

Equipement de loisirs  
" LA CIOTAT - CONSTRUCTION D'UN MULTIPLEXE "

# LOT AUE2a

## LC CAPITAL

545, Avenue du Garlaban  
13420 GEMENOS  
SIRET 831 403 779 00018



Maître d'Ouvrage

## LC CAPITAL



13MARS  
Développement

545, Avenue Du Garlaban  
Quartier de la Plaine de Jouques  
13420 GEMENOS  
tel : 06 09 08 68 03  
michael.mettoudy@gmail.com

Architecture, urbanisme, paysage

ATELIER(S)  
ALFONSO FEMIA ATELIER(S) ALFONSO FEMIA



55 RUE DES PETITES ÉCURIES 75010 PARIS, FRANCE/ T +33 1 42 46 28 94  
VIA CADOLINI 32/ 38 20137 MILANO, ITALIA/ T +39 02 54 01 97 01  
VIA INTERIANO 3/ 11 16124 GENOVA, ITALIA/ T +39 010 54 00 95  
paris@atelierfemia.com

*Paysagiste*

**APRÈS LA PLUIE**

Paysagiste  
54 rue du faubourg du temple - 75011 Paris  
contact@alp-paysagistes.fr

*BET VRD*

**B INGÉNIERIE**

32 rue Dorian - 42700 FIRMINY  
tel : 04 77 56 82 41  
contact@b-ingenierie.fr

*BET Structure*

**COGECI**

WOOPA - 10 avenue des canuts CS 80034 - 69517 VAULX EN VELIN Cedex  
tel : 04 37 45 19 99  
cogeci@cogeci.fr

*BET Fluides*

**KATENE**

WOOPA - 10 avenue des canuts - 69120 VAULX EN VELIN  
tel : 04 37 45 33 33  
secretariat@katene.fr

*BET Hydraulique*

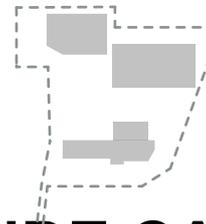
**INGÉROP**

18, rue des Deux Gares 92500 Rueil-Malmaison  
tel : +33 1 49 04 55 00  
ingerop@ingerop.com

*Bureau de Contrôle*

**QUALICONSULT**

Domaine de l'Escapade - Bâtiment E  
203, avenue Paul Julien (D7N) - Palette  
13100 LE THOLONET



# DEMANDE CAS PAR CAS

n planche **ANNEXE 16**

échelle -

objet **NOTICE DESCRIPTIVE**

type élaboré **projet architectural**

date de rendu **15/11/2017**

nom fichier **SERVERAGENCE/01.1PROJET/5+1AA SARLFRA/  
CCM/05 CCM PC**

# SOMMAIRE

## 1\_ ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

- 1.1 Présentation du terrain dans son contexte
- 1.2 Les constructions existantes
- 1.3 La végétation et les éléments paysagers existants

## 2\_ PROJET

- 2.1 Genèse du projet et programme immobilier
- 2.2 Les aménagements
- 2.3 Implantation, organisation, volumes et composition des nouvelles constructions
- 2.4 Matériaux et couleurs
- 2.5 Espaces libres et plantations, clôtures, végétation et aménagements en limite de terrain
- 2.6 Aménagement des accès

2



Le site et le territoire



## 1\_ ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

---

## 1.1 PRÉSENTATION DU TERRAIN DANS SON CONTEXTE

### Le site dans la ville

Le terrain concerné par le projet est une parcelle située à l'angle de l'avenue Émile-Bodin et de l'avenue Caporal-Chef Alain-Deruy, au Nord de la Ciotat dans un position stratégique :

à la croisée des chemins liant la ville à son grand territoire, la parcelle jouxte le point de convergence des flux provenant des polarités locales avoisinantes - Marseille, par l'autoroute A50 ou par la RD 559 (route de Cassis) et Toulon. Elle constitue la véritable entrée de la ville de La Ciotat. Ses abords sont marqués par une occupation du sol variée et multi-fonctionnelle (habitations, tertiaire, activités, commerces, équipements, infrastructures... ).

Le tissu urbain se développant autour du terrain d'étude est très divers : au nord et à l'ouest des ensembles d'habitations pavillonnaires de petites hauteurs ; au sud des macro-objets commerciaux ainsi que leur parking à ciel ouvert et plus bas des immeubles collectifs ; à l'est du site, un terrain vierge qui a vu l'implantation du Parc du domaine de la tour et reconnecte ainsi avec un flux de circulation doux des personnes vers les points d'importance de la ville de La Ciotat (centre-ville, port... ).

Le paysage exceptionnel joue ici un **rôle fédérateur** important dans ce tissu urbain éclectique : les montagnes au nord qui cadrent l'entrée de la ville, et la mer au sud, créent un axe nord-sud important. Il oriente naturellement le terrain à se tourner vers le centre-ville de La Ciotat.

Le terrain a une très bonne visibilité depuis le rond-point de La Locomotive qui est un véritable pivot à l'échelle du territoire.

### Limites et accès au terrain

Le **terrain** est composé de plusieurs parcelles cadastrées CL 1159, CL 1160, CL 1162, CL 1165, CL 1167, CL 1168, CL 1169, CL 1170 et CL 1171 lieudit Pignet de Rohan-Est, et repéré par un liseré rouge sur le plan ci-contre.

La parcelle d'étude a une surface de 14 385 m<sup>2</sup> et s'insère en bordure de la D559 qui longe sur ses faces nord et est. Une bande plantée appartenant au domaine public et formant un accotement d'une hauteur allant jusqu'à 3 m dans sa partie la plus haute sépare la voie du terrain. Son épaisseur varie de 4 à 12 m.

Au sud, la parcelle borde la partie de terrain issue du plan de division cadastrale. Cette partie de terrain est formée de plusieurs parcelles. Une lanière de terrain de 4 m de large environ est cependant concédée au sud, ce qui permet de prévoir une accroche piétonne et des circulations douces depuis le rond-point du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, et plus particulièrement depuis l'arrêt de bus desservi par les lignes 20 et 21 du réseau municipal, axe majeur vers la parcelle.

À l'ouest, la parcelle jouxte dans sa partie la plus basse des constructions hétéroclites, pour partie des habitations en R+1 et pour partie des boîtes commerciales et tertiaires. En remontant vers le nord, le terrain vient s'accoler sur l'avenue Émile-Bodin, sur une largeur de 45 m. Un emplacement réservé est à prendre en compte en vue d'un futur agrandissement de l'avenue.

Enfin, au nord, la parcelle jouxte une caserne de pompiers dont les accès au garage des véhicules de secours sont tournés vers le terrain.



Plan du quartier - sans échelle

## **Caractéristique morphologique et topographique**

Le terrain est en pente légère depuis sa pointe nord, située à +38.19 NGF jusqu'à sa pointe sud, située à +30.20 NGF. Le dénivelé entre ces deux points est donc de 8 m environ.

Cette caractéristique s'ajoutant à la dichotomie nord-sud observée en terme de qualité des vues et des avoisinants, il apparaît dès lors une stratégie d'implantation sur la parcelle : s'ancrer dans le terrain au nord pour y poser le "dos" du projet et ouvrir l'espace, les bâtiments, les vues vers le sud.

Cette disposition fait également sens au niveau environnemental, car elle rejoint les principes d'architecture bioclimatique appliqués dans la région : se protéger au nord des vents (mistral notamment) et s'ouvrir au sud.

## **Situation du terrain**

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier est classé en zone AUE, secteur AUE2, sous-secteur AUE2a, au plan local d'urbanisme de la ville de LA CIOTAT.

## **DG - Affouillements et exhaussements du sol**

La hauteur des remblais ou déblais ne doit pas excéder 4 mètres par rapport au terrain naturel.

## **8 Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments ou parties de bâtiments seront implantés soit à l'alignement des voies (privées ou publiques) et emprises, soit en recul de 2 mètres.

## **Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives de 4 mètres ; ou en limite de propriété si, dans la bande des 4 mètres, les hauteurs des constructions sont inférieures ou égales à 6 mètres.

## **Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

## **Art. 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Art. 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale HT autorisée est de 20 mètres.

*NB : La hauteur des constructions s'apprécie par rapport au terrain naturel, en tout point de la façade.*

## **Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### Toitures

Les toitures seront de forme simple, en harmonie avec les façades. En cas de pente inférieure à 10 %, celles-ci seront obligatoirement masquées par un acrotère horizontal. Les locaux techniques et tout appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Toutefois, pour les constructions d'aspect traditionnel, sont autorisés :

- les toitures en tuiles à une ou plusieurs pentes - avoisinantes de 30 % ;
- les toitures terrasses (accessibles ou non) ;
- les types de toitures autres qui présentent un intérêt architectural et technique.

### Aménagement des abords des constructions

Les places de stationnement à l'air libre seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur les côtés.

Les remblais / déblais de plateformes terrassées pour l'implantation des constructions ne doivent pas avoir de pente supérieure à 65 % et doivent être plantés.

### Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie, de forme simple, et s'harmonisant avec la construction, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois, en cas de nécessité technique ou exigence de sécurité, il pourra être autorisé des clôtures de plus de 2 mètres de hauteur, ou d'un autre type.

