



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

La friche MATTEI

Conférence technique territoriale CEREMA Méditerranée DREAL de Corse

Mardi 3 décembre 2024 - Ajaccio



A l'origine, la sidérurgie...

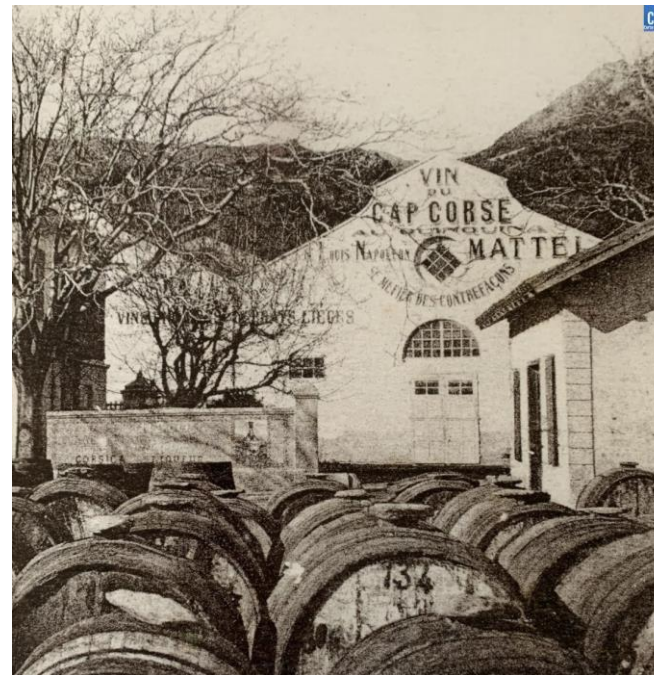
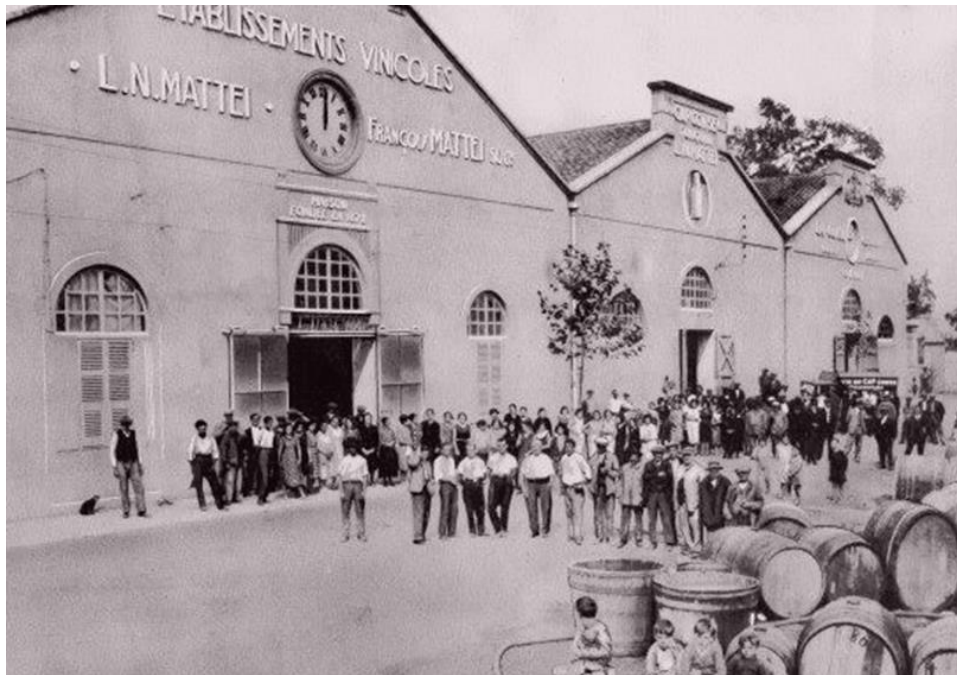
La sidérurgie se place comme un symbole du 19^e siècle : acier pour les rails, les blindages... La révolution industrielle, celle du fer et de la machine à vapeur se construit dans les usines à fer. En 1842, l'usine est implantée sur le bord du ruisseau de Toga, commune de Ville-di-Pietrabugno.



Les groupes sidérurgiques viennent en Méditerranée, attirés par les gisements de fer. A Toga, le charbon de bois viendra du Fium'orbu, le minerai de fer et les matières premières, de l'île d'Elbe, de Sardaigne mais aussi d'Algérie ou d'Espagne. Dans les années 1860 à 1870 ce sont 350 à 450 ouvriers qui sont recensés sur le site. En 1885, extinction du dernier haut-fourneau, la Corse tourne une page de son histoire technique.

En 1890, la compagnie MATTEI rachète l'usine

La distillerie est une des branches de l'industrie agroalimentaire qui se développe dans le dernier tiers du 19^e siècle. En Corse pensons aux marques Damiani, Casabianca ou Mattei. Fondée en 1872, la compagnie Mattei est occupée dans le négoce du vin, alcools, cigares, cédrats et bouchons de liège. Le succès arrive avec l'Amaro et la cédratine. Pour répondre à l'extension de ses affaires, l'entreprise rachète l'usine de Toga en 1890.



En 1894, débute la commercialisation du célèbre « Vin du Cap Corse au quinquina » récompensé lors de différentes expositions internationales jusqu'à l'exposition coloniale et internationale de Paris en 1931, où le Cap Corse prend la plus haute récompense et est classé hors concours.

En 1924, JOB BASTOS démarre une usine de production dans les locaux de la Distillerie Mattei. L'activité de JOB Toga progressa rapidement pour rester la seule manufacture sur l'île après 1940.

L'année 1978, marque la fin de presque un siècle et demi d'activités industrielles.

Aujourd'hui

Aujourd'hui, seules subsistent les anciennes halles à charbon, seuls bâtiments attestant de l'activité industrielle du quartier de Toga.

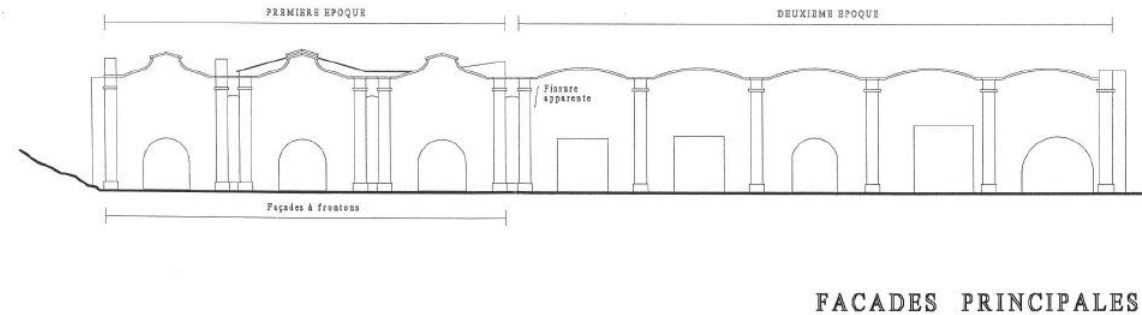
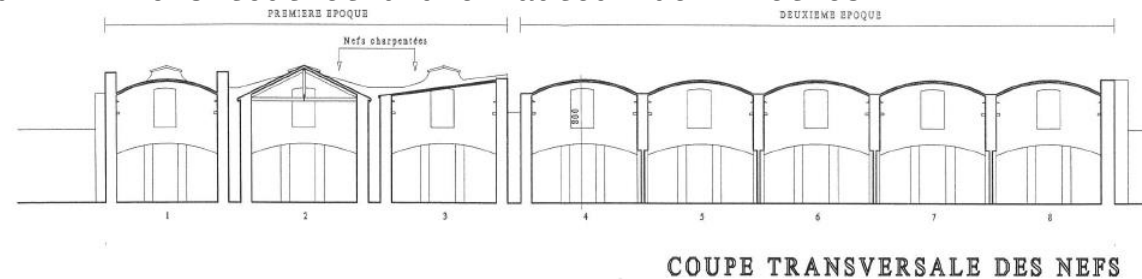
L'abandon, la destruction ou la réutilisation d'anciens sites industriels, témoigne de leur inscription sur le sol et dans la mémoire collective.



