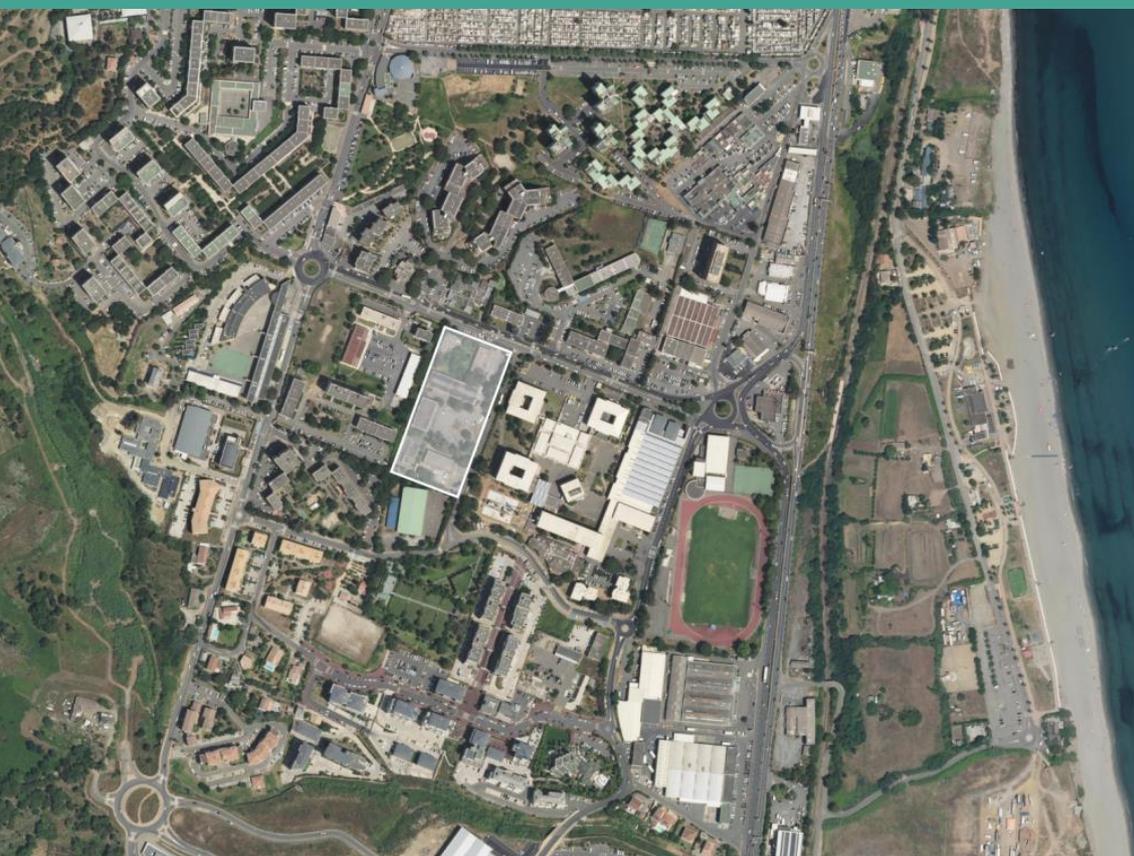




Bastia
CITÀ DI CULTURA

Ghjovi u 26 di ghjennaghju di u 2023

Aménagement de l'îlot Montesoru



Ville de Bastia

—
DOSSIER DE PRESSE

—
Bastia
CITÀ DI CULTURA

La Ville de Bastia lance un programme de requalification du site de l'ancien collège de Montesoru.

À travers son projet, la Municipalité souhaite apporter une nouvelle dynamique au quartier de Montesoru. Aujourd'hui principalement composé de logements sociaux, il connaîtra de nombreuses transformations grâce à la construction de logements neufs. Il s'agit ici d'opérer un véritable rééquilibrage social de la vie bastiaise au sein des quartiers sud en y associant l'installation de commerces et services en bas d'immeubles, qui permettront de développer le tissu économique.



Par ailleurs, il est essentiel pour la Ville de Bastia de dédier un espace à la jeunesse, largement représentée dans ce quartier, avec près de 2800 élèves répartis entre la Cité scientifique, technologique et professionnelle de Montesoru et le collège de Montesoru. Parmi les bureaux, locaux associatifs, et services publics qui seront implantés, la Mairie désire intégrer au projet la création d'une Casa di a Giuventù, laquelle devrait notamment accueillir la Mission Locale et la Maison des Adolescents.

Enfin, la revalorisation des rues transverses et la végétalisation des lieux achèveront la métamorphose du quartier, afin qu'il devienne une nouvelle référence en termes de mixité et de convivialité.

La procédure prévoit un appel à projets dont la publication est prévue au 30 janvier 2023.

L'opportunité d'initier une nouvelle politique urbaine pour le quartier de Montesoru

Afin de maîtriser l'urbanisation des espaces disponibles et d'assurer un développement économique harmonieux, la Ville de Bastia a mené une étude urbaine sur ce site en vue de déterminer les conditions architecturales, financières et techniques d'une opération d'aménagement. Pour ce faire, la commune a mandaté un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) disposant de toutes les compétences nécessaires pour mener à bien cette mission. Le mandataire est le cabinet d'architecture CONCORDE situé sur Marseille.

