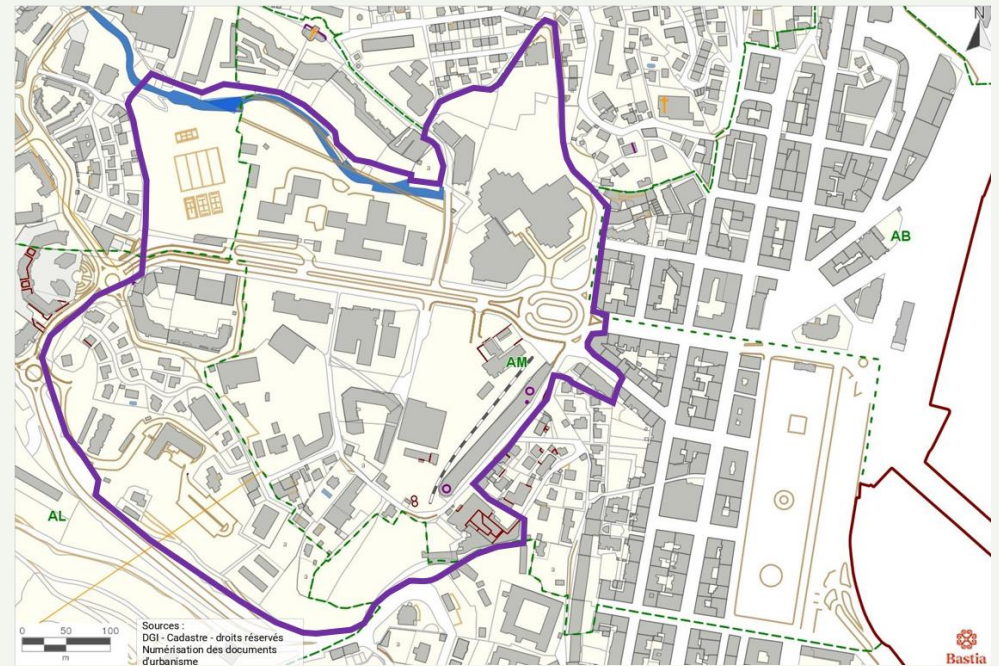


RENCONTRE CŒUR DE VILLE

10 DECEMBRE 2024



Programme de requalification / schéma directeur Gare-Fangu



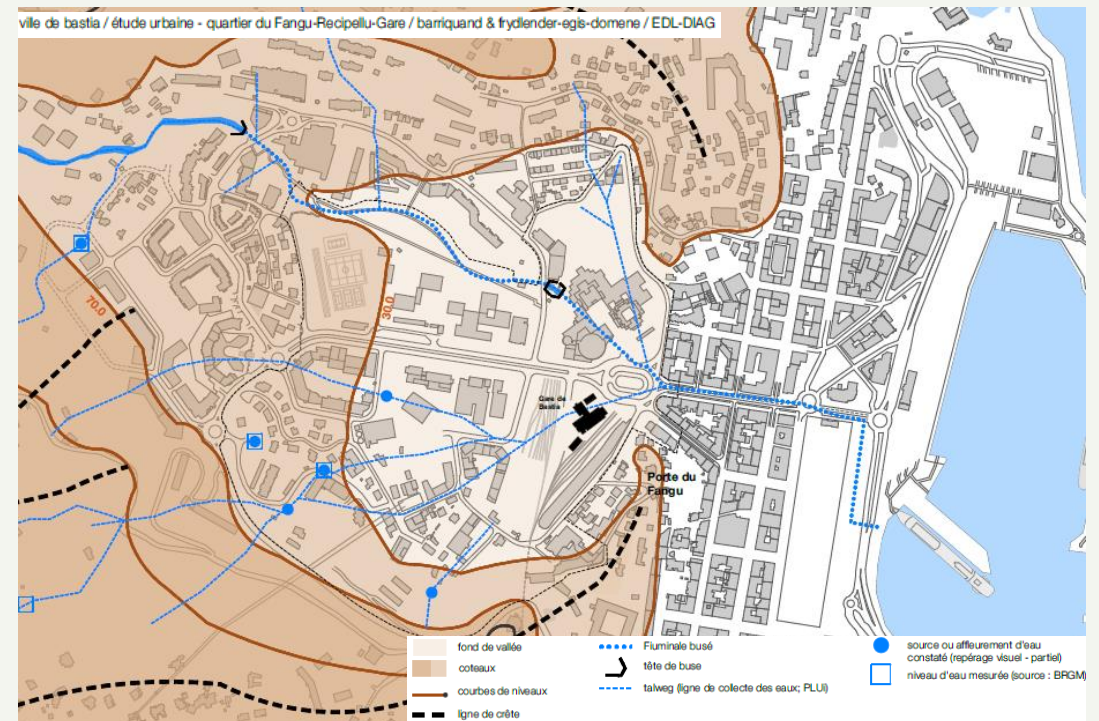
Présentation du secteur d'étude

Secteur s'étendant sur 28 ha, urbanisé à partir de la fin des années 70

Situation géomorphologique particulière: Socle géographique en forme de cirque, établit en basse vallée d'un cours d'eau, où la pente est prononcée – présence d'amiante environnementale dans le substrat.

Présence d'équipements et de bâtiments d'envergure communautaire et régionale

Secteur urbain vieillissant, nécessitant une attention particulière du fait de sa position stratégique dans l'armature urbaine, à proximité du centre ville, et de son potentiel en matière de renouvellement urbain

