

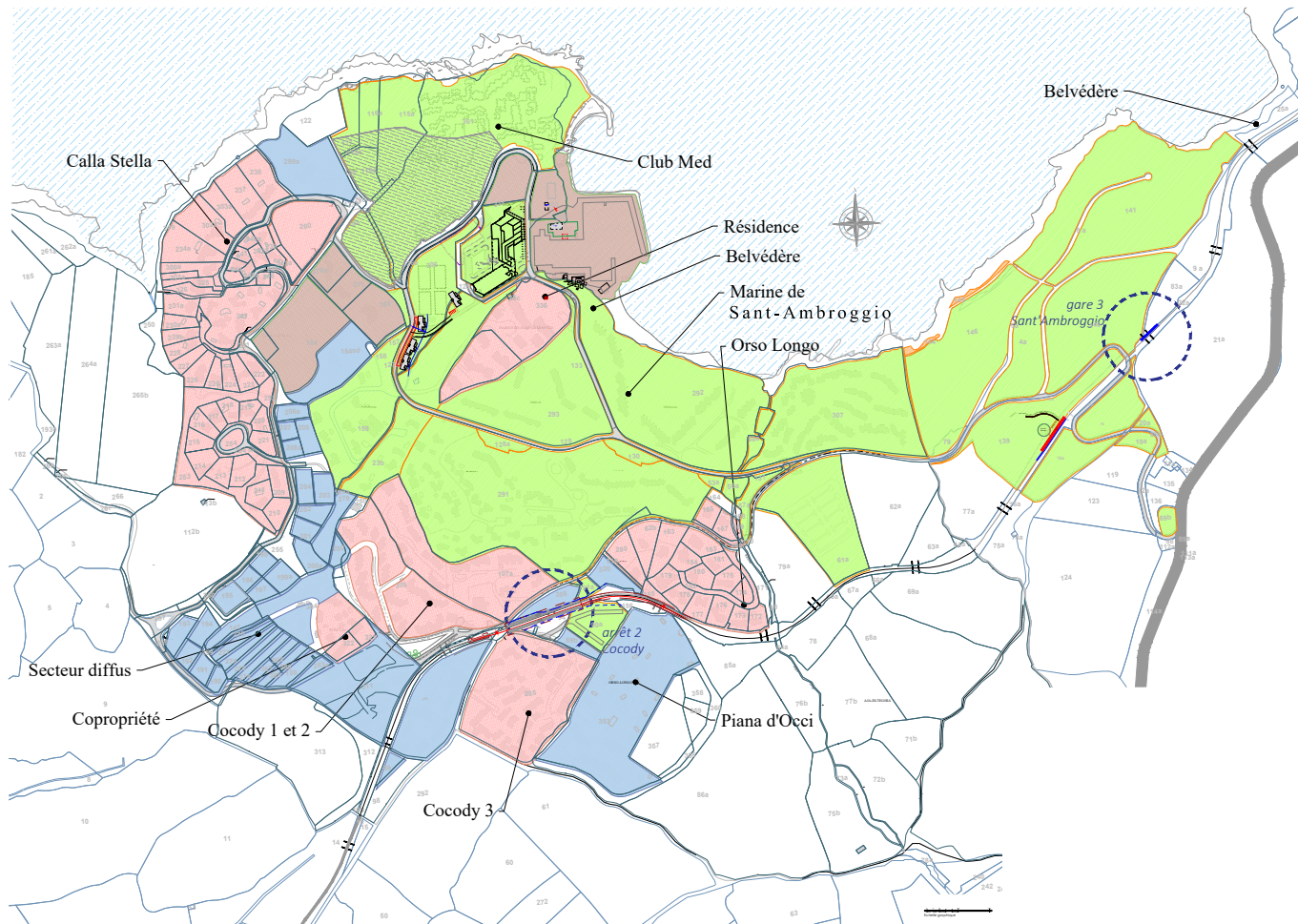
Sant'Ambrogio

Étude d'un plan de référence pour la requalification urbaine et la dynamisation
touristique de la Marine de Sant'Ambrogio,

Résumé synoptique d'étude

réunion du 21 juin 2022

Atelier Isabelle Linski
Claude-Louis Moreau



Sant'Ambrogio est un ensemble de copropriétés occupant environ 91 Ha. Elle est accolée à la pointe Spano pour une surface de 140 ha, d'une forte qualité naturelle et paysagère.

Trois termes définissent l'objectif de l'étude. Requalification, dynamisation et plan de référence. Le choix de ces concepts s'il n'est pas anodin prend du sens que s'il se fait dans un objectif simple : à quoi doit aboutir l'effort fait dans sa réalisation. Certains problèmes reviennent constamment en filigrane de l'étude : la nature résidentielle secondaire du parc, son seuil de développement, la dissymétrie saisonnière touristique, enfin un déficit d'image du site. Ce sont eux qui reviennent lors de la requalification d'une part, qui demande à faire un bilan de reconfiguration et la dynamisation d'autre part, un bilan des activités manquantes. Le plan de référence illustre un ensemble de solutions en cohérence avec les questions soulevées. Ils sont résumés dans les pages qui suivent.



