



Projet alternatif de requalification du Puntettu

Enquête publique 7 juin 2013 – 26 juin 2013



18 Juin 2013

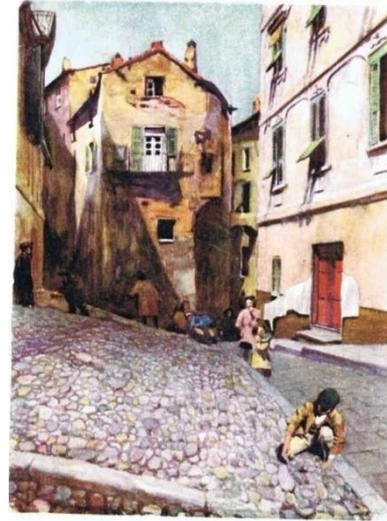
Bastia ville baroque :

Le quartier du Puntettu, le plus ancien quartier historique de Bastia est un des symboles oubliés de la ville, à la fois par son patrimoine, son implantation urbaine, ses ruelles, ses placettes et son accroche à la pente. C'est un quartier qui a traversé les époques : commencé au moyen âge (Portu Cardu), baroque par son essence, endommagé et reconstruit après les nombreux sièges, bombardements navals, aériens qui marquent une histoire riche et mouvementée de 6 siècles. Il en garde les traces, notamment celles du bombardement nazi de 1943. Celui-ci est à l'origine du projet d'aménagement du vieux port de Pouillon et De Casabianca, projet inachevé par manque de moyens.



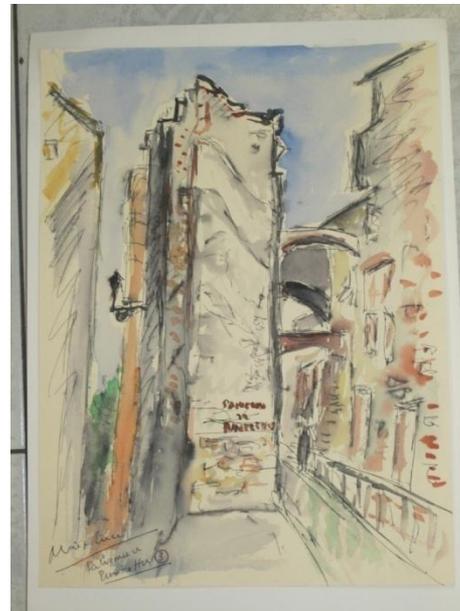
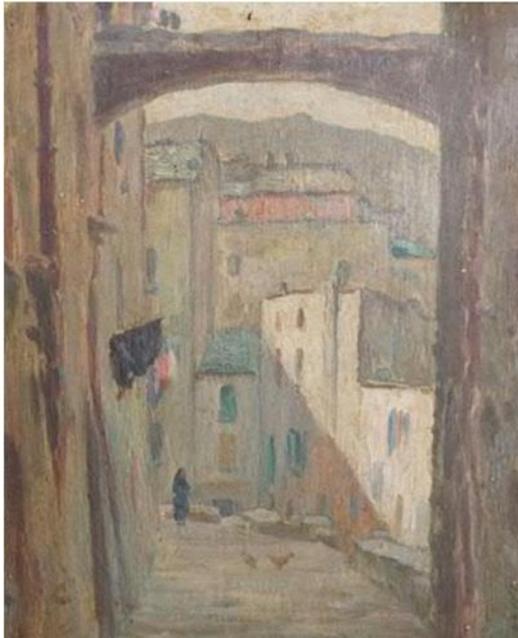


F. Bourgeois de Mercey - © Musée de Bastia



J.M.W. TURNER

CORSICA



Quartier à l'identité forte, possédant une image pittoresque, au sens propre de digne d'être représenté en peintures, il se trouve au croisement entre le vieux port, le jardin Romieu et la Citadelle. L'ambition du projet est de redéfinir la limite de ce quartier aujourd'hui brouillée par les dents creuses et les parkings anarchiques.

Le projet :



La volonté est de créer un socle périphérique, à la fois côté vieux port, permettant d'harmoniser et de revitaliser le quai Sud, mais également côté rue du Colle et rue de La Marine, en créant de nouvelles activités. Il est perméable et accessible et met en valeur les traverses entre la rue du Colle et le quai Sud, aujourd'hui peu empruntées.

Un travail de dessin de sol - mettant en évidence les placettes existantes, les ruelles, les emmarchements, la pente, les escaliers - viendra revitaliser par le sol ce quartier qui est une pièce urbaine stratégiquement et patrimonielement symbolique de la ville.

Depuis la rue du colle, le socle révélera la pente de part ses horizontales. En rez-de-chaussée des équipements, en toiture, des places aériennes, des espaces publics, véritables lieux de rencontre.

ARCHITETTI UNITI



Sous la rue du Colle et sous les dents creuses, un parking sera créé. Son accès, harmonieusement intégré au socle, s'effectuera à l'angle de la rue de la marine et de la rue du Colle. Il aura une capacité d'environ 100 places, sur un niveau (sous la rue du colle et le rond point), à deux niveaux (sous les dents creuses) en suivant la pente naturelle de la rue.

Au dessus du parking, dans la dent creuse, deux immeubles de logements sociaux (environ une quinzaine) et une placette conviviale viendront terminer la composition urbaine du quartier.



