OPAH Renouvellement Urbain et OPAH Copropriétés Dégradées du Centre Ancien de Bastia 2026-2030

Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales



SOMMAIRE

1- Introduction

2- Présentation du périmètre opérationnel de l'OPAH.

3- Prescriptions techniques concernant la mise en œuvre des travaux :

- Attendus de la mission du maître d'œuvre
- Définition du programme de travaux
- Ravalement des façades à base de chaux naturelle
- Réfection des toitures en lauzes
- Traitement des réseaux et éléments rapportés en façades
- Travaux d'amélioration de la consommation énergétique
- Préservation de la biodiversité, protection des martinets
- Lien avec le Site Patrimonial Remarquable

4- Rappel historique du développement urbain et architectural de Bastia afin de garder en mémoire la richesse historique de notre patrimoine bâti.

5- Typologies d'éléments architecturaux de qualité, faisant partie du patrimoine de la ville qui devront faire l'objet d'une attention particulière de la part des maîtres d'œuvre et des entreprises lors des travaux de réhabilitation. **Tout élément présentant un intérêt architectural devra être conservé et remis en valeur**.

01. INTRODUCTION

Le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales est le guide de référence des travaux subventionnables dans le cadre des **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat du centre ancien de Bastia 2026-2030**.

Il a été établi avant tout à destination des maitres d'œuvre et des entreprises pour les aider à établir leurs programmes de réhabilitation et réaliser des travaux dans le **respect du patrimoine architectural remarquable** du Centre Ancien de Bastia.

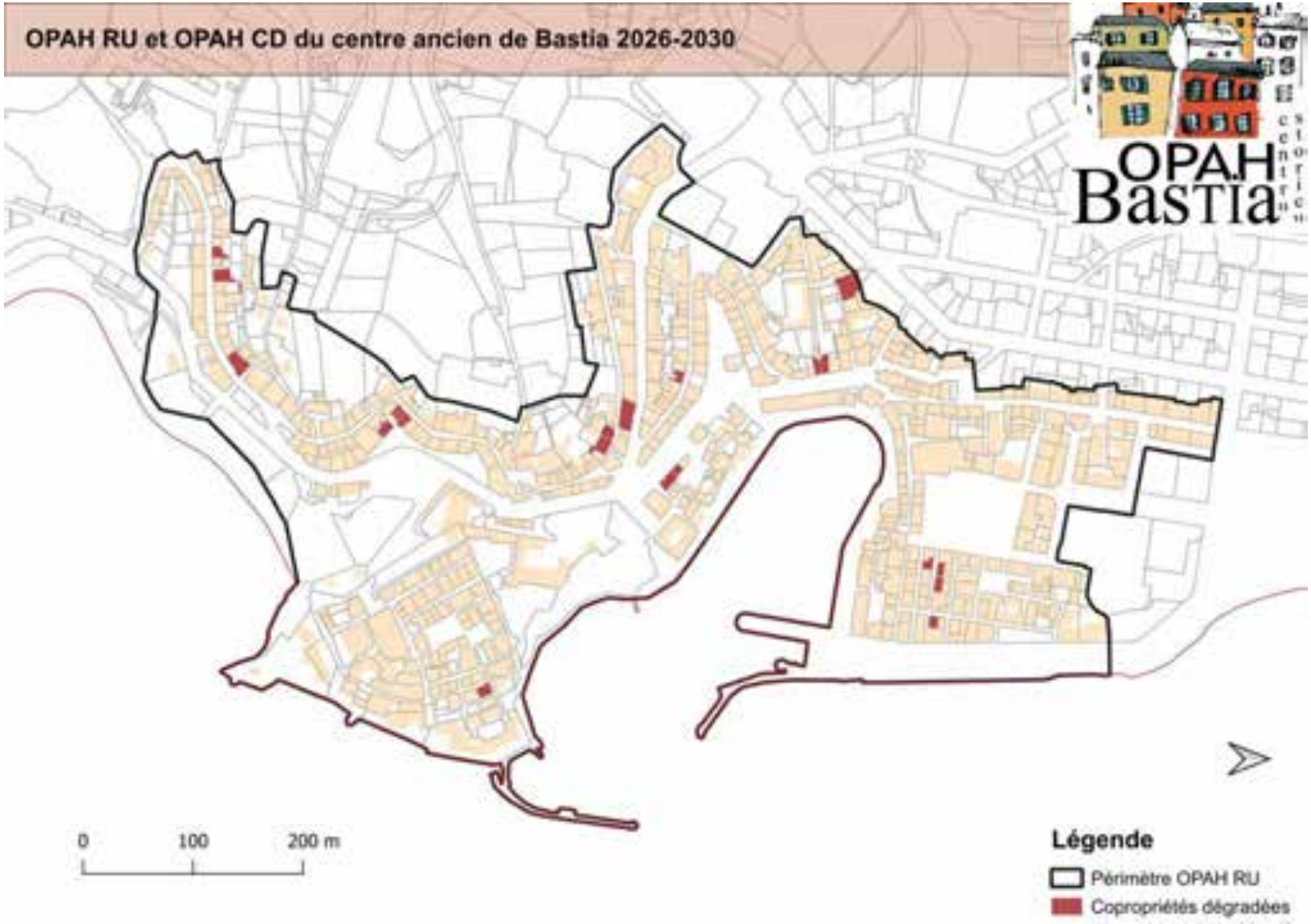
Il doit être vu comme un support pratique, un memento utile à garder sous la main et à consulter régulièrement pour établir les dossiers de consultation des entreprises, les déclarations préalables de travaux et réaliser les travaux.

Il permet de **définir les techniques et matériaux à mettre en œuvre** pour respecter les prescriptions obligatoires dans le cadre du Secteur Patrimonial Remarquable mais aussi d'attirer l'attention sur les petits éléments de décors, parfois discrets, qui font toute la richesse de cette architecture vernaculaire qu'il faut absolument préserver, protéger et mettre en valeur.

Ouvrir l'œil, apprendre à regarder à nouveau ces bâtisses que nous avons tous les jours sous les yeux et que nous n'admirons plus forcément comme elles le méritent, les redécouvrir, pour les aimer, les protéger, les sublimer, pour que les générations futures puissent encore les admirer comme nous le faisons trois à quatre siècles après leur édification par de talentueux et inventifs bâtisseurs.

Aussi, au-delà de sa valeur réglementaire, nous espérons que les partenaires s'en saisissent comme d'un réel outil.

02. PRESENTATION DU PERIMETRE D'O.P.A.H.



Le périmètre d'OPAH regroupe l'ensemble du centre ancien de Bastia, tel qu'il s'est développé du XVIIe à la fin du XIXe siècle. Il se développe en bord de mer, autour du Vieux-Port, au sud de la place Saint-Nicolas, à l'est du boulevard Paoli et de la rue César Campinchi, qui constituent le centre ville actuel, depuis la fin du XIXe et le début du XXe siècle.

Au sein de ce périmètre, certains immeubles ont été inscrits dans le dispositif spécifique d'OPAH Copropriétés Dégradées. 17 sont d'ores et déjà identifiés et sont repérés sur la carte ci-dessus. Ils nécessiteront une attention renforcée de la part de la maitrise d'œuvre. 8 autres adresses pourront être ajoutées en cours d'opération pour atteindre un total de 25 copropriétés.

Le périmètre d'OPAH se divise en 5 sous-quartiers :

- **Quartier de la Citadelle** : délimité au nord par l'ancien Palais des Gouverneurs et le jardin Romieu, à l'ouest par le Cours du Docteur Favale, la place Dominique Vincetti, et la rue César Vezzani, et à l'est par le front de mer.

- **Quartier Saint-Joseph** : délimité à l'est par la rue César Vezzani, la place Dominique Vincetti, le Cours du Docteur Favale et au nord par la rue Auguste Gaudin.