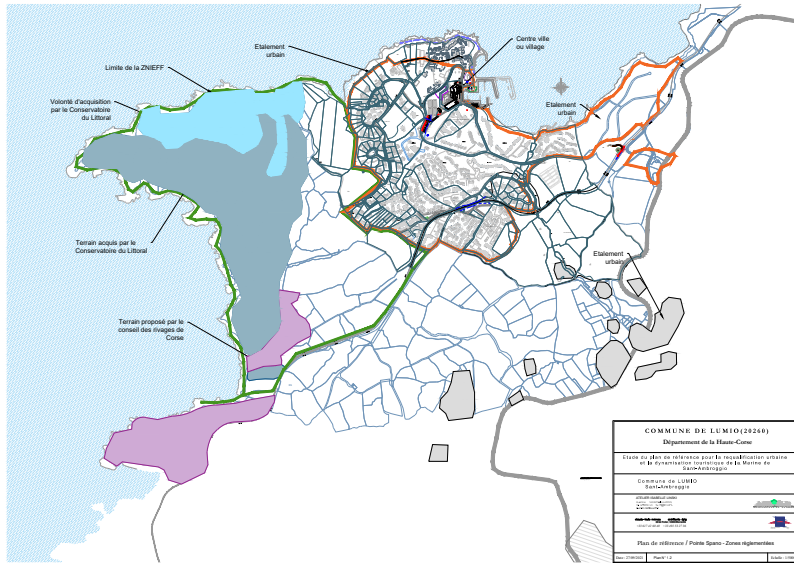
Des atouts ...

Sant'Ambrogio et son port sont à mi-distance de la liaison Calvi Île Rousse. Ce qui dans l'avenir, avec le développement de la Voie Verte, des randonnées piétonnes et cyclistes, de l'intermodalité facilité par des arrêts remaniés peut lui donner une importance d'étape sur ce trajet.

atout paysager ; la pointe Spano présente une grande diversité de points de vue et d'atmosphères, à préserver

un atout pour l'activité : Une aire d'implantation hôtelière disponible au bon moment

atout paysager ; la pointe Spano et la protection du littoral



atout paysager : une agglomération qui comme souvent a accompagné son développement par celui d'un couvert végétal abondant



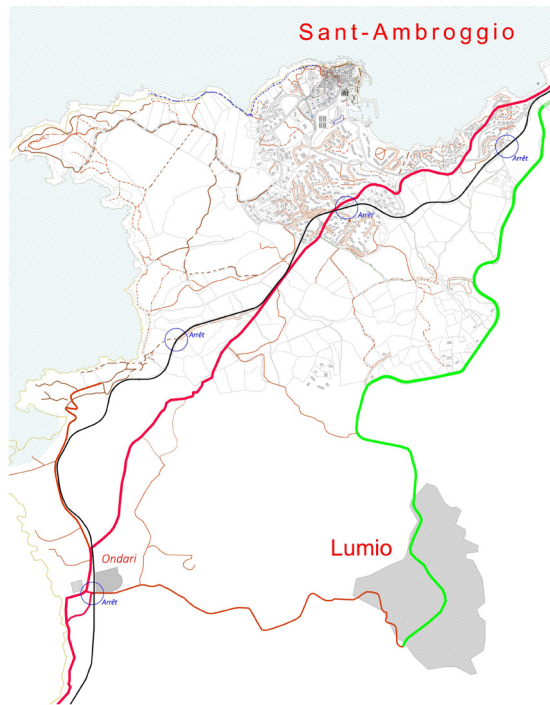
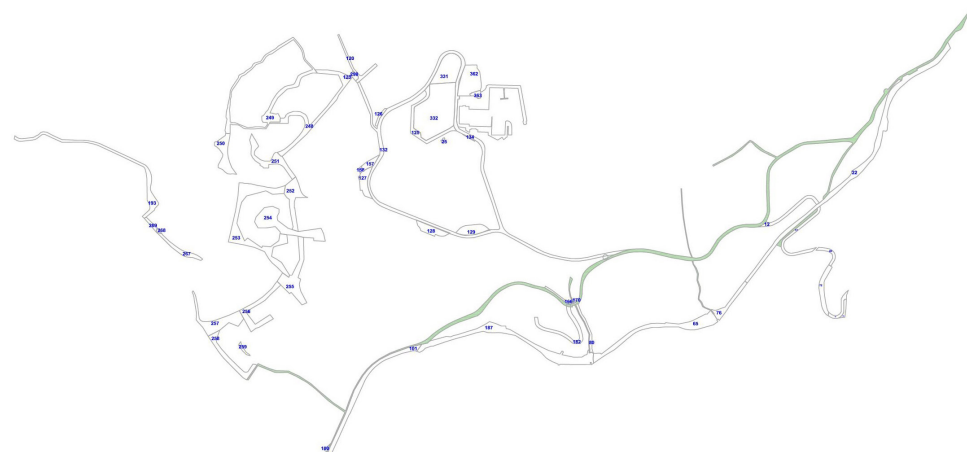
1970



actuellement

atout paysager : grâce à sa morphologie en pente douce vers la Méditerranée, le site offre une multiplicité des points de vue à forte valeur paysagère, permettant d'implanter sur les circuits de passages, des bivouacs en belvédère.

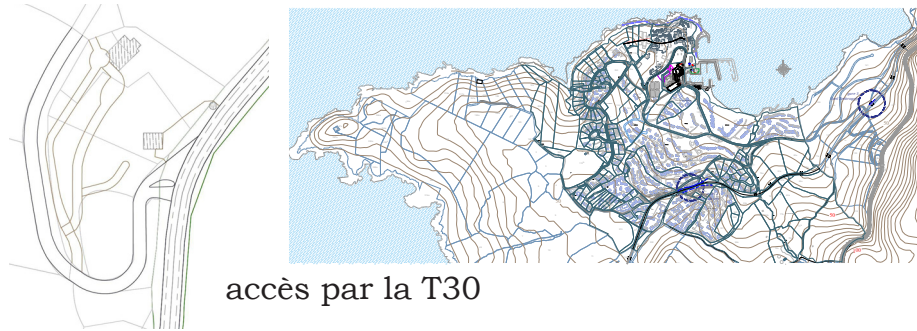
voies & accès

**Peu de délaissés publics à usage collectif**

La première difficulté qui apparaît est celle de l'accès. Unique à partir de la T30, en attendant que le développement des deux autres modes de transports -train et vélo- le domaine public offre peu de possibilités d'intervention de ce point de vue. L'importance relative des délaissés possibles sur les copropriétés auront un rôle compensateur sur la création des dispositifs de pacification et restructuration des circulations en particulier.

... et des difficultés

La circulation ; des équipements pérennes pour des besoins éphémères



accès par la T30

Parmi ces difficultés la plus classique : **la circulation et sa saturation estivale**. La grande majorité du nombre des aires de stationnements sont privées et inaccessibles aux visiteurs. Les stationnements de bord de voie, peu nombreux sont insuffisants en haute saison et suffisants le reste de l'année.

La structure du port ; front de rue, entre bâtiment et quai, est voué à la circulation.

Le front de boutique sur une partie, au linéaire insuffisant en cas de développement, offre peu d'agrément d'accès.

poids du tourisme en Corse

« En Corse, la consommation touristique intérieure représente 39% du PIB, cinq fois plus qu'en moyenne nationale. Le transport est le premier poste de dépense des touristes suivie l'hébergement en hôtels, campings ou autres hébergements marchands. à la dépense touristique s'ajoute en région un poids élevé de la valorisation de l'hébergement en résidences secondaires (20% contre 12% au niveau national). Entre 2011 et 2017 la consommation touristique régionale s'accroît de 30% en € courants trois fois plus qu'en moyenne nationale. Les deux tiers de cette croissance sont liés à l'augmentation de la dépense touristique.»

Etude réalisée en partenariat INSEE / Agence du Tourisme de la Corse.
Insee analyse Corse n°35 décembre 2021

à mettre en face d'un tourisme

les tendances de conjoncture

*recentrement des distances et destinations ?
difficulté de redémarrage des transports aériens ?
difficultés de recrutement ?*

les tendances durables

des algorithmes de service impactent l'activité sur plusieurs fronts :

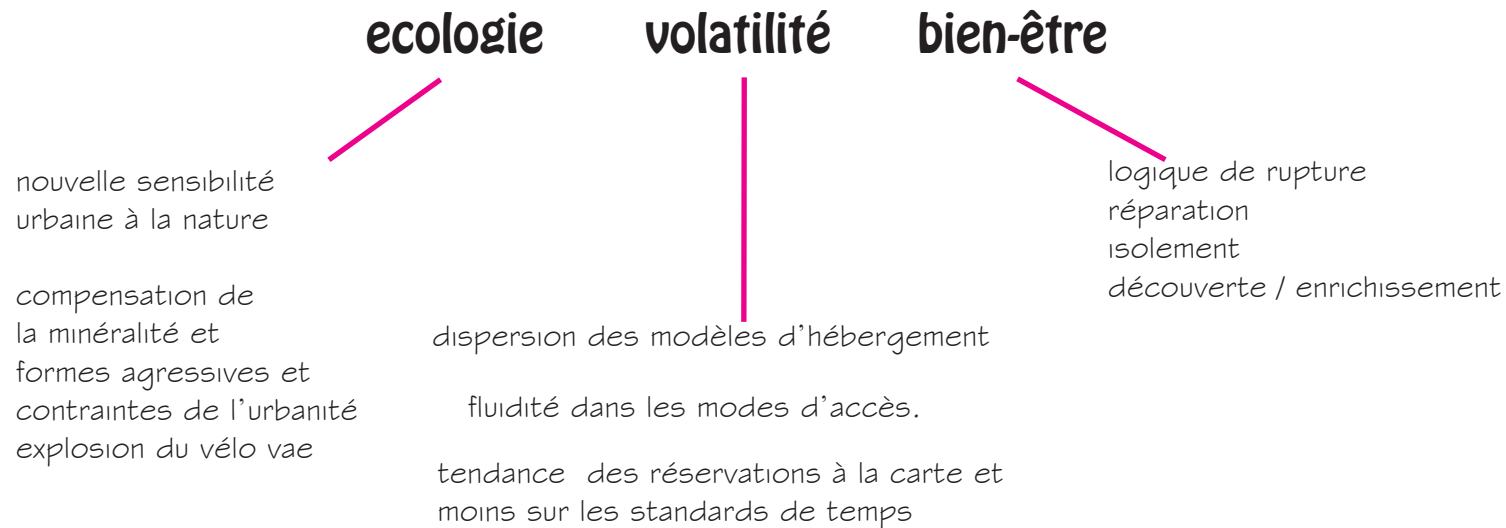
*la volatilité et durée des séjours
la dispersion des demandes d'hébergement facilités par le net
la mise sur le marché des voyages de sites nouveaux et peu connus (ex : côte adriatique)*

une demande de rupture avec l'urbanité

Sant'Ambrogio : une particularité et ses paradoxes >

entre villégiature et intimité, l'isolement de fait du site par rapport aux grands axes pouvait paraître du point de vue du développement de l'activité, être un handicap. Les nouvelles formes de la demande touristique, tournées en partie vers plus de rejet de l'effet de masse mettent l'agglomération en position favorable.

la réalisation espérée de la voie verte Calvi Île Rousse peut amener une clientèle de ce type, et par la suite un pôle hôtelier renforcer cet effet de site d'intimité, en allongeant les saisons.

en évolution

C'est en partie dans le choix de développement sous-entendu dans la définition de la requalification et la dynamisation que résident les solutions et leur typologie.

Entre : **Entre requalification et dynamisation :**

- pb urbanistique
- surdétermination saisonnière
- difficultés structurelles viaires
- un front de mer urbain peu armé pour du développement de l'offre marchande
- un espace général à valoriser

Deux types d'actions ont pu être distinguées :

les premières concernent une sorte de « mise à jour » de l'existant pour un fonctionnement plus fluide des dispositifs existants, touchant la circulation et le stationnement principalement.

Ce sont les actions de « pacification » de l'espace et leurs usages.

Les secondes déterminent des actions d'interventions sur la structure existante (ex l'environnement du port) et des créations.

Ce sont des restructurations.

Bien que les deux s'assimilent sur les mêmes solutions, la part de chaque dans les options proposées peuvent être variables : exemple :

les stationnements, nécessaires à créer actuellement, peuvent se trouver en surcapacité à moyen terme si l'impact de la voie verte substitue les accès trains-vélos à la voiture.

d'autre part, les transformations de certains secteurs et leurs difficultés accélèrent actuellement des tendances perçues encore récemment comme partielles, comme la volatilité dans la recherche d'hébergement et le recentrement des déplacements. Le moyen terme exigera une certaine souplesse d'adaptation dans les solutions en oeuvre...

Le développement de l'offre

un retournement en deux catégories d'actions

pacification

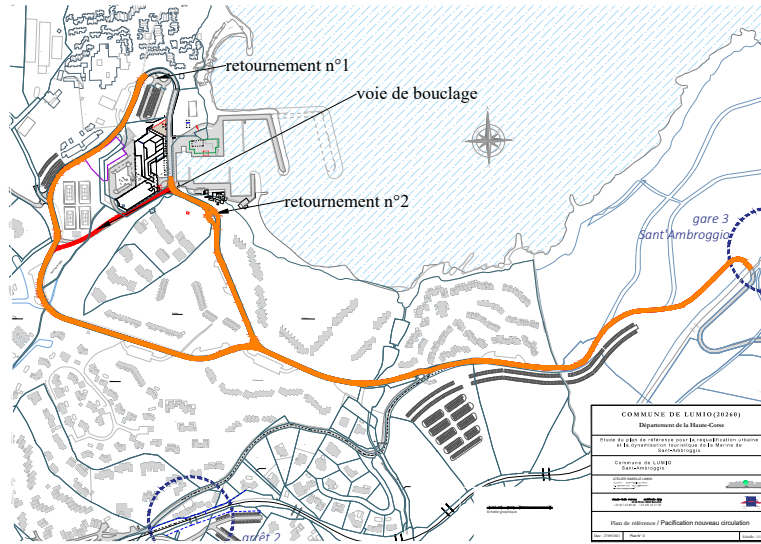
piétonnisation du port
 circulation déportée
 création de stationnements
 décentrés
 diversification des modes de
 transport : intermodalité
 développement progressif
 des pistes cyclables
 parcours piétons, sportifs
 et randonnée

restructuration

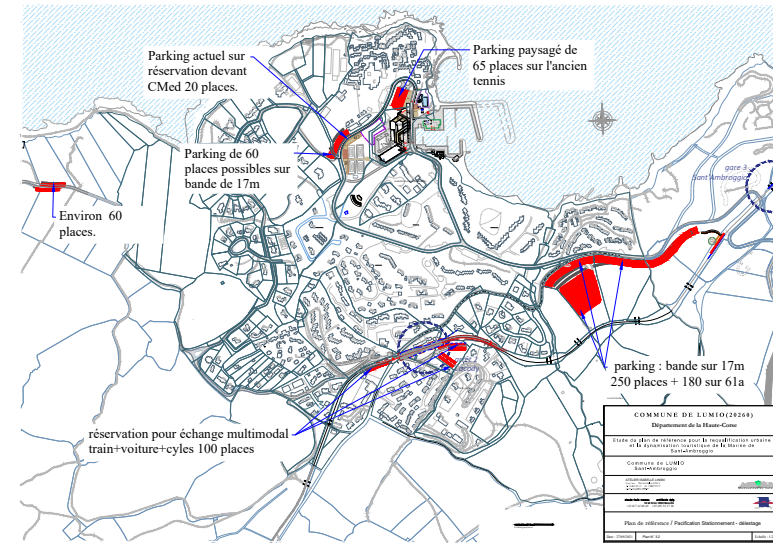
Port
 réhabilitation piscine
 accès avitaillement
 option d'un roof-top et
 d'un auvent sur façade
 création de 5 belvédères
 réaménagement des gares
 et équipements divers

A cela, il faut ajouter les restructuration à long terme sur la zone hôtelière, le développement des réseaux privés de l'hébergement de tourisme et l'usage des points d'échanges intermodaux

... et offre



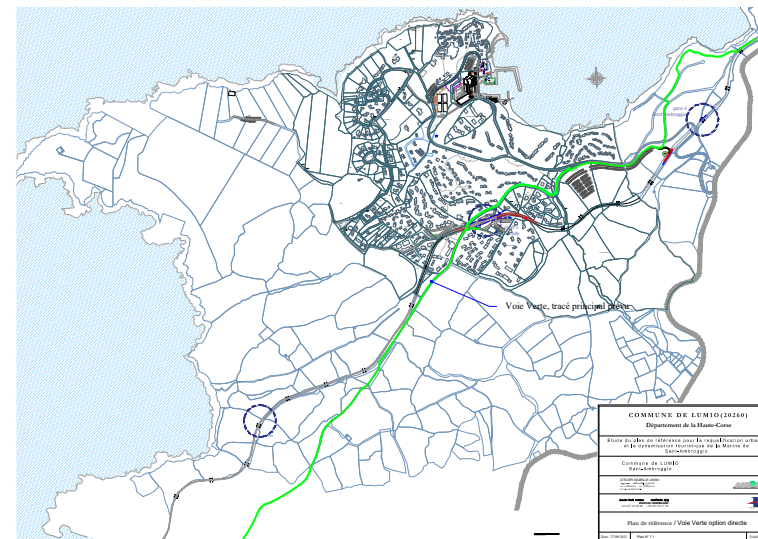
un nouveau schéma de circulation



une déconcentration des zones de stationnements

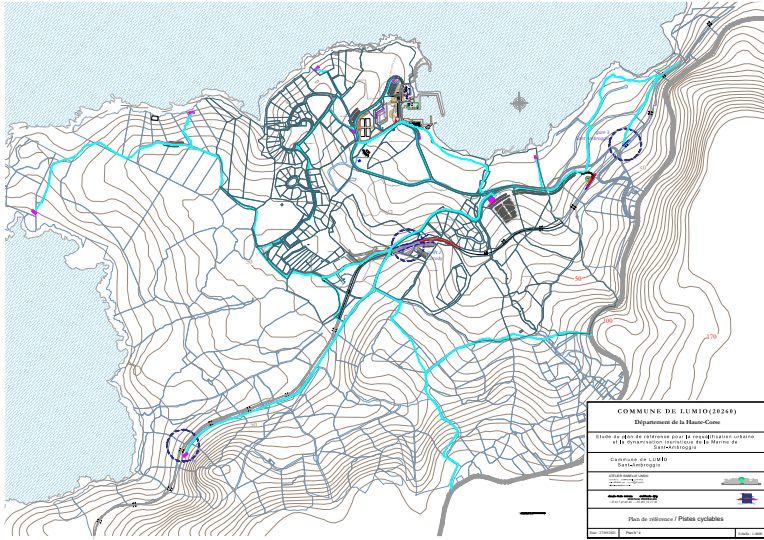
pacifier pour la cohérence

La pacification



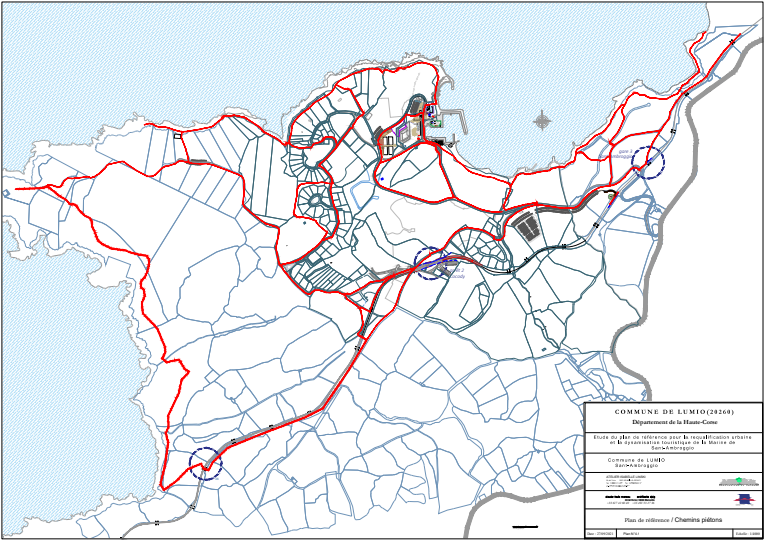
par le développement de

la Voie Verte



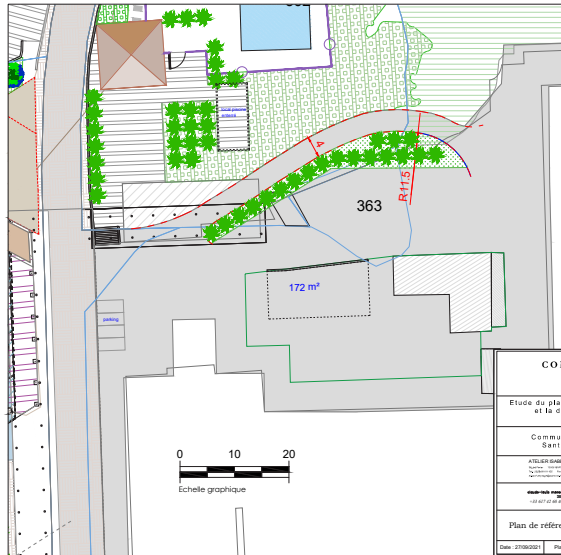
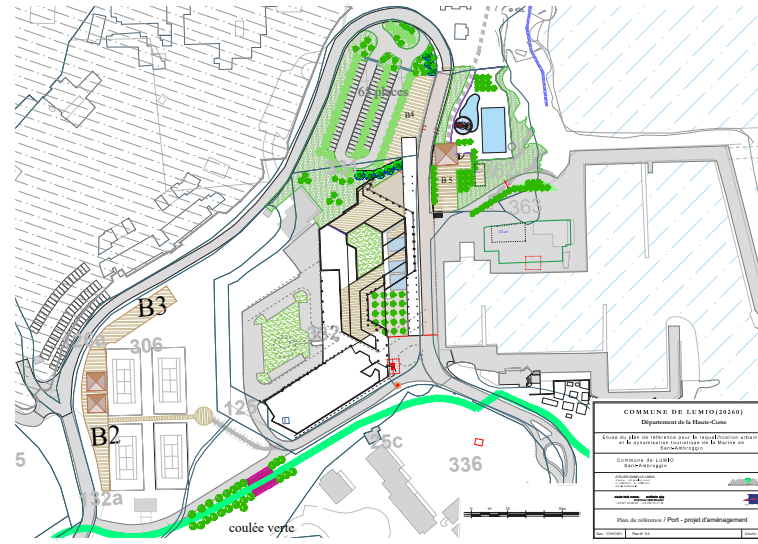
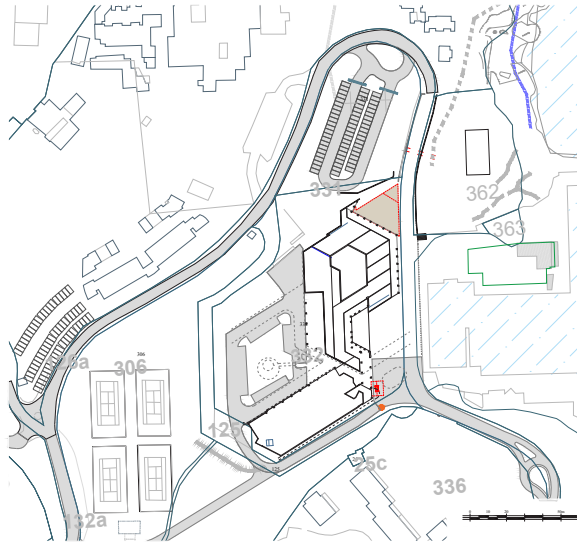
moyens nouveaux

des pistes cyclables connectées à la voie verte



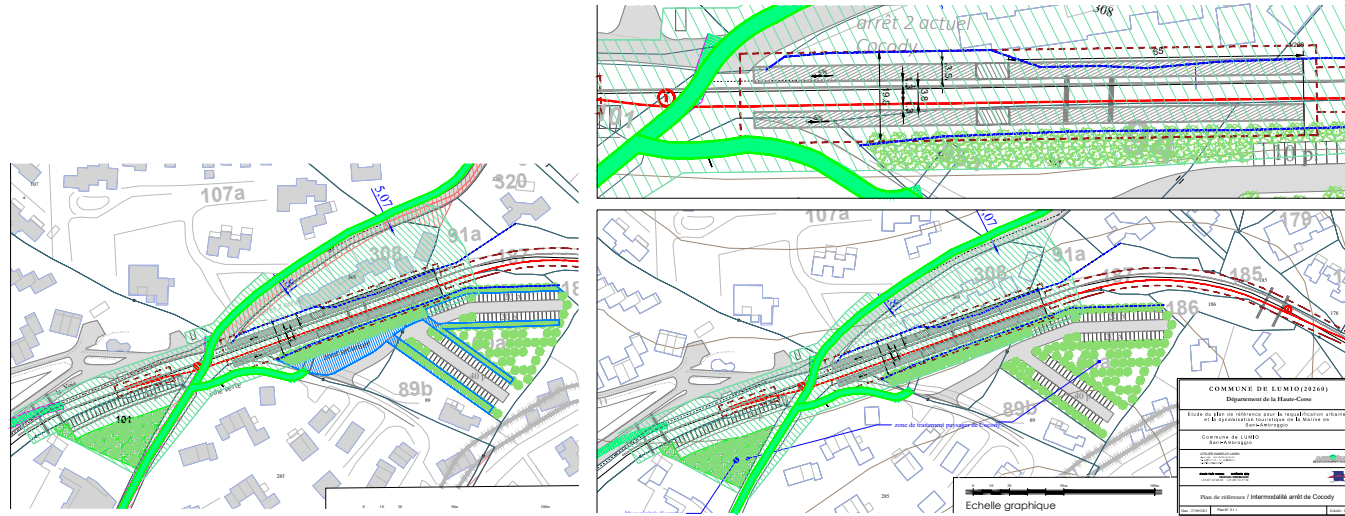
des chemins sur les mêmes supports.