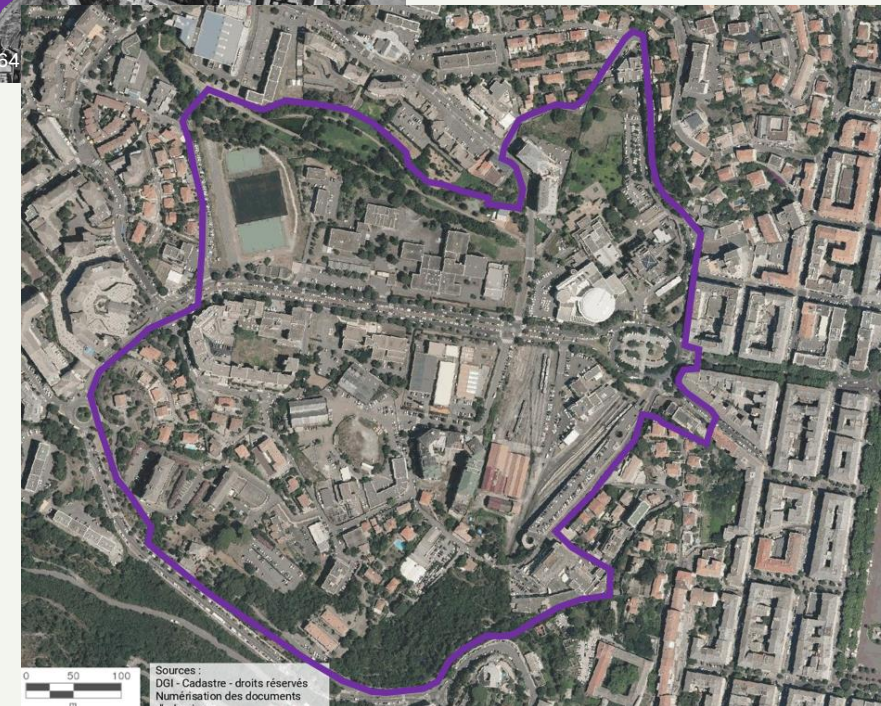


Historique du quartier

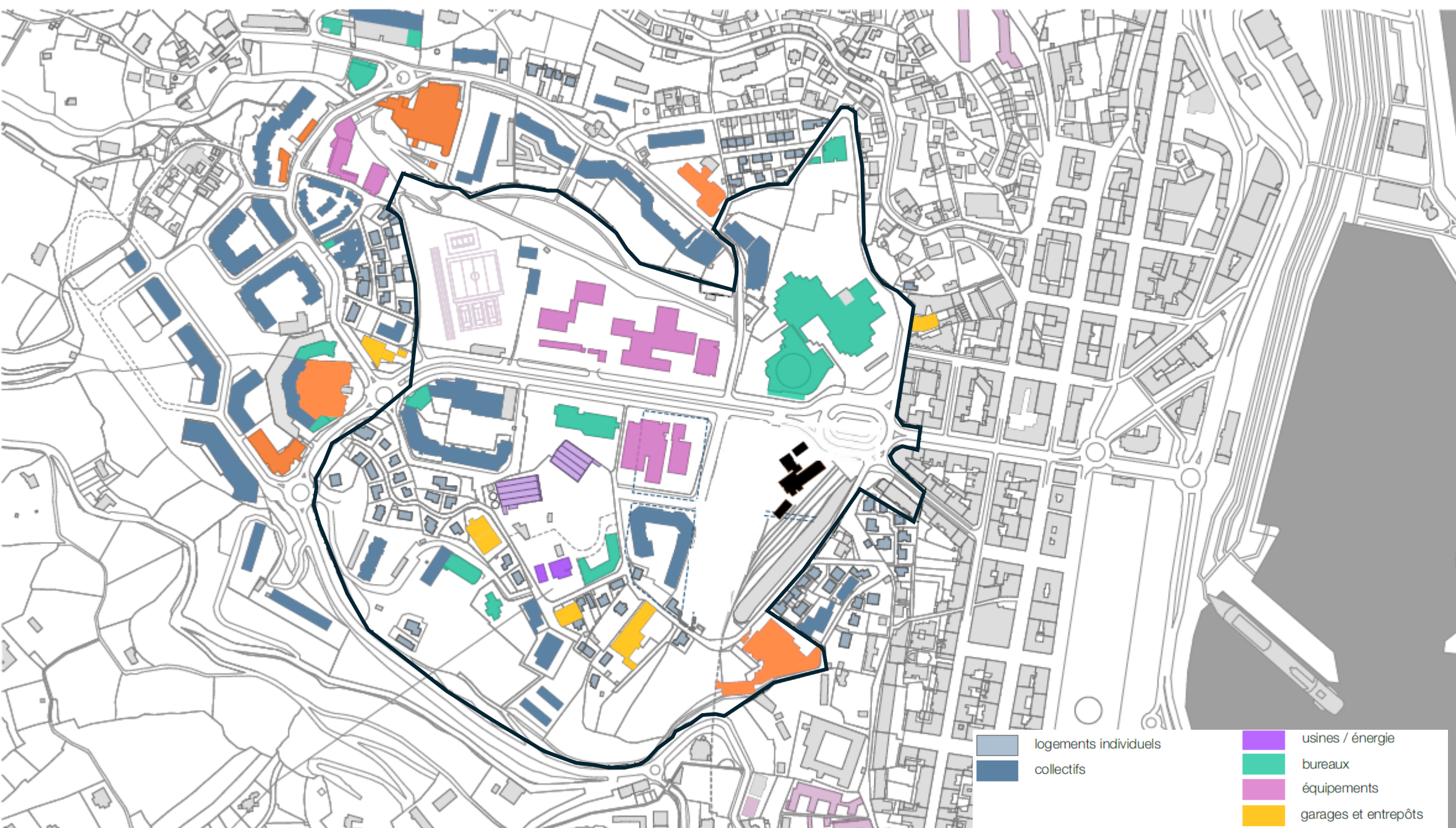
Plaine agricole historique de Bastia délimité par le « verrou » de la Gare jusque dans les années 70, le Fangu a ensuite été « activé » comme réceptacle aux fonctions urbaines modernes :

- **Administratives et institutionnelles** d'échelle départementale: Préfecture, Collectivité de Corse, Archives départementales, CPAM, CAF, mutuelles...
- **Equipements publics d'échelle d'agglomération** : Lycée général, piscine, COSEC, plateau sportif.
- **Résidentiel et commercial** sur les hauteurs pour profiter des vues.