- **Quartier Saint-Charles** : délimité au nord par la rue des Jardins, à l'est par la rue Laurent Casanova et la rue du Colle, au sud par le boulevard Auguste Gaudin, et à l'ouest par le boulevard Paoli (les immeubles qui bordent le boulevard Paoli ne font pas partie du périmètre d'étude).

- **Quartier du Marché** : délimité au nord par les rues Miot, et Jean Casale, à l'ouest par le boulevard Paoli (les immeubles qui bordent le boulevard Paoli ne font pas partie du périmètre d'étude), à l'est par le quai des Martyrs, et au sud par les rues des Jardins, Saint-Jean et Monseigneur Rigo.

- **Quartier du Vieux Port** : délimité par les quartiers de la Citadelle, Saint-Charles, et du Marché.

03. LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

• Attendus de la mission du maître d'œuvre

La réussite d'un programme de travaux repose de manière essentielle sur la **qualité du travail de diagnostic élaboré en amont** par le maître d'œuvre. Chaque immeuble est unique. Il convient de l'aborder de manière attentive et curieuse pour en saisir les particularités, les détails, pour savoir les conserver, les restituer et les mettre en valeur. Par ailleurs, **l'immeuble n'est pas une coquille vide**. Il est habité et il convient de savoir prendre en compte ses habitants, leurs habitudes, leurs besoins et leurs usages afin de **garantir une conduite de chantier sereine**, respectueuse du bâti et de ses habitants, lesquels comprennent aussi la faune sauvage qui peut y avoir élu domicile, comme les martinets.

Il est également nécessaire, compte tenu de la complexité du parcellaire et du foncier en centre ancien, **d'être attentifs aux immeubles avoisinants**, en particulier des imbrications de construction que l'on peut trouver, notamment au niveau des réseaux, des ancrages de constructions annexes, toujours dans l'optique de faciliter le déroulement du chantier, éviter les mauvaises surprises propres à générer des travaux supplémentaires.

Pour les immeubles affectés de pathologies structurelles, il sera indispensable de **travailler en amont en étroite collaboration avec le bureau d'études techniques** en charge du diagnostic notamment pour effectuer les sondages AVANT l'élaboration des CCTP et DCE.

L'objectif est d'avoir, pour les copropriétaires et les financeurs, une vision précise et la plus exacte possible du programme de travaux et de son coût au moment de la validation du projet en assemblée générale.

Le nouveau règlement d'attribution des aides limite les possibilités de demandes de financement complémentaire à un seul dossier et devra être dûment argumenté.

Il est donc demandé une lecture attentive et globale du bâtiment, dans toutes ses composantes, techniques, architecturales, patrimoniales, sociales, environnementales, pour une réhabilitation respectueuse et durable.

• Définition et déroulement du programme de travaux

1 – diagnostic

- Diagnostiquer les besoins en travaux de rénovation sur la base d'un constat visuel et de l'analyse des diagnostics préalables (structures, amiante, plomb, termites, etc.)
- Etablir un état des lieux et un diagnostic complet de l'immeuble en portant une attention particulière aux spécificités de son architecture : toiture, façades, cage d'escalier, etc. L'histoire de l'immeuble permet de mieux comprendre son architecture et la manière dont il doit être rénové.
- Prendre en considération la question de la biodiversité (mesures de compensation à prendre en compte pour la préservation des martinets). En amont du projet, il convient de contacter le Conservatoire des Espaces Naturels qui pourra établir la présence ou non de sites de nidifications sur l'immeuble et prévoir les mesures compensatoires à mettre en place.
- Relever précisément les traces de décors architecturaux, rechercher les couleurs d'origine des enduits
- Rédiger le CCTP des travaux en prenant en considération les réglementations en vigueur sur le périmètre : Site Patrimonial Remarquable, Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales de l'OPAH, etc.

2- points d'attention spécifiques

- Prévoir le remplacement de toutes les persiennes manquantes ou dégradées
- Visiter les logements qui comportent des édicules à supprimer afin d'étudier leur faisabilité technique et proposer, en lien avec l'architecte de l'OPAH, des solutions d'aménagement adaptées du logement (pour rentrer les équipements sanitaires, notamment).
- Immeubles avoisinants : repérer les imbrications éventuelles, les servitudes de réseaux et d'ancrages
- Vérifier les réseaux d'adduction d'eau et d'électricité. Prévoir le report des compteurs d'eau en pied d'immeuble.
- Prévoir le remplacement des **menuiseries de la cage d'escalier lors des travaux de façades** et non de la réfection de la cage d'escalier. Vérifier que la pose des gouttières peut être effectuée par le couvreur sinon l'intégrer aux phases de ravalement des façades.

3 – élaboration du programme de travaux

- Etablir un projet de réhabilitation complète en tenant compte de tous les diagnostics réalisés, en particulier pour les structures et l'amiante.
- Définir un phasage des travaux à réaliser en précisant les priorités de mise en œuvre : structures, toiture, façades, cage d'escalier Le phasage doit tenir compte des délais de validité des aides accordées.
- Transmettre le dossier technique complet à l'équipe d'animation d'OPAH (CCTP, DQE, projet de Déclaration Préalable) pour validation AVANT de consulter les entreprises. Ceci est demandé afin de pouvoir vérifier la conformité du projet aux règles liées au financement des travaux par les financeurs.
- Procéder ensuite au dépôt de la DP, et attendre le retour de l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et des services de l'urbanisme pour lancer la consultation des entreprises
- Consulter des entreprises qualifiées et expérimentées dans des projets similaires

4 – la validation du projet et le suivi de chantier

- Transmettre les devis et le rapport d'analyse des offres au syndic en vue de la tenue de l'assemblée générale
- Présenter le projet et l'analyse des offres aux copropriétaires lors de l'AG
- Suite au vote des travaux et l'acceptation des dossiers par les financeurs, établir le planning des interventions avec les entreprises retenues avec, en point de mire, les délais de validité des subventions
- Au démarrage des travaux, réaliser des visites de chantier hebdomadaires
- Informer l'équipe d'OPAH du démarrage pour permettre la coordination avec le Conservatoire des Espaces Naturels pour la mise en œuvre des mesures compensatoires pour la préservation des martinets
- Maintenir le lien avec l'équipe d'OPAH tout au long du chantier et être réactif pour l'informer de tout retard ou contrainte
- Réceptionner le chantier dans les délais de validité des aides publiques

• Ravalement des façades à la chaux naturelle

Les enduits traditionnels des bâtisses du centre ancien sont à base de chaux naturelle.

Seul ce matériau doit être utilisé pour le ravalement.

Aussi, les matériaux de référence seront les produits à la chaux naturelle, particulièrement indiqués pour la restauration des façades anciennes.

En effet, **seuls les enduits à la chaux sont véritablement adaptés car ils sont souples, se dilatent avec le mur tout en le laissant « respirer ».** Ils ont en effet la caractéristique d'être imperméables à l'eau de pluie et perméables à la vapeur d'eau produite dans les logements, évitant par là même les désordres trop souvent constatés avec les enduits ciment : remontée d'eau par capillarité et condensation de la vapeur d'eau à l'intérieur des murs.

Le choix de ce matériau privilégié pour les travaux de façades sera gage de cohérence dans la perception d'ensemble du centre ancien.

S'ils sont le plus souvent employés dans le cas de construction neuve ou récente (béton, ciment, etc.), les enduits ciments, trop rigides et trop imperméables à la vapeur d'eau, sont peu adaptés aux murs anciens que l'on peut rencontrer dans le centre ancien de Bastia.