## **Art. 12 - Stationnement**

Dans le secteur AUE2, il doit être aménagé a minima pour le stationnement des véhicules :

- pour les hôtels : 1 place par chambre ;
- pour les équipements collectifs (...) tels que salles de spectacles, des fêtes, équipements sportifs, etc. : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> SDP. Toutefois, il peut être dérogé à ce ratio, lorsque le pétitionnaire justifie de l'opportunité d'un quota différent, par une étude qui prend en compte les spécificités de fonctionnement de l'équipement, sa capacité d'accueil, les transports en commun et la proximité de places de stationnement public. Notre projet se base sur cet article pour proposer un nombre de stationnement raisonné sur les capacités réelles de chaque programme (v. II.B.2 "Organisation des entités programmatiques").

Espace pour le stationnement des deux-roues à destination du personnel : au moins 4 % de la superficie de la construction. Lorsque la superficie de cet espace requis pour le stationnement des deux roues dépasse 10 m<sup>2</sup>, celui-ci doit être couvert.



Vue vers le site depuis le rond-point de La Locomotive (1)



Vue vers le terrain depuis la route D40B (2)



Vue vers le terrain depuis le sud du site (3)



Vue vers le terrain depuis le nord ouest du site (4)



Vue depuis le site vers les collines, au nord (5)



Vue vers la côte, au sud (6)

#### Art. 14 - Coefficient d'occupation du sol

→ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé sur la zone AUE. Toutefois, les eaux pluviales résultant d'une nouvelle occupation du sol, qui induisent un changement du régime des eaux de surface, doivent être évacuées vers les ouvrages publics récepteurs.

→ À défaut seront créés sur le terrain de l'opération des dispositifs permettant de drainer, stocker ou infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### Préconisations découlant de l'étude hydraulique réalisée en 2017 par la société Ingérop

L'étude hydraulique versée au dossier de consultation quantifie le risque inondation au droit du terrain concerné par le projet, afin de préciser les prescriptions applicables au projet pour garantir la sécurité des personnes et des biens. Pour rappel, selon l'Atlas des zones inondables de la région PACA, le terrain n'appartient à aucune zone inondable et à aucune enveloppe hydrogéomorphologique liée au débordement d'un cours d'eau. En revanche, suite aux résultats de la présente étude, le futur aménagement **doit tenir compte d'un risque de type aléa modéré** (vitesse de l'eau inférieure à 1 m/s et hauteur de l'eau inférieure à 0,5 m).

Cette prise en compte se traduit par :

- l'intégration du rejet du bassin de rétention du centre de secours dans le projet. Les occupations futures du sol ne doivent pas faire obstacle à ce rejet ni aux ruissellements

généérés en amont du terrain ;

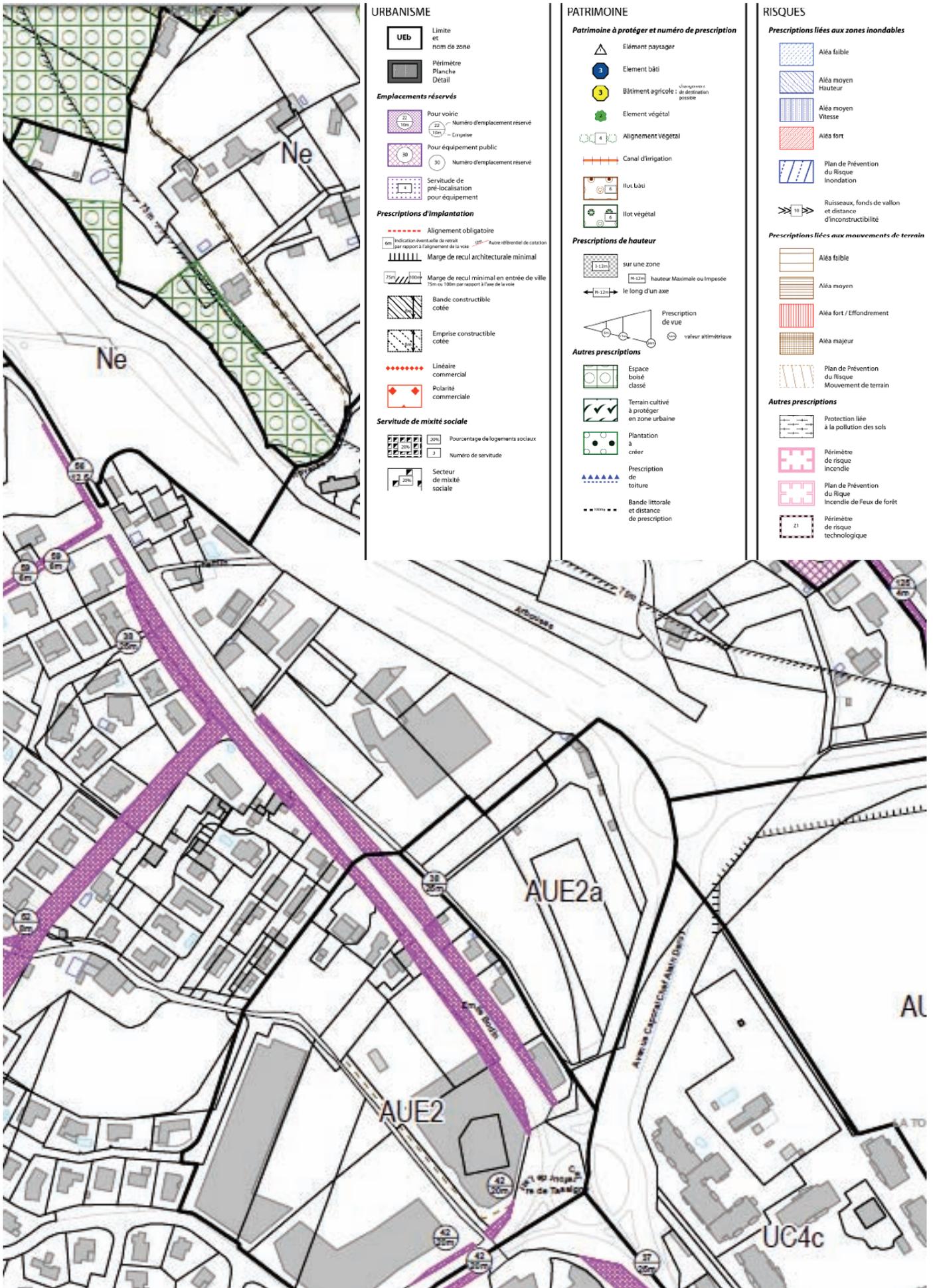
- le respect de l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire actuel par les aménagements proposés. Pour cela, les bâtiments ne doivent faire barrage aux ruissellements (notamment pas de murets transversaux aux écoulements) ;

- le rehaussement de 50 cm des premiers planchers au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;

- le respect de la transparence hydraulique transversale en évitant de créer des bâtiments dans la continuité d'autres bâtiments afin d'éviter de former un barrage aux écoulements en période de crues extrêmes ;

- la limitation des remblais en zone d'expansion des crues aux seuls bâtiments.

**Notre projet intègre ces préconisations : les bâtiments ne forment pas complètement écran à l'écoulement des eaux ; des bassins tampons et une rigole sont créés dans la ligne de ruissellement des eaux afin de gérer au mieux les épisodes pluvieux sur le terrain, sans surcharger les réseaux publics.**



## 1.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

---

Il y a une construction en ruine sur le terrain et non entretenue, le toit est effondré en partie et des graffitis recouvrent ses façades. Les murs sont en pierre avec charpente en bois et le toit est recouvert de tuile canal. La construction sera détruite avec ses deux vestiges de bassins en pierre.

## 1.3 LA VÉGÉTATION ET LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

---

La parcelle est aujourd'hui occupée par des gravats, remblais sauvages et des encombrants. Par le passé, l'installation de caravanes a conduit au défrichage partiel de la parcelle et compacté le sol par endroit. La parcelle est couverte par une végétation d'ancien jardin colonisé et par une végétation spontanée caractérisées par un peuplement essentiellement feuillu avec quelques conifères, sur un taillis arbustif et herbacé. L'ensemble ne semble pas l'objet de gestion, ni de suivi d'entretien particulier.

De façon générale, le couvert végétal de la parcelle ne présente pas de qualité horticole spécifique ni de qualité esthétique notable, voire desservent le paysage environnant en témoignant du délaissement et du peu d'attention porté à cet espace.

Plusieurs espèces d'arbres sont présentes sur le site, en faible nombre, surtout localisé au sud de la parcelle. On rencontre quelques jeunes *Pinus halepensis* (pin d'Alep), *Pinus pinaster* (pin maritime), *Quercus ilex* (chêne vert), *Acer monspesulanum* (érable de Montpellier), ainsi que quelques *Prunus dulcis* (amandiers - en mauvais état car pas entretenus). Les tailles sont irrégulières et certains sujets ont produit des rejets indésirables. La strate arbustive et herbacée est marquée par les *Arundo donax* (cannes de Provence), *Pistacia terebinthus* (pistachier), *Jasminum fruticans* (jasmin), *Smilax aspera*

