



PC4. NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

Maître d'ouvrage : SARL ILLOT CASTEL

CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS COLLECTIFS

Angle Rue Castel et Rue Philippa  
83 130 LA GARDE

Section AD Parcelles n° 290 et 371  
Zone PLU : UA1

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain du projet se situe en centre ville de La Ciotat, dans le coeur historique de la ville, qui regroupe les bâtiments les plus anciens, bâtis en ordre continu, à l'alignement des voies et occupent en général la totalité des parcelles.

Situé à proximité immédiate du Vieux Port, en second plan de son front bâti, il correspond à la partie Sud de "l'ilot Castel". Celui-ci est constitué d'un coeur d'ilot étroit mais végétalisé entouré de constructions de hauteurs variables (R+1 à R+4).

Il est implanté au coeur d'un tissu urbain très dense à forte valeur patrimoniale, proche des éléments urbains remarquables du quartier : au Sud le Quai du Vieux Port, la place Emile Zola et l'église ND de l'Assomption, à l'Est la Rue des Poilus et la place Saci Carnot, et à l'Ouest le square J. Bouissou. Dans cette zone composée d'immeubles principalement en R+3 ou R+4, le terrain constitue une dent creuse, occupé par un coeur d'ilot étroit peu végétalisé et des bâtiments à l'abandon dont certains sont en ruines.

L'unité foncière du projet est située en zone UA1 du PLU, définie comme le coeur historique de la Ciotat. Elle correspond aux parcelles AD n° 290 et 371 et a une superficie cadastrale totale de 350m².

Le terrain est bordé par deux rues qui permettent l'accès au terrain :

- La Rue Philippa au Sud-Ouest, d'une largeur entre façades d'environ 3,40m, avec une voie circulaire de 2,20m de large et 3,7% de pente. Elle permet l'accès à la parcelle AD371 par les RDC (devantures).
- La Rue Castel au Sud-Est, d'une largeur d'environ 4,60m entre les façades, avec une voie circulaire variant entre 2,8m de large au Sud à 3,6m au nord, en pente à 7,3%. Elle permet l'accès à la parcelle AD290.

Ses constructions sont accolées aux éléments bâtis suivants :

- A l'Ouest sur la parcelle AD287, un bâtiment marqué au PLU comme "à préserver",
- Au nord (parcelle AD271) un bâtiment en R+4 donnant sur la Rue Maréchal Foch ,
- A l'Est, par des bâtiments à des hauteurs variant du R+1 au R+2 et par une impasse étroite en prolongement de la Rue Castel servant d'accès aux parcelles AD 291 et 292. Elle est située à une distance plus haute que la Rue Castel. Cette impasse est actuellement privatisée par les habitants mais appartient au domaine public.

La partie Nord de l'unité foncière accueille le coeur de l'ilot Castel, dépourvu de construction pour amener de la lumière aux constructions et comportant quelques éléments de végétation. Quelques ouvertures donnent directement sur ce coeur d'ilot.

Le terrain est sensiblement plat mais bordé par des rues en pente.

Actuellement, il est occupé par des constructions suivantes :

La parcelle AD371 accueille les ruines de 3 entités de bâtiments accolés en alignement de la rue Philippa. Au plus bas de la rue, une partie de bâtiment en R+1 avec une devanture en bois en RDC et un étage surmonté d'une toiture. Plus haut dans la rue, 2 autres parties en R+2 avec des ouvertures murées dissimulent des ruines derrière elles.

La parcelle AD290 est occupée en totalité par un bâtiment abritant une salle municipale en RDC (La Salle Peloutier) surmontée de bureaux à l'étage. Bâtie sur l'emprise d'un bâtiment ayant abrité une poissonnerie puis un lavoir public, son architecture actuelle date de 1972. Inoccupé, ce bâtiment est en meilleur état que les constructions de la parcelle AD371.

Toutes ces constructions seront démolies pour permettre le projet (voir Dossier de Demande de Permis de Démolir n°.....)

Il comporte 2 arbres de haute tige implantés en coeur d'ilot. Ils seront conservés dans le projet.

- PRESENTATION DU PROJET

Aménagements prévus sur le terrain.

Le projet prévoit la construction d'1 bâtiment en R+3 accueillant 10 logements collectifs dont 1 localité social et 9 en accession à la propriété.

Implanté en alignement des rues Castel et Philippa, son emprise est réduite par rapport aux bâtiments existants de manière à créer un coeur d'ilot plus grand, pour donner davantage de lumière aux bâtiments voisins et créer un espace végétalisé.

Il vient s'accoler aux constructions voisines de manière identique à l'existant et sa volumétrie tient compte de celle des bâtiments alentours. Il comprend un hall d'entrée accessible depuis l'impasse privative donnant sur la rue Castel.

L'utilisation de la parcelle sera uniquement piétonne. Le projet ne comporte aucun accès véhicule ni places de stationnement, comme le PLU le permet. Les places associées aux logements seront trouvées dans les parkings publics dans lesquels la Ville leur permettra de profiter d'avantages préférentiels.

Il est conçu pour apporter un maximum de lumière aux logements créés tout en tenant compte des vis-à-vis important dans ces rues étroites. Les logements bénéficieront donc de loggias partiellement dissimulées par des éléments maçonnés. La plupart des logements sont traversants.

Le dernier niveau du bâtiment est traité en attique pour réduire la volumétrie du bâtiment.

Le projet crée un espace commun en coeur d'ilot. Il sera végétalisé entretenu par la copropriété.

Les typologies des logements créés sont les suivantes :

Logements en accession :	4 T2, 5 T3, 1 T4,	(9 logements) ;
Logement localité social (RDC) :	1 T2	(1 logement) ;

Concernant les conditions de desserte du terrain par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, la répartition des Eaux de pluie, voir notices réseaux ci-jointes concernant les réseaux du projet (PC2c et PCd).

L'ensemble du projet sera conforme à la norme en vigueur en matière de réglementation d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Implantation, Organisation, composition et volumes des constructions nouvelles.

Le volume du bâtiment du projet s'inscrit dans le paysage en créant un ensemble cohérent et une continuité avec les constructions du quartier. Implanté à l'alignement des rues Castel et Philippa, il recrée un volume qui se rapproche de celui existant actuellement, tout en conservant un rythme en façade qui reprend les découpes verticales existantes.

Les façades du bâtiment sont à l'alignement mais offrent tout de même des espaces extérieurs aux logements grâce à la création de loggias "fermées" par des ouvrages maçonnés créant comme un effet de perforation de la façade.

Ce qui permet d'apporter aux logements de la lumière et des espaces extérieurs tout en limitant le vis-à-vis direct avec les immeubles d'en face.

Le bâtiment est implanté en ordre continu à tous les niveaux sur les limites aboutissant aux voies.

PC4.1 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET