênois (non localisée précisément)
'PLAN et Profil de la Tour des Gênois cotee 63.' 1770.



14 La Barrière
'PLAN Profils et élévation des Corps de Garde du Faubourg cotees 65, de la Barrière cotee 66 et d'une partie du mur crénelé de la teste du Faubourg cotee 67.' 1770.

(Rappels et compléments du rapport de présentation ZPPAUP 2002:)

Ce plan ci-contre rappelle les principaux édifices du centre ancien d'Ajaccio présentant un intérêt architectural et historique.

Il souligne en jaune les bâtiments, sites ou ouvrages disparus.

Enceinte urbaine bastionnée

L'enceinte urbaine construite en 1502-1503 a été détruite au début du XIX^{ème} siècle pour permettre la composition d'une ville moderne.

Les seuls vestiges qui nous restent sont les deux escaliers en granit situés à l'extrémité Nord-Ouest de la rue du roi de Rome. Son entrée se situait à l'extrémité Nord de la rue droite.

1 Couvent Saint-Jacques

Couvent Saint-Jacques fondé en 1457, son installation a été antérieure à la construction de la citadelle en 1612, le couvent situé hors les murs sera affecté en 1612 aux franciscains qui en feront le couvent Saint François.

L'hôpital administré par la confrérie de Saint-Jean-Baptiste était situé dans la ville génoise près de l'oratoire, trop exigü, il est transféré dans l'enceinte du couvent Saint-François.

Le couvent est ensuite transformé en hôpital militaire et caserne (dite caserne Vaux).

En 1840, l'ancienne chapelle Saint-Jacques sera détruite pour permettre l'agrandissement de l'établissement.

En 1970, l'ensemble sera détruit pour permettre la réalisation de l'opération immobilière dite « le Diamant II ».

2 Grand séminaire

Le Grand Séminaire a été construit en 1710 dans le bastion ouest de l'enceinte urbaine et détruit dans les années 1970 pour permettre la réalisation du programme immobilier « le Diamant I ».

3 Chapelle Saint-Jérôme

4 - 5 Caserne Saint Sébastien ou caserne Abbattuucci et réservoir

6 Chapelle

7 Théâtre municipal

Construit en 1827, le théâtre municipal, également appelé "Théâtre Gabriel" en l'honneur du Comte Gabriel Lantivy, préfet de Corse de 1824 à 1828.

Le théâtre a été incendié et remis à neuf en 1896, il a été détruit en 1927.

Son emplacement est actuellement occupé par le bâtiment de la Poste.

8 Château Sebastiani

Détruit pour construire les immeubles du programme « Napoléon ».

9 Emplacement de la fontaine de Canneto

(Fontaine réalisée ou à construire?)

10 Aile du collège, sur la rue Cardinal Fesch

11 Lavoir et bains publics

12 Site de la tour des Gênois

13 Ancien cimetière de la Ville

14 La Barrière

La Barrière correspond à l'entrée de la ville au débouché de la rue Fesch, à l'emplacement de l'actuelle Piazzetta.

15 Compagnie Générale des transports autonomes de la Corse

16 Manufacture des Tabacs (Usine Alban)

17 Eglise Sainte Croix

Ancienne église de la ville génoise détruite avec le quartier « Sainte-Croix » pour permettre l'agrandissement de la citadelle durant l'occupation française de 1553 à 1559.

6. Le patrimoine bâti conservé

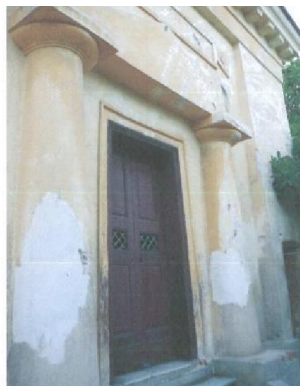
Source : rapport de présentation de l'extension de la ZPPAUP d'Ajaccio réalisée par Antoine BRUGUEROLLE en octobre 2007.



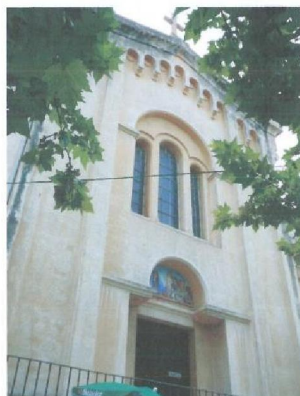
Le patrimoine bâti conservé

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

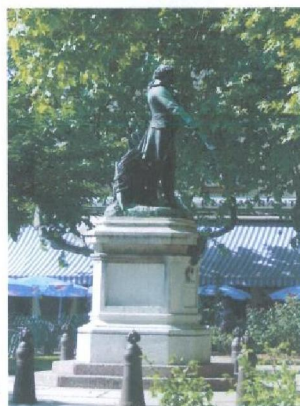
19 Tombeau, ancien couvent des Capucins



19 Chapelle, ancien couvent des Capucins



27 Statue d'Abbatucci



(Rappels et compléments du rapport de présentation ZPPAUP 2002:)

Ce plan souligne par ailleurs les monuments et constructions présentant un intérêt particulier du fait de leur composition, de leur qualité architecturale ou de leur histoire.

	Citadelle	XVIème siècle
1	Église Saint Erasme ou église des Pêcheurs. Cette église construite en 1617 était dédiée à Saint-Ignace pour servir le Collège des Jésuites.	1617
2	Hôtel Peraldi (venu à l'emplacement du couvent Sainte Claire de l'ancien Collège des Jésuites)	
3	Cathédrale consacrée à l'Assomption de la Vierge	1593
4	Ancien évêché	1622/1701
5	Hôtel Pozzo di Borgo	
6	Oratoire Saint Jean Baptiste et Saint Jérôme	1580
7	Maison Bonaparte	
8	Lycée Fesch Il a été composé en incluant le bâtiment du Petit Séminaire dont on distingue la forme en U donnant sur le boulevard Pascal Rossini.	1907/1942
9	Grand Hôtel Continental construit par l'architecte Maglioli	
10	Préfecture	1826/1837
11	Hôtel de Ville ou Maison Carrée	1826
12	Halles construites à l'emplacement de vieilles halles en bois	
13	(bâtiment public)	

14 Hôtel de la Poste

15 Chapelle Saint-Roch

1599

16 Chapelle Impériale
17 et Palais Fesch

1857/1860
1828/1840

18 Église Saint Roch

1895

19 Ancien couvent des Capucins

20 Gendarmerie

21 Palais de Justice

22 Maison d'Arrêt

23 Pavillon 'Chambre des Métiers'

24 Gare et pavillon latéral

25 Chapelle Sainte-Lucie

26 'Napoléon et ses frères', composition de Eugène Viollet le Duc représentant Napoléon entouré de ses quatre frères également dénommée « l'encrier ».

27 Statue d'Abbatucci



25 Chapelle Sainte-Lucie

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 ...

L'organisation urbaine et la morphologie du centre ancien d'Ajaccio ont été pensées pour des déplacements doux. L'arrivée des déplacements motorisés a engendré une perte de la notion de placettes publiques et de lieux de rencontre...

Les sentes piétonnes qui irriguent le centre ancien ont été recouvertes de bitume pour permettre le passage des voitures et la desserte des logements.

La gestion des déplacements urbains dans le centre ancien devient complexe car il semble difficile d'allouer à chaque mode des déplacements (motorisé et doux) un morceau de l'espace public.