Le quartier du Fangu présente aujourd'hui une forte hétérogénéité urbaine et fait face à une certaine déliquescence.



FONCTIONNALITÉS



- logements individuels
- collectifs
- usines / énergie
- bureaux
- équipements
- garages et entrepôts
- commerces et services

Amorce du projet sur la requalification du quartier

Des réflexions et actions isolées...

- **Emprise de la Gare** : libération progressive par le transfert des ateliers au sud de l'agglomération à partir de 2016 - réalisation en 2017 d'une étude de faisabilité pour son aménagement
- **Cézanne**: Monopropriété de 152 logements, en partie inachevée, qu'en 2018 le propriétaire souhaite céder – acquisition en 2022 – élaboration d'un programme de LLS et accession sociale pour cession à un bailleur social
- **Friche EDF**: Depuis de nombreuses années, la Ville s'intéresse au potentiel de la friche polluée du site d'EDF. Début 2022, des premiers contacts ont été pris.
- **Piscine du Fangu** : Cet équipement de la fin des années 70 arrive en fin de cycle. La Communauté d'Agglomération de Bastia réfléchit à son remplacement.



Amorce du projet sur la requalification du quartier

...à la formalisation d'une urbaine stratégique

- Intégration d'un périmètre « quartier de gare » lors de l'avenant ACV2
- Construction d'un comité de suivi réunissant les 4 principales institutions concernées (Etat, Collectivité de Corse, Communauté d'Agglomération Bastiaise, Ville de Bastia)
- Elaboration d'un cahier des charges par la Ville de Bastia, en itération avec les 3 autres entités, pour une étude portant sur la Stratégie d'aménagement et l'élaboration d'un schéma directeur et d'un programme de requalification du quartier du Fangu-Recipellu-Gare