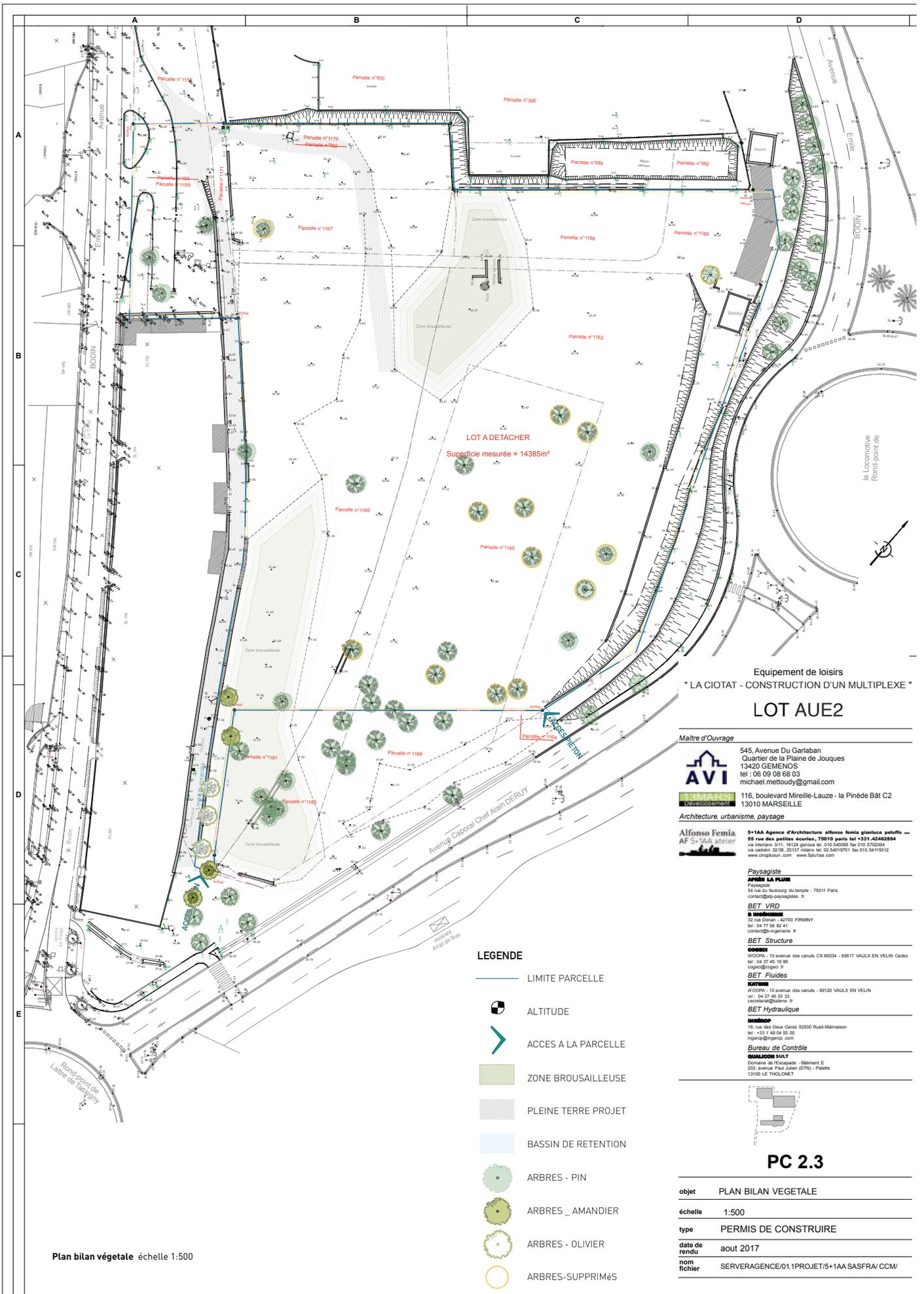
(*Salsepareille*), *Lonicera implexa* (chevrefeuille entrelacé), *Phillyrea angustifolia* (filare à feuille étroite), *Crataegus monogyna* (aubépine), *Ligustrum vulgare* (troène commun), *Lathyrus latifolius* (gesse à large feuille), *Brachypodium* (*brachypode*)...

Ces espèces sont communément rencontrées dans les aménagements extérieurs urbains, choisis pour leur robustesse et leur résistance à la sécheresse. Ils ne présentent pas d'intérêt écologique remarquable, mais sont des espèces endémiques de la région.

Plus largement, peu d'arbres de hautes tiges sont présents sur le terrain. La végétation basse prédomine sur les présences d'arbres recensées.

"Le parc de la tour" aménagé en face de la parcelle constitue un véritable "poumon vert" de huit hectares pour l'ensemble du quartier et la ville de La Ciotat.

Le projet prend en compte ce nouveau contexte en créant un espace type "place minérale et végétale" qui, du sud du terrain, créera une continuité douce du parc vers le projet. La parcelle étudiée s'appuie sur ce contexte marqué par ce grand parc et l'ensemble des jardins privés du quartier résidentiel au Nord, pour développer un espace public structurant marqué par une présence végétale forte, et proposant des cortèges floristiques endémiques et leur déclinaison horticole.



Equipement de loisirs  
 " LA CIOTAT - CONSTRUCTION D'UN MULTIPLEXE "  
**LOT AUE2**

13

Maitre d'Ouvrage

**AVI**  
 545, Avenue Du Garibian  
 Quartier de la Plaine de Jouques  
 13420 GEMENOS  
 tel : 06 09 08 68 03  
 michael.mettoudy@gmail.com

**USMATS**  
 116, boulevard Mireille-Lauze - la Pinède Bât C2  
 13010 MARSEILLE  
 Architecture, urbanisme, paysage

**Alfonso Femia AF 5\*1AA atelier**  
 5\*1AA Agence d'Architecture alfonso femia gianluca peluffo -  
 55 rue des petites écuries - 75010 PARIS tel +331.42.46.2894  
 via milano 3/11 - 10124 GENOVA tel: 010.540056 fax 010.570204  
 via cadolini 30/38 - 20137 MILANO tel: 02.54019701 fax 010.54110512  
 www.ongogon.com www.sforza.com

**Paysagiste**

**APRÈS LA PLUIE**  
 Paysagiste  
 54 rue du Faubourg du temple - 75011 Paris  
 contact@aprs-la-pluie.fr

**BET VRD**

**INGENIERIE**  
 32 rue Dorlan - 42700 FIRMINY  
 tel : 04 77 68 80 41  
 contact@ingenerie.fr

**BET Structure**

**COSES**  
 WOODRA - 10 avenue des canuts C/S 80034 - 69517 VALUX EN VELIN Cedex  
 tel : 04 37 45 19 99  
 cooses@cooses.fr

**BET Fluides**

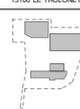
**KATIM**  
 WOODRA - 10 avenue des canuts - 69120 VALUX EN VELIN  
 tel : 04 37 45 33 33  
 katim@katim.fr

**BET Hydraulique**

**INGENIERIE**  
 18, rue des Deux Glaces 92500 RUE-MALMAISON  
 tel : +33 1 45 04 58 00  
 ingerc@ingerc.com

**Bureau de Contrôle**

**QUALIDOM SULT**  
 Domaine de l'Écluse - Bâtiment E  
 203, avenue Paul Jurin (D7N) - Palette  
 13100 LE THOULONET



**PC 2.3**

objet	PLAN BILAN VEGETALE
échelle	1:500
type	PERMIS DE CONSTRUIRE
date de rendu	août 2017
nom fichier	SERVERAGENCE/011PROJET/5*1AA SASFRA/ CCM/

Relevé géomètre de la végétation existante - sans échelle



## 2\_ PROJET

---

## 2.1 GÉNÈSE DU PROJET ET PROGRAMME IMMOBILIER

### Une opportunité de développement

Le projet prévu pour la parcelle située à l'angle de l'avenue Émile-Bodin et de l'avenue Caporal-Chef Alain-Deruy constitue une opportunité rare de développement du tissu urbain ciotaden. Cette opportunité repose sur deux composantes : l'emplacement de la parcelle, d'une part, qui est éminemment stratégique ; et ses dimensions, d'autre part, qui permettent la construction d'une réelle polarité économique.

### La question de l'entrée de ville

Les entrées de villes et leurs corollaires, l'urbanisme commercial et la publicité constituent, depuis les années 1980, un thème récurrent de l'urbanisme en France. Décriées pour leur absence d'ordre et d'esthétique, trop souvent nées d'une urbanisation désordonnée et opportuniste, elles ont au fil des ans fait l'objet de nombreuses études et projets. Des écoles de pensée qui ont émergé, celle de **la composition urbaine** nous semble la plus pérenne et la plus sensée. Au-delà des impératifs économiques et commerciaux qui garantissent le bon fonctionnement de ces zones, il est important de "recomposer, remailler, requalifier et réaménager". Ces actions, qui vont guider notre intervention ponctuelle sur le terrain du projet, peuvent se décliner en **trois grands thèmes** :

\_1. L'entrée de ville est la Porte de la ville ; **elle en est l'image**. Dès lors, il est important de réfléchir en termes de représentativité, d'exemplarité, de valeurs. L'identité de la Ville se lit dans ses franges les plus éloignées.

\_ 2. L'entrée de ville est déjà la ville ; elle **est un morceau de ville**. Dès lors, il est important de s'assurer

que l'espace public et les espaces privés soient traités de façon urbaine : trottoirs, bancs, luminaires, plantations doivent reprendre le vocabulaire des quartiers les plus centraux ; ils sont les éléments indispensables à l'urbanité.