Les immeubles existants nécessitant une intervention, même lourde, seront réhabilités. Les habitants et les copropriétés existantes ou à recréer, seront soutenus dans l'esprit du contrat de ville de 2001 brutalement interrompu en 2006/2007.

Le projet est le moyen d'éviter la destruction d'immeubles emblématiques du quartier qui serait une intervention effaçant l'essence, la structure et la mémoire du quartier et par extension une partie de l'identité de la ville.

Le projet répond aux enjeux actuels de la ville qui sont d'une part de préserver et revaloriser son patrimoine, et d'autre part de créer des logements, maîtriser le stationnement, apporter de nouvelles activités dans le but de maintenir et redynamiser la vie dans les centres anciens.



U PUNTETTU

Comment préserver un des plus vieux quartiers Bastiais tout en répondant aux principaux enjeux de la ville aujourd'hui?



Bastia est avant tout un port, et la mer a donc bien sûr une place prédominante dans l'organisation spatiale de la ville.





Mais Bastia ce sont aussi des places, très caractéristiques de la ville, à l'image de la célèbre place St Nicolas, la place du marché, le marché aux poissons, la place de l'huile ou encore la place Vincetti rénovée.



Bastia est aussi une ville d'histoire, une ville génoise, une ville d'architecture.

En 1956, la reconstruction du vieux port fut confiée à Pouillon et De Casabianca qui y réalisèrent également des immeubles.

Aujourd'hui, si Bastia veut mettre en valeur son patrimoine, cela passera par la réhabilitation de certains quartiers tel que l'historique quartier du « Puntettu », adjacent à la citadelle et dominant le vieux port.





Ce quartier a gardé le charme des villes génoises, la majorité des édifices actuels étaient présents au 17^{ème} siècle et sont la mémoire de l'histoire de la ville...

Réhabiliter ce quartier, c'est pouvoir répondre aux enjeux actuels de la ville tout en préservant le caractère et l'architecture du plus vieux quartier Bastiais.

LIEUX SIGNIFICATIFS DE LA VILLE



BASTIA, VILLE BAROQUE UN PARCOURS ARCHITECTURAL



Ci-dessus, le plan du parcours.

Ci-contre, en haut, les ruelles autour du vieux port.

Ci-contre, en bas, les différentes traverses qui donnent un aperçu du vieux port.



Lorsque l'on parcourt la ville, les vues sont distillées, le vieux port ne nous est pas tout de suite révélé, sa vue d'ensemble est retardée (comme pour l'église St Jean entre autre)

BASTIA, VILLE BAROQUE

UN PARCOURS ARCHITECTURAL



Ci-dessus, le plan du parcours.

Ci-contre, en haut, vues depuis la rue du Colle sur le quartier.

Ci-contre, en bas, les différentes traverses depuis la rue du Colle.



L'essence structurelle des lieux doit être préservée.

Les immeubles, valeur patrimoniale du quartier doivent être réhabilités et remis en valeur.

De nouveaux immeubles et aménagements permettront de faire revivre ce quartier historique de la ville.

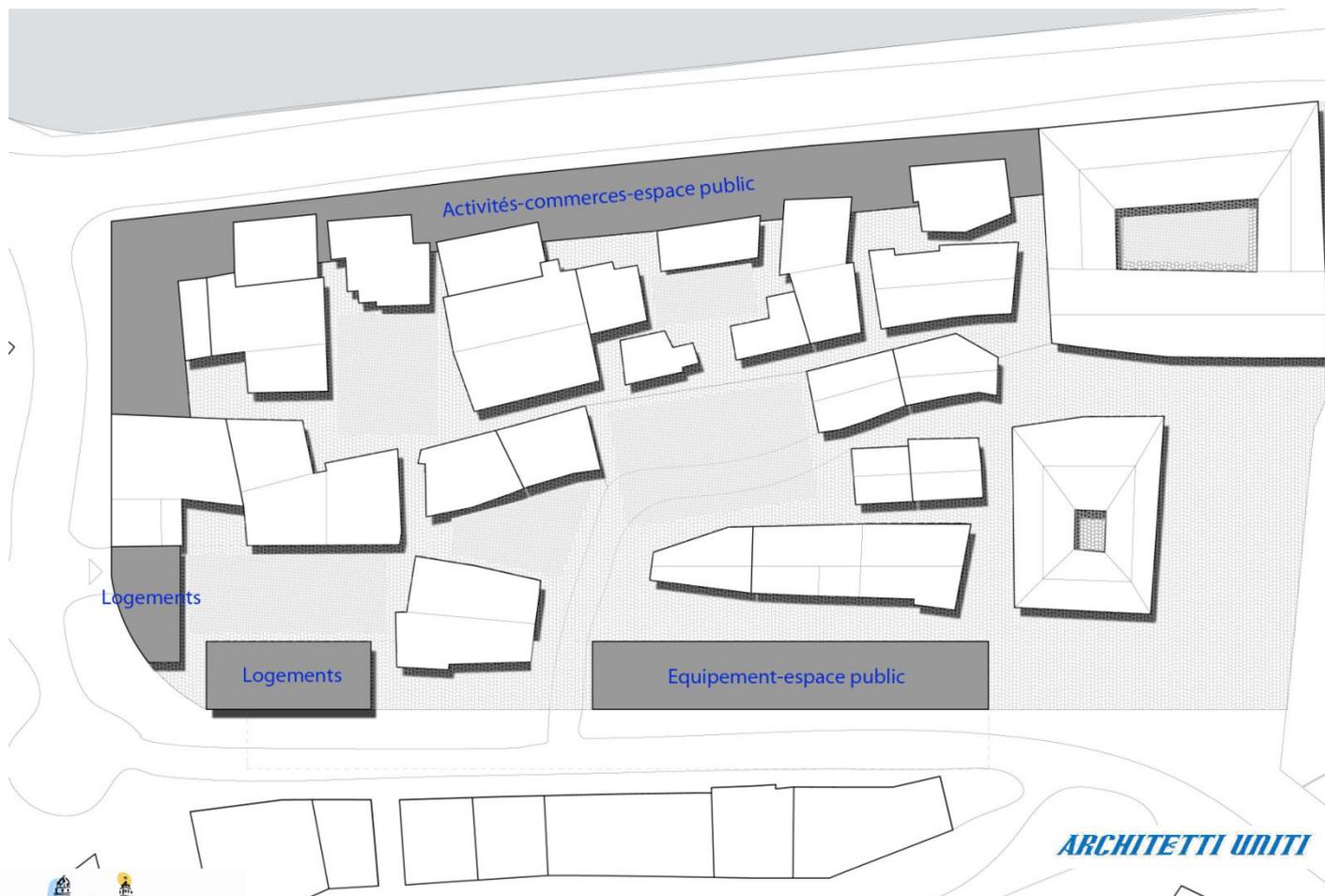


Existant



Le quartier du Puntettu, quartier historique est un des symboles oubliés de la ville à la fois pour son patrimoine, son implantation urbaine, ses ruelles, ses placettes, et son accroche à la pente. Il a traversé les époques, baroque par son essence, il garde les traces de la grande guerre. Il est également marqué par le projet d'aménagement du port de Pouillon et De Casabianca. Il apparaît aujourd'hui non structuré, peu dense.

Redéfinir les limites du quartier



Retrouver une certaine régularité et cohésion dans l'îlot, à l'image des îlots bastiais. Cela passe par la création d'un socle périphérique côté port qui accueille des commerces et activités mais également par la création d'un front bâti côté rue du Colle afin de redéfinir l'enveloppe du quartier et ainsi d'apporter de nouveaux programmes, de nouveaux logements (environ une quinzaine).

Placettes

Révéler les placettes à l'intérieur du quartier.

Le travail de sol mettra en valeur les placettes, les traverses piétonnes, les plateaux successifs qui permettent d'accéder au port.

Une placette sera créée entre les immeubles neufs et l'existant, sur une partie du parking.

L'idée étant de préserver le dénivelé existant des lieux.

Mais elles mettront également en évidence les bâtiments qui les entourent, des immeubles de logements qui datent du 17ème siècle et qui représentent aujourd'hui la mémoire de ce quartier.