L'arrivée de la voiture dans le centre originel a également introduit une problématique supplémentaire qui engendre des dysfonctionnements organisationnels. Outre le fait d'avoir « coloniser » les sentes piétonnes, ce mode de déplacements induit du stationnement éphémère et résidentiel.

Le stationnement éphémère est engendré par l'activité commerciale et touristique.

Le stationnement résidentiel correspond à la fonction d'habitation du centre. Les bâtiments ont une organisation interne ancienne qui ne prévoyait bien évidemment pas de garage.

Ces deux modes de stationnement peuvent se cumuler c'est-à-dire qu'une place de stationnement peut être occupée la journée par du stationnement éphémère et la nuit par du stationnement résidentiel.

Cependant, force est de constater qu'à Ajaccio, même la journée et hors période touristique, les rues du centre anciens sont remplies de voitures stationnées appartenant aux résidents.

Ces voitures stagnantes dans des espaces étroits et originellement consacrés comme espaces publics, viennent rompre l'organisation urbaine pensée et souhaitée à l'origine.

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'huissier et non pas l'inverse. La façade est alors déstructurée.

Les huisseries 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.

Il est devenu difficile de lire les façades. Ce sont les couleurs des enduits qui permettent désormais de définir quelle arrière d'immeuble appartient à tel ou tel bâtiment.

Les travaux de changement d'hubrisserie ou de création de baie ont également engendré des dysfonctionnements architecturaux rendant les façades disgracieuses.





5. 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 les piétons à utiliser la chaussée pour se déplacer.

Les cours et les impasses se transforment en parking improvisé non organisé.





7. Éléments perturbateurs



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.



1. L'arrivée des nouvelles technologies

L'arrivée du confort dans des immeubles anciens est source de dysfonctionnements.

L'arrivée de l'électricité, de la climatisation, des antennes de télévision, des antennes satellites, des compteurs à eaux et électriques a engendré de nombreux rajouts sur les façades.





2. Le mobilier urbain

Le mobilier urbain d'Ajaccio est disparate. On retrouve un grand nombre de modèles présents sur le centre ancien.

Suivant les aménagements urbains réalisés et les époques auxquelles ils ont été faits, un type de mobilier urbain différent (banc, poubelles, lampadaires, pots de fleurs, etc ...) a été utilisé pour qualifier les espaces.

Une homogénéité du mobilier urbain permettrait de qualifier les espaces.

La charte des mobiliers urbains souhaitée par la ville d'Ajaccio pourrait alors décliner l'ensemble de ces rubriques :

- ❑ **Mobilier de repos** (bancs, chaises, tables, banquettes, etc),
- **Objets contribuant à la propreté** de la ville (poubelles, corbeilles, sanitaires publics, etc),
- **Équipements d'éclairage public** (réverbères, candélabres, etc),
- **Matériels d'information et de communication** (mâts et colonnes porte-affiches, plaques de rues, affichages d'informations municipales et culturelles, etc),
- **Jeux d'enfants**,
- **Objets utiles à la circulation** des véhicules ou limitation de celle-ci (potelets, barrières, bornes, range-vélos, etc),
- **Grilles, tuteurs et corsets** d'arbres,
- **Abris** destinés aux usagers des transports en commun.







3. Les sols

Les rues, trottoirs et espaces publics d'Ajaccio disposent de sols différents et hétérogènes. Seuls le cours Napoléon et la rue Fesch semblent avoir des sols relativement homogènes.

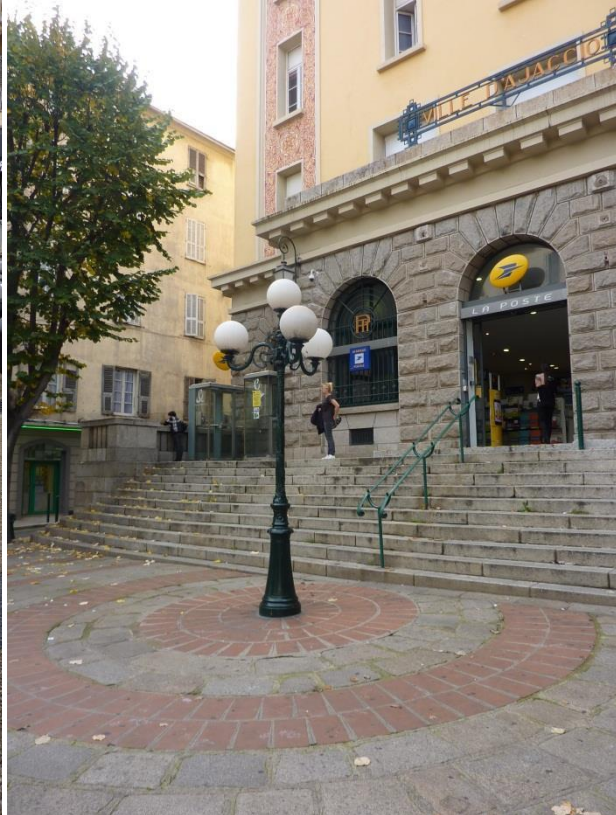
Les trottoirs du cours Napoléon ont été traités dans l'ensemble de manière identique : c'est un jeu de dalles bicolores qui souligne l'espace piéton. La rue Fesch est piétonne et a été refaite dans son intégralité.

Dans le centre ancien, il demeure encore quelques mètres de vieux pavages sur des trottoirs ou dans des passages étroits.

Les différences de sols témoignent des aménagements successifs.

Tout comme le mobilier urbain, une harmonisation des sols lors des travaux de réfection sera à envisager. Cela permet de mettre en valeur les bâtiments mais également de délimiter les espaces propres à chaque fonction : déplacements doux, aire de livraisons, espace public, stationnement, circulation motorisée, etc....







4. Les poubelles

Le centre-ville d'Ajaccio se caractérise par un bâti volumineux et l'habitat est essentiellement collectif.

Les immeubles étant anciens, il est très souvent pas possible de stocker les poubelles à l'intérieur des bâtiments. Aussi, les containers restent à l'extérieur, sur le trottoir ou la chaussée.

Un système de containers enterrés pourrait alors être envisagé afin de réduire l'impact visuel des poubelles.



8. 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.

Entre mer et montagne, entre nature et urbanisation, la ville d'Ajaccio constitue le premier pôle d'emploi et d'attractivité de l'île, concentrant 65 883 habitants (soit 22 % de la population insulaire) et offrant toutes les aménités urbaines (services, infrastructures, accès aux soins, loisirs, etc.). Saturée, la ville s'étend depuis plusieurs décennies sur son espace périphérique, notamment dans les communes autrefois rurales de la vallée.

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 édifiée 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.



Source : <http://www.2a.cci.fr>

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.



Source : <http://www.ajaccio-tourisme.com>

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.



Source : <http://www.ajaccio-tourisme.com>



Source : <http://www.bateaux-essais.com>

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.