L'importance la durée et la diversité des activités, rendent bien compte de la richesse du lieu. A l'origine et comme centre du principal quartier industriel de l'île, l'établissement symbolise bien le phénomène.

Le bâtiment

La description historique du site de Toga, nous conduit à présenter les caractéristiques architecturales spécifiques des halles à charbon existantes. Le bâtiment est composé de 8 « nefs » morphologiquement identiques d'environ 40 mètres de long sur 7 m hors tout et d'une hauteur de 7 mètres.



Cet ensemble homogène des 8 nefs a été topographiquement implanté dans le but d'obtenir une ouverture surélevée sur les pignons orientés au Nord, permettant ainsi le remplissage des combustibles par l'intermédiaire de percements de dimensions réduites. Les ouvertures sont plus importantes au Sud avec des arcs plein cintre ayant pour fonction de récupérer le charbon dans la partie inférieure des halles.

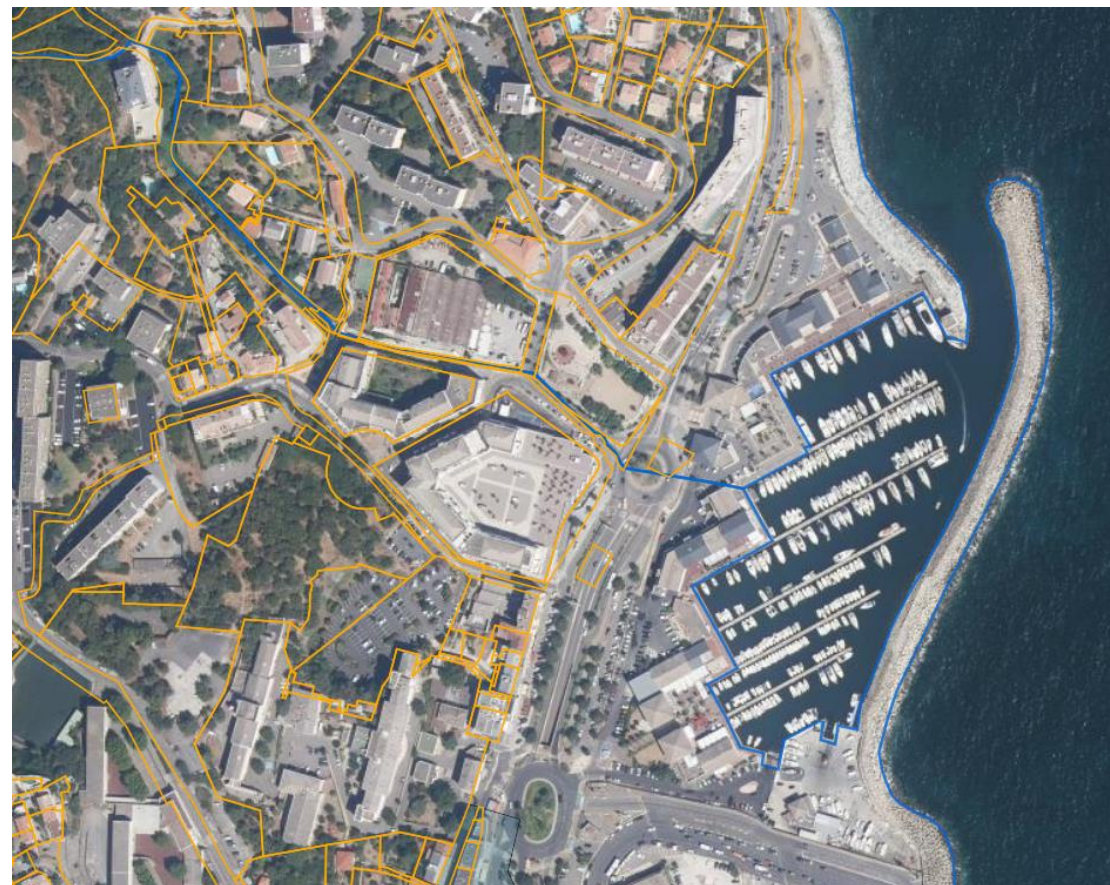
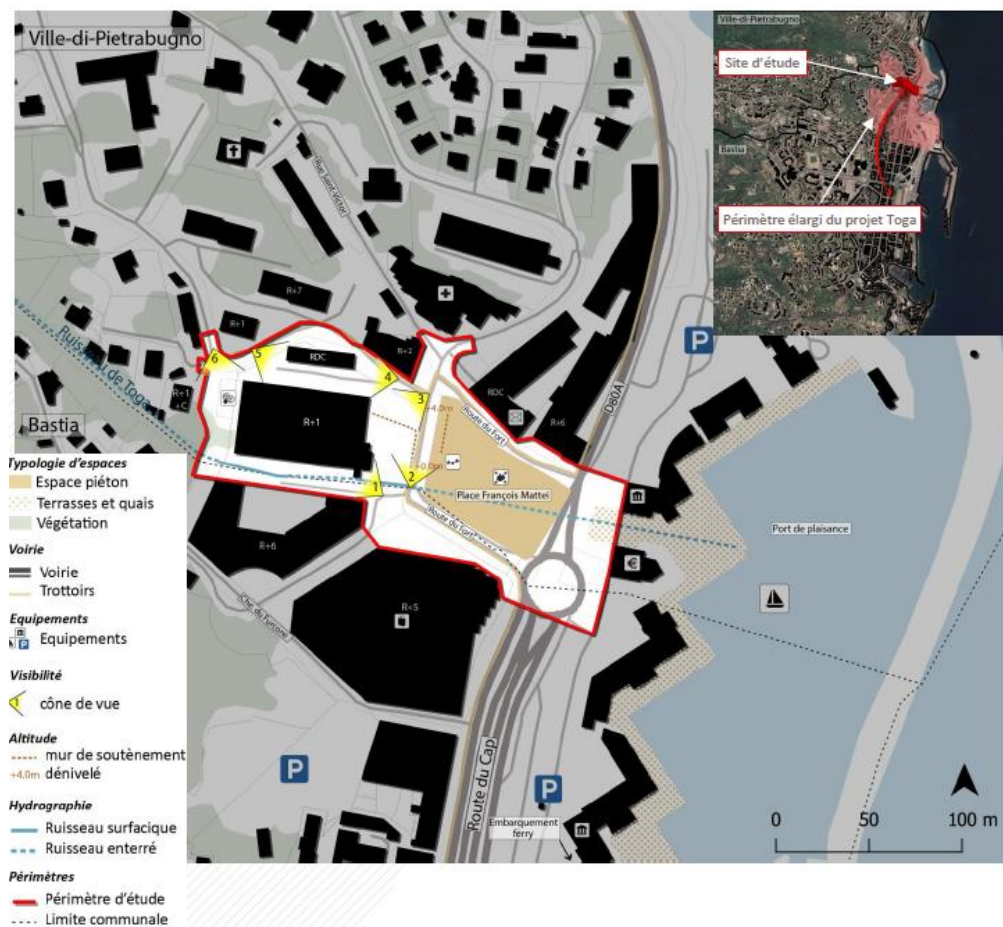
La première génération de 3 nefs Ouest ont été conceptualisées de manière indépendante. Elles sont séparées par des vides d'air d'une largeur d'environ 80 cm pour des raisons liées au risque d'incendie.