En amont des préconisations de colorimétrie, nous définirons donc le matériau choisi pour les ravalements de façades car directement lié à la couleur dont il constitue le support.
Ainsi, un changement de matière entre deux immeubles mitoyens pourra donner des perceptions radicalement différentes, même de couleurs assez proches et théoriquement en harmonie sur un nuancier. Il sera donc essentiel d'être exigeant dans le choix du matériau utilisé, tout autant que pour la couleur.

On proscrira ainsi l'utilisation de produits synthétiques comme les enduits plastiques qui donnent des couleurs neutres et froides inconnues dans l'architecture traditionnelle (baroque ou néoclassique) et qui dénaturent les façades des bâtiments anciens.

• **LES ENDUITS A LA CHAUX AUTORISES :**

Un enduit à la chaux est constitué d'un mélange de sable, d'eau et de chaux.
C'est cette dernière composante qui donne son "identité" aux différents types d'enduits définis ci-après.

- ***Les chaux naturelles :***

Ce type de chaux est issu de la calcination du calcaire à environ 1100°C. Elle est ensuite éteinte par hydratation avant utilisation.

On distingue :

- **Les chaux aériennes naturelles** (CL-CAEB) font leur prise à l'air. Elles sont souvent appelées « chaux grasses » en raison de l'onctuosité qu'elles procurent aux mortiers.
- **Les chaux hydrauliques naturelles** (NHL-XHN) durcissent à l'eau.

Les enduits pré-formulés à base de chaux naturelle seront ainsi autorisés.
Pour la mise en œuvre et la préparation des supports, l'entreprise sera tenue de se référer au DTU 26.1.
Le dosage des liants devra être conforme à l'annexe 2 du DTU 26.1.

• **LES ENDUITS PROSCRITS :**

- ***Les chaux artificielles* :**

Les chaux hydrauliques (XHA) dérivées du ciment, sont un mélange de calcaire et d'argile cuit à 1 500° C. Ce type de chaux durcit uniquement à l'eau et ses caractéristiques sont proches de celles du ciment. Comme nous l'avons dit précédemment, ce produit, dont l'appellation "chaux" peut prêter à confusion, est à proscrire dans le cas des maçonneries anciennes.

- ***Les mortiers "bâtards"* :**

Les mortiers dits "bâtards", composés d'un mélange de chaux aérienne et d'un liant hydraulique ou de ciment, sont également inadaptés et donc proscrits.

- **<u>LA MISE EN ŒUVRE DES ENDUITS A LA CHAUX</u> :**

  - ***<u>Préparation des supports</u>*** *:*

    Préalablement à la pose d'un nouvel enduit, le support devra être convenablement préparé (se reporter aux prescriptions des fabricants). Il devra également être exempt d'efflorescences ou de mousses. De façon générale, le support du nouvel enduit devra être solide et offrir une bonne adhérence (rugosité).

  - ***<u>Pose de l'enduit</u>*** *:*

    L'enduit à la chaux est effectué en trois couches qui correspondent chacune à une fonction spécifique. Il faut savoir que dans certains cas particuliers (supports tendres), l'enduit pourra être réalisé en deux couches. Ces trois couches sont les suivantes :

    - <u>Le gobetis</u> :
      Couche d'accrochage, de 4 à 8 mm d'épaisseur, qui doit adhérer, épouser parfaitement le support et absorber toutes les irrégularités de celui-ci pour constituer une accroche homogène mais rugueuse, apte à recevoir le corps d'enduit. Temps de séchage : CL-CAEB = Une à plusieurs semaines. NHL-XHN = 48 h. (Privilégier la chaux hydraulique NHL)

    - <u>Le corps d'enduit (ou dégrossis)</u> :
      De 10 à 20 mm d'épaisseur. Il imperméabilise le mur tout en rectifiant les inégalités de surface. Il s'appliquera après le respect impératif des temps de séchage du gobetis.
      Temps de séchage : CL-CAEB = Une à plusieurs semaines. NHL-XHN = 7 jours. (Chaux hydraulique NHL ou aérienne CL)

    - <u>La couche de finition</u> :
      De 5 à 7 mm d'épaisseur. Elle a essentiellement une fonction de décoration. Elle doit être poreuse et perméable à l'air pour ne pas constituer une barrière étanche.
      Temps de séchage : CL-CAEB = Une à plusieurs semaines. NHL-XHN = 7 jours. (Privilégier la chaux aérienne CL)

  - ***<u>Les différents aspects de finition</u> :***

    Il existe de nombreux types d'aspect de finition découlant en particulier du traitement :

    - Soit de la surface des enduits d'imperméabilisation (ou corps d'enduit)
    - Soit de l'enduit décoratif (couche de finition).

Nous privilégierons les aspects de finition "fins" et ceci pour deux raisons :

- Esthétique, car un tel aspect de finition possède une sobriété bien adaptée au type d'immeubles du centre ancien de la ville et qu'il permet des teintes plus subtiles, sans "manger" la couleur par un relief trop affirmé.
- De durabilité, car les aspects "grossiers" (tyrolien, granité, projeté gros, etc.) accrochent plus facilement les poussières et autres scories dues à la pollution automobile ou autre.

Les décors et les modénatures architecturales devront être restaurés et complétés et non piquetés et purgés puis reconstitués.

- **LES ENDUITS DE FINITION AUTORISES :**

  - **Enduit taloché fin :** Mortier suffisamment sec, battu à la taloche, puis frotté à l'aide de mouvements circulaires ou ondoyants. Le but est d'obtenir une surface plane et unie.
  - **Enduit lissé :** Comme précédemment (frotté fin), puis lissage à la truelle lisseuse en mouvements ondoyants de droite à gauche. "Chiffonnage" final par taloche recouverte de feutre.

• **LA MISE EN ŒUVRE DE LA COULEUR :**

- Les badigeons : la finition naturelle des enduits à la chaux

Pour obtenir, sur l'ancien, des finitions adaptées et aux qualités esthétiques inégalables, nous préconiserons les enduits à la chaux teintés dans la masse ou les badigeons, qui confèrent aux façades une lumière et une transparence sans rivales mais demandent une mise en œuvre soignée.

Notre préférence ira aux badigeons, technique ancienne présentant l'avantage, par rapport à la coloration dans la masse, d'offrir un plus grand choix de coloris et une grande précision dans la mise en œuvre, avec possibilité de réaliser des filets ou des frises. Pour ce faire, on prépare d'abord un lait de chaux : mélange de chaux et d'eau, avec ajout de pigments pour la coloration.

L'épaisseur du lait sera fonction du rapport entre le volume d'eau et de chaux, ce qui permettra d'obtenir des pouvoirs couvrants (opacité plus ou moins grande) différents avec :

- Le badigeon proprement dit. Sur enduit sec, il constitue une peinture opaque.
- L'eau forte. Sur enduit fini, il s'agit d'une peinture transparente.
- La patine. S'utilise sur la pierre apparente. Transparente, elle sert essentiellement à protéger le mur des agressions.

Pour teinter les badigeons, on utilise essentiellement des **terres** (Terre de Sienne naturelle, terre de Sienne brûlée, terre verte de Verone, terre verte de Nicosie, terre d'ombre naturelle, terre d'ombre brûlée), des **ocres** (ocre jaune, ocre rouge, ocre brune) et des **oxydes** (oxyde vert de cuivre, oxyde rouge de fer, oxyde bleu de cuivre, bleu outremer, violet outremer). Ces couleurs traditionnelles offrent une gamme variée mais réduite qui évite les fautes de goût. On peut les nuancer en les mélangeant et en les éclaircissant plus ou moins.

Il est conseillé de réaliser des tests sur façade durant le chantier pour choisir et contrôler les teintes. Une recherche des couleurs d'origine devra être effectuée afin de permettre leur restitution.

Le choix des couleurs devra être validé par l'Architecte des Bâtiments de France avec consultation du service du Patrimoine de la Ville et de l'Architecte conseil de l'OPAH.