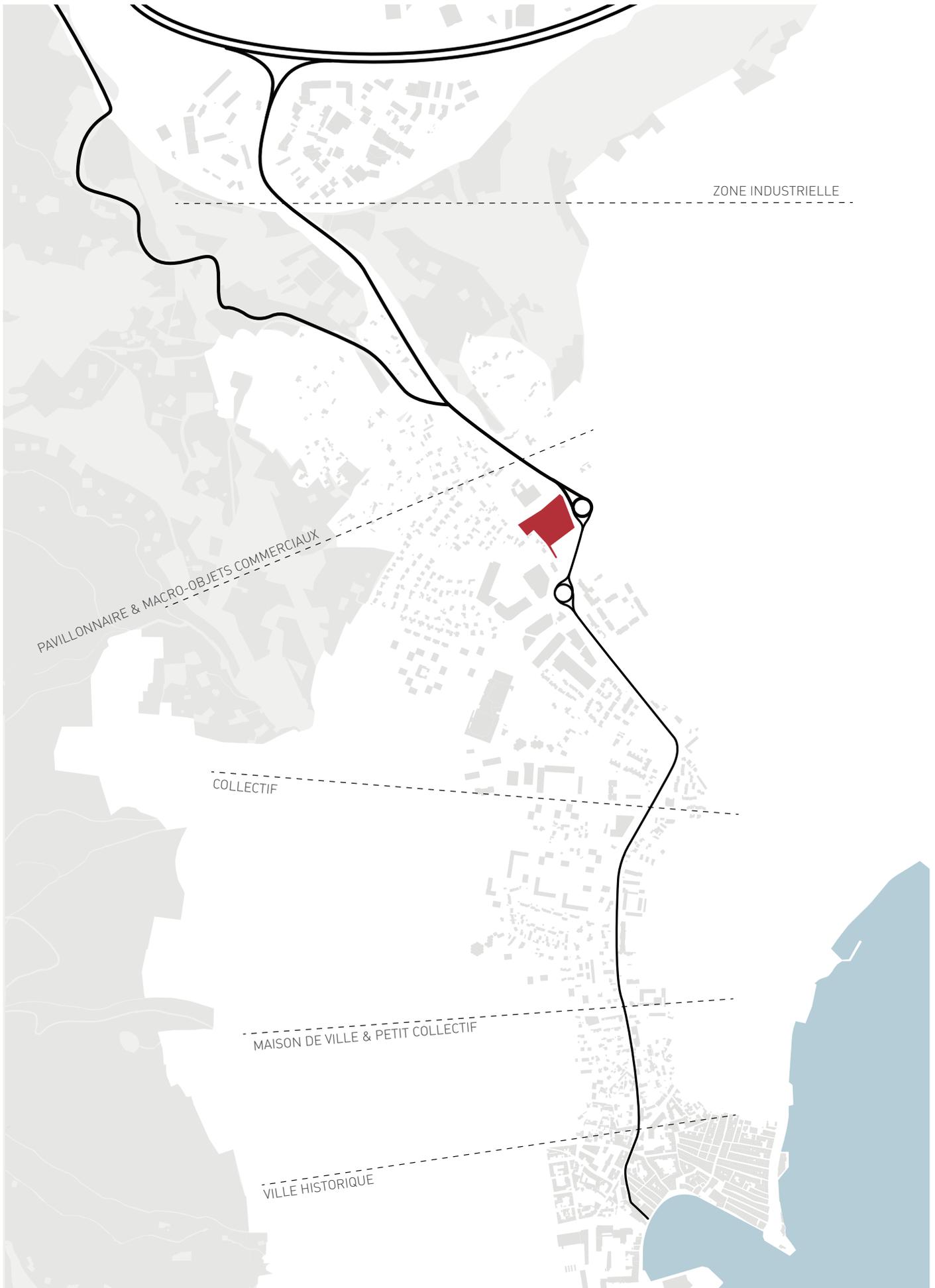
\_ 3. L'entrée de ville **est liée à la ville**, elle en est le dernier cercle de croissance. Dès lors, il est important de réfléchir et de traiter ses relations avec l'ensemble du territoire urbain au-delà de l'accessibilité viaire : sortir du tout-voiture pour promouvoir les modes de déplacement doux et les transports en commun ; garantir une reconnaissance de l'espace urbain par l'instauration de repères et par une implantation du bâti plus attentive au contexte, paysager et géographique notamment.

### Du site au centre-ville

De l'autoroute A50 au centre ancien de La Ciotat, se déroulent des axes viaires nord-sud dont les sinuosités épousent les courbes du paysage.

La situation géographique de la ville est **exceptionnelle** : adossée au Parc Naturel Régional des Calanques et à ses falaises classées parmi les plus hautes d'Europe, La Ciotat se tourne et s'étend vers sa baie. Le Parc fait office de "filtre" entre l'autoroute et les premiers quartiers habités, qui se densifient en s'approchant de la côte.

Le terrain est à **mi-chemin entre l'autoroute et la mer** ; il est situé à la sortie des quartiers résidentiels. Relié à La Ciotat et à son épice de façon très directe par la D40B, puis par l'avenue Fernand-Gassion, il fait office de pivot entre les composantes du territoire ciotaden.



La D48 et l'avenue Fernand-Gassion forment ensemble **une épine dorsale** qui tient et distribue de nombreux quartiers. Le long de cet axe se développe un tissu aux caractéristiques variées, représentatives des époques de formation de la ville et à l'usage majoritairement résidentiel.

On y observe notamment un **gradient de taille et de densités bâties** : d'agréats denses de bâtis de petites dimensions au centre-ville, point de départ de l'accroissement urbain, vers les grandes masses éclatées des boîtes commerciales et des macro-objets de l'entrée de ville et de la zone industrielle.

**Le site du projet appartient au tissu des macros-objets, dans lequel il devra s'insérer et avec lequel il dialogue.**

## **Le développement urbain de La Ciotat : un ensemble de projets cohérents**

La ville de La Ciotat a intensifié ces dernières années sa dynamique de développement. De grands projets à proximité immédiate du site sont en cours ou récemment achevés, ils viennent transformer le quartier du rond-point de La Locomotive et modifier son rapport avec la ville.

18

### LE PARC DU DOMAINE DE LA TOUR

Achevés, les travaux de transformation de l'ancien domaine agricole de La Tour offrent aux Ciotadens un véritable « poumon vert » de huit hectares. Celui-ci comprend un parcours de santé long d'un kilomètre et demi, équipé de brumisateurs et de jets d'eau, un city-stade de 600 m<sup>2</sup>, un terrain de beach-volley, des terrains de pétanque, une aire de jeux pour les enfants, un skate-parc...

Un grand théâtre de verdure en forme d'amphithéâtre est également aménagé. Ce nouveau lieu de spectacles est destiné à accueillir des concerts, des représentations théâtrales ainsi que des projections de plein air.

Enfin, le parc urbain sportif est doté d'un parking de 240 places, et est accessible par la « Voie douce », ce qui permet de s'y rendre sans voiture.

### LE NOUVEAU CASINO PARTOUCHE

Achévé au printemps 2017, le nouveau casino du groupe Partouche s'implante à proximité directe du nouveau Parc. Il est composé d'un bâtiment et d'une terrasse

couverte par des auvents parapluies. Les touristes, mais aussi les locaux, peuvent profiter de cet établissement avec une vue sur les espaces paysagers et au-delà, la mer.

### LA VOIE DOUCE

Praticable depuis plusieurs mois, la voie douce aménagée en lieu et place de l'ancienne voie de chemin de fer des BdR, permet désormais aux Ciotadens de se déplacer sans voiture du centre-ville jusqu'à l'avenue Guillaume-Dulac et jusqu'au nouveau Parc. Plébiscité par les habitants, ce nouvel axe piéton offre une alternative salubre et agréable aux déplacements en voiture.