Les 5 nefs de **la seconde période de construction**, possèdent un mur mitoyen avec la suivante qui permettait de communiquer de l'une à l'autre par l'intermédiaire de voûtes surmontées par des arcs plein cintre aujourd'hui obturés. Leur degré coupe-feu se trouve assuré par une plus grande épaisseur des murs. Ainsi, les 5 nefs de la seconde génération formaient une seule et unique halle gigantesque dont l'espace était simplement ponctué par des piliers.



Les 8 nefs sont constituées par des élévations de murs épais en pierre de schiste supportant des voûtes en berceau (surbaissées) réalisées en brique de terre cuite posées à plat. Malgré leurs faibles dimensions, les lanterneaux zénithaux axés et espacés de façon régulière dispensent un éclairage suffisant au volume important de chacune des nefs. L'absence d'enduit sur les murs permet d'apprécier la qualité de l'appareillage, très soigné qui rappelle ce que l'on observe habituellement dans les constructions religieuses et cultuelles en Corse.

Le site



Situé en entrée Nord de la Ville de Bastia, périmètre AVC2, l'ensemble remarquable par son homogénéité architecturale, offre une véritable lecture globale depuis le Sud-Est. La proximité du ruisseau de Toga et la perspective depuis la Place Mattei permettent de cadrer l'espace concerné et de ménager de réelles perspectives sur cet ensemble bâti de qualité.

La friche dans projet de requalification urbaine du secteur de Toga



L'enveloppe prévisionnelle

Déclaration d'intention partagée entre l'Etat, la commune de Bastia et la CAB pour la déclinaison territoriale PTIC

Requalification urbaine du secteur de Toga	27,25 M d'€
Réhabilitation d'une friche du port de plaisance	4,75 M d'€
Démantèlement de la STEP	3,00 M d'€
Réhabilitation des friches MATTEI	3,50 M d'€
Requalification de l'espace urbain de la zone de Toga	2,50 M d'€
Aménagement de l'écoquartier	11,00 M d'€
Aménagement des équipements de quartier	2,50 M d'€

La friche figure dans la déclaration d'intention partagée entre l'Etat, la commune de Bastia et la CAB au titre du proto aménagement estimé à 3,5Md'€.

Le proto-aménagement consiste en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition en foncier ou immobilier et la réalisation d'un projet d'aménagement sur ce bien. Le proto aménagement constitue une étape intermédiaire entre l'acquisition du bien foncier ou immobilier et la réalisation d'un projet d'aménagement sur ce bien.

Les travaux de préparation du bien consistent en des travaux :

- De remise en état vue de la réalisation d'une opération d'aménagement.
- De démolition du bâti ancien inutilisable dans le cadre du futur projet,
- De dépollution des sols, de désamiantage.



Le secteur Friche - Place - Port



La requalification de l'espace urbain - Portée au PTIC pour 2,5 M€



- Enjeu : Pacifier l'espace
- Redéfinir l'espace urbain
 - Rendre l'espace public aux piétons
Liaisons douces / TCSP
 - Perspectives
 - Qualité paysagère
 - Repaires urbains

La place



- Enjeu : Proposer un espace public de qualité - Axe montagne village littoral mer - Renaturation
- Recontextualiser la place par rapport au projet global
 - Rôle ruisseau et gestion de l'eau
 - Ouvrir la place vers le parc et retrouver la pleine terre
 - Associer l'ensemble des parties prenantes, les exploitants Casino / Activités médicales / Port / Copropriétés

La friche - Portée au PTIC pour 3,5 M€



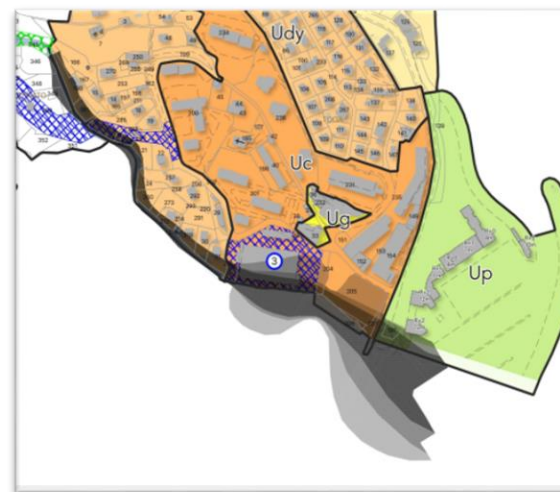
Enjeu : Un projet à construire

- Un témoignage du passé industriel (halles à charbon)
- Un objet architectural composé de 8 nefs
- Un foncier stratégique à maîtriser, une situation centrale
- Nécessité d'approfondir les études pour identifier les potentialités de mise en valeur du site

La problématique foncière



- Un objet architectural témoin du passé industriel de 8 nefs
- Emplacement réservé au PLU de VDP - Espace public espace culturel - 7 500m²
- 5 risques identifiés - Travaux en cours pour lever l'aléa inondation - Risque de pollution des sols, feu de forêt, argile, radon, amiante environnementale



Parcelle AB 303 Propriété de la SCI Le Grand Large

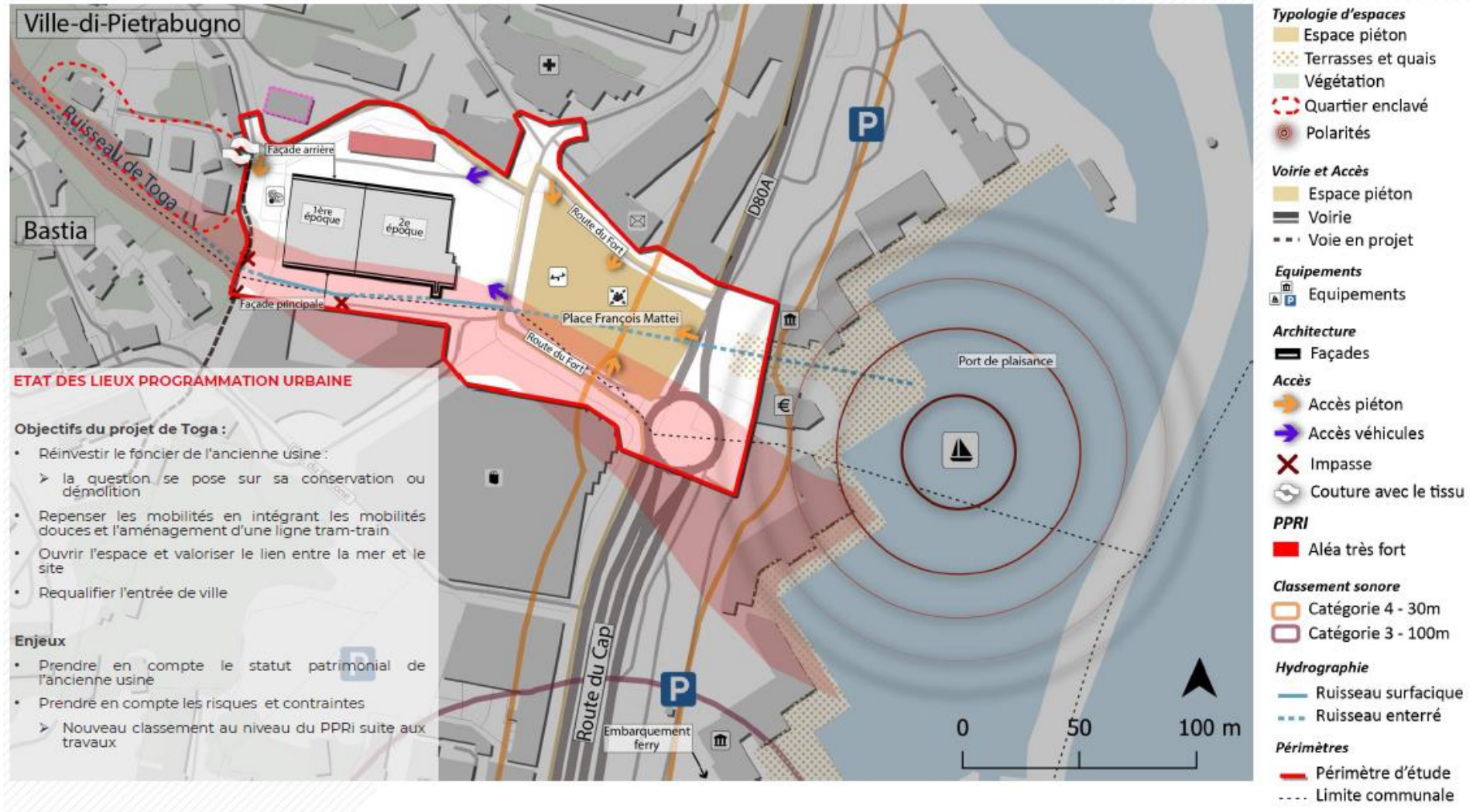
Une **procédure d'état d'abandon manifeste** relancée en 2024 par la commune

26 juin 2024 - Délibération communale

30 juillet au 30 août 2024 - Mise à disposition du dossier d'acquisition publique

22 octobre 2024 - Envoi dossier Préfecture

Les objectifs du projet



La délibération CAB du 18/12/2023 - Compétence statutaire « Aménagement de l'espace communautaire », définition, création, réalisation d'opération d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme



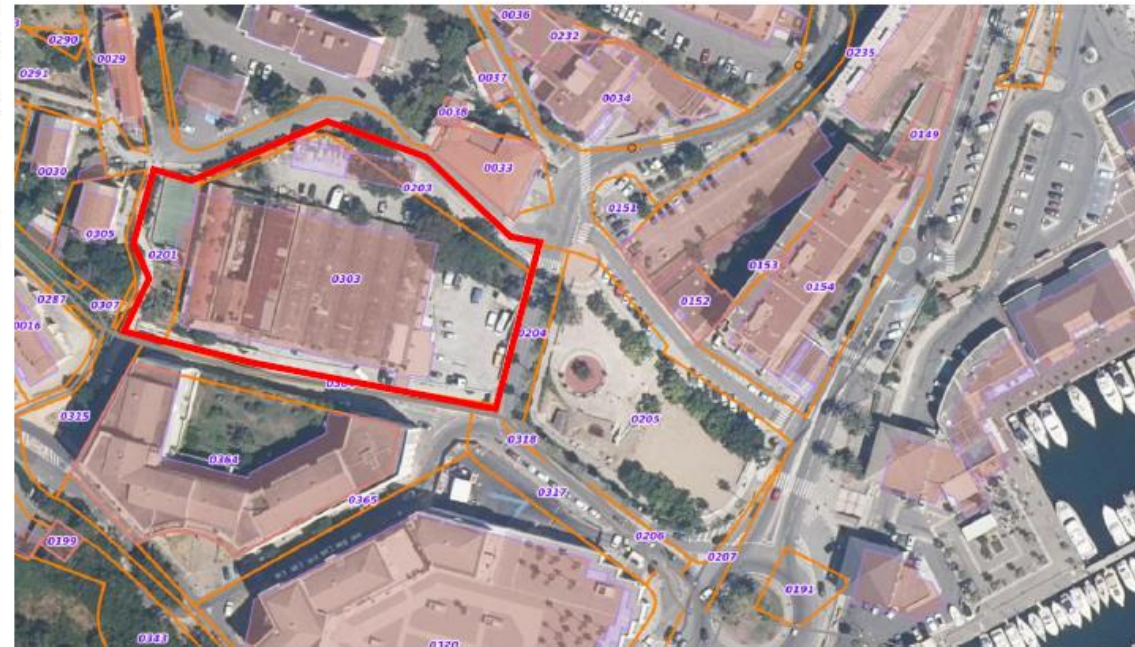
PÉRIMÈTRE GLOBAL DE REFLEXION

PÉRIMÈTRE RESERVE - FRICHE MATTEI

Le site d'étude se compose des parcelles suivantes :

- AB 303 : Terrain accueillant le bâtiment existant et des abords immédiats (5544m²)
- AB 203 : Délaissé Nord avec portion voie publique (567 m²)
- AB 201 : Espace Ouest avec citystade (644 m²)
- AB 304 : Espace Sud / ruisseau de Toga partiel (275 m²)