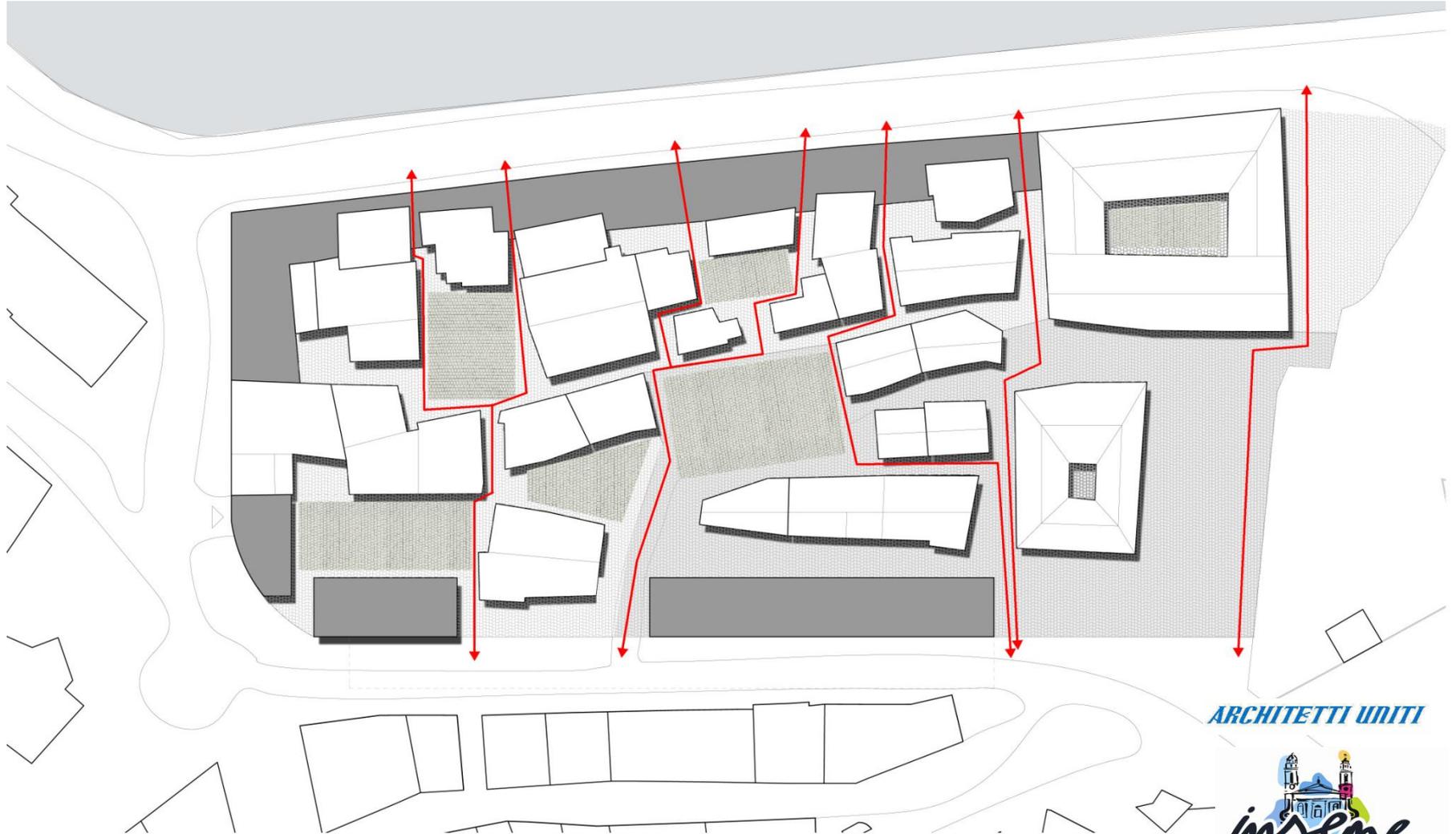


Traverses piétonnes

Les traverses piétonnes sont significatives de la ville de Bastia.

Lorsque l'on parcourt la ville, il y a toujours des fuyantes vers le port, des dédales qui nous mènent vers l'eau.

Révéler et souligner ces traverses, c'est maintenir l'histoire de la ville et du quartier du Puntettu.



ARCHITETTI UNITI



Préserver la transversalité du quartier : un dédale de traverses et placettes

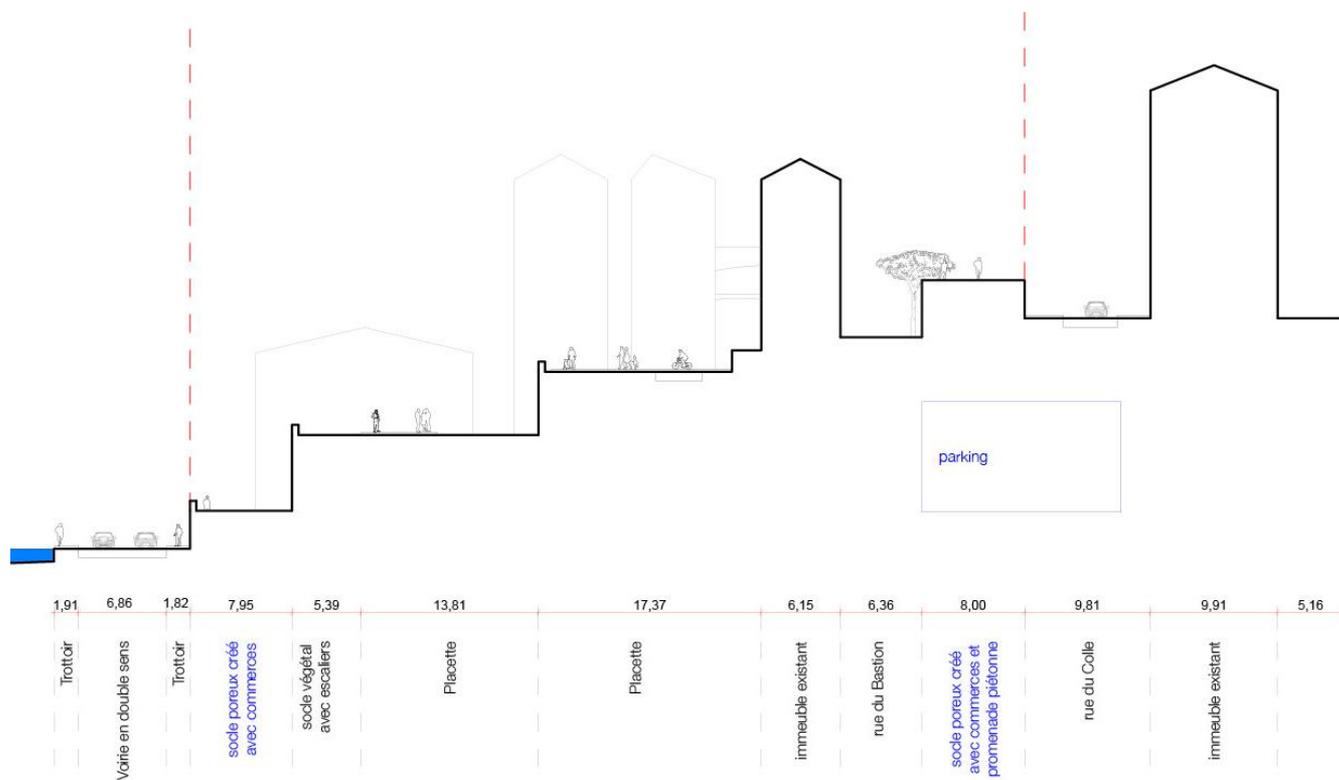
La volonté est de préserver et révéler les plateaux successifs qui mènent au port.

Créer des lieux conviviaux, d'échanges, au cœur d'un des plus vieux quartiers Bastiais, le Puntettu, où des immeubles datant du 17ème siècle enserrrent des placettes.