La restructuration

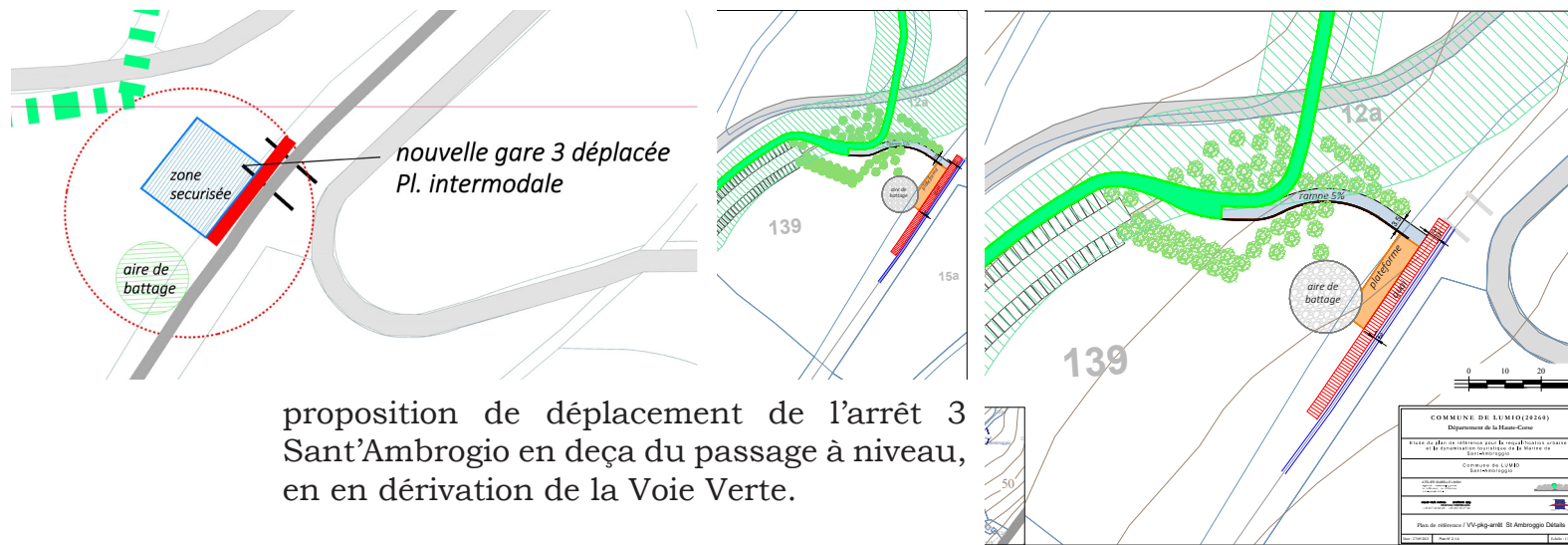


requalifier le port

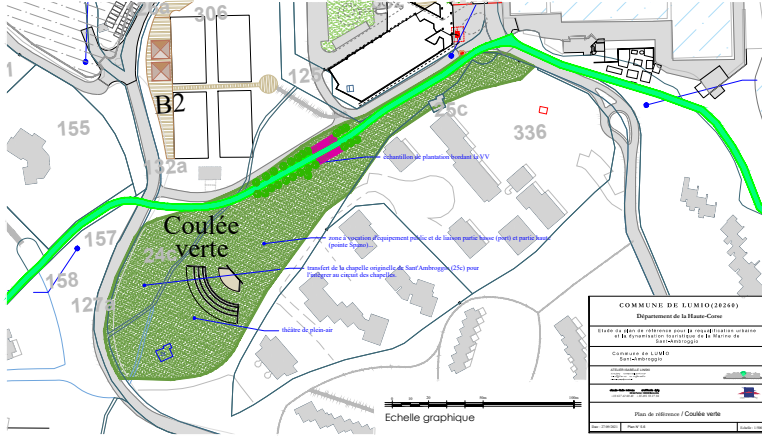
Requalifier le port procède d'une double dimension : fonctionnelle et formelle. C'est la conjugaison des deux qui aboutira à créer un lieu attrayant, incitant à des visites prolongées et les investisseurs à s'installer.



développer l'intermodalité



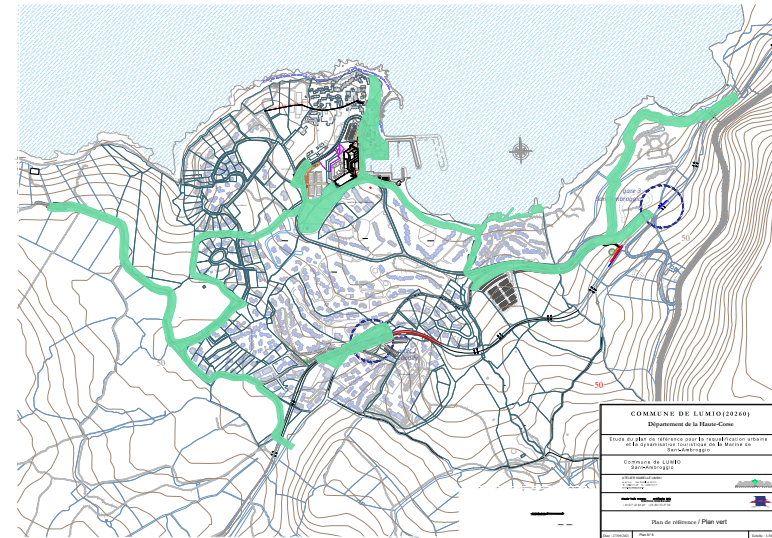
proposition de déplacement de l'arrêt 3 Sant'Ambrogio en deça du passage à niveau, en en dérivation de la Voie Verte.



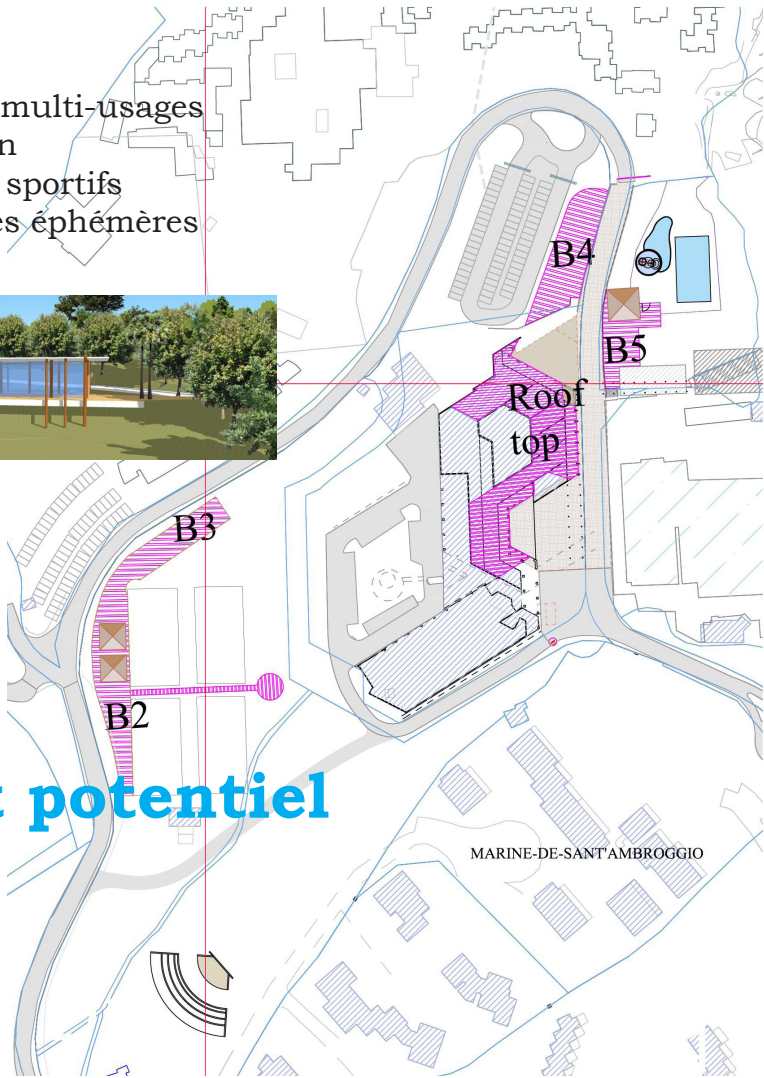
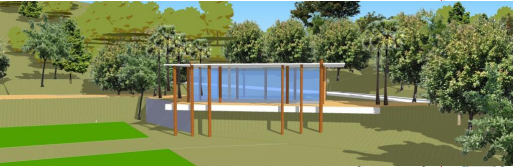
et la réhabilitation de dispositifs existants

Quoique la couverture végétale soit à maturité et satisfaisante, le renforcement paysager de certains lieux, autour des belvédères, des espaces piétons créés demandent une intervention sur le dispositif fini.