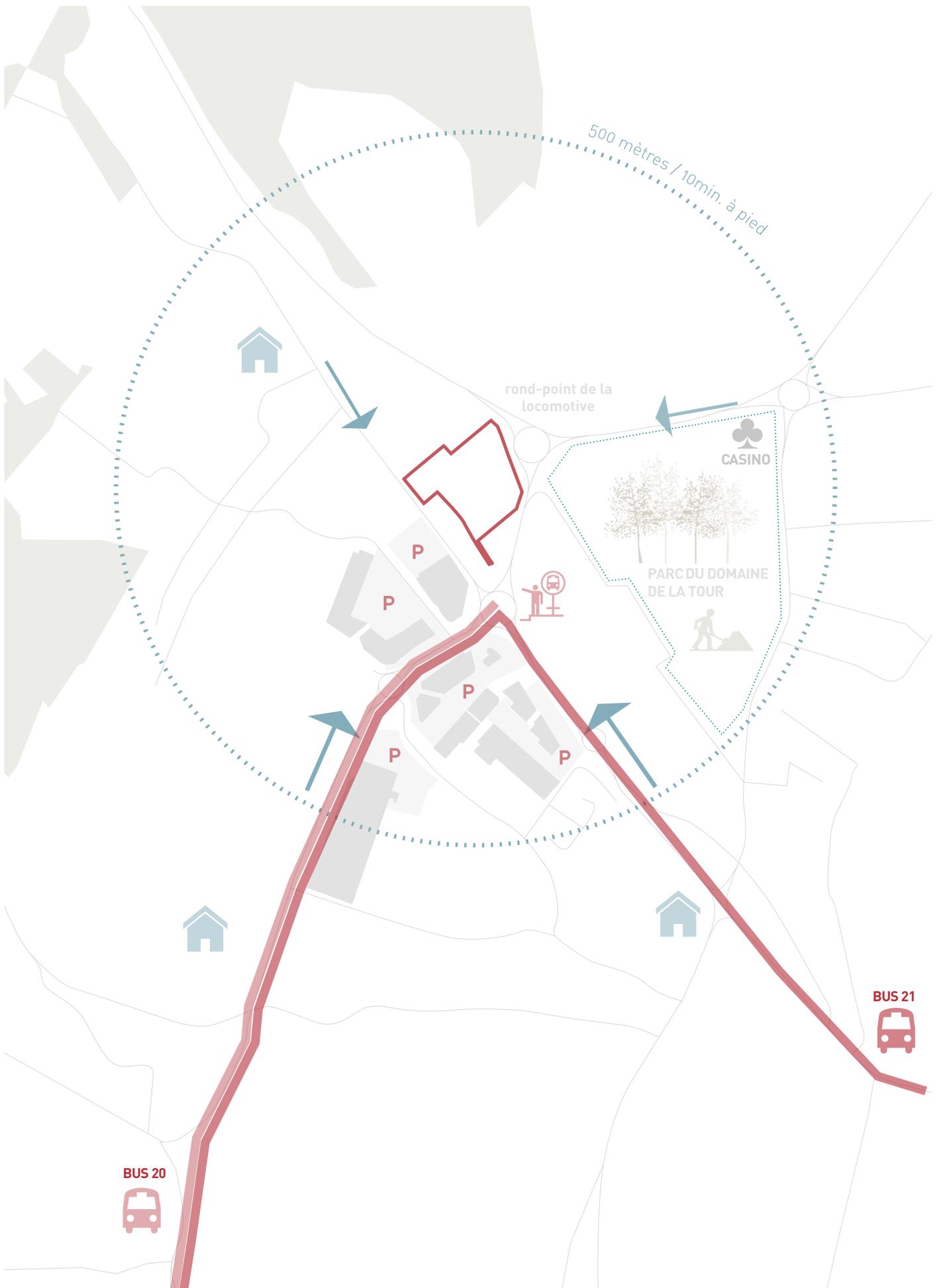
### LA NOUVELLE GARE DE BUS

Les bus qui desservent la ville de La Ciotat avaient pour habitude de stationner sur le front de mer lorsqu'ils ne roulaient pas. Afin de remédier à cet état de fait, de fluidifier la circulation et d'améliorer le cadre de vie des habitants, une aire de régulation d'une capacité de 11 bus va être aménagée par la CUM en face du Domaine de la Tour, à proximité du terrain du projet.

### L'HÔTEL 4\* EN CENTRE-VILLE

Un complexe haut de gamme dessiné par l'agence Wilmotte & Associés verra le jour en front de mer, sur le boulevard Anatole-France. Le projet prévoit 2 500 m<sup>2</sup> consacrés à un espace événementiel, 80 chambres, un restaurant gastronomique, un spa, des salles de séminaire, une piscine...

**Notre projet pour l'aménagement du terrain situé entre l'avenue Émile-Bodin et l'avenue Caporal-Chef Alain-Deruy prend en compte ces nouveaux aménagements et les axes de développement choisis par les élus pour leur territoire.**



Les strates urbaines et la limite artifice / nature

de 10 à 17 m et d'un son techniquement amélioré (dolby, digital, THX), le nouveau multiplexe de La Ciotat assurera aux spectateurs une qualité de projection, un large choix de films et de nombreuses séances, 7 jours sur 7.

En complément des salles, le multiplexe dispose d'un vaste hall d'accueil, avec points de vente de confiserie et restauration / snack, donnant sur la place.

De plus, **un espace de bowling / laser game enterré** sera accessible également depuis la place.

Un **bar-restaurant panoramique** est aménagé sur le toit-terrasse du bâtiment, afin de proposer aux spectateurs une pause avant ou après le film, en leur offrant une vue panoramique sur la baie et un instant de calme, en suspension entre mer et collines. L'accès du restaurant se fait au niveau du RDC grâce à un ascenseur dans le hall du cinéma et un ascenseur accessible depuis la place.

**Le bowling / laser game**, programme complémentaire au cinéma, se développe en sous-sol du bâtiment, sur une surface de **2 463 m<sup>2</sup> SDP** environ dont **501 m<sup>2</sup> SDP** pour le laser game. Avec une capacité de **12 pistes**, le bowling constitue une offre de loisirs destinée en première ligne aux jeunes et aux familles de la ville, ainsi qu'aux écoles et aux touristes. Un bar-restaurant est prévu, qui permettra aux joueurs de se restaurer sur place avant, après, ou pendant leur partie. La position enterrée de l'équipement permet de conserver un maximum d'espace libre et qualitatif en RDC tout en garantissant une autonomie de fonctionnement et **la suppression des nuisances sonores** éventuelles pour le voisinage.

## 2\_ Le centre multisports

L'insertion de cette fonction a été conçue pour donner vie aux espaces publics de la parcelle, et également pour profiter de la dynamique **du nouveau Parc du Domaine de la Tour** implanté quasi en vis-à-vis du terrain, et la propager de l'autre côté de la RD40B. En effet, ce nouveau parc de 8 ha propose une offre sportive de plein-air variée, avec de nombreux espaces, terrains et parcours attirant un public sportif sans doute désireux de pouvoir prolonger son expérience de diverses manières, en intérieur comme en extérieur.

Le bâtiment, dont la SDP est de **3 568 m<sup>2</sup>** environ, est donc pensé comme un empilement de fonctions : enseigne commerciale en RDC qui pourra être une offre complémentaire avec les activités sportives ; plateaux sportifs indoors en R+1 pour du fitness, au R+2 12 terrains de squash; et enfin un plateau sportif extérieur sur la toiture-terrasse du bâtiment accueillant 4 terrain de tennis paddle.

## 2.2 LES AMÉNAGEMENTS

Le projet se présente comme une opportunité rare de **transformation qualitative d'une parcelle délaissée** et non construite.

### Un programme mixte et complémentaire de l'offre existante

Notre projet pour le terrain est pensé pour accueillir tous les publics ciotadens, tous les genres, tous les âges de la population afin de développer le vivre-ensemble et faciliter le lien social. Le programme se développe le long de **trois grands axes**, complémentaires et symbiotiques :

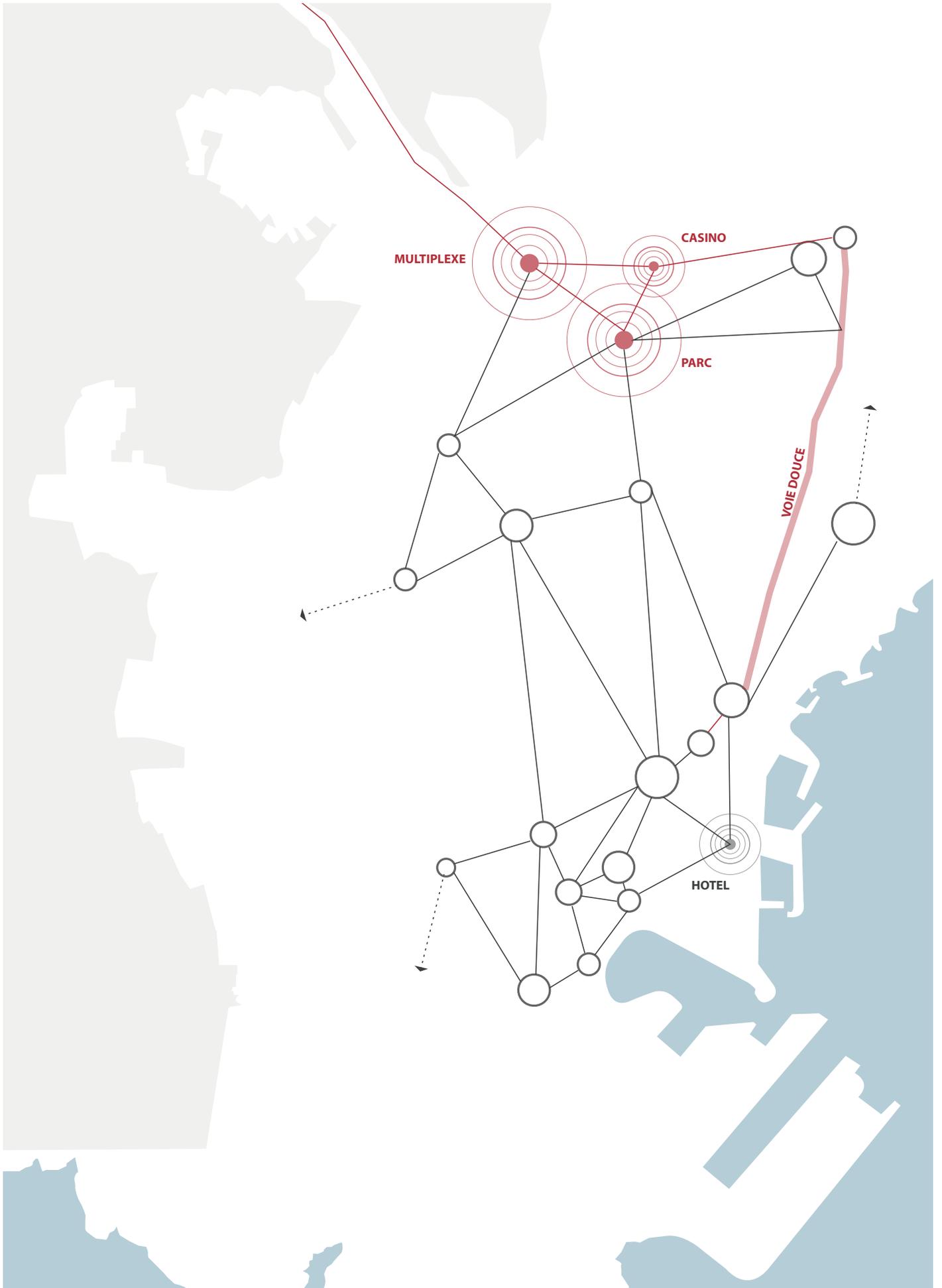
- 1\_ le cinéma multiplexe et le bowling / laser game ;
- 2\_ le centre multisports et son commerce ;
- 3\_ l'hôtel et ses restaurants.