- Tous les produits synthétiques seront proscrits

Il s'agit de l'ensemble des produits qui, à partir des années trente, ont connu un essor parallèle à celui des maçonneries contemporaines (béton armé, maçonnerie d'aggloméré préfabriqué, etc.), dont ils constituent des finitions bien adaptées.

Il existe un nombre très important de peintures synthétiques et autres revêtements plastiques épais. Pour simplifier, nous nous définirons la peinture synthétique comme une préparation plastique liquide destinée à être déposée, en une ou plusieurs couches minces, sur un subjectile pour le protéger et le décorer.

Dans le cas de supports anciens, ils constituent pour la plupart d'entre eux, une barrière imperméable qui va empêcher le mur de respirer. Ainsi, en finition sur des enduits à la chaux (solution parfois rencontrée), ils constituent une aberration car ils annulent les principales qualités de ce revêtement souple et perméable à la vapeur d'eau.

Par ailleurs, sur le plan esthétique, ils dénaturent les façades, avec des tons neutres ou très froids dus à la matière même utilisée.

Les ravalements devront prendre en compte la totalité de la hauteur des façades, y compris le traitement des pieds d'immeubles et devantures commerciales. Une cohérence sera exigée entre couleurs des rez-de-chaussées et du corps principal des façades.

• Réfection des toitures en lauzes

Les toitures en lauzes sont l'une des principales caractéristiques de l'architecture bastiaise.

Nous les considèrerons comme un **élément architectural** à part entière, à conserver et à mettre en valeur de manière systématique. Elles sont à prendre en considération dans leur ensemble : le matériau de couverture (la lauze elle-même), le traitement des arêtiers, la forme et la constitution des souches de cheminée qui devront être reprises à l'identique avec un enduit couleur chaux naturelle.

Ne seront prises en compte que les **mises en œuvre traditionnelles**, avec utilisation de lauze en dalle de **schiste et pose sur platelage bois**. Une étanchéité souple sur platelage pourra être ajoutée pour renforcer l'étanchéité de la toiture.

De plus, pour toute réfection de toiture, le maître d'œuvre devra intégrer à ses préconisations techniques la mise en œuvre d'une **isolation complète de la toiture**, conformément aux prescriptions de l'Anah.

Compte tenu des difficultés que rencontrent les entreprises pour s'approvisionner en lauzes corses, les lauzes d'origine étrangère (Argentine, Inde, Chine) pourront être acceptées lorsqu'elles seront panachées avec des lauzes corses.

Seront proscrites : Les dalles imitant la lauze, les couvertures sur PST et les lauzes ferrugineuses.



• Traitement des réseaux et éléments rapportés en façades

La surcharge des façades par des éléments **parasites** est un facteur de dégradation du paysage architectural, voire de dégradation du bâti en lui-même car ils peuvent être sources de pathologies par infiltrations, arrachements, etc.
On peut citer notamment :

- Edicules sur les balcons (salles de bains, sanitaires, etc.)
- Casquettes et pergolas
- Evacuation des eaux usées et eaux vannes en réseaux apparents
- Câbles électriques crampés en façades
- Câbles et coffrets de téléphonie
- Réseau de gaz apparent en façade
- Tuyaux d'alimentation en eau potable
- Climatiseurs extérieurs

Par principe, les éléments rapportés en façades devront être traités dans leur totalité

• **LES RESEAUX**

Les réseaux devront être encastrés et tous les éléments rapportés supprimés.
Cependant, certains éléments présentant un intérêt patrimonial spécifique ou en raison de difficultés particulières liées à l'aménagement intérieur des logements, des dérogations à ce principe général pourront être étudiées et soumises à l'avis de l'architecte de l'OPAH et de l'ABF.

Réseau électrique : Dans tous les cas : décrampage-recrampage des réseaux de façade. Il appartiendra au maître d'œuvre de solliciter les concessionnaires par DICT (Déclaration d'Intention de Commencer les Travaux).
Réseau d'eau potable : Prise en charge de la dépose des réseaux de façade et de l'installation de compteurs regroupés en pied d'immeuble, avec création d'une niche adaptée et sécurisée.
Réseau de téléphonie : Décrampage-recrampage en façade. Passage en goulotte dans les cages d'escaliers. Le branchement de la réglette au logement reste à la charge du propriétaire.
Réseau internet : Passage en goulotte dans les cages d'escaliers.

• **LE PROBLEME SPECIFIQUE DES EDICULES RAPPORTES EN FACADE**



Nous pouvons distinguer 3 types d'édicules sur cette façade de la place Dominique Vincetti :

- Edicule en bois sur consoles métalliques.
- Edicule maçonné avec corbeaux de pierre, sur la totalité d'un balcon.
- Edicule maçonné, sur une partie seulement d'un balcon.

Les édicules devront de préférence être supprimés lors de toute intervention de réhabilitation sur les façades principales des immeubles ou celles visibles depuis l'espace public, à moins qu'ils ne présentent un intérêt architectural ou historique.

Des adaptations pourront cependant être envisagées, dans le cas de certains édicules non visibles (cours intérieures ou façades arrières d'immeubles) et/ou pour lesquels la suppression rendrait le logement inhabitable ou incommode. Un habillage devra alors être proposé par le maître d'œuvre, de type couverture en zinc avec lambrequins, par exemple.

Si un balcon existait avant la création de l'édicule, il devra être restauré à l'identique. S'il n'y en avait pas, l'édicule devra être supprimé en totalité et la fenêtre restituée à l'identique, en respectant l'ordonnancement de la façade.

Les travaux de suppression des édicules pourront être subventionnés, ainsi que les travaux de réaménagement induits (création d'une salle de bains, d'une cuisine, de toilettes) (cf. règlement des aides communales).

Les balcons devront systématiquement être traités par une imperméabilisation et complétés en sous-face par des consoles métalliques.

- **<u>PRECONISATIONS PARTICULIERES</u> :**

  - **Les fausses corniches** surajoutées aux façades pour faire passer les réseaux de fileries ne sont pas autorisées car elles rajoutent un élément à la modénature de la façade et modifient l'architecture de la ville.
  - **Les descentes d'eaux pluviales** devront être de préférence en zinc, cuivre ou acier galvanisé.
  - **Les climatiseurs** qui permettent un confort d'été et d'hiver devront faire l'objet d'un souci d'intégration. Les climatisations monoblocs devront être privilégiées. Les moteurs de climatisation devront être encastrés dans l'épaisseur des murs de façades, en allèges de fenêtres par exemple. Lorsque le logement dispose d'un balcon privatif, le moteur de climatisation pourra y être positionné, au sol, à condition d'être habillé d'un cache à ventelles métallique ou en bois.

• Travaux d'amélioration de la consommation énergétique

Le dispositif d'OPAH favorise les travaux de réhabilitation qui permettent de baisser la consommation énergétique des logements, d'en améliorer le confort et l'habitabilité, tant en hiver qu'en été.
Pour être subventionnables, les travaux devront respecter la **réglementation thermique** en vigueur.
Les principaux types de travaux concernés par **l'amélioration durable du confort thermique des logements** sont les suivants :

- **Isolation des parois opaques**
    - Toitures sur combles, avec R>7 m2.K/W
    - Murs en façades, avec R>3,7 m2.K/W
    - Planchers bas, avec R>3 m2.K/W

- **Isolation des parois vitrées**
    - Fenêtres à double vitrage avec menuiseries en bois exclusivement, avec Uw<1,7 W/m2.K

- **Chauffage**
    - Climatisations réversibles
    - Convecteurs électriques
    - Poêles à bois

- **Eau chaude sanitaire**
    - Chauffe-eau

- **Ventilation mécanique**
    - Ventilation mécanique contrôlée

- **Energies renouvelables** (lorsque les caractéristiques du bâti le permettent)
    - Chauffe-eau solaire individuel

• Préservation de la biodiversité, protection des martinets



La Ville de Bastia s'investit depuis plus de 10 ans dans la préservation des colonies de martinets par la signature d'une **convention avec le Conservatoire d'Espaces Naturels Corse** (CENC) en 2015, renouvelée jusqu'à ce jour.