Ce dispositif confère au lieu la typologie caractéristique des centres historiques.

Immeubles anciens, placettes, lieux conviviaux pour échanger, jouer, se détendre...

Le Puntettu retrouve son atmosphère originelle.



ARCHITETTI UNITI



Ambiance intérieure du quartier



L'ambiance des lieux est rendue par le choix des matériaux au sol en concordance avec les immeubles existants.

Le travail de sol est souligné par des pavés sur les places, le long des traverses.

ARCHITETTI UNITI

Emprise parking : création de 100 places de stationnement

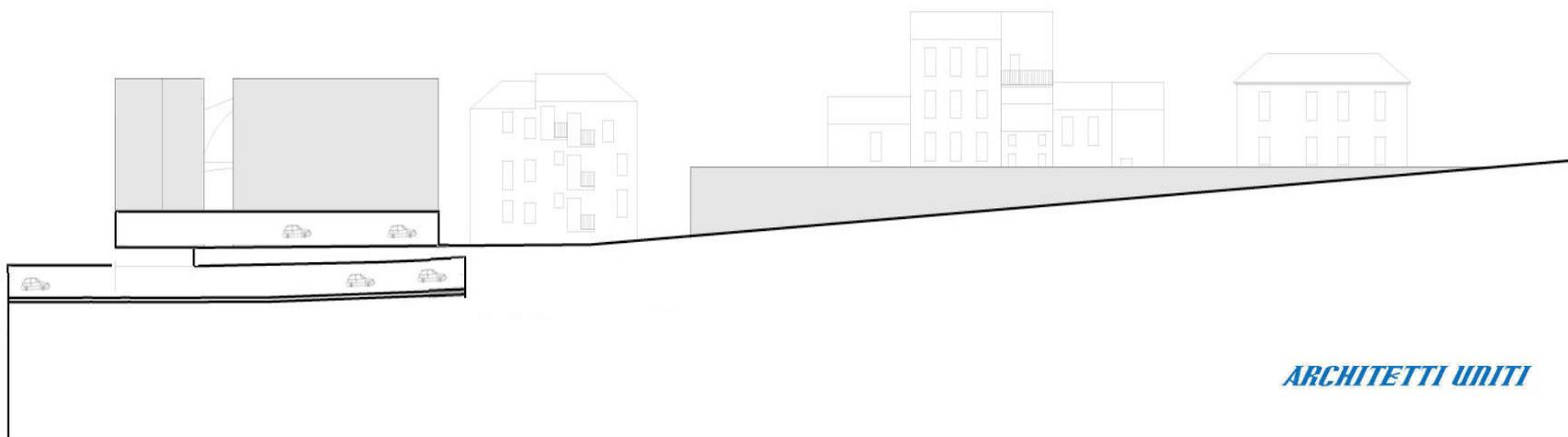
Pour répondre aux enjeux de la ville, le projet cherche à créer un parking au cœur du quartier, celui-ci pourra accueillir les voitures du quartier et des environs. Un parking qui rayonne sur la ville. Un tarif spécial résident, comme à la citadelle, sera instauré.