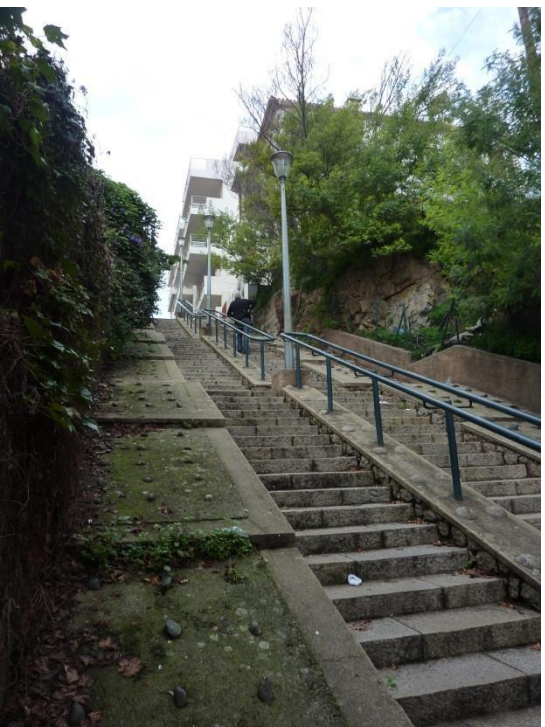
Cependant elles ont toutes une forme massive et le volume bâti épouse la forme de la parcelle en laissant le plus souvent un espace libre au centre ou en arrière.

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.



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



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

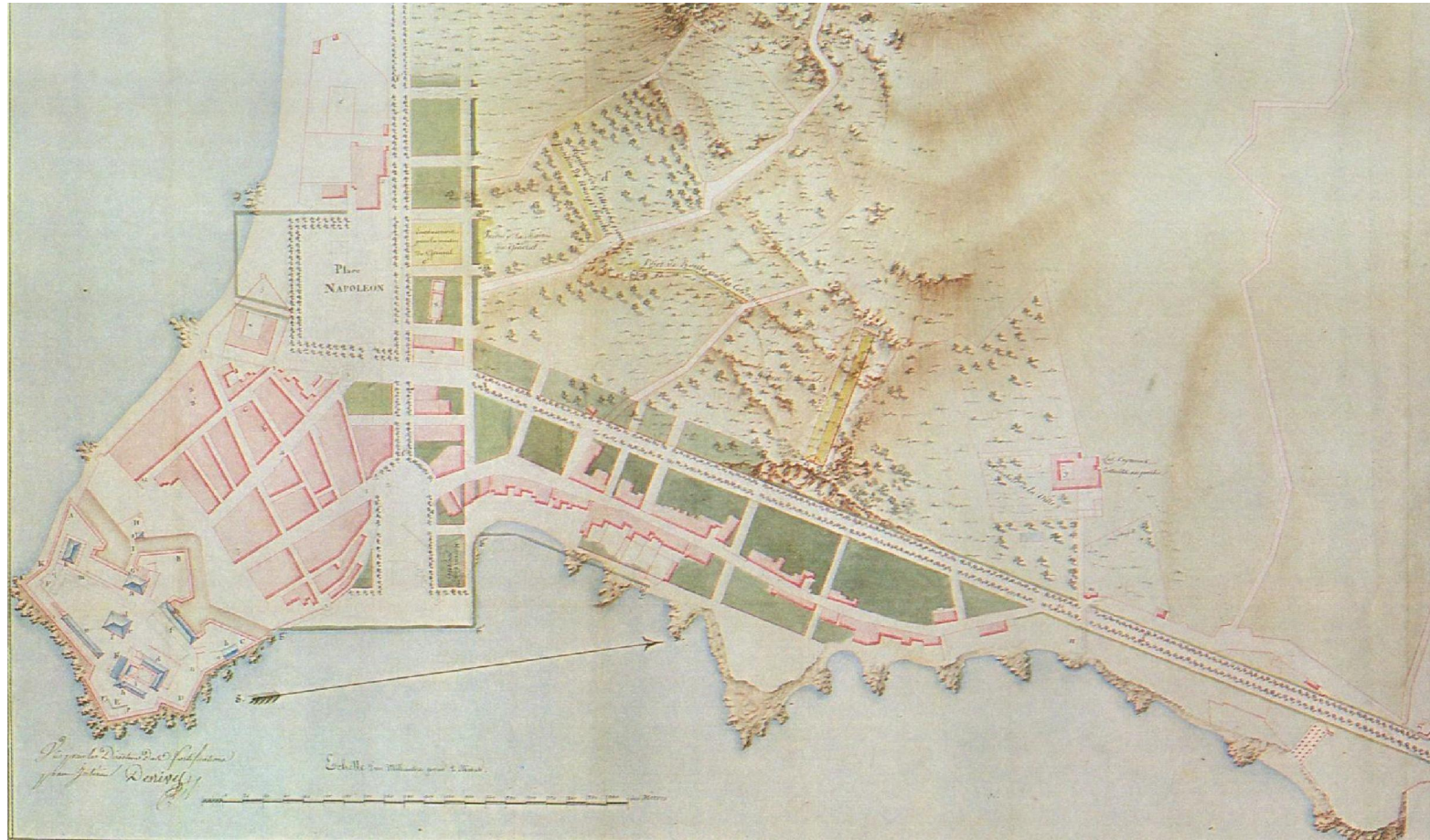
Ce plan de la ville d'Ajaccio en 1808 met en scène le projet urbain « d'extension et d'embellissement » souhaité par Napoléon Bonaparte.

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.



Source : « Ajaccio 1750 /1990 » - X.VERSINI1992







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**

Cônes de vue et panoramiques

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



Cônes de vue et panoramiques

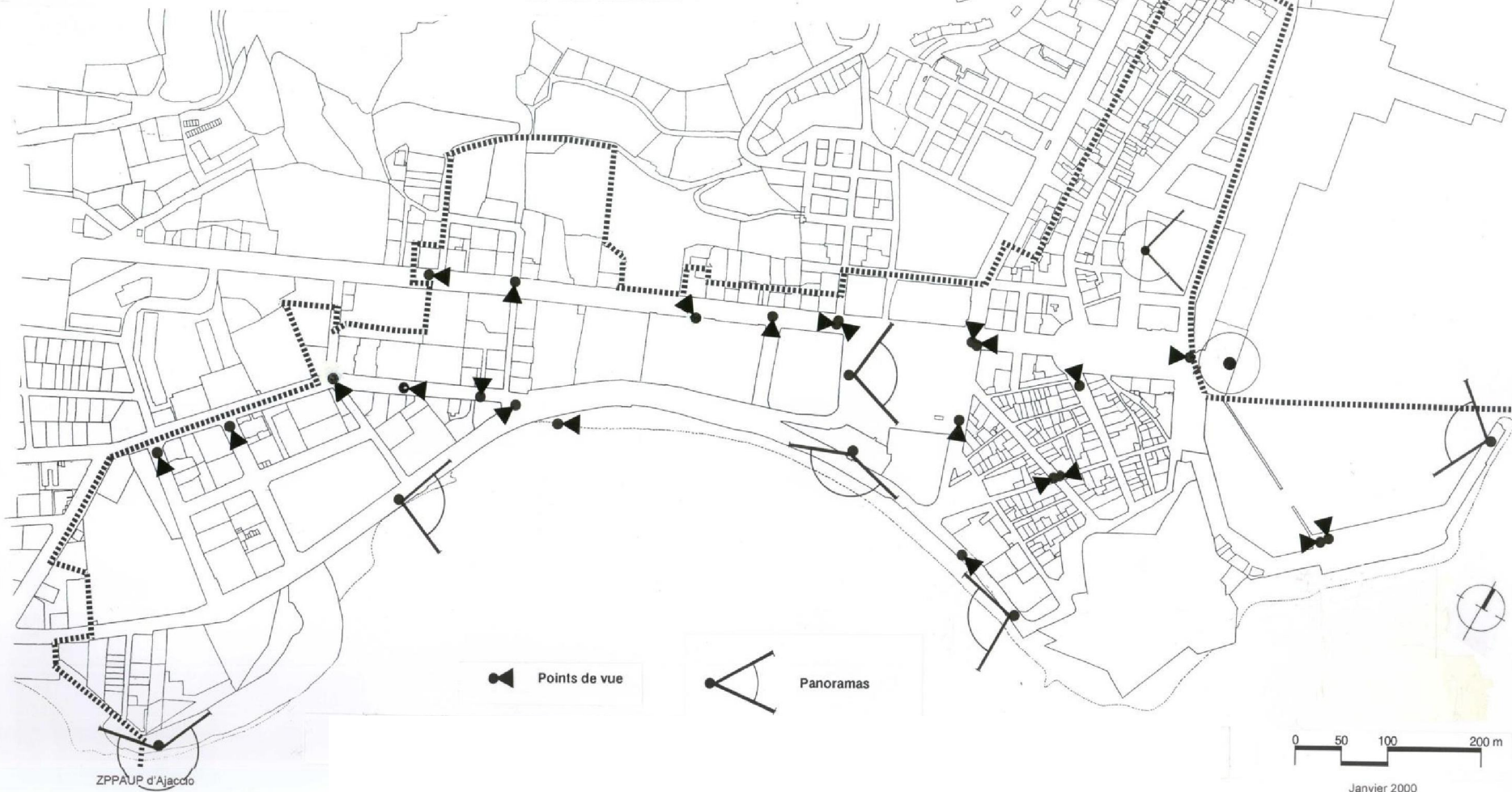
Source : rapport de présentation de l'extension de la ZPPAUP d'Ajaccio réalisée par Antoine BRUGUEROLLE en octobre 2007.