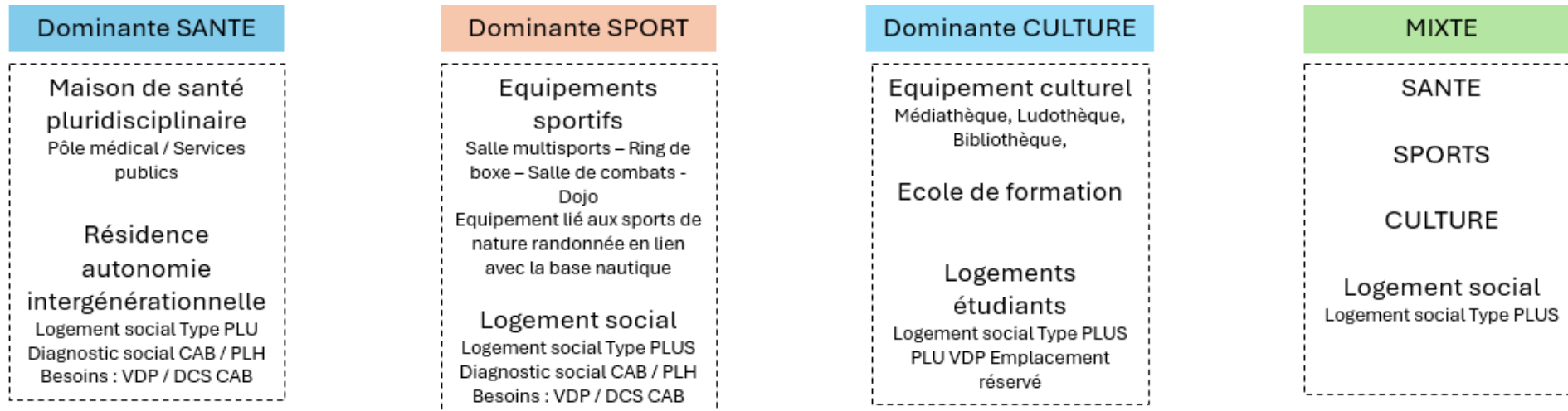
Représentant un foncier d'environ **7030 m²**.



L'expression des besoins

à affiner en fonction des m² de SDP disponibles

- Historique des travaux : JM Savelli présentation Bureau CAB 2014 / Programmation Usine MATTEI Espelia 2018 / Etude historique 2003
- Expression des besoins : VDP Document 22/09/2023 / CAB DCS / CAB Mobilités 27/09/2023 / VDB
- Documents : PADD, PGD, PLH, Projet social, Schéma des liaisons douces



=> Methodologie proposée : Réaliser une étude de capacité afin de tester les capacités constructives du site, SDP selon les formes urbaines proposées et les programmations, densité, volumétrie et hauteurs acceptables au regard du contexte urbain, premières approches des recettes des cessions foncières, estimation coût des travaux

Les études préalables

91k€ financées à 50% par le FNADT soit 45 694,00€

Date	Exercice	Fournisseur	Date commande	BDC n°	Libellé	HT	TVA	TTC
19/12/2023	2023	CITADIA	19/12/2023	23EAP0033	Programmiste étude capacitaire	14 400,00	2 880,00	17 280,00
19/12/2023	2023	AM GRAPHISME	19/12/2023	23AEP0032	Perspective 3D	5 808,00	1 161,60	6 969,60
19/12/2023	2023	ROCCA E TERRA	19/12/2023	23EAP0030	Etude amiante env sol et enrobé A0 A1	5 100,00	1 020,00	6 120,00
19/12/2023	2023	CABINET SIBELLA	19/12/2023	23EAP0029	Plan topographique	12 600,00	2 520,00	15 120,00
12/01/2024	2024	ROCCA E TERRA	12/01/2024	24EAP0002	Etude pollution	6 390,00	1 278,00	7 668,00
12/01/2024	2024	ROCCA E TERRA	12/01/2024	24EAP0001	Etude géotechnique G1 ES PGC	3 600,00	720,00	4 320,00
12/01/2024	2024	ISB	12/01/2024	24EAP0003	Diagnostic structure BET	4 800,00	960,00	5 760,00
05/02/2024	2024	APAVE	09/02/2024	24EAP0063	Diagnostic Amiante AT Diagnostic Plomb	5 170,00	1 034,00	6 204,00
11/03/2024	2024	ROCCA E TERRA	25/03/2024	24EAP0095	Sondages structure Diagnostic G5	24 970,00	4 994,00	29 964,00
28/03/2024	2024	CABINET SIBELLA	29/03/2024	24EAP0103	Relevé intérieur et façades des bâtiments	8 550,00	1 710,00	10 260,00
						91 388,00		109 665,60

L'étude urbaine

144k€ financées à 50% par le FNADT soit 72 462,50€

Vers un projet ambitieux pour reconnecter le quartier

PROJET URBAIN & PAYSAGER

+

PROJET ARCHITECTURAL

Frange paysagère Ouest à créer



Stationnement dédié à créer



Place Parvis à créer



Promenade piétonne à créer – Accroches / connexions urbaines



Liaison avec la route du Cap Tram Train



MÉTAMORPHOSES DU BÂTIMENT ENVISAGÉES

PLUSIEURS SCENARI :

RÉHABILITATION

(AU SEIN DE L'ENVELOPPE BÂTIE EXISTANTE)

>>> SC 1

Reconversion intégrale en équipement public
8 nefs : Sport – Loisirs - Culture

>>> SC 2

Reconversion mixte :

- 5 nefs en équipement public
- 3 nefs en tertiaire / bureaux, avec création d'un étage complet

>>> SC 2 BIS

Reconversion mixte :

- 5 nefs en équipement public
- 3 nefs en tertiaire / bureaux, avec création d'un étage partiel