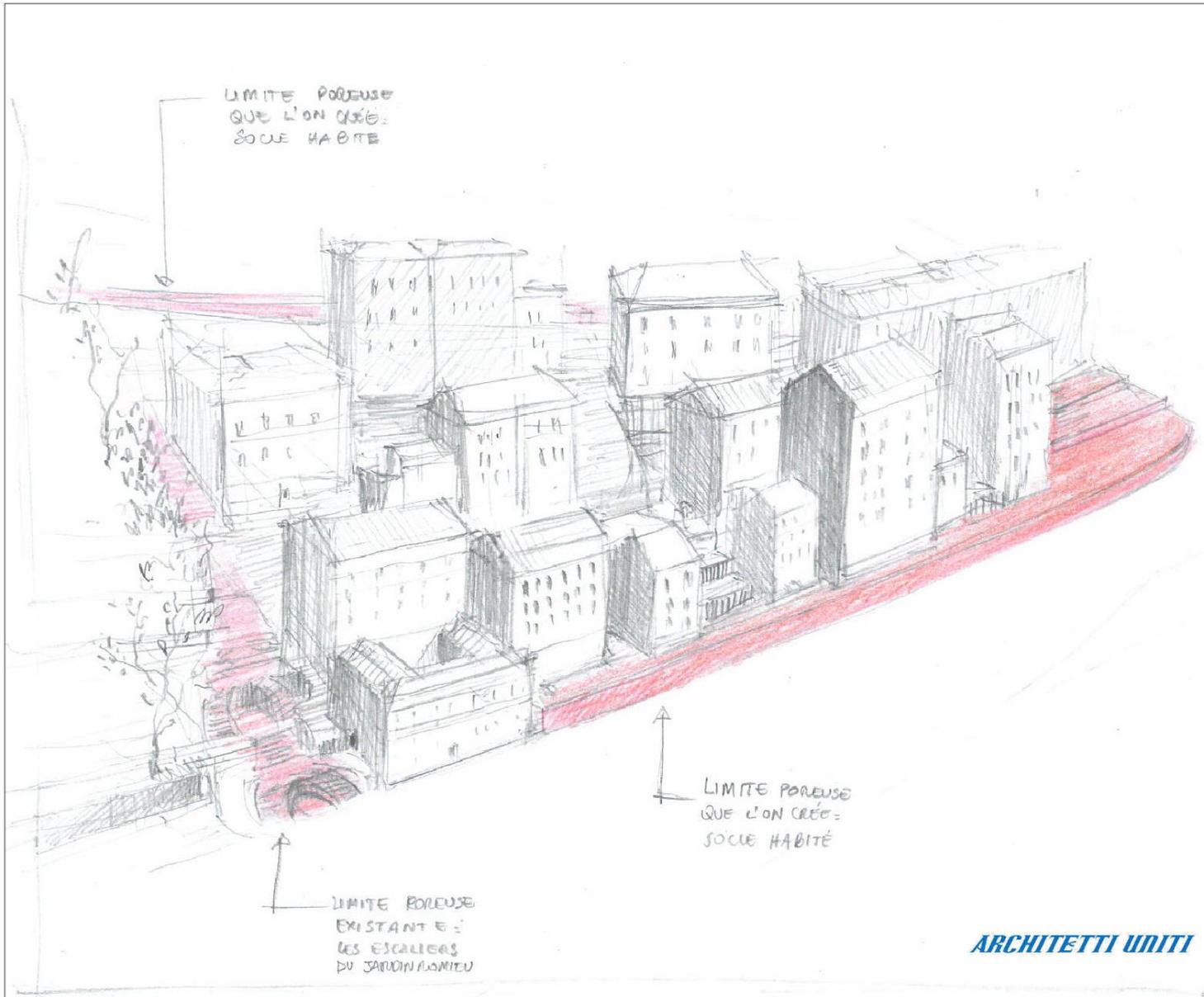
Le parking

Le parking se situe sous la rue du Colle et sous les dents creuses. Il compte environ 100 places et se compose de un à deux niveaux.

La faisabilité de ce parking est basée sur les conseils technique de l'entrepreneur, Hubert Perigot qui, de 1965 à 1968 a réalisé les travaux de perçage de la rue du Colle et connaît parfaitement le terrain et ses sous sols. Ce parking sera construit à l'emplacement des remblais obtenus à partir des immeubles démolis à l'époque, sous la rue du Colle, au dessus du Guadellu, sous les dents creuses et au dessus. Cela facilitera le travail en évitant les vibrations et baissera le coût en comparaison du projet de parking de la municipalité, creusé, lui, en partie dans la roche au milieu des immeubles, sans qu'aucun sondage n'ait encore été fait.



Mettre en valeur la structure du lieu



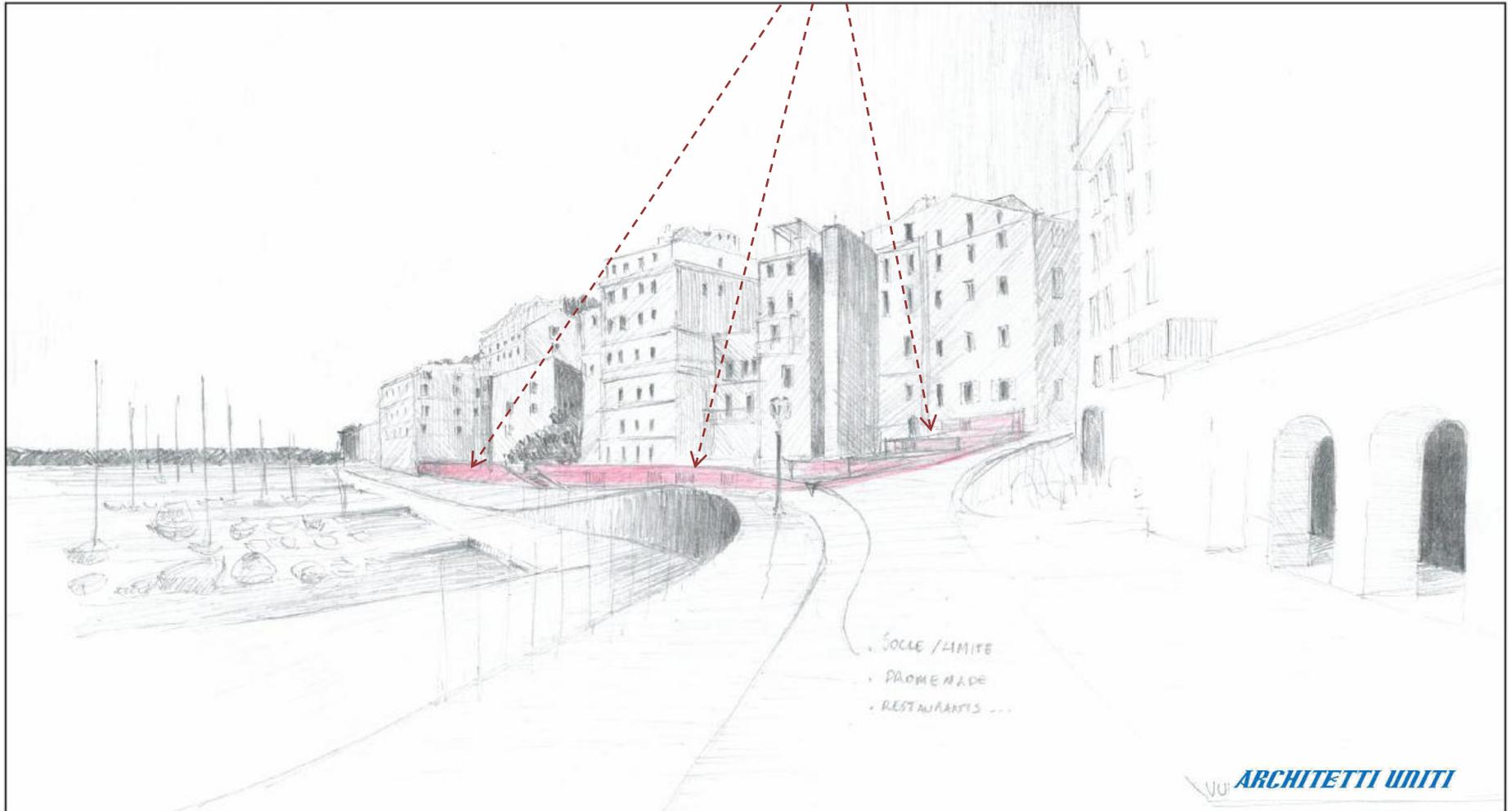
Objectifs :