Ces trois axes cohabitent et interagissent en formant un **cercle vertueux**, chaque programme profitant de la présence des autres pour asseoir son identité et affirmer son potentiel. Un quatrième axe, transversal à tous les autres, est celui du développement de la nature, avec le renforcement de la présence du végétal sur le site.

Ce renforcement sera le marqueur **de la mutation d'image et d'usage du terrain** actuellement délaissé.

### 1\_ Le cinéma multiplexe et le bowling / laser game

Se développant sur une surface de **4 923 m<sup>2</sup> SDP** environ, le **cinéma multiplexe** contient **8 salles** dont la capacité va de 94 à 383 personnes, incluant **une salle "événementielle"** pour des avant-premières ou grandes projections. Salles en gradin, de taille importante, climatisées, dotées de sièges confortables, d'écrans majoritairement allant



Les polarités urbaines : le site comme un des éléments dynamisants du territoire ciotaden

### 3\_ L'hôtel

Nous proposons, comme dernière composante de notre programme, d'installer un hôtel 3\*. Synonyme de charme, de service personnalisé pour les clients et surtout d'identité forte et originale, l'hôtel se démarque de l'uniformité des hôtels dits "de chaîne". Généralement, le nombre de clés de ces établissements reste inférieur à 100.

Pour notre projet, nous imaginons le développement d'une thématique forte, liée au site et à sa programmation : créer une identité originale autour du sport, de la nature, des richesses offertes par la Méditerranée et les Calanques toutes proches.

L'hôtel bénéficie de deux restaurants indépendants au RDC (largement ouverts sur la place "basse" végétale, l'un de 241 m<sup>2</sup> SDP et 210 m<sup>2</sup> SDP), une piscine sur le toit avec vue sur la mer. La totalité de la surface affectée est de **5 431m<sup>2</sup> SDP, soit 120 chambres et 39 suite allant du studios au T3.**

### 4\_ Les espaces extérieurs

Le projet porte une grande attention à la qualité des espaces extérieurs, à leur taille, et notamment à leur aménagement paysager.

Le plan masse de l'opération a été conçu de telle façon que **l'emprise au sol des bâtiments ne dépasse pas 35 %** ; même si celle-ci n'est pas limitée par le PLU. Limiter l'emprise des constructions et par conséquent **éviter la bétonisation des sols**, son artificialisation, est devenu ces dernières années un impératif écologique, et **un axe majeur du développement durable** qui, de surcroît, offre plusieurs avantages au projet et aux habitants - utilisateurs du quartier et du site :

- **garantir la résilience du terrain aux périodes de crues et de fortes pluies** en assurant une absorption des eaux directement sur la parcelle ;

- **conserver la diversité biologique**, tant souterraine que terrestre et protéger la connectivité écologique ; par là, éviter l'appauvrissement des sols et leur fragilité à la sécheresse, par exemple ;

- **atténuer l'effet "d'îlot de chaleur"** : les sols peuvent aider à réguler le microclimat dans les environnements urbains denses, en particulier lorsqu'ils sont recouverts de végétation ;

- **augmenter la qualité de l'air** en exerçant un effet positif sur l'humidité, qui aide à rendre la ville plus « saine » ;

- in fine, **augmenter les valeurs sociales et le bien-être de la population** : outre leur valeur esthétique, les espaces verts de qualité suffisante, en particulier dans les zones urbanisées, augmentent la qualité de vie des habitants et améliorent leur vie sociale ;

- **limiter les dépenses économiques** liées à l'excavation et au traitement des terres polluées hors

site, ce seul poste pouvant se révéler très handicapant économiquement.

La **surface de pleine terre** développée par le projet, c'est-à-dire la surface de terrain qui n'est impactée par aucune construction, que ce soit en infra- ou en superstructure, et qui n'est pas non plus utilisée pour de la circulation automobile, **avoisine les 4 475 m<sup>2</sup>, soit 32 % environ du terrain**. Cette surface est pour partie aménagée en surface végétale pure : en noue paysagère (500 m<sup>2</sup>) et en jardins (800 m<sup>2</sup>) et pour partie aménagée de façon mixte minéral / végétal, avec notamment la plantation de **66 arbres de haute tige** (en pleine terre) et 15 arbres plantés dans des "jardinères".

La **viabilisation** du terrain (notamment destiné aux engins de secours) consomme 2 500 m<sup>2</sup>, soit **18 %** de celui-ci.

Les **15 % restants** sont des **espaces libres aménagés sur dalle** (parvis), au-dessus des parcs de stationnement prévus.

### 5\_ Les stationnements

Conformément à l'article 12b de la zone AUE2 du PLU de La Ciotat sur le mode de calcul des places de stationnement allouées aux équipements collectifs, le projet s'est basé sur une étude en expertise de stationnement, selon la fréquentation des différents équipements pour déterminer le nombre maximum de places nécessaire aux heures de pointe afin **d'arriver à un nombre de places raisonné et mesuré**.

Rappel PLU : "[...] pour les équipements collectifs (non prévus ci-avant, tels que salles de spectacles, des fêtes, équipements sportifs, etc.) : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, il peut être dérogé à ce ratio, lorsque le pétitionnaire justifie de l'opportunité d'un quota différent, par une étude qui prend en compte les spécificités de fonctionnement de l'équipement, sa capacité d'accueil, les transports en commun et la proximité de places de stationnement publiques."

En effet, l'application de la règle d'1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SDP sur les programmes proposés imposerait la construction de **1 004 places au total** ; ce qui semble disproportionné au regard des capacités de chaque bâtiment et des offres existantes aux alentours.

Nous avons **500 places**. Ce chiffre a été déterminé et validé par une expertise de stationnement effectuée par une entreprise experte - Transitec - et jointe au PC au titre de la PC40-3.

De manière cohérente avec notre position sur le développement durable et la qualité des espaces publics, les 2 parcs de stationnement sont prévus **enterrés sous les bâtiments**.

UNITÉ FONCTIONNELLE		SDP
<b>CINÉMA MULTIPLEXE</b>		
	hall accueil (foyer principal)	
	caisses	
	points de vente confiserie	508
	réserves / locaux bouteilles et conteneurs	
	locaux déchets/locaux de dépôt nettoyage / décoration	
	sanitaires et locaux pour le public	124
<b>CINÉMA MULTIPLEXE</b>	circulations - foyers secondaires	681
8 SALLES	salles	2.392
1307 sièges/2 Restaurants	Bar / restaurant sur le toit	602
	zone administrative (bureaux équipe)	
	vestiaires / sanitaires personnel	360
	archives /local informatique	
	Bar / restaurant RDC	256
		<i>SDP</i>
		<b>4.923</b>
<b>BOWLING</b>		
	hall accueil	161
	bar / restaurant	352
	pistes (12 U)	553
	Laser Game 40 personnes	501
<b>BOWLING/LASER GAME</b>	circulations - zones attentes	585
12 PISTES	sanitaires	100
max. 96 joueurs	zone administrative (bureaux équipe)	
	vestiaires + sanitaires personnel	185
	local informatique + LT div	27
		<i>SDP</i>
		<b>2.463</b>
<b>CENTRE MULTISPORT</b>		
	hall accueil	156
	commerce (enseigne sport) et locaux annexes	1079
	stockage	
<b>CENTRE MULTISPORT</b>	grande salle multisport et vestiaires/FITNESS	
1 COMMERCE		1098
FITNESS /12TERRAINS	terrains R+2 et vestiaires	1167
SQUASH/ 4 TENNIS	café / snack (kiosque sur parvis extérieur)	69
	terrains extérieur	1053
		<i>SDP</i>
		<b>3.568</b>
<b>HOTEL-BOUTIQUE</b>		
	Accueil + réception + back office + circulations	
	RDC	355
	Bureaux +Direction	106
	Restaurant RDC	182
<b>HOTEL</b>	Logistique - stockage - livraison	44
	circulations étages	678
	service ménager étages	154
120 CHAMBRES/39 SUITES	chambres	2167
1 PISCINE + TERRASSE	Suites	1207
PANORAMIQUE/1	Bar Terrasse	37
RESTAURANTS +	Parc de stationnement	50
2 RESTAURANT		
INDEPENDENTS		
		<i>SDP</i>
		<b>4.979</b>
	Restaurants A au RDC	241,4
	Restaurants B au RDC	210
		<i>SDP</i>
		<b>5.431</b>
<b>ZONES COMMUNES</b>		
	local directeur	12
	<b>TOTAL SDP (m2)</b>	<b>16.397</b> m2

## Un programme fédéré

Il était nécessaire de penser le passage de l'addition simple d'éléments de programme (cinéma, bowling, salles de sport, hôtel, commerces, ... ) à une **synthèse autour de concepts forts**, tels qu'ouverture, passion, partage, jeu, dépassement, esprit d'équipe, mixité, écologie... afin de garder un "fil rouge" dans la restructuration de ce site au potentiel conséquent.

Cette équation trouve sa solution avec une **vision globale, territoriale, capable de fédérer les particularités en une identité commune**, de mettre en cohérence tous les éléments du projet. Ainsi, l'hôtel-boutique pourra se développer autour de la thématique du sport en relation avec le site unique des Calanques (sports aquatiques, escalade, randonnées) en concordance avec les structures ciotadennes existantes ci et là ; le centre multisports permettra de développer une offre complémentaire de commerces spécialisés (équipements) et de sports plus classiques (Fitness, danse, Squash et Tennis paddle... ) ; le cinéma et le bowling, quant à eux, pourront se développer sur le même thème et dans le même esprit, avec pourquoi pas, des projections ou événements dédiés et spécialisés...