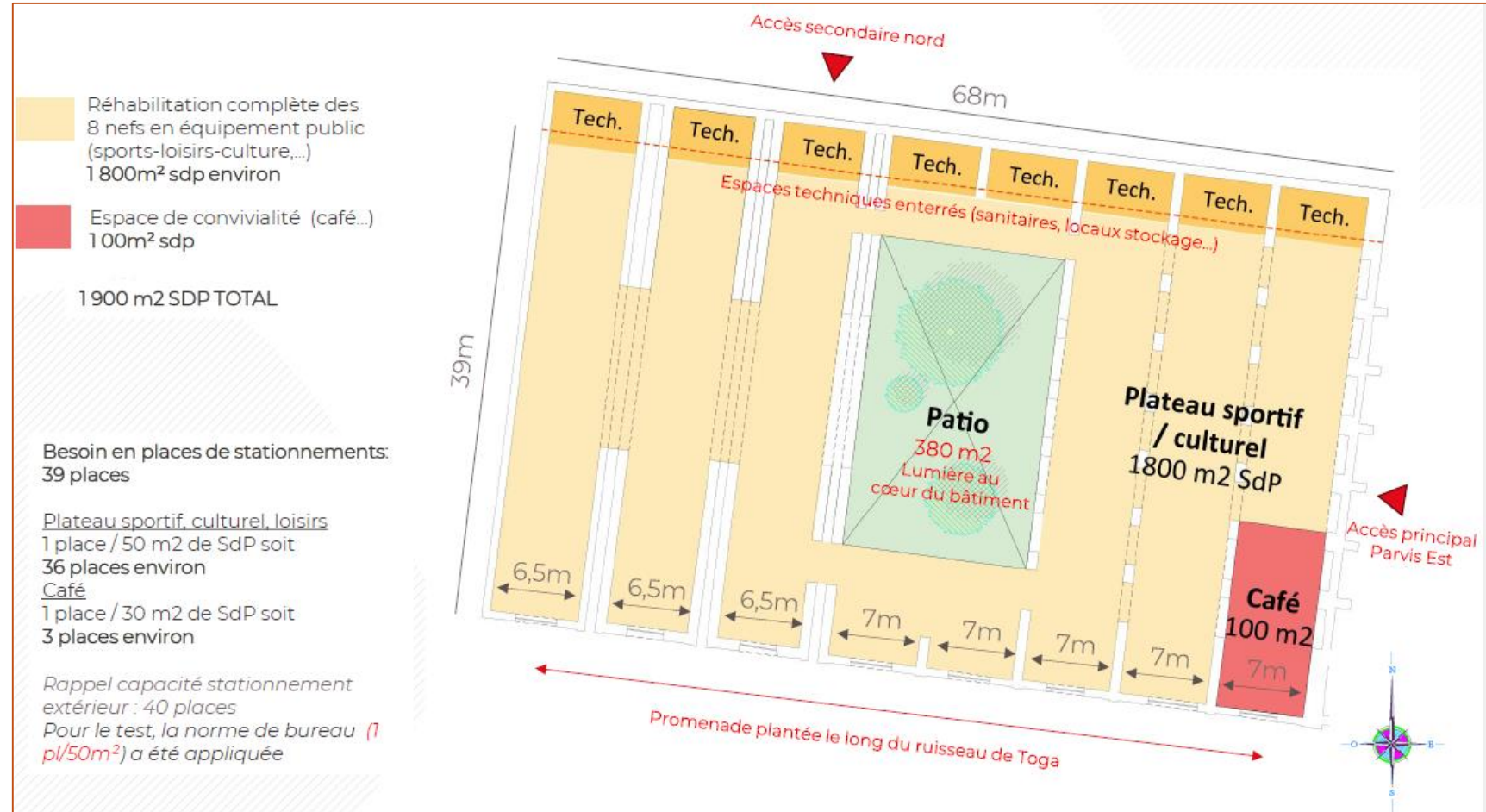
DÉMOLITION & RECONSTRUCTION

(EMPREISE IDENTIQUE / HAUTEUR PLUS IMPORTANTE / FAÇADES EXISTANTES PRÉSERVÉES – MISES EN VALEUR)