Ce plan rappelle les panoramas et points de vue remarquables qu'il convient de préserver. Les projets d'aménagement et de construction nouveaux devront être étudiés en tenant compte de ces vues sensibles.

POINTS DE VUE ET PANORAMAS REMARQUABLES

Ce plan rappelle les panoramas et points de vue remarquables, qu'il convient de préserver.

Les projets d'aménagement et de construction nouveaux devront être étudiés en tenant compte de ces vues sensibles.



4. Carte de synthèse du paysage urbain et naturel

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



9. Paysage urbain



Le **paysage urbain** est un produit culturel formé sous l'influence de l'environnement. En d'autres termes, le paysage urbain se définit comme étant la compréhension de notre environnement qui se forme par les traces de l'homme et de sa vie dans la nature.

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. LarueFesch

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.

Joseph Antoine GRANDVAL fut le bienfaiteur de l'Hospice de Bonifacio, de l'église de Sartène, de Fozzano, de Mezzavia, et surtout d'Ajaccio à partir de 1859.

En remerciement de tous ses bienfaits, la Municipalité décidera de donner le nom de l'Industriel à une artère importante de la ville, qui est aujourd'hui l'actuelle Cours Grandval.



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.

Anciennement nommé Piazza d'Olmo, place du marché, place des Palmiers.

C'est la plus ancienne place d'Ajaccio. Elle fit partie du plan de restructuration et de modernisation engagé par Napoléon en 1802.

Tout autour de la place ont été construites d'imposantes maisons convoitées par les Ajacciens.

La place fut agrandie vers la mer et, dans le souci de lutter contre la pénurie d'eau, elle fut dotée d'une fontaine ornementale ornée de quatre lions en granit, œuvre de Jérôme Maglioli, et d'une statue en marbre du premier consul, œuvre de Maximilien Laboureur.



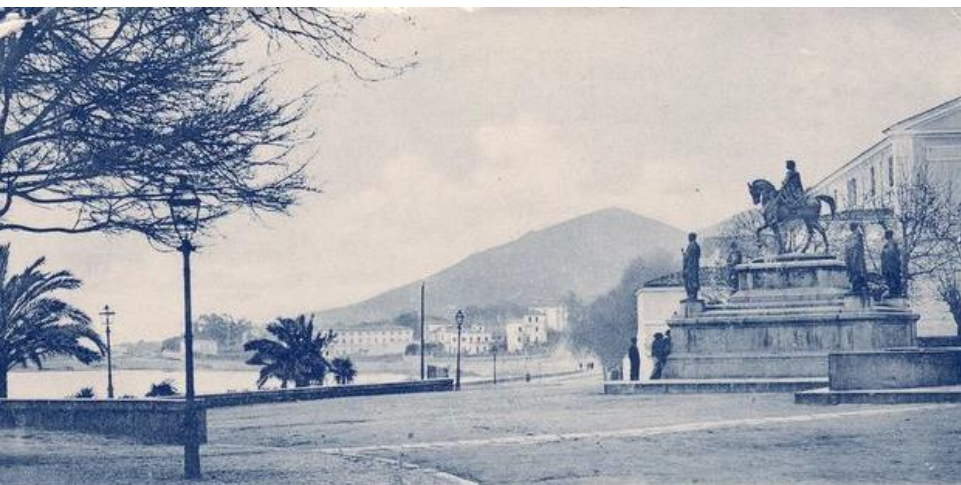
Piazza del diamante (Place du Diamant), Place Bonaparte, Place Royale, Place De Gaulle.

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.

Inaugurée par le prince Jérôme Napoléon le 18 mai 1865, la statue de Napoléon et de ses quatre frères (œuvre de Viollet-le-Duc) tourne le dos à la ville pour regarder la mer.

Cette place, d'une superficie de 12 000 mètres carrés a été trois fois le théâtre d'importants travaux (1969, 1982 et 1986 avec la construction d'un parking souterrain).



Source : <http://www.cpa-corse.com> - Série cpa-de-corse Numéro:797



Source : <http://www.cpa-corse.com> - Série cpa-de-corse Numéro:796



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.



Source : <http://home.nordnet.fr/~lbeaumadier/imganc/ajaccio%2070%20place%20spinola.html>