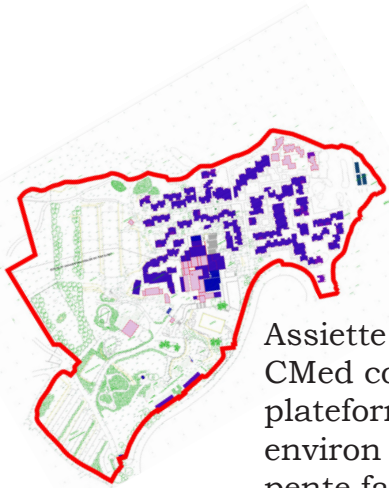
Le cas de la voie verte est particulièrement sensible, en accueillant un théâtre de plein-air à isoler et aménager sur ses abords.



Les belvédères multi-usages
couverts ou non
plateaux sportifs
spectacles éphémères



ou à fort potentiel



Assiette de l'ex
CMed constitue une
plateforme de 7Ha9
environ avec une
pente favorable et
une vue mer à 180°.
construit,

stationnement délestage	534 300
circulations alternatives pistes cyclables	388 800
circulations alternatives voie verte / effets induits aménagements périphériques	150 000
circulations alternatives chemins piétons hors pistes communes	219 000
le port piétonnisation	776 100
le port piscine	318 000
le port belvédères et théâtre en plein air	320 400
le plan vert	1 137 050
Total en € ht	3 843 650
total en € TTC	4 612 380

Estimation indicative

Le budget est indicatif dans la mesure où il se réfère au dispositif proposé, qui peut changer ou évoluer suivant les évolutions de la demande, l'arrivée d'un opérateur provoquant des ajustements.
D'autre part, il chiffre des postes de dépenses qui peuvent être différés suivant les circonstances.

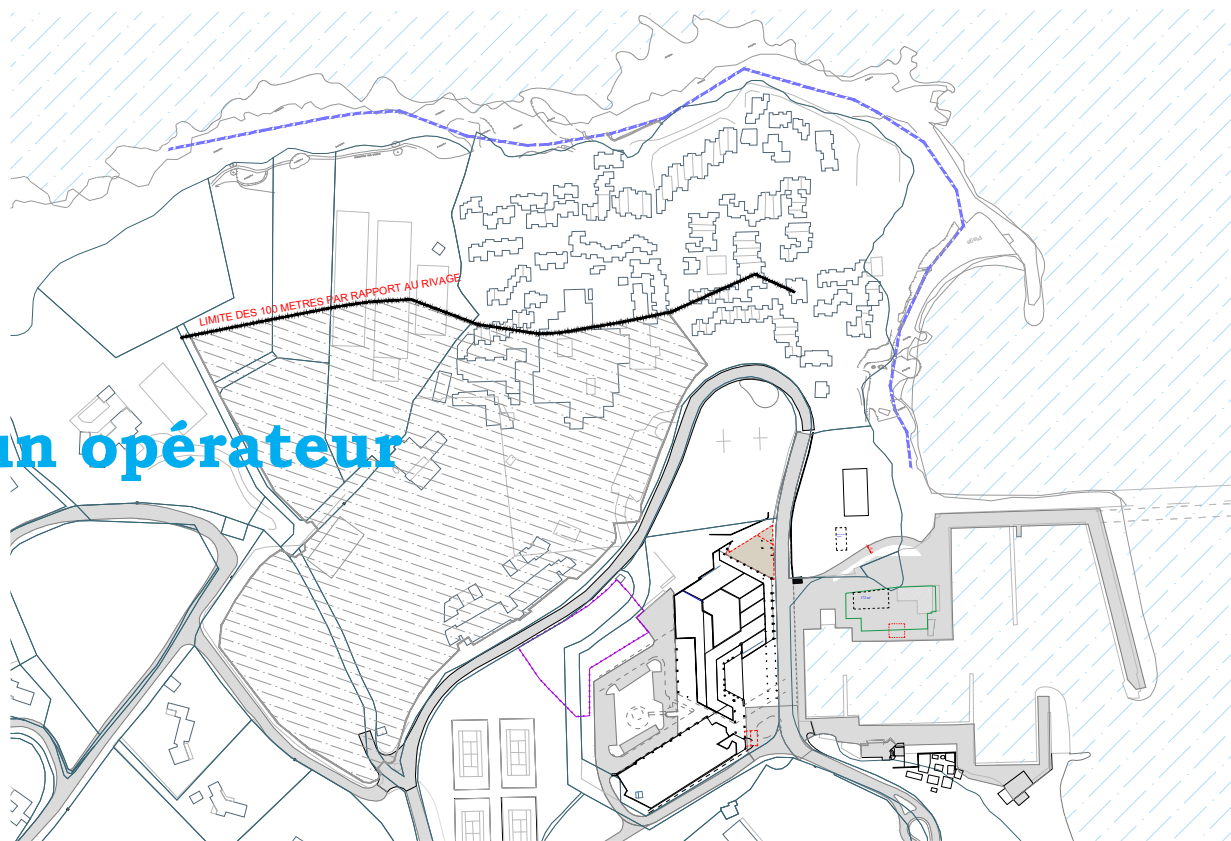
Même restreint par le retrait des 100m, l'assiette d'implantation constructible pour un bâtiment de bonne importance et haut de gamme reste intéressante. La surface extérieure et disponible pour les équipements d'agrément à paysager le sont d'autant plus.

NB: l'aire de constructibilité dans ce cas offre une orientation principale possible plein sud ou sud-est avec vue sur la baie.

les conditions du bon accueil

L'emplacement suggère une activité tournée vers la thalassothérapie, et ses compléments en Spa. Ce choix serait facilité d'autant mieux que les dispositifs de communication, d'accès et d'équipement rentrent dans la logique d'agrément et de bien-être qui accompagnent en général la demande de la clientèle.

d'un opérateur



Le complément