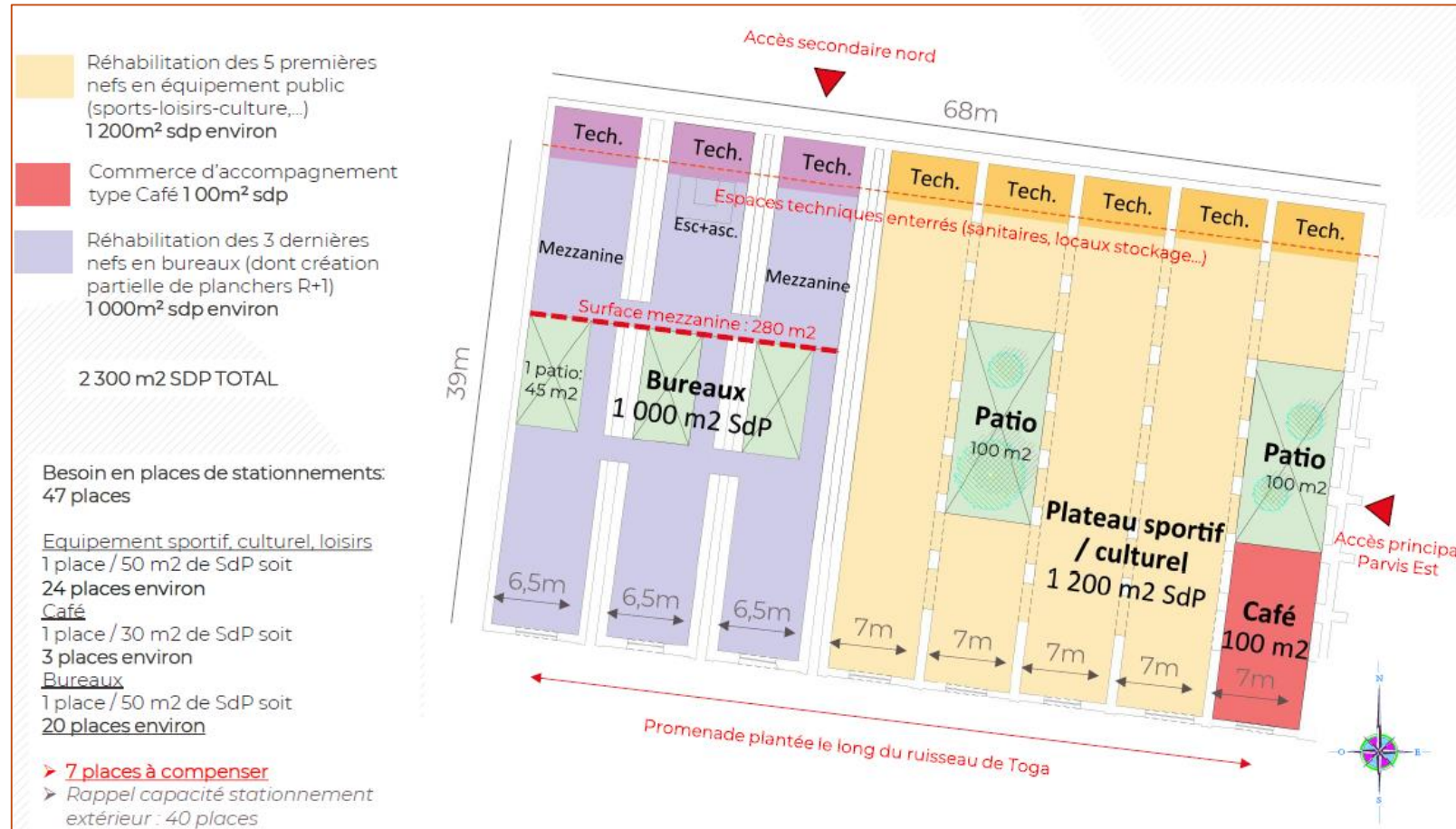
>>> SC 3

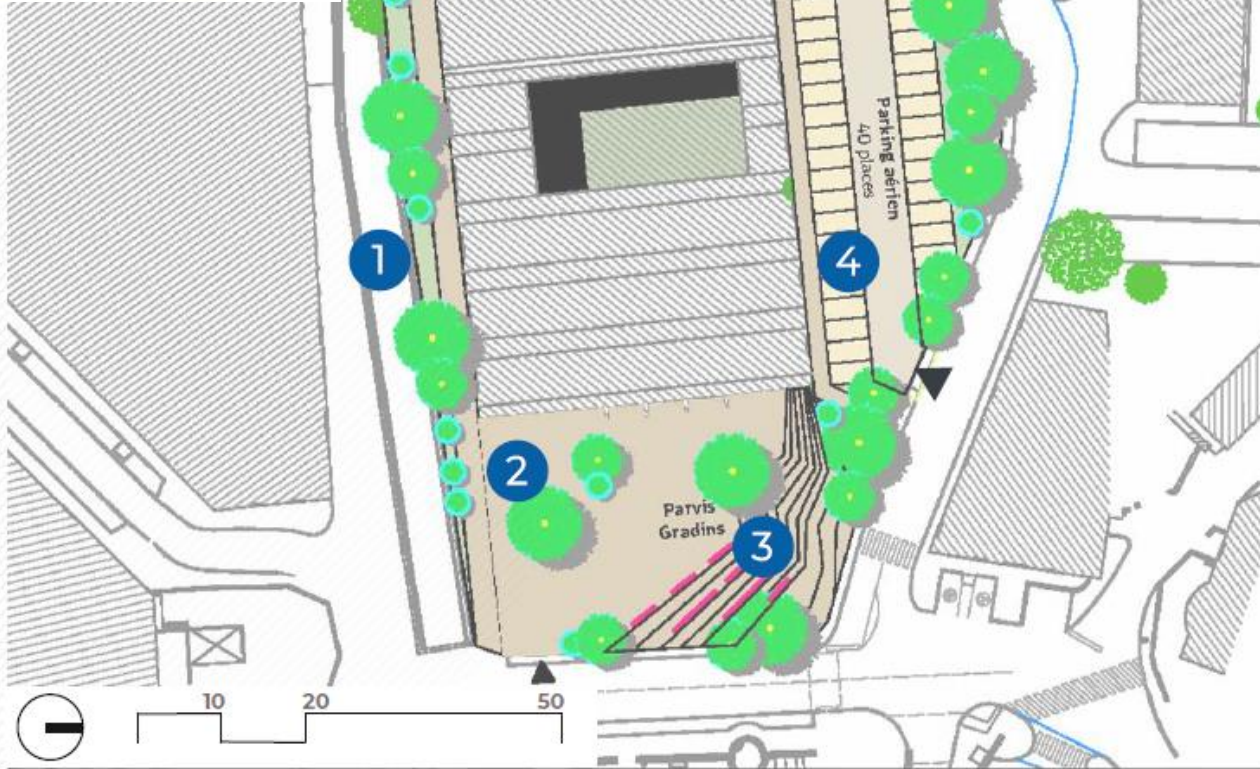
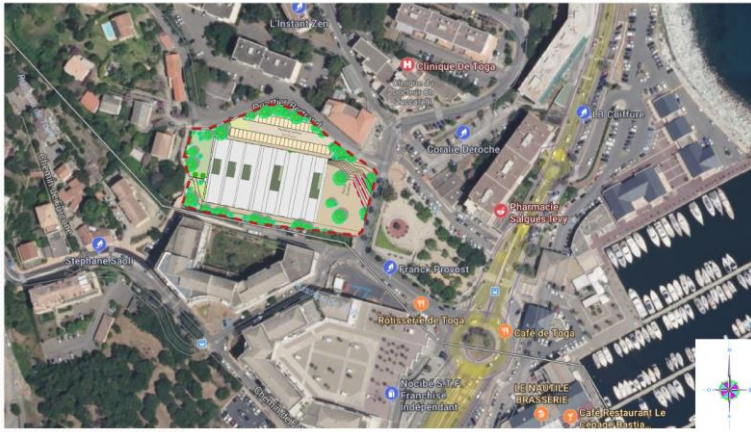
- RDC/Socle actif (commerces, services...)
- R+1 à R+3 : Habitat collectif (avec logement sociaux)
- Stationnement enterré

Hypothèse 1 : équipement public 8 nefs



Hypothèse 2 : équipement public 5 nefs + vente de charges foncières sur 3 nefs

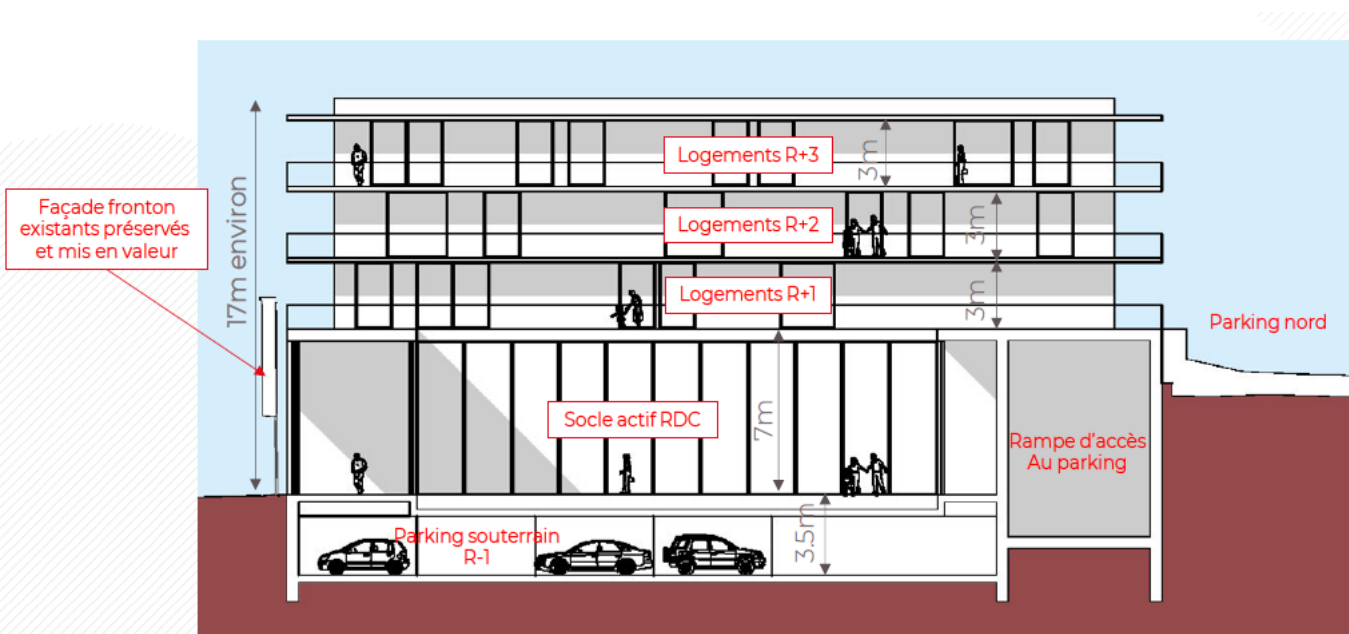




- 1** Travailler un réel espace public paysager de qualité en accompagnement du projet architectural Mise en valeur de la façade Sud Liaison avec le cheminement piéton Ouest
Superficie promenade : 500 m²
- 2** Aménager un véritable parvis paysager mettant en valeur le projet, et permettant la couture et le dialogue avec le contexte urbain en présence
 Démolition des ajouts bâtis à effectuer pour révéler les voûtes originelles de la façade Est.
 Le parvis accueillera quelques places de stationnement (PMR), livraison...
Superficie parvis : 1 150 m² (incluant gradins)
- 3** Plusieurs usages à envisager :
 Accessibilité/espace public d'accueil avec plantations, ombrage, mobilier urbain, restanques/gradins pour gérer le dénivelé (espace de rencontre), stationnement (proportion suivant scénario)
- 4** Après démolition, création d'un parking d'environ 40 places et aménagement paysagers adjacents
Superficie parking : 1 300 m²