6. Les passages étroits

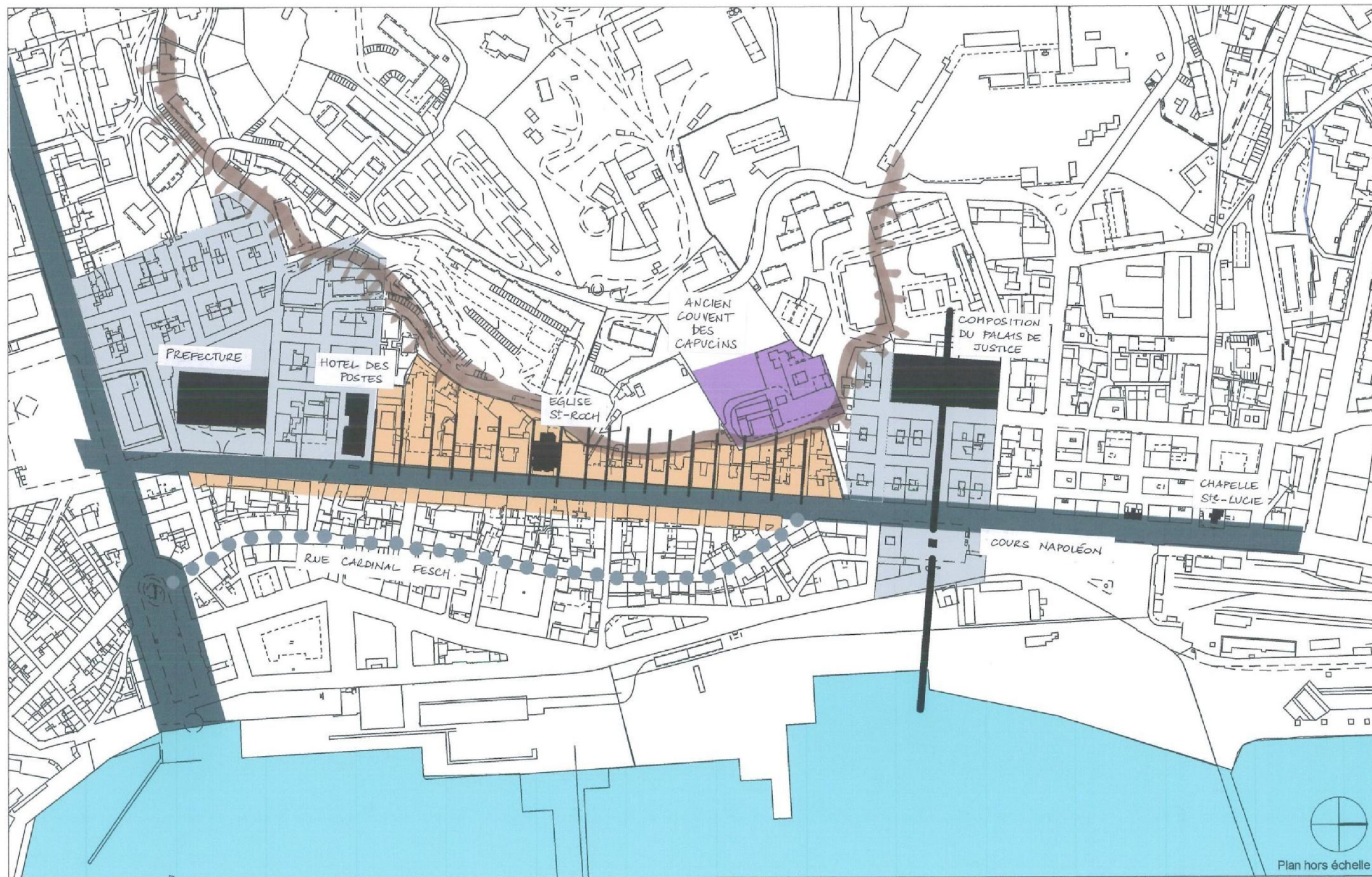
Tout un réseau de passages étroits, couverts irriguent le centre ancien.

Ils sont les témoins de la ville ancienne avant le plan d'embellissement de Napoléon en 1808.



7. Carte des paysages urbains d'Ajaccio

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



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

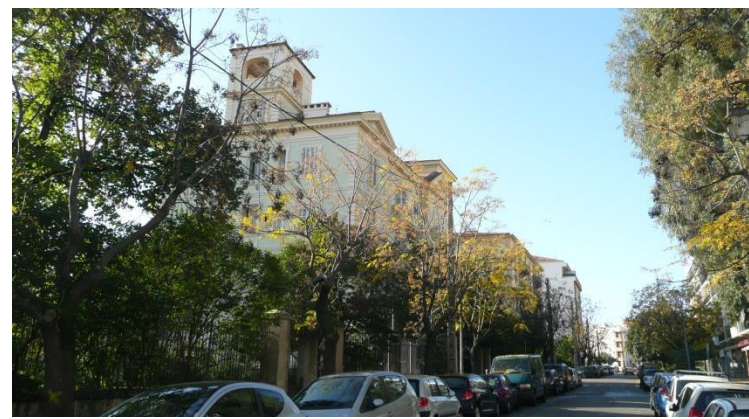


Opportunités et besoins du patrimoine au regard du développement durable

1 – Le patrimoine bâti d’Ajaccio

L’analyse architecturale et urbaine du diagnostic préalable du présent Site Patrimonial Remarquable (SPR) 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.



Le patrimoine Ajaccien des quartiers concernés par l' (AVAP) 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.

D'après la circulaire relative aux AVAP du 2 mars 2012, 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 (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).

11.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 terme 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,
- 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.
- Participent aux paysages urbains.

Problèmes et risques

- 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...).

11. Principes pour le SPR

Délimitation du périmètre

Le périmètre général du SPR est tracé de façon à englober la totalité des monuments protégés et leur périmètre et les sites inscrits. Le but est de simplifier les protections afin de mettre en place une gestion commune du patrimoine reconnu.

Les sites classés ne sont pas nécessairement inclus dans le SPR, car ils conservent leur propre mode de protection et de gestion.

Division en secteurs

LE SPR sera composée de grands secteurs délimités en fonction de leurs qualités architecturales et paysagères.

Règlement

Chaque secteur possèdera un corps de règles spécifiques.

12. Compatibilité du SPR avec le PADD du PLU



1. Les orientations du PADD

Les objectifs du PADD

Un PADD est une opportunité donnée par la Loi d'avoir une Vision, une Ambition et un Portait de la ville pour les 15 prochaines années.

A ce titre, il décline les différentes orientations générales d'aménagement portant tout autant sur le développement et le rayonnement économique, l'amélioration et le renouveau de la trame urbaine, que sur la sauvegarde et la valorisation de notre patrimoine culturel, environnemental et agricole.

Il s'établit en concertation avec la population qui, si elle est tout d'abord obligatoire est aussi une chance de pouvoir confronter la vision d'élus aux attentes des ajacciennes et des ajacciens.

Ses axes structurants

Lors des rencontres avec les habitants et les acteurs de la ville, des mots ont fortement interpelés : Perte de dynamisme, vieillissement, congestionnement, minéralisation.

Partant de là, l'ambition de ville s'est construite, dans une logique de développement durable, autour de trois grandes thématiques :

Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville

Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements sociaux

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles.

Avec ces trois orientations, le PADD porte une vision de ville ambitieuse.

En termes de rayonnement, pour qu'Ajaccio retrouve son statut de capitale, il sera nécessaire de l'ouvrir sur le bassin méditerranéen. A cette fin le SPR fait partie des leviers d'actions autour de la culture, de l'environnement, du cadre de vie et des savoir-faire, pour soutenir les activités économiques innovantes et traditionnelles.

Il ne s'agit plus de se satisfaire de la présence massive d'administrations, qui maintiennent à flot notre économie à l'année, et de capter quelques revenus liés au tourisme la belle saison venue.

Sur la question du développement urbain, Ajaccio est une ville qui a besoin de logements. C'est un état de fait qui dure malheureusement depuis de nombreuses années et qu'il n'est pas si simple de résorber. Aujourd'hui, l'Etat, par l'entremise de la Loi pour l'Amélioration du Logement et un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, impose, sous la menace d'amendes, une marche forcée. Or, les élus d'Ajaccio, ne souhaitent pas que de nouvelles villes sortent sur le territoire communal. Sous couvert de soi-disant mixité sociale, on ne construit que des futurs ghettos. Pour, à la fois, éviter ce risque et répondre aux besoins des habitants, il a été décidé d'axer le développement urbain sur deux trajectoires

Tout d'abord, réinvestir le centre-ville historique et ses quartiers : On ne le voit peut être pas de prime abord mais, hors des espaces publics et des emprises bâties, Ajaccio est constellé de petites friches qui pourraient être avantageusement valorisées par de la création de logements à taille humaine. Ajaccio possède également un patrimoine historique exceptionnel

Ensuite, renouveler les franges urbaines pour garantir une qualité sur les entrées et périphéries de la ville : C'est un constat que tout le monde fait, ces quinze dernières années, les espaces positionnés au Nord de la rocade se sont développés anarchiquement. Aussi, il sera nécessaire, dans l'enveloppe urbaine, de ramener de la cohérence en ciblant certains secteurs enchâssés dans une trame bâti diffuse, où seront positionnerons des zones de projets dans un esprit de vitalisation de ce qui, délaissées par l'agriculture, figurent des friches en devenir.