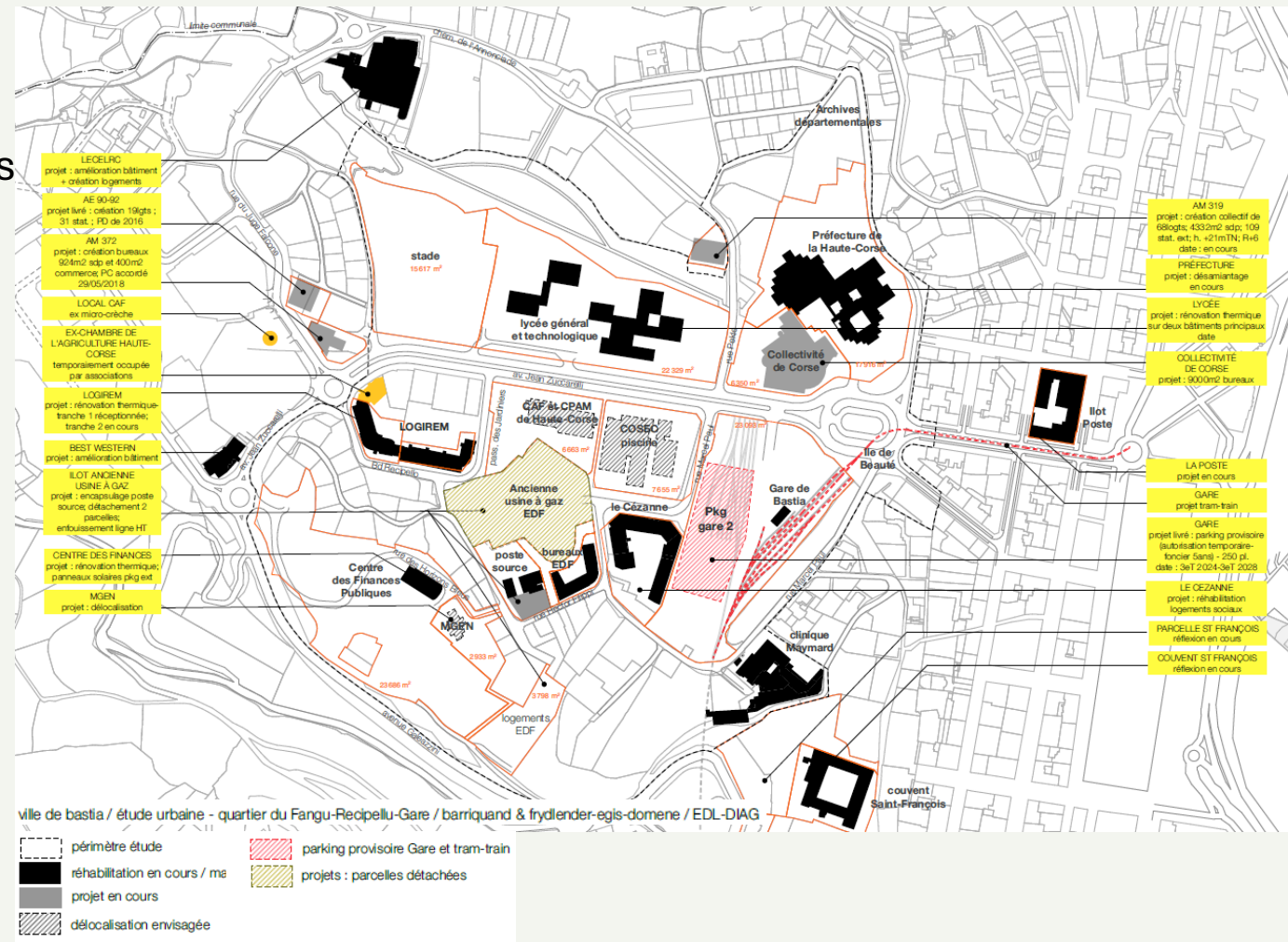
Une démarche centrée utilisateurs

Une méthodologie d'étude dynamique renforcée :
 Pour nourrir le diagnostic, rencontre individuelle et des ateliers avec les acteurs, tant publics que privés pour appréhender les logiques d'acteurs à l'oeuvre

Pourquoi?

Bien appréhender les besoins et attentes, les dynamiques et les blocages pour construire un projet ambitieux mais réaliste

Prééminence d'acteurs publics et institutionnels doublement impliqués dans le site : en tant que maître d'ouvrage, mais aussi en tant qu'utilisateurs



Une démarche centrée utilisateurs

Comment ?