- Redéfinir les limites du quartier.
- Préserver l'existant, et la composition urbaine du quartier, unique à Bastia.
- Créer un socle perméable mettant en valeur les traverses existantes.
- Renforcer l'idée de « parcours » si propre à la ville, en tissant une continuité urbaine depuis le Vieux port jusqu'à la rue du colle
- Densifier en apportant de nouvelles activités, de nouveaux programmes, en créant des logements supplémentaires.
- Travail de sol : révéler les traverses, les passages, les placettes

Densifier tout en préservant l'existant

1. Vue depuis le Vieux Port:

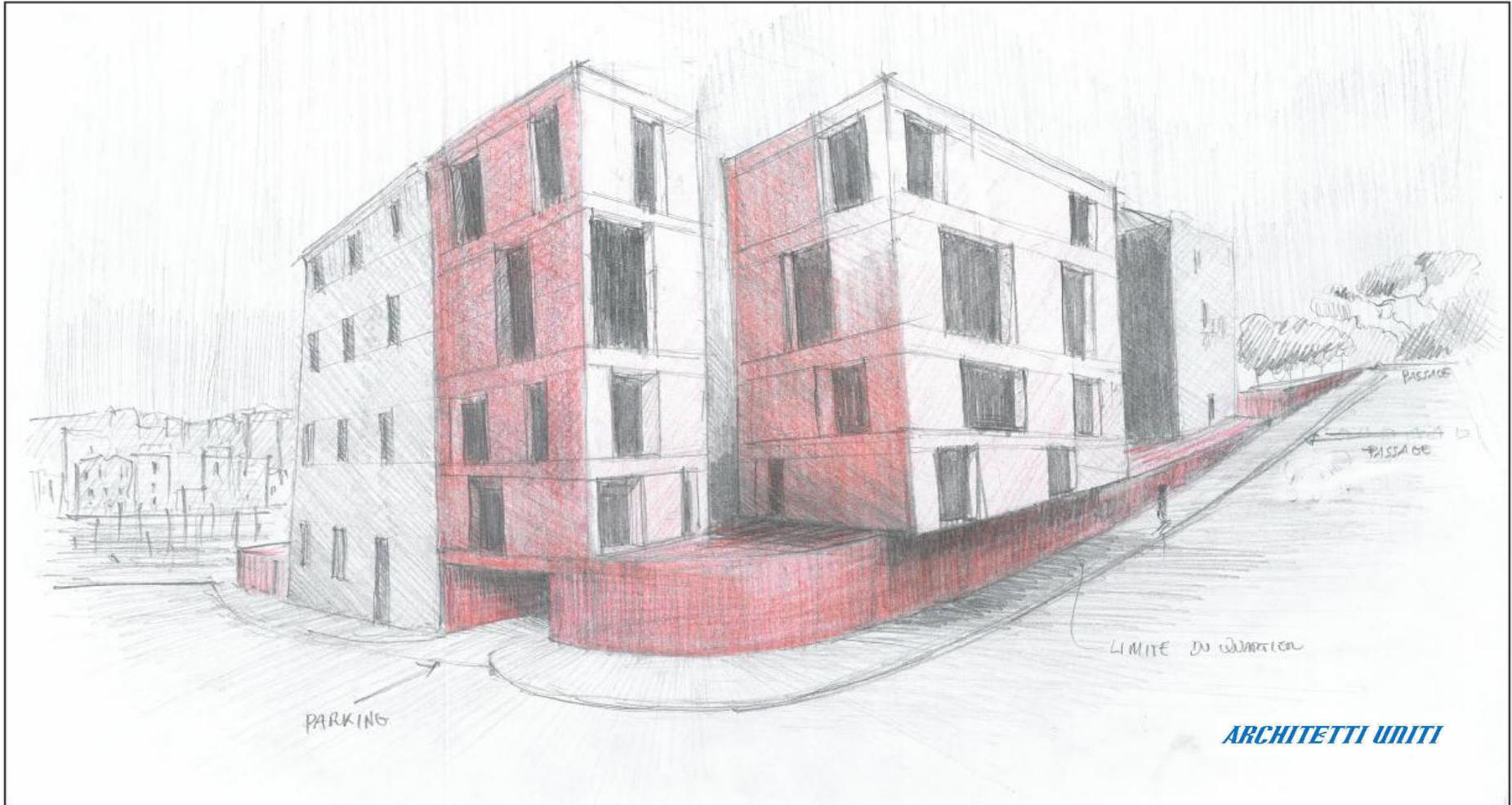
Promenade, commerces et restaurants sont intégrés dans un socle bas.