Une synergie naîtra entre ces entreprises, et à plus large échelle, entre ces programmes et le Parc du Domaine de la Tour, le casino et la voie douce.

24



## 2.3 IMPLANTATION, ORGANISATION, VOLUMES ET COMPOSITION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

---

### Story-board

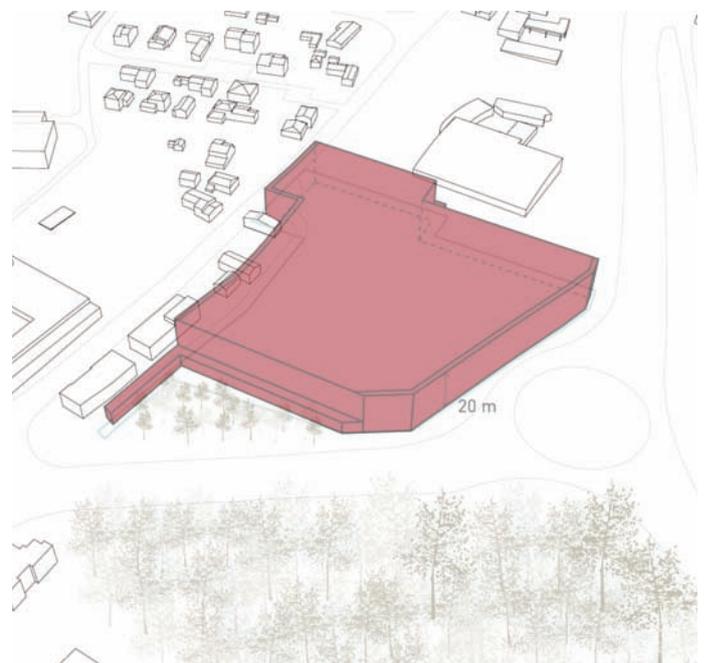
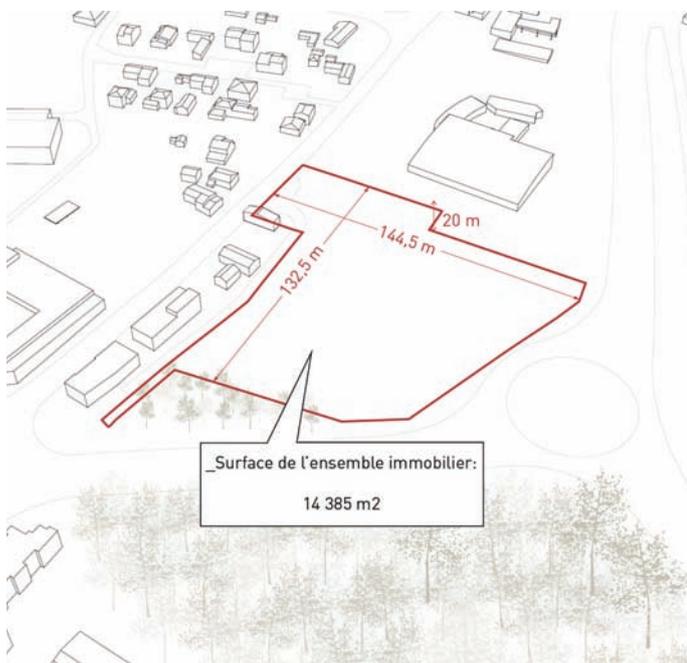
Une fois les contours du programme définis, les potentialités et les limites du site analysées, commence le travail urbain et architectural de modelage du sol et de la topographie, de viabilisation du site et d'implantation des différents bâtiments sur les parcelles ainsi formées.

26 Les pages suivantes présentent de manière synthétique cette **genèse du projet**, le scénario et le mode de pensée ayant conduit à son élaboration.

Celui-ci part du site pour se décliner en **plusieurs actions** : lignes directrices du projet, elles reflètent les volontés et les choix architecturaux et urbanistiques effectués tout au long du processus de développement du projet.

Elle proposent une **stratégie partageable et raisonnée** et réfutent toute action gratuite sur le site.

Elles permettent un dialogue entre le concepteur et le commanditaire, dans ce sens que chacune des actions proposées ici peut être discutée, ré-évaluée selon le contexte ou les besoins du projet.

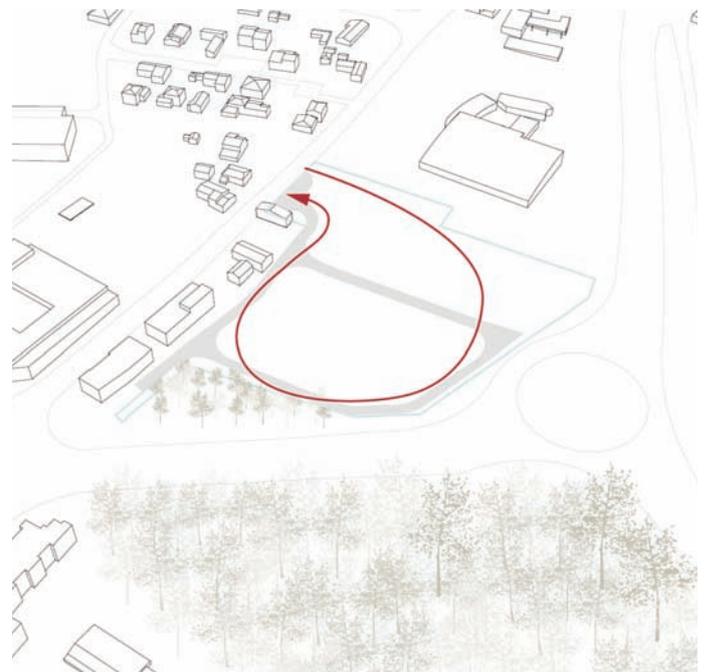
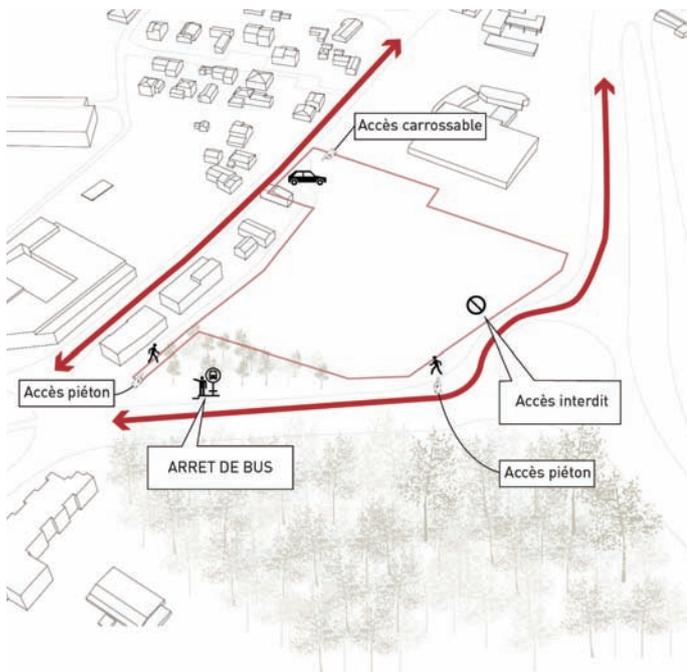


## 0 le site

Le terrain du projet : des dimensions importantes, une échelle à maîtriser.

## 1 Définir les limites

Les marges de recul et la hauteur maximale imposées par le PLU de la Ville de La Ciotat : des limites à respecter.

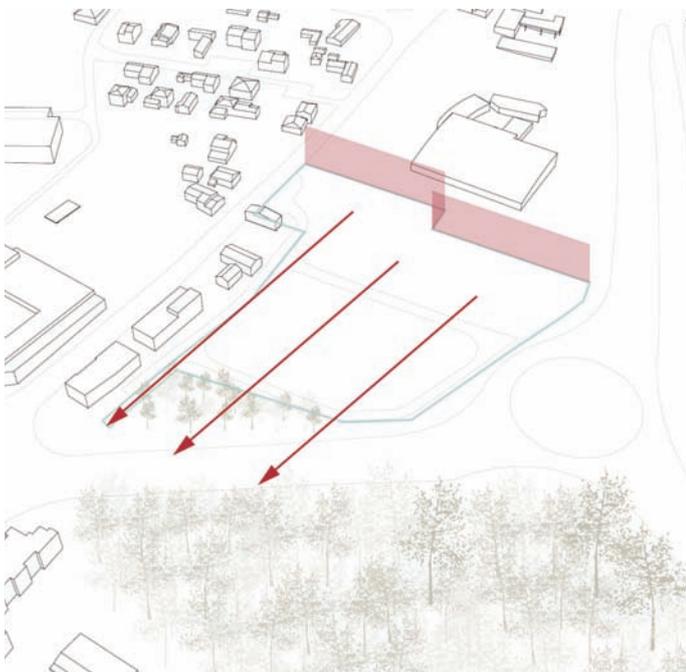


## 2 Définir les accès au SITE

Le site est bordé par plusieurs voies, mais dispose d'un seul accès carrossable (le projet s'interdisant de créer une nouvelle accroche au rond-point). Les flux piétons majeurs proviennent du sud de la parcelle (liaison avec le centre-ville et les quartiers résidentiels), de l'arrêt de bus situé à proximité de cette entrée, et du rond-point dans sa jonction avec le Parc du Domaine de la Tour.