2 espèces protégées nichent à Bastia : Le **martinet noir** (**U Sbiru** - Apus apus) et le **martinet pâle** (**U Sbiru pallidu** - Apus pallidus).

Le martinet noir est le plus commun et le plus abondant en Corse et en Europe, tandis que le Martinet pâle est plus rare, on le trouve essentiellement dans le pourtour méditerranéen. Les deux espèces sont de grands migrateurs qui passent l'hiver en Afrique tropicale. Nicheur cavernicole, le martinet nichait à l'origine dans des falaises ou dans les trous de grands arbres.

Aujourd'hui, il est essentiellement urbain et niche dans les anfractuosités des toitures en lauzes ou des façades dégradées aux pierres apparentes. Les rénovations d'immeubles constituent ainsi une menace pour cette espèce protégée.

Il est donc nécessaire de compenser les pertes de cavités par la **pose de nichoirs discrètement encastrés** en façades d'immeubles et par la **reconstitution de cavités en toitures** lors de la pose des lauzes.

Le financement de ces nichoirs est pris en charge par la Ville de Bastia et leur fourniture est effectuée par l'animation du CENC.

Tout chantier de réhabilitation en périmètre d'OPAH devra donc prendre en compte cette intégration de nichoirs, en coordination avec le Conservatoire d'Espaces Naturels Corse et l'équipe de suivi-animation d'OPAH.



Un nichoir



Nichoir intégré en façade





Aménagement d'une anfractuosité de toiture

04. RAPPEL HISTORIQUE

Bastia est riche d'un passé historique qui a façonné au cours des siècles, son aspect, sa géométrie, son statut.
Six siècles d'histoire souvent tourmentée ont façonné cette ville depuis la **construction de la « Bastiglia », voulue en 1380 par le génois Leonello LOMELLINO, sur un étroit promontoire rocheux surplombant la mer**.
Entre mer et montagne, Bastia aura un développement qui reste encore à ce jour un parfait reflet de son histoire politique, économique, culturelle et architecturale, Bastia « porte de l'Italie » a assuré au fil des siècles sa légitimité et son originalité, s'affirmant très tôt comme la capitale de l'Ile.

1480 vit l'achèvement d'une ceinture de remparts abritant un imposant ensemble architectural militaire et palatin, qui fut dès la fin du XVème siècle, la résidence permanente des gouverneurs génois et de leur cour jusqu'en 1768.
En 1605, le Pape Clément VII décernera à Bastia le titre de Civitas, et le Sénat de Gênes celui de Praesidium en 1613. La ville sera la première sur l'Ile à rassembler les trois pouvoirs, politique, religieux et judiciaire.

Partant de là, la domination politique de Gênes et l'importance grandissante du pouvoir religieux, allié à la ferveur naturelle des Corses, allaient doter la ville de sa **première structure urbaine, Terra Nova**, mais également d'un exceptionnel foisonnement d'édifices religieux, églises, couvents, oratoires de confréries, tous richement ornés, recelant des trésors d'orfèvrerie, de tableaux et de sculptures de bois et de marbre.

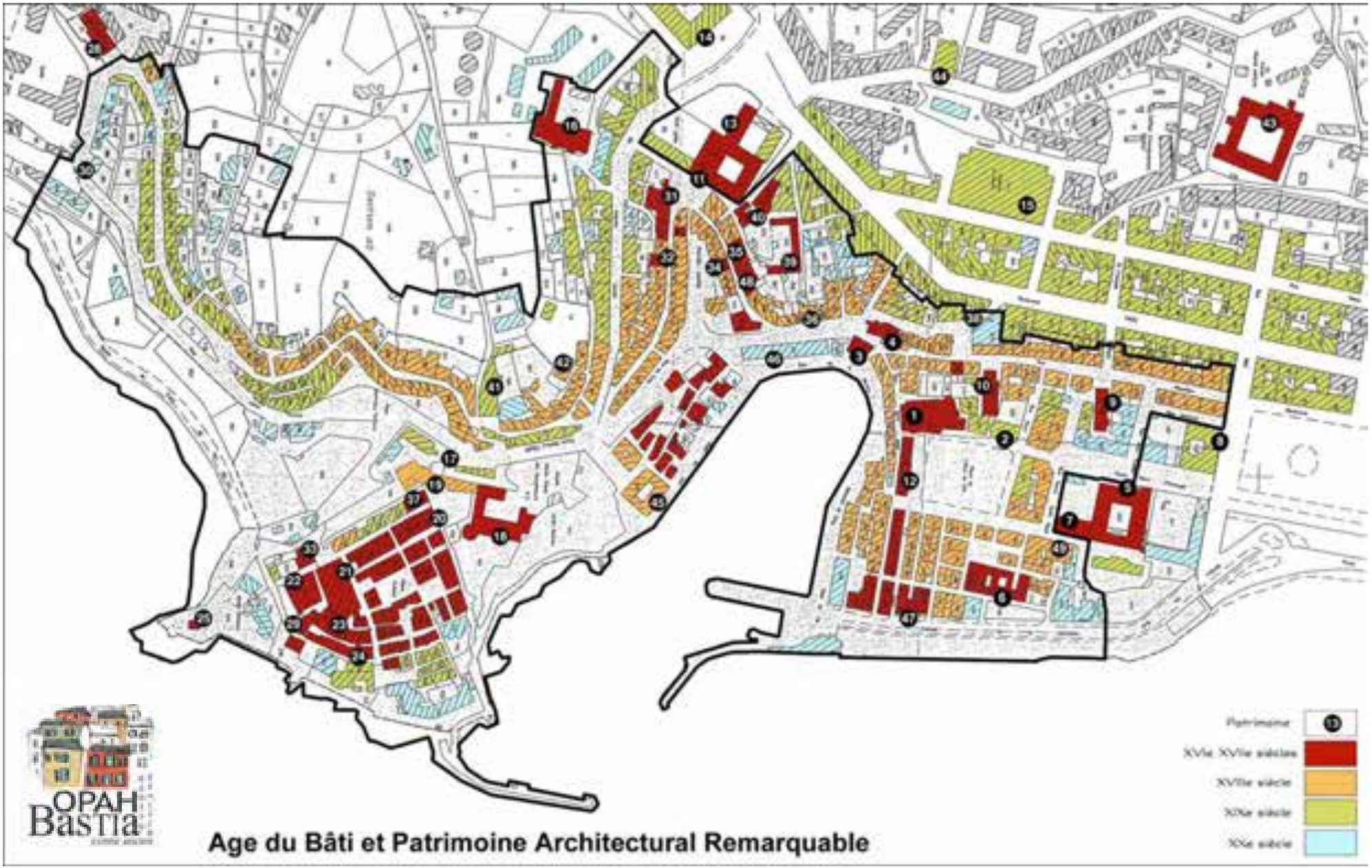
Pour ces constructions, Gênes fit appel à ses propres architectes, officiers de la République et à ses **« Maestri »**, maîtres d'œuvre experts en tous les domaines du bâtiment, depuis la fabrication des matériaux de construction jusqu'à la décoration finale.
Ces bâtisseurs, imprégnés des nouvelles tendances réactionnelles de la Contre-Réforme, diffusent le style baroque, flamboyant, coloré, généreux et éblouissant, qui s'expose avec quelque retenue sur les façades des édifices, mais s'exprime à l'intérieur avec un faste exubérant.