2. Vue depuis le bas de la rue du Colle:

Le socle révèle le dénivelé du quartier et intègre de nouveaux équipements.

Deux nouveaux immeubles de logements sociaux recomposent l'angle de la rue de la Marine et de la rue du Colle et surplombent l'entrée du parking.



Pour le chiffrage, voici une fourchette approximative du projet:

-Parking:	2 600 000€
-Socle:	2 000 000€
-Requalification des ruelles et placettes:	1 000 000€

Soit un coût total de 5 600 000 M€.

Auquel s'ajoute :

Constructions neuves à la charge des bailleurs sociaux : 2 400 000€

Réhabilitations OPH (taux subvention 2013 inconnu à ce jour) :

2.8M € (estimation entreprises locales)

Réhabilitations lourdes RHI (source mairie) :

4 rue puntettu / 2 rue Giuletta 2.2M €

11 rue des mulets : 570 000€

ESTIMATION CHIFFREE PROJET MUNICIPALITE



OPERATIONS PUBLIQUES CONCERNANT LE PUNTETTU ET FINANCEMENTS (EXTRAITS)

OPERATIONS PUBLIQUES CONCERNANT LE PUNTETTU ET FINANCEMENTS (EXTRAITS)												
AMENAGEMENTS DE PROXIMITE												
	RETENU	VILLE	TAUX CTC	TAUX ANRU	PRÊT	TAUX	SUBVENTION ANRU		DEBUT PRÊT	DUREE		
LIAISON PASSERELLE INTERQUA	480000	144000	288000 60%	48000	10%	144000 30%	48000	10%	2E SEMESTRE 2016	5 SEMESTRES		
PLACE DES MULETS ET DE L'HUI	772000	231000	30% 463000	60% 78000	10%	231000 30%	78000	10%	1ER SEMESTRE 2017	3 SEMESTRES		
RUE DU PUNTETTU	580000	174000	30% 348000	60% 58000	10%	174000 30%	58000	10%	1ER SEMESTRE 2017	3 SEMESTRES		
PLACE DU 9 SEPTEMBRE	87000	26000	30% 52000	60% 9000	10%	26000 30%	9000	10%	1 ER SEMETRE 2015	2 SEMESTRES		
total	1919000											
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE												
		VILLE	CTC	CONSEIL GENERAL								
PARC DE STATIONNEMENT COLI	3043000	1978000	65 456000	15 609000	20	1978000 65			1ER SEM 2014	6 SEMESTRES		
TOTAL HORS INGENIERIE	6881000	2553000	1607000	802000		2553000	193000					
			CTC	EPCI	AUTRES FINANCEMEN	ANRU			PRÊT			
INGENIERIE ET CONDUITE	2835000	1245000	44% 105000	4% 24000	1%	207000 7%	1259000	44%	415000	15%		
TOTAL	9716000	3798000	1712000			2760000	1452000					

Estimation mai 2013 constructions neuves mairie : 10.7M €

COMPARATIF FINANCIER ESTIMATIF



SOLDE COMPARATIF POSITIF :

CHIFFRES INSEME PER BASTIA SUPERIEURS

SOLDE COMPARATIF NEGATIF :

CHIFFRES MUNICIPALITE SUPERIEURS

Comparatif évolution nombre de logements :			Solde comparatif
Municipalité :	Inseme per Bastia		
Détruits PNRQAD	29	0	-29
RHI	22	22	0
Construits neufs social	31	29	-2
construits neufs libres	11	11	0
construit neuf intermédiaires	20	0	-20
Total	33	40	7

Estimatif chiffrage			Solde comparatif
Municipalité :	Inseme per Bastia		
Passerelle interquartier	480 000	0	-480000
Places et rue du Puntettu	1439000	1000000	-439000
Parking Rue du Colle	3043000	2000000	-1043000
Total	4962000	3000000	-1962000€

Constructions neuves à caractères social subventionnables			
Municipalité :	Inseme per Bastia		
	10 700 000	2400000	-8300000€
Total	10700000	2400000	-8300000€

Réhabilitations OPH immeubles concernés par PNRQAD (hors ORU)			
Municipalité :	Inseme per Bastia		
	0	2800000	2800000€
Total	0	2800000	2800000€

Réhabilitations lourdes RHI (source mairie) :			
Municipalité :	Inseme per Bastia		
	0	2770000	2770000€
Total	0	2770000	2770000€

TOTAL COMPARATIF hors services -4692000€

Baisse induite du cout de la conduite de projet			
Municipalité :	Inseme per Bastia		
montant	1 379 599	1244825	-134774.4€
taux	16.68%		
Total	1 379 599	1244825	-134774.4

BAISSE COUT COLLECTIVITES (ESTIMATIF)

opération cout initial projet municipal	cout total Inseme per B.	baisse cout municipalité	CTC	CONSEIL GENERAL	ANRU	
passerelle 480 000 €		0	-144000	-288000	0	-480000
PLACES RUES 1 439 000 €		1000000	-131700	-263400	0	-439000
parking rue du Colle 3 043 000 €		2000000	-677950	-156450	-208600	0
Conduite opérationnelle projet 1 379 599		1244825	-67387	0	0	-67387
	TOTAL		-1021037	-707850	-208600	-91900

Exemple de réhabilitation lourde à Lyon : La maison des avocats