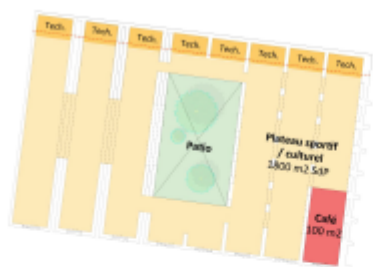


Hypothèse 3 : démolition reconstruction avec conservation des façades pour création de 3 plots de 29 logements avec parking en sous-sol



- 1 Travailler un réel espace public paysager de qualité en accompagnement du projet architectural Mise en valeur de la façade Sud Liaison avec le cheminement piéton Ouest
Superficie promenade : 500 m²
- 2 Aménager un véritable parvis paysager mettant en valeur le projet, et permettant la couture et le dialogue avec le contexte urbain en présence
Démolition des ajouts bâtis à effectuer pour révéler les voûtes originelles de la façade Est
Le parvis accueillera quelques places de stationnement (PMR), livraison...
Superficie parvis : 1150 m² (+ accès)
- 3 Accès stationnement souterrain (voir scénario 3) et rampe d'accès au sous-sol
- 4 Après démolition, création d'un parking d'environ 40 places
Superficie parking : 1300 m²





1
Réhabilitation complète
en équipement sportif -
loisirs / culturel

1900 m2 SDP total
1900 m2 équipement

DEPENSES :
8 778 635.80 € HT

RECETTES :
3 150 000.00 € HT

DEFICIT :
- 5 628 635.80 € HT

STATIONNEMENT
Besoin : 39 places
Offre projetée : 40 places



2
Réhabilitation en
équipement (5 nefs) &
tertiaire (3 nefs – étage
complet)

2 600 m2 SDP total
1100 m2 équipement
200 m2 commerce
1300 m2 bureau

DEPENSES :
9 609 542.80 € HT

RECETTES :
6 350 000.00 € HT

DEFICIT :
- 3 259 542.80 € HT

STATIONNEMENT
Besoin : 54 places
Offre projetée : 40 places



2BIS
Réhabilitation en
équipement (5 nefs) &
tertiaire (3 nefs – étage
partiel)

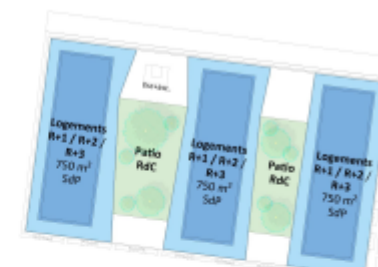
2 300 m2 SDP total
1200 m2 équipement
100 m2 commerce
1000 m2 bureau

DEPENSES :
9 478 742.00 € HT

RECETTES :
5 450 000.00 € HT

DEFICIT :
- 4 028 742.80 € HT

STATIONNEMENT
Besoin : 47 places
Offre projetée : 40 places



3
Démolition &
Reconstruction

4 100 m2 SDP total
2200 m2 habitat
1900 m2 actif
(commerce
/bureau...)

DEPENSES :
2 823 535.75 € HT

RECETTES :
2 823 535.75 € HT

DEFICIT :
0.00 € HT

STATIONNEMENT
Besoin : 120 places
Offre projetée : 120 places
(dont 80 pl sous-sol)

Reste à
financer

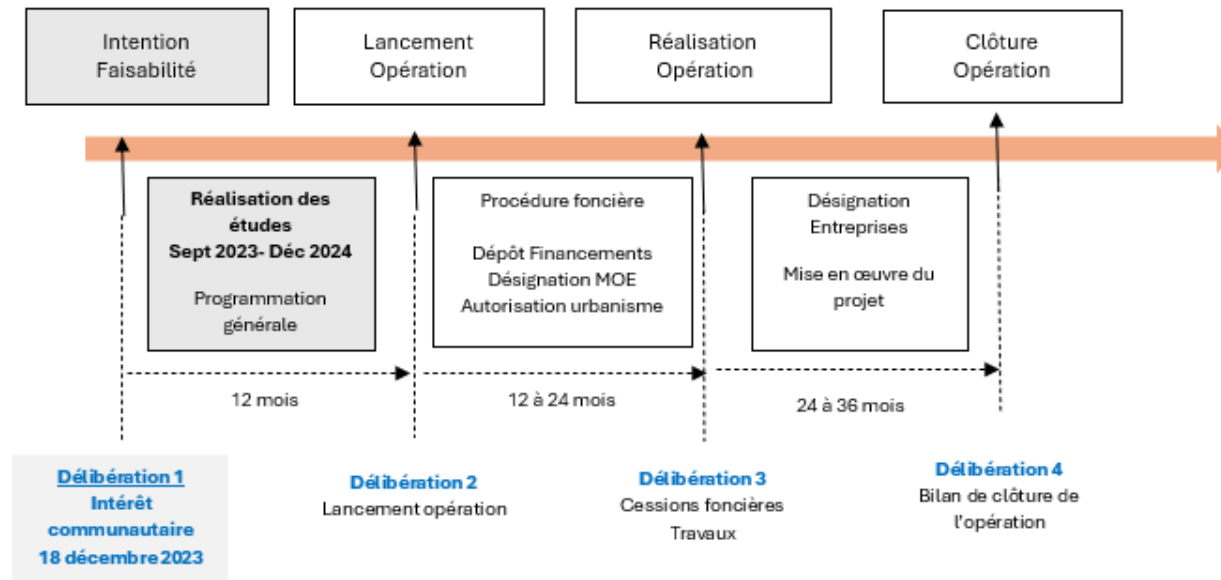
Les financements

<u>Tranche 1</u> Proto Aménagement	3 500 000€
	3 500 000€
<u>Tranche 2</u> Aménagement Construction	6 500 000€
	6 500 000€
Coût de l'opération	10 000 000 €

PTIC	70%	2 450 000 €
CAB	30 %	1 050 000 €
		3 500 000 €
PTIC 2	70%	4 550 000 €
CAB	14,6 %	950 000 €
FEDER	15,4 %	1 000 000 €
		6 500 000€
Financements		10 000 000 €

Le calendrier

- **Fin 2024 – début 2025 : Arbitrage politique sur la programmation et le scenario pressenti**
- 2025 : Elaboration d'un cahier des charges de consultation partagé VDP VDB ETAT CAB en vue du lancement d'un concours d'architecture ou une consultation de maitrise d'œuvre pour la réalisation de l'opération friche MATTEI
- 2025 : Délibération – Acquisition foncière, Lancement du 1^{er} volet de proto-aménagement, Choix de la maitrise d'œuvre





CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

La friche MATTEI

Conférence technique territoriale CEREMA Méditerranée DREAL de Corse

Mardi 3 décembre 2024 - Ajaccio



Merci de votre attention