1/ Le positionnement de la Commune comme pilote

2/ Une fabrication multi-partenariale et collégiale

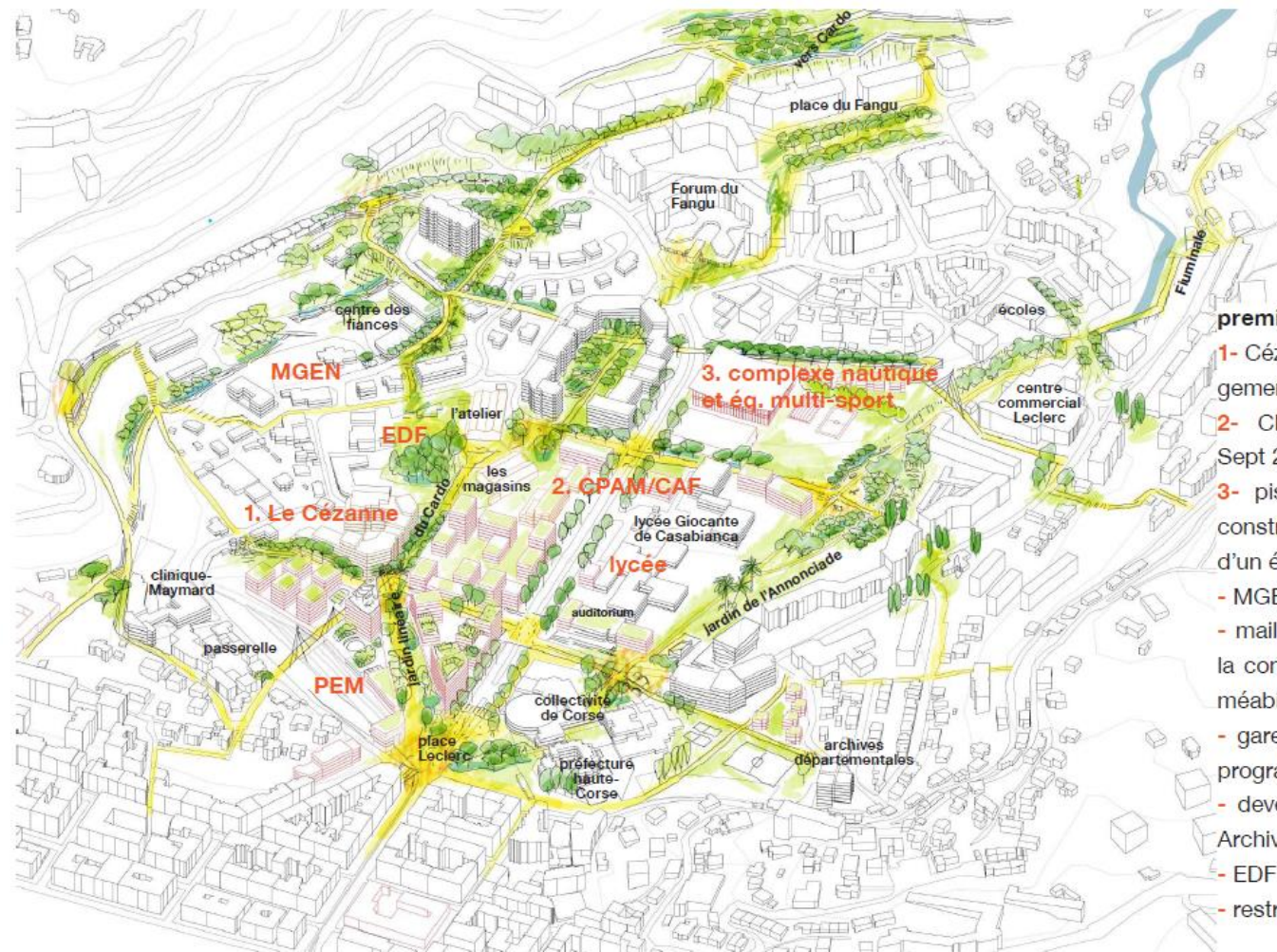
- Implication des 4 collectivités dans les groupes de travaux thématiques et des sites à enjeux pour dépasser le silotage
- Démarche d'idéation le « Lab'Liceu » : une centaine de lycéens encadrés par des enseignants pour imaginer le quartier de demain et enrichir le projet

Le +/ Une ingénierie renforcée : « appui technique »
Banque des Territoires et le temps laissé à la gestation d'un projet partagé



Dans l'objectif de construire un scénario programmatique adapté, cohérent et partagé par tous

scénario la ville réactivée



premières temporalités :

- 1- Cézanne : réhabilitation lourde (150 logements, commerces, services)
- 2- CPAM et CAF : Appel à Projet Sept 2024
- 3- piscine et COSEC : démolition-reconstruction d'un complexe nautique et d'un équipement multi-sports
- MGEN : relocalisation
- maillage trame verte : confortation de la continuité, amorçage de la désimper-méabilisation, plantations
- gare-PEM : renforcement de l'offre et programmation mixte
- devenir bâtiments administratifs (Etat, Archives, CdC)
- EDF : dépollution et réactivation
- restructuration du lycée