Enfin, connectés à cette dernière thématique, protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, c'est avant tout interroger les relations entre la ville et son environnement. Ajaccio est une commune urbaine qui dispose d'un territoire très important, plus de 8000ha. Comme toute ville, Ajaccio doit pouvoir se développer. Cela se fera dans l'enveloppe urbaine préexistante. Sur ces 8000ha, en effet, plus de deux tiers des surfaces sont vierges de toutes constructions et ne sont plus exploitées en agriculture. redéployer une agriculture adaptée au profil et aux besoins d'Ajaccio. Nous y travaillons aujourd'hui avec un

les enjeux du PADD pour Ajaccio

Les enjeux du PADD sont multiples. Il y a la fois, comme expliqué plus tôt, une question de prise en compte des besoins de la population et une obligation de s'inscrire dans un cadre légal très contraint. Sans entrer dans le détail, le PADD décline des solutions qui seront compatibles avec les orientations fixées par ce qu'on appelle les « documents de rang supérieur », le PADDUC et ses espaces stratégiques agricoles par exemple.

Le PADD intègre également l'ensemble des risques naturels et technologiques présents sur la commune. L'objectif est alors de ne pas exposer les populations, par évitement des zones inondables par exemple, ou d'apporter des solutions pour réduire l'exposition de celles déjà concernées, en créant des bassins de rétention, en améliorant le réseau d'écoulement des eaux pluviales...

Dernier enjeu, enfin, le PADD pose les bases de notre projet de refonte urbaine que nous avons baptisé Ajaccio 2030. Face aux risques de dévitalisation du centre-ville figuré par l'émergence de pôles d'habitats et de commerces en périphérie, la Direction Municipale a, dès son investiture, porté la Société Publique Local d'Aménagement Ametarra, pour donner les moyens à la ville de conduire le développement urbain..

Le rapport entre PADD et PLU

Le PLU n'est pas qu'un simple plan de zonage assorti d'un règlement. C'est avant tout un document composé de plusieurs pièces qui précise un contexte, développe un projet, détaille des aménagements et expose les modalités de constructibilité. Le tout forme le projet de ville pour les 15 ans à venir. Il en est le plan fonctionnel qui révèle l'articulation des différentes solutions portées par la commune pour répondre aux besoins de ses habitants dans une logique de développement durable.

EXTRAIT DU PADD

1.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine

Le constat

Une ville historique protégée par deux périmètres de protection (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours d'élaboration.

De nombreux monuments historiques inscrits ou classés (Oratoires, Chapelles, Maison Bonaparte, Cathédrale Sainte-Maria Assunta, Citadelle, Palais Episcopal, etc.).

Un patrimoine riche : Napoléon, Citadelle, vieille ville génoise, monuments, etc.

La balnéarité ajaccienne : une histoire, un patrimoine qui a laissé des traces bâties (la nécropole, la station d'hiver, les quartiers des Étrangers, le grand Ouest Ajaccien, la route des Sanguinaires et ses hôtels, les paillotes...).



Un petit patrimoine riche et diffus à valoriser
La chapelle Peraldi, patrimoine funéraire

Les enjeux

Mettre en valeur l'ensemble du patrimoine Ajaccien.

Développer les réseaux patrimoniaux.

Créer une dynamique à partir de l'objet culturel (tourisme patrimonial).

Promouvoir l'image de Napoléon tout au travers de la ville.



Ajaccio : ville natale de Napoléon Bonaparte
Valorisation du patrimoine Napoléonien de la Ville

Le rayonnement de la commune ajaccienne repose tout particulièrement sur la qualité et la diversité de ses patrimoines.

La ville s'engage donc à **préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti urbain et architectural d'Ajaccio** et les réseaux qui assurent une mise en lien entre ce patrimoine. Enfin, la construction d'un véritable projet patrimonial à l'échelle de la commune offre l'opportunité d'aborder et de mettre en valeur le patrimoine non comme une série d'objets singuliers mais comme un ensemble de familles thématiques, rétablissant un sens au territoire historique en témoignant de la richesse des usages et coutumes d'Ajaccio autrefois.

En premier lieu, la commune d'Ajaccio bénéficie d'une servitude d'utilité publique inhérente à la protection du patrimoine (*Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager*, actuellement en cours de transformation en AVAP) qu'il s'agira d'intégrer au projet de ville.

De la même manière, le *primitif de la future AVAP élargie*, devra être compris dans le projet de ville.

Par ailleurs, et plus globalement dans cette volonté de mettre en valeur le patrimoine bâti architectural et urbain, il s'agira de *préserver la silhouette du centre ancien d'Ajaccio*, fortement marquée par les témoignages de son passé génois et impérial.

Plus spécifiquement, la citadelle d'Ajaccio et la vieille-ville génoise sont des sites archéologiques et patrimoniaux remarquables qui devront être particulièrement investis dans la recherche et le développement d'un savoir scientifique sur la formation de la ville et les méthodes constructives du passé.

Labellisée *Ville d'Art et d'Histoire*, la ville d'Ajaccio doit continuer d'investir

les possibilités qui s'offrent à elle pour le développement et la diffusion de savoirs sur son patrimoine architectural et urbain.

Le centre ajaccien est aussi un lieu chargé de mémoire et réclame d'activer les moyens nécessaires pour valoriser l'ensemble du patrimoine immatériel de la commune : les établissements musicaux historiques, les lieux témoins de la vie de Tino Rossi, le savoir faire local spécifique au corail...

Dans un second temps, il convient de prendre en compte l'intérêt d'une protection et d'une mise en valeur particulière pour quatre périphéries ajacciennes qui développent chacune un thème patrimonial particulier :

- le **patrimoine agricole** en périphérie Nord, le long de l'entrée de ville et se prolongeant dans la Vallée de Saint-Autoine.

- les **parcs et jardins** en périphérie immédiate d'Ajaccio qui forment une ceinture verte entre la ville historique et la ville du 20^e siècle. Ce sont les jardins des lotissements ouvriers à l'Ouest mais aussi au Nord du centre-ville, les parcs Berthault, Caméo d'Ornano, Sebastiani, mais aussi les jardins dessinés des premiers immeubles collectifs.

- le **patrimoine funéraire**, notamment à l'Ouest, le long de la route des Sanguinaires, dans le quartier de la résidence des îles (Chemin des Sept Chapelles), à proximité de la route du Salario (Chapelle Perakli, Chapelle Pugliesi Conti...) mais également le long du Chemin du Finocello.

- le **patrimoine du 20^e siècle**, du style «Art Déco» dans le prolongement des Cours Napoléon et Grandval, au chemin de grue dans le quartier moderne des Cannes Salines et à l'architecture balnéaire, le long de la route des Sanguinaires.