Au pied des remparts de la Citadelle, autour de l'anse de pêcheurs aux rares habitations nommée **Portu Cardu**, Gênes créa un véritable port, opérationnel en 1674, autour duquel se développèrent les échanges culturels et commerciaux avec les rivages ligures.
La ville s'étendit par un quartier, vite investi par les commerçants, les artisans, les notaires et les marins qui, bien que plus récent, fut nommé **Terra Vecchia**, par opposition à Terra Nova ceinte de ses remparts.

Dès la fin du XVIIIème siècle et tout au long du XIXème, un **Bastia prospère et bourgeois s'étend vers le nord** et sur les hauteurs. Un nouveau centre-ville et un nouveau port concentrent activités économiques et belles bâtisses cossues, autour de la place Louis-Philippe qui deviendra la superbe place Saint-Nicolas, en partie gagnée sur la mer.

Le patrimoine urbain de Bastia, où les hautes et massives constructions récentes jouxtent les anciennes maisons familiales de caractère, trouve son unité dans une **architecture à forte empreinte génoise** et qui retrouve peu à peu ses couleurs d'origine, faisant mentir une réputation d'austérité souvent injustifiée.
Unité des alignements de persiennes à jalousies de type génois, unité surtout dans la douceur nuancée des lourdes **toitures de schiste** se déclinant du gris-bleu au gris-vert et qui donnent à la ville sa véritable signature.
Bastia, au cadre urbain baroque, fait de ruelles tortueuses et escarpées, de chapelles chargées d'histoire mêlée de légendes, de placettes secrètes incrustées de galets « en ricciata », a su garder vivant son centre ancien.
L'art baroque, parti d'Italie au XVIème siècle, s'est répandu en Europe vers l'Espagne, le Portugal, l'Angleterre, la Belgique et les régions du Danube. La France quant à elle, résistera près d'un siècle à ces flamboyantes tentations.
La concentration dès le XVIème siècle à Bastia, sur un périmètre aussi restreint, d'un nombre exceptionnel d'édifices religieux et conventuels marqués par ce style, en fait incontestablement la **capitale française du baroque**, qui s'exprime dans l'art sacré tout autant que dans son cadre urbain.

L'ensemble de la ville de Bastia est d'un grand intérêt architectural, non seulement par le nombre et la richesse de ses églises, mais aussi par son site où mer et montagne, étroitement liées lui confèrent une linéarité, véritable vitrine ouverte sur la Méditerranée.
Ses toits en lauze gris-bleu lui donnent sa couleur.
La citadelle et son architecture militaire grave et sobre, son bâti en plan serré, ses maisons hautes et étroites voisinent avec une présence religieuse forte de son pouvoir.
Hors les murs, l'architecture s'organise en ruelles étriquées et tortueuses, descentes escarpées, « calades » en galets qui rappellent son **identité génoise**.
Des édifices élégants alignés au cordeau des façades aux belles proportions, ponctuées de percements réguliers, de **balcons ouverts**, de fenêtres hautes aux **modénatures travaillées**, des **tracés de corniches ouvragées** souvent en débord, soutenues par des encorbellements en lauze pour les protéger des eaux de ruissellement.
Les portails se font riches, souvent ornés de frontons brisés ou arrondis, de lourdes portes de châtaignier qui cachent parfois des entrées décorées de frises et de plafonds peints.


OPAH
Bastia
Age du Bâti et Patrimoine Architectural Remarquable

La carte de l'âge du bâti et du patrimoine architectural remarquable présente une vision générale de l'évolution urbaine de la ville au cours des siècles, nous permettant de dater chacun des quartiers de la ville et de mettre en valeur la richesse historique de l'architecture du centre ancien.

Nous avons relevé **49 bâtiments remarquables** caractéristiques de la richesse et de la diversité du patrimoine de la ville :

- 1 Eglise Saint Jean-Baptiste. 1636-1666. Edifice religieux. Classé au titre des Monuments Historiques.
- 2 Ancien Hôtel de Ville. 1876-1877. Architecture civile publique.
- 3 Maison Castagnola. 2de moitié XVIe siècle. Architecture domestique. Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
- 4 Palais Cardi. fin XVIe siècle. Architecture domestique.
- 5 Couvent des Missionnaires Lazaristes. Construction à partir de 1678. Bâtiment conventuel (l'église est plus tardive).
- 6 Palais Galeazzini. Fin XVIIe siècle. Architecture domestique.
- 7 Eglise Saint-Vincent-de-Paul (construite sur le lieu-dit Saint-Erasme). 1716-1723. Edifice religieux (église du couvent des Missionnaires lazaristes).
- 8 Palais Roncajolo dite Maison Orenga. 1863-1866. Architecture domestique.
- 9 Eglise Saint-Roch. 1604. Edifice religieux. Classé au titre des Monuments Historiques.
- 10 Eglise de la Conception. 1609. Edifice religieux. Classé au titre des Monuments Historiques.
- 11 Eglise Saint-Charles. 1635. Edifice religieux. Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
- 12 Maison Viale, ancienne maison Favalelli. Fin XVIIe siècle. Architecture domestique.
- 13 Collège Simon-Vinciguerra, ancien collège des jésuites. 1612. Ancien bâtiment conventuel.
- 14 Palais de Justice. (1858). Architecture civile domestique. Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
- 15 Théâtre. 1874-1879.
- 16 Couvent Sant'Angelo. 1612. Edifice religieux (il ne reste que l'église du couvent, les bâtiments conventuels d'origine ont été démolis).
- 17 Porte Louis XVI. 1775. Architecture militaire. Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques
- 18 Palais des Gouverneurs. 1448-1521. Architecture militaire. Classé au titre des Monuments Historiques.
- 19 Pavillon des Nobles Douze. (1703). Architecture civile publique.
- 20 A Casetta. Fin XVe siècle. Architecture domestique.
- 21 Cathédrale Sainte Marie. (1604-1619). Edifice religieux. Classé au titre des Monuments Historiques.
- 22 Couvent Sainte Claire. 1600. Bâtiment conventuel.
- 23 Oratoire Sainte Croix. 1600. Edifice religieux. Classé au titre des Monuments Historiques.
- 24 Palais Episcopal. XVIIe siècle. Bâtiment civil public.
- 25 Poudrière du Chiostro. 1756. Architecture militaire.
- 26 Couvent des Turquines. 1613. Edifice religieux.
- 27 Séminaire. 1663. Edifice scolaire.
- 28 Eglise Saint-Joseph. 1631. Edifice religieux
- 29 L'Hospice. 1549. Bâtiment civil public.
- 30 L'Octroi. 1871. Bâtiment civil public.

- 31 Palais Caraffa. v. 1680 et 1775. Architecture domestique. Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
- 32 Maison Vidau. 1re moitié XVIIIe siècle. Architecture domestique.
- 33 Maison Progher. XVIIIe siècle. Architecture domestique.
- 34 Maison Carbuccia. XVIIe siècle. Architecture domestique.
- 35 Maison Barbaggi Rivarola. Milieu XVIIIe siècle. Architecture domestique.
- 36 Maison où a séjourné Honoré de Balzac. 1re moitié XVIIIe siècle. Architecture domestique.
- 37 Maison Zerbi. 1490-1495. Architecture domestique.
- 38 Fontaine du Dauphin. 1787. Bâtiment civil public.
- 39 Couvent Sainte Ursule. 1630. Bâtiment conventuel.
- 40 Confrérie de la Miséricorde. 1611. Edifice religieux.
- 41 Ecole des Frères des écoles chrétiennes (actuel collège Giraud). 1862. Edifice scolaire.
- 42 Oratoire du Saint Nom de Marie. 1723. Edifice religieux
- 43 Couvent Saint-François. 1510. Bâtiment conventuel et église.
- 44 Eglise du Sacré Cœur. 1857-1859. Edifice religieux.
- 45 Maison Romieu. début XIXe siècle. Architecture domestique.
- 46 Immeuble Pouillon. Début des travaux en 1960. Architecture domestique contemporaine.
- 47 Palais Antonetti. Façade XIXe siècle. Architecture domestique.
- 48 Maison Lota. Façade et enduits XIXe siècle. Architecture domestique.
- 49 Maison De Battisti. début XVIIIe siècle. Architecture domestique.

05. LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

L'architecture de Bastia, énigmatique et belle, résultant d'un passé multiple entre Italie et France, a su garder sa propre identité.
Un grand nombre de ses **éléments architecturaux** sont remarquables :

Les immeubles des XVIIème et XVIIIème siècles construits sur des plans rectangulaires, aux façades sobres.
Les constructions du XIXème siècle avec des façades plus régulièrement ordonnancées, des percements plus larges et des jeux importants de **modénatures**.
Les souches de cheminées « e cappe » sont parfois de véritables œuvres d'art.
Les combles ne sont généralement pas habitables et **des lucarnes étroites** permettent d'accéder en toiture.
Les toitures en lauze corse, dont une petite partie possède des paravents constitués par des coulées de mortier descendant du faîtage et servant à stabiliser les lauzes.
Les persiennes à lames génoises, à portisols ou jalousies qui permettent, par la souplesse de leur mécanisme de moduler à loisir aération, lumière et vue.
Les balcons qui reposent sur des corbeaux métalliques ou en pierres.
Les portails d'entrée qui possèdent assez souvent un linteau en marbre ou ardoise, où sont gravées des inscriptions latines, des encadrements de pierres en bossage ou pointes de diamant.
Les frontons, quand ils sont interrompus, sont souvent surmontés d'une **niche à caractère religieux** servant à abriter la statuette d'un saint ou d'une madone. Derrière ces **portes massives de bois de châtaignier**, on découvre parfois des **cages d'escaliers décorées de frises et des plafonds peints.**

La liste des éléments architecturaux remarquables que nous avons recensés ne se veut pas exhaustive. Elle vise à déterminer des typologies permettant de repérer un élément de modénature particulier. L'intervention sur ces **travaux d'intérêt architectural** sera détaillée dans un poste particulier par le maître d'œuvre lors de l'élaboration du Cahier des Clauses Techniques Particulières du projet. De même, les devis des entreprises devront faire apparaître de manière détaillée les travaux prévus sur ces éléments.

• LES CORNICHES

La corniche est le couronnement allongé de la façade d'un immeuble, constitué de moulures en surplomb les unes sur les autres.
C'est l'élément architectural qui assure le traitement du débord de toiture.
Très nombreuses et diverses à Bastia, elles participent à l'image de la ville et constituent l'un des principaux éléments d'architecture remarquable.

A titre d'exemple, ci-dessous : 3 typologies de corniches caractéristiques :





- **LES MODENATURES DE FACADES**

La modénature d'une façade est l'effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions des moulures.
A Bastia, les modénatures remarquables sont souvent constituées de moulures nues, de moulures ornées, de frises, de pilastres et de chapiteaux en bas-reliefs.
Les exemples de modénatures présentés ci-dessous nous montrent l'état de dégradation important lié à un manque d'entretien et à une présence désordonnée de réseaux. Les travaux de remise en valeur de ces modénatures entraîneront les surcoûts les plus importants dans le cadre des travaux d'intérêt architectural. Elles devront être restaurées et non piquetées et restituées à l'identique.





- **LES PORTAILS D'ENTREE**

Les portails animent et caractérisent les façades. Ils confèrent un aspect « urbain » à l'architecture bastiaise, de même que les modénatures des façades. Ils nécessitent un traitement particulièrement soigné et des savoir-faire spécifiques (tailleurs de pierres, marbriers, stucateurs, ferronniers d'art). Cette partie sensible de la façade nécessitera parfois d'être sous-traitée avec un artisan d'art spécialisé. Les portails devront être restaurés et non reproduits à l'identique.

Les portes ou portails d'entrée d'immeuble présentant un intérêt architectural sont principalement de deux types : Baies à linteau droit et fronton ouvert ou baies en plein cintre ou en anse de panier. Ci-dessous : quelques exemples de portes à fronton ouvert.






Les travaux sur portes et portails comprendront les interventions sur les encadrements en maçonnerie (stucs ou pierres de taille) et les parties en menuiserie et en serrurerie : encadrements en pierre, frontons en pierre, chapiteaux, impostes en fer forgé, vantaux en bois mouluré, vantaux en bois assemblé, etc.

Ci-dessous : quelques exemples de portes en plein cintre ou en anse de panier.






Autres exemples d’architecture de portails remarquables :







- **LES BALCONS**

Le balcon est la plate-forme en encorbellement sur la façade d'un édifice.
Historiquement peu présents à Bastia, certains peuvent néanmoins présenter une qualité architecturale méritant une remise en valeur spécifique.
Nous distinguerons 3 typologies de balcons : Les balcons en pierre, les balcons en pierre et fonte, et les balcons simples avec dalle de lauzes, corbeaux en pierre et fer forgé, de type bastiais. A titre d'exemple, quelques balcons en pierre :





Des balcons en pierre et fonte :





Et des balcons bastiais typiques :







• LES CAGES D'ESCALIERS

De nombreuses cages d'escaliers présentent une grande qualité architecturale. On rencontre fréquemment plusieurs éléments structurants qui présentent un intérêt patrimonial, organisés dans une composition globale :

- Revêtements de sols et emmarchements en pierre, terre cuite ou carrelage.
- Garde-corps en pierre, en bois, en fonte, en fer forgé.
- Portes palières travaillées (encadrements en ardoise).
- Colonnades.
- Plafonds de pierres ou de briques en voûtes d'arêtes.





• LES DECORS PEINTS

On retrouve parfois des décors peints intérieurs ou des façades polychromes dans les immeubles les plus anciens (trompe l'œil, peintures décoratives, panneautages, fausses persiennes, etc.).
La restauration de ce patrimoine est primordiale et nécessite un savoir-faire particulier de peintre restaurateur.
L'architecte chargé de la maîtrise d'œuvre des travaux de réhabilitation mènera une étude spécifique visant à restaurer, compléter ou recréer ces décors peints en façades, cages d'escaliers ou à l'intérieur des logements.
Il pourra demander le conseil de l'Architecte des Bâtiments de France ou du service du Patrimoine de la Ville de Bastia.
Ci-dessous, des exemples de décors intérieurs peints remarquables :





• LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries et ferronneries anciennes constituent des éléments d'architecture qu'il conviendra de préserver et de restaurer, ou le cas échéant de reconstituer à l'identique.
Rappelons que le remplacement des menuiseries, comme toutes les modifications de l'aspect extérieur d'un immeuble, devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès du service de l'Urbanisme de la Ville de Bastia, soumise à autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les volets devront ainsi être réalisés en bois, persiennés à lames génoises et avec jalousies.
Tous les volets manquants ou dégradés devront systématiquement être remplacés dans le cadre d'un ravalement de façade.
Les fenêtres devront être réalisées en bois, à 6 ou 8 carreaux et avec volets intérieurs si ces derniers étaient présents.
Elles devront être peintes de teinte gris moyen.
Le bois naturel ou lasuré est proscrit.





Dans certains cas particuliers, dans des cages d'escaliers notamment, on retrouve des fenêtres historiques de type "vetriate", datant de la fin du XVIII^{ème} siècle ou du début du XIX^{ème} siècle.
Elles devront être remplacées à l'identique, à petits carreaux, avec un traitement à effet grisaille appliqué sur le verre.





Une attention devra également être portée aux portes d'entrées des immeubles et aux portes palières des logements.

En cas d'absence ou de dégradation trop importante, ils devront être remplacés à l'identique ou similaires à ceux environnants.