La transformation du quartier de Montesoru et la réussite de ce projet ambitieux en termes de politiques sociales, urbaines et d'aménagement du territoire, dépend de sa capacité à répondre à de véritables enjeux sociaux-économiques et culturels.

La conception d'espaces de grande qualité, proposant un réel équilibre entre la vie publique et domestique est donc essentielle et constitue un des objectifs majeurs de ce projet.

Ce site présente de nombreux atouts :

- Il possède une **position stratégique** dans l'agglomération bastiaise : il est situé à 5 km du centre et est connecté aux éléments majeurs de la ville sur son axe Nord-Sud tout en étant en contact direct avec les aménités naturelles majeures de la région (que ce soit la mer et la montagne) sur un axe Est Ouest ;



- Il offre des **vues mer et montagne** imprenables (côté littoral méditerranéen et coté Serra di Pigno) ;
- Il est localisé dans la bande des 300 mètres du Quartier Politique de la Ville, un **secteur mixte** à l'interface d'espaces résidentiels et économiques ;
- Les quartiers sud sont dotés de multiple **équipements publics** (sportifs, culturels, associatifs, scolaires, etc.) et commerces, agissant comme de véritables leviers pour la redynamisation du quartier ;
- Il offre de multiples possibilités de **mobilités** : accessibilité routière, des dessertes en bus, en train, présence d'une voie verte ;
- La parcelle dispose **d'îlots végétalisés** avec de nombreux arbres remarquables ;
- Il offre l'opportunité d'inventer une nouvelle urbanité sur ce site, dans une tentative plus large de **redynamisation** des quartiers sud ;
- Le site est **dépollué** grâce aux travaux de désamiantage et de démolition qui sont en cours de finalisation ;
- Le Plan Local d'Urbanisme ne mentionne **pas de contraintes réglementaires particulières** ;
- Il s'agit d'un rare tènement foncier disposant d'un **potentiel constructif avéré en termes de logements** ;
- Il offre également des **potentiels de développement avérés notamment concernant les fonctions tertiaires et commerciales**.

Ces éléments constituent une véritable opportunité que la Ville de Bastia souhaite saisir pour atteindre les objectifs qu'elle se donne en faveur du quartier de Montesoru :

- Impulser une dynamique nouvelle au cœur de ce secteur avec la **création de 254 logements, de commerces, de services publics, de bureaux** ;
- **Renforcer la mixité sociale** en s'appuyant sur les équipements et commerces existants et à venir, notamment via la création de logements en secteur tertiaire qui participeront au rééquilibrage social du quartier ;
- Créer un lieu dédié à la jeunesse en intégrant au projet **la création d'une Casa di a Giuventù**. En partenariat avec la Collectivité de Corse, elle pourrait accueillir notamment la Mission Locale et la Maison des Adolescents ;
- **Améliorer le vivre-ensemble, la cohérence et l'efficacité des espaces** en incitant à une sociabilité de voisinage, un nouveau socle de

convivialité en ville ;

- **Porter des ambitions fortes en termes d'aménagement du territoire**, avec une forme urbaine dense mais désirable et une architecture ambitieuse sur un foncier qui se raréfie ;
- **Favoriser la mixité fonctionnelle** ;
- **Garantir la qualité énergétique et environnementale** par le maintien des espaces végétalisés ;
- **Renforcer l'ouverture du quartier**.

L'appel à projets : présentation de la procédure et des lots

Il est proposé de scinder le tènement en deux lots : **le premier en vue de créer 152 nouveaux logements pour une surface de plancher de 9 304m²**, et le second, à vocation mixte sera destiné à la création de **102 logements pour une surface de plancher de 6 300 m² environ, de locaux tertiaires (surface utile de 3 000 m² environ), et de commerces (surface utile de 490 m²).**



L'appel à projets se décompose **en deux lots** :

- Le lot A : Environ 152 logements ;
- Le lot B : Environ 102 logements, 3000 m² de locaux tertiaires et 490 m² de commerces.

La Ville procédera à la cession de ces deux lots dans le cadre d'un appel à projets. Cela permettra de privilégier **une mise en concurrence maximum des acquéreurs potentiels**, d'évaluer et de confronter les projets qui seront les mieux adaptés au quartier, à ses spécificités, son environnement et à son potentiel de développement. **Il s'agit aussi d'exercer un droit de regard sur les projets proposés et l'avenir du site.**

Le cahier des charges sera défini autour de 3 axes prioritaires à savoir :

- ① Proposer des formes urbaines, d'écritures architecturales, et de typologies diversifiées (duplex, logements traversants, rooftop, coursives...),
- ① Garantir des cœurs d'îlots intimes et vecteurs de sociabilité grâce à la préservation des espèces végétales notamment,
- ① Gérer l'intimité par le projet architectural afin d'assurer le bon fonctionnement de cette nouvelle densité.

Par ailleurs, la Ville souhaite acquérir 1000 m² afin d'y implanter le cas échéant des services publics ou organismes ayant des missions d'intérêt général.

Le lancement de l'appel à projets est prévu le 30 janvier 2023, et la validation du candidat retenu, aura lieu lors du Conseil Municipal de septembre 2023.



Bastia
CITÀ DI CULTURA

Contact Presse

—
Merria di Bastia

Viale Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex

—
Thomas Antonetti

Capiscagnu di u Merre

—
 **+33(0)6 23 06 71 35**

 **TAntonetti@bastia.corsica**