1.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine

Le troisième axe concerne la **promotion des sites patrimoniaux et de leur mise en réseau** : la ville historique, ses hameaux de Pissinale et Mezzavia et le patrimoine villageois de proximité seront mis en valeur dans un souci de complémentarité entre ces sites historiques.

Le label ville d'Art et d'Histoire pourrait, à ce titre, devenir un label Pays d'Art et d'Histoire et permettre l'organisation d'un réseau entre ces sites à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité.

La valorisation des **tracés historiques de liaison entre la ville, les villages et les hameaux**, comme celle de l'ensemble des ouvrages d'art qui les ponctuent (ponts, fontaines, lavoirs, cabaires...) doivent être abordées dans un projet d'ensemble à vocation culturelle et touristique.

La mise en réseau patrimoniale est l'opportunité de pouvoir découvrir, de manière simultanée LES patrimoines d'Ajaccio sur des projets de **routes patrimoniales**.

Le Canal de la Gravona offre une opportunité tout à fait exceptionnelle en périphérie ajaccienne de pouvoir élaborer un projet de mise en valeur de cet ouvrage à travers la réalisation d'une voie douce de découverte du patrimoine agricole et paysager d'Ajaccio et du Pays ajaccien. C'est aussi l'occasion d'aborder dans un ensemble cohérent l'histoire de l'adduction d'eau à la ville et de mettre en scène, dans un projet global, le patrimoine hydraulique du territoire ajaccien.

Côté mer, un **sentier littoral continu sera créé en lien avec une mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti** qui ponctue le littoral (tours et citadelles génoises, espaces naturels remarquables, zone natura 2000, grand Site de la Patata...).

L'idée de mise en valeur d'un patrimoine en réseau est également l'occasion d'**aborder les sites et monuments remarquables de manière thématique**.

A ce sujet, le rayonnement de la cité impériale à l'international donne une importance particulière au patrimoine historique napoléonien.

Plus particulièrement, il s'agira de protéger et mettre en valeur les quais napoléoniens dans le cadre du réaménagement de la Place Campinchi.

Parmi les autres thèmes patrimoniaux à valoriser pour la ville d'Ajaccio :

- la **Génoise** : la ville Génoise, la Citadelle, les Tours littorales ;

- la **picque** : réseau de patrimoine religieux (cathédrale, églises, chapelles, patrimoine funéraire) ;

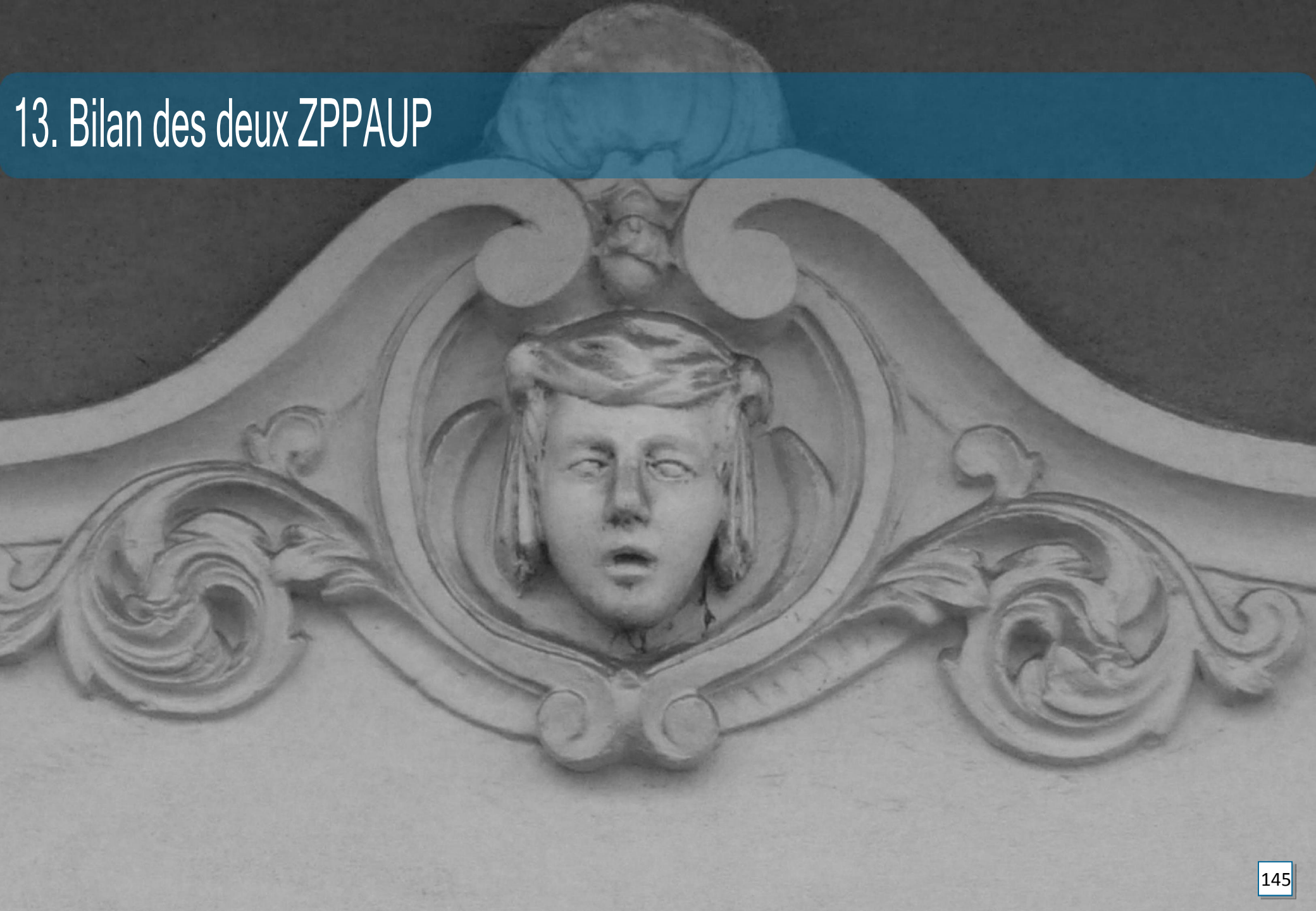
- l'**eau** : réseau des fontaines et Canal de la Gravona ;

- les **paysans** : réseau de bergeries ;

- la **balnéarité** : réseau des paillettes historiques.

Le traitement des paillettes historiques, qui sont partie intégrante des pratiques estivales ajacciennes, pourrait être abordé au travers de l'élaboration d'une charte de qualité pour les installations saisonnières, co-construite avec l'ensemble des acteurs.

13. 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 il 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 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'une AVAP, **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 règlementaire

3.1 Le règlement

Afin d'établir le bilan de l'application règlementaire, les services instructeurs de la Ville d'Ajaccio ont été interrogés. La ZPPAUP apparaît comme **un outil règlementaire 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**. Cette initiative permet 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 règlementaire

De juillet 2005 à novembre 2019, 173 déclarations préalables ont été déposées dans le périmètre de protection de la ZPPAUP.

Sur les 173 déclarations préalables, 154 ont été déposées par des commerçants et seulement 19 par des particuliers.

Sur les 173 déclarations préalables, 80% ont reçu un avis favorable et 20% un avis défavorable. 4 rejets tacites, 5 dossiers sans suite et 4 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.

- rénovations de façades commerciales,
- modification de façades commerciales,
- aménagements intérieurs de boutiques,
- changements d'enseignes,
- travaux de ravalement de façades,
- transformations d'usage (appartement en local commercial ou professionnel),
- réfections de toiture,
- travaux d'accessibilité PMR,
- changements de bâches et suppression de marquise, armoires électriques,
- construction de sanitaire sur façade arrière,
- construction d'une nouvelle façade,
- création de balcon sur façade arrière,
- création de baies,
- changement de baies,
- fermeture de terrasse,
- extension,
- changement de volets,
- store à projection démontable,
- 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 peu de dossiers ont été déposés 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. Or le SPR doit permettre l'exploitation des nouvelles énergies. 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.

14. Proposition du périmètre du 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 architectural 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.





— Périmètre SPR

1.1 Extension du périmètre 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.



153



Analyse urbaine

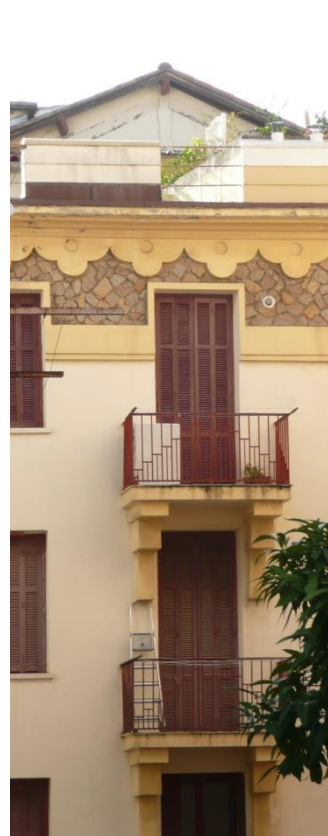
Ce périmètre propose deux types d'habitats présentant des caractéristiques urbaines identiques : la maison individuelle et l'immeuble.

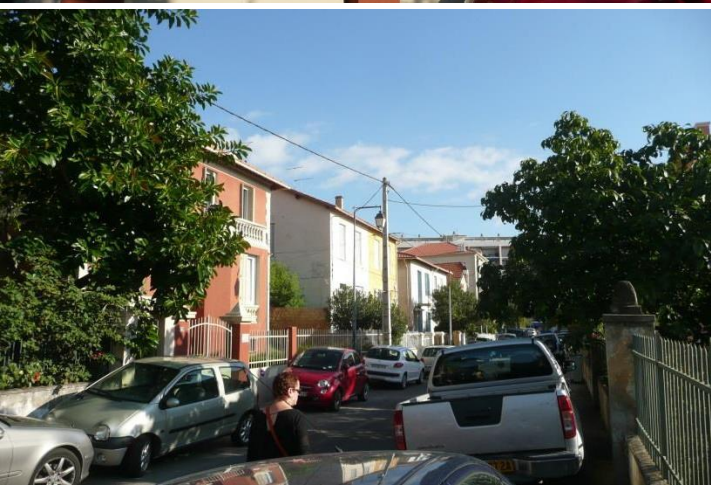
Quelque soit le mode d'habitat, l'immeuble est en retrait et l'alignement à la rue se fait par les murs de clôtures.

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'ordonnement 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.

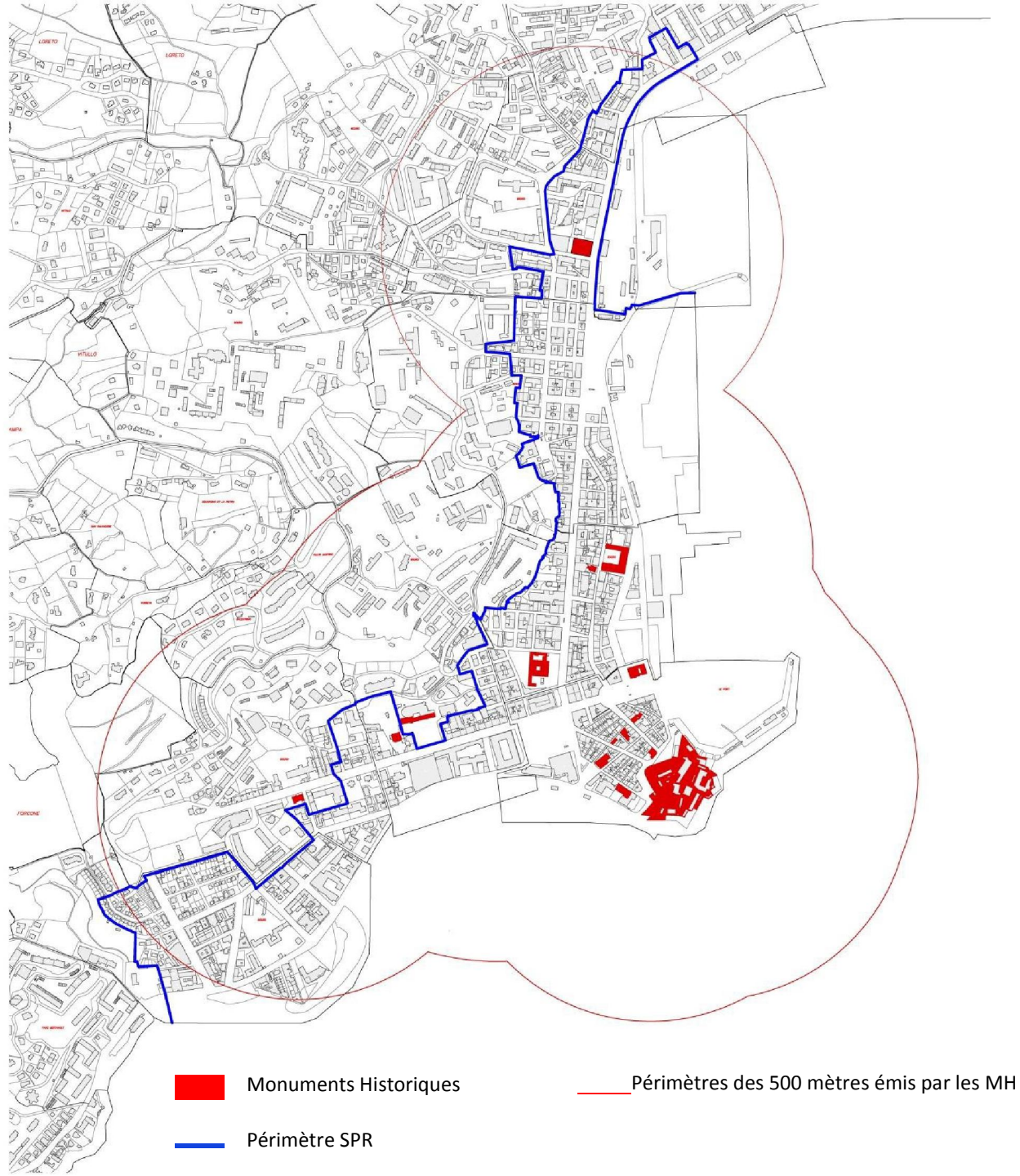
Les menuiseries sont en bois, de grande hauteur, de forme rectangulaire. Elles sont divisées par des bois, en trois parties égales.

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) seront restaurés si la ZPPAUP n'a pas été transformé 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).



Monuments Historiques



Périmètres des 500 mètres émis par les MH



Périmètre SPR