Les impostes de portes de cages d'escaliers et les fenestrons à grille métalliques des caves d'immeubles devront être préservés afin de ventiler de manière naturelle les parties communes des immeubles.

Une attention spécifique devra être portée à tous les **éléments de ferronnerie** ancienne présents sur la façade : potences d'éclairage public, accroches de voilages, grilles, plaques publicitaires d'assurances ou de gaz…

Un relevé préventif attentif et détaillé et indispensable.

Ci-dessous quelques exemples caractéristiques de menuiseries et ferronneries remarquables :







- **LES AUTRES ELEMENTS ARCHITECTURAUX PARTICULIERS**

En façade comme en cage d'escaliers, nous pouvons trouver des éléments ponctuels d'architecture ou de décoration présentant un intérêt patrimonial.
Nous noterons, à titre d'exemple : médaillons en stuc rapportés en façade, niches en pierre au-dessus des portails d'entrée, éléments sculptés en cage d'escaliers.
Ces éléments devront être recensés, préservés et remis en valeur dans le cadre des réhabilitations.

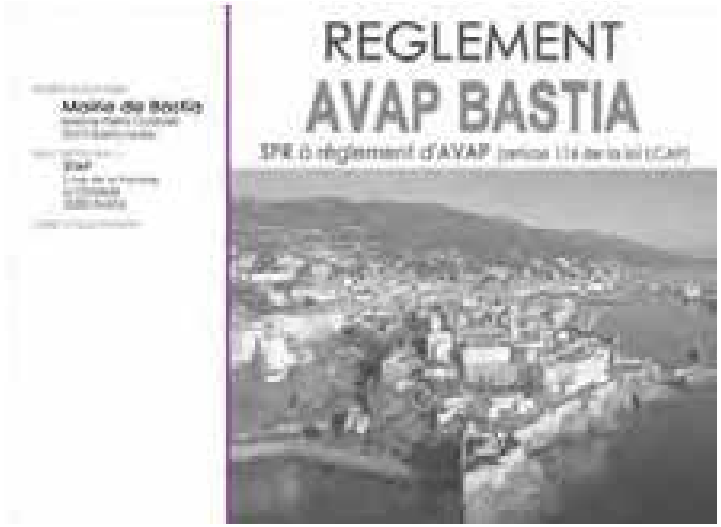






- **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) à règlement d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**

Pour tout projet concerné par le SPR, il conviendra d'appliquer le règlement d'AVAP de la Ville de Bastia (cf fiches pratiques ci-jointes)





Les façades de la vieille ville (XVIe - XVIIIe) - Citadelle et Vieux - Port



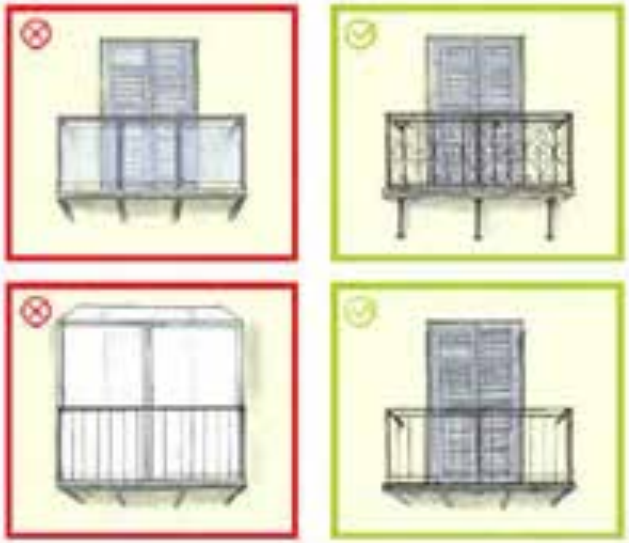
Les façades de la vieille ville sont caractérisées par :

Un enduit au mortier de chaux dont la surface imite la pierre de taille avec un appareillage noble est marqué par une clavée plus large ou par un balcon.
Un alignement des parements selon des travées verticales.
Une hiérarchie des parements correspondant à la nature des étages.
Un portail mis en valeur par un encadrement ou un bas relief.
Des portes parfois fermées par une porte avec imposte et grille d'imposte.
Des menuiseries en bois avec petits bois à 3 ou 4 subdivisions selon la hauteur du parement.
Des persiennes bois à jalousies.

Site Patrimonial Remarquable de Bastia

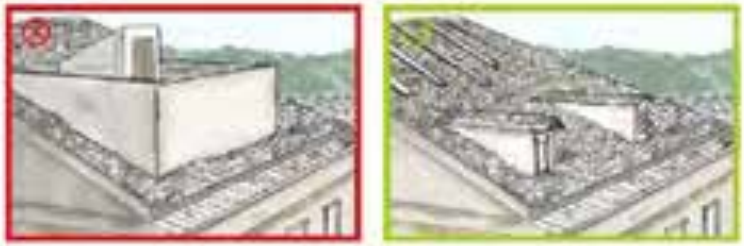
Le Site Patrimonial Remarquable a pour objectif de **préserver et de mettre en valeur le patrimoine bastiais.**
C'est la raison pour laquelle toute modification de l'aspect extérieur d'une construction doit respecter les prescriptions architecturales énoncées dans le règlement, à savoir des **règles générales** et les **règles particulières par secteur.**

Les balcons



Sur le **bâti existant**, la **création** de nouveaux balcons est **interdite** sauf cas très particuliers à justifier.
Sur le **bâti neuf**, la création de balcons peut être **autorisée ponctuellement.**
Les **balcons filants** sont **interdits**.
Les consoles métalliques ou en maçonnerie des balcons actuels sont conservées ou reconstruites à l'identique.
Les garde-corps en **verre, plexiglass, aluminium, PVC**... sont **proscrits.**
Le fer forgé plein, droit à barreaudage vertical est privilégié.
L'occultation des ferronneries, **la création d'édicule ou de véranda** sur les balcons sont **interdites**.

Les toitures



Les couvertures seront traitées **en lauze**, avec une pente supérieure à 35%.
Les fenêtres de toit sont interdites. En revanche des lucarnes à l'ancienne dans l'alignement des baies de façade peuvent être autorisées.
Seules les tempêtes d'accès à la toiture de petites dimensions peuvent être restituées.
Sur les **bâtiments neufs**, il est autorisé 30 % de toiture terrasse.

Les volets



Les persiennes en bois dites à la génoise constituent l'essentiel des volets de la vieille ville et de la ville règlée. Les volets à écharpe dits en « Z » et les volets roulants extérieurs ne sont pas autorisés afin de ne pas banaliser l'architecture bastiaise.

Les fenêtres et portes



Les huisseries anciennes sont **à conserver.** En cas d'impossibilité de restauration, les châssis anciens sont remplacés par des **huisseries bois. Le PVC est proscrit.**



Les portes et entrées d'immeubles de la vieille ville sont caractéristiques de l'époque de construction, du XVIème au XVIIIème siècles.
Les **encadrements en pierre** de taille ou de pierre maçonnée formant un **ensemble complet** sont **à conserver et restaurer.**
Les seuils sont traités **en schiste ou pierre froide**. Les portes **en bois** sont pleines ou ajourées. L'imposte est composée d'une **grille en fer forgé** à volutes.
Les portes modernes et en PVC ne sont pas autorisées.

Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter :

O.P.A.H du centre ancien de Bastia
Maison du Centre Ancien
Cours Favale 20200 Bastia
Tel : 04 95 34 01 41
@ : opah-bastia@urbanis.fr

Ville de Bastia Service Réhabilitation
Mairie de Bastia
Rond-point Noguès 20410 Bastia Cedex
Tel : 04 95 55 97 12
@ : rehabilitation@bastia.corsica

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
2 rue de la Paroisse 20200 Bastia
Tel : 04 95 32 19 30
@ : stap2b@culture.gouv.fr