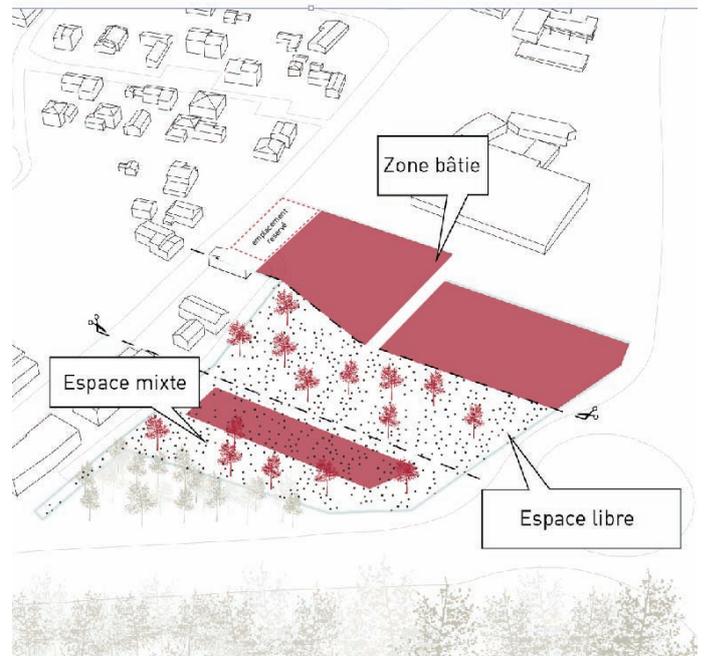
## 3 Viabiliser la parcelle

Afin de laisser les engins de secours pénétrer dans la parcelle, de permettre l'approvisionnement des équipements du projet et l'accès des usagers / visiteurs / spectateurs, une boucle est créée, dont le point de départ et de fin se situe au niveau de l'unique accroche carrossable du site. Cette boucle dessine des îlots.



## 4 Orienter la parcelle vers la ville

Créer un dos protecteur au nord, le long de la caserne de pompiers et s'ouvrir vers le sud, le Parc, le centre-ville et au-delà, la mer.



## 5 Définir une occupation des sols

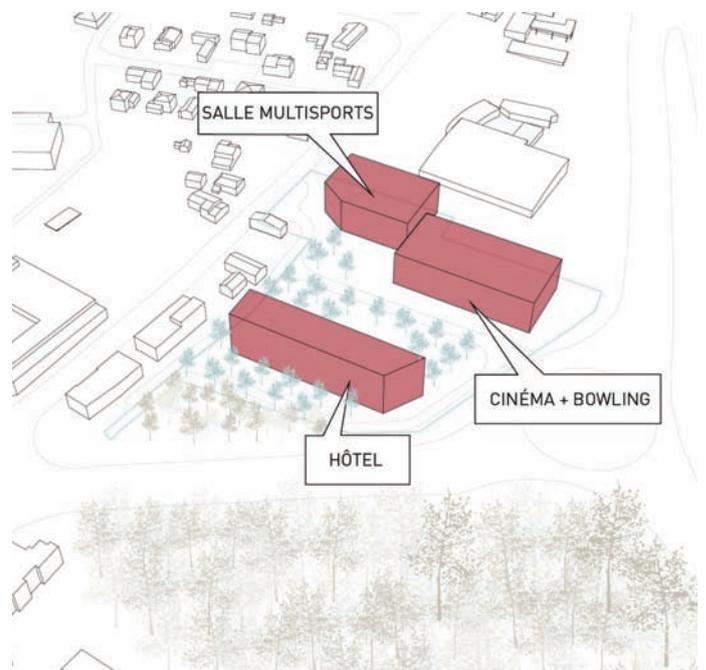
Bâtir de manière plus dense le long du "dos" ; y placer les équipements les plus imposants, tout en garantissant une perméabilité hydraulique et visuelle au centre du terrain (ligne de ruissellement des eaux). Préserver des espaces libres généreux.

28



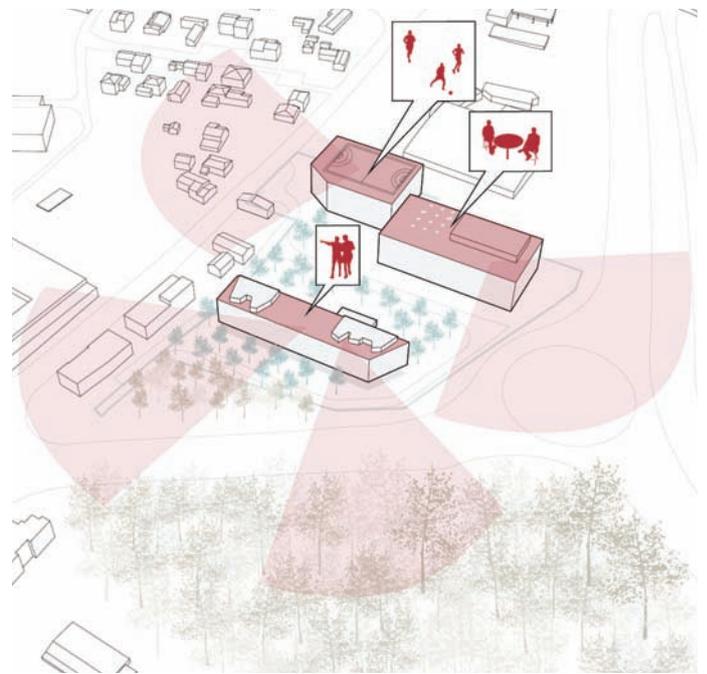
## 6 Poursuivre la trame végétale

Faire pénétrer la présence du Parc et la végétation dans le terrain, développer une trame verte, tournée vers le sud, la ville et la mer.



## 7 Installer les programmes

Installer chaque équipement dans la configuration et à l'emplacement qui lui offrent le plus d'avantages et qui lui correspondent le mieux : le cinéma / bowling en proue sur le rond-point (représentativité et visibilité) ; la salle multisports dans la continuité des "boîtes commerciales" à l'est (continuité et lien) ; l'hôtel face au paysage et au parc.

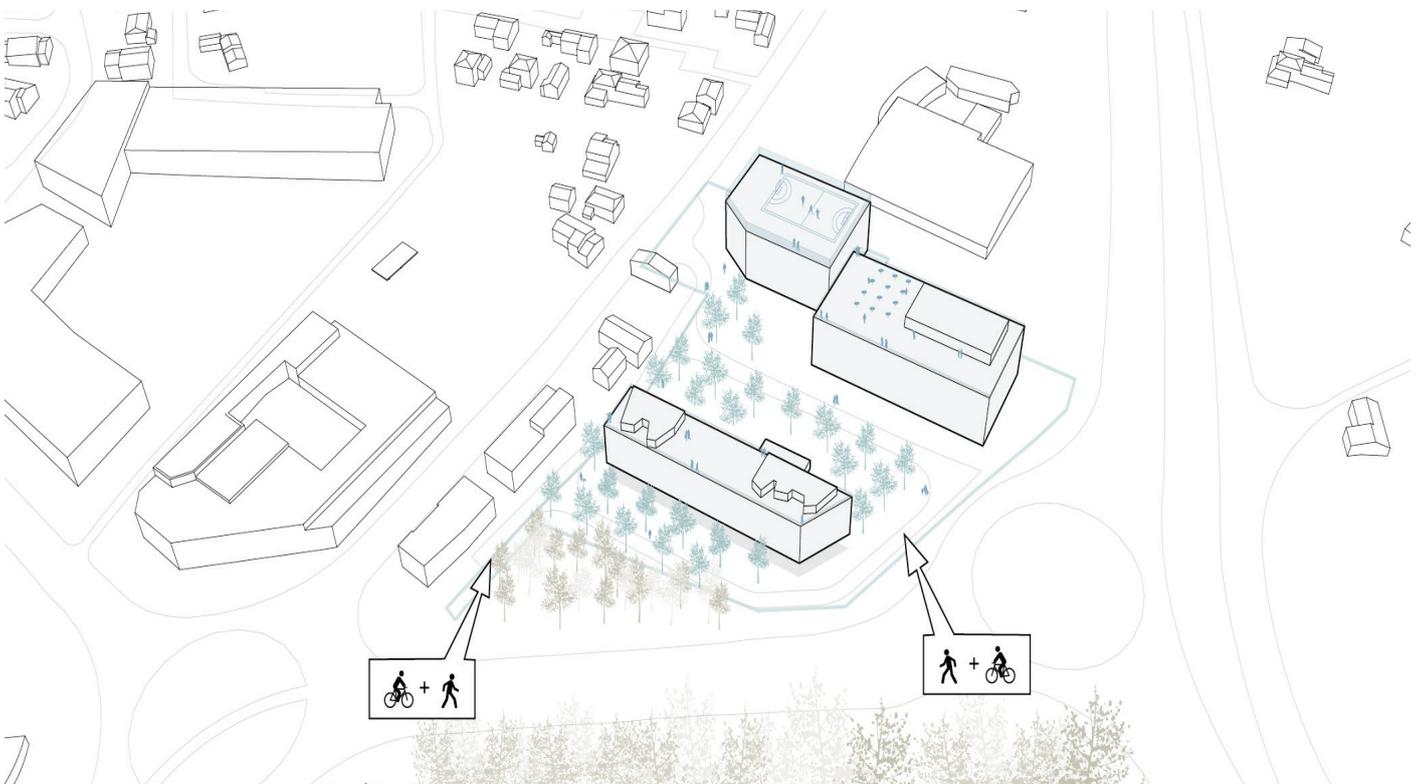


## 8 Faire dialoguer les RDC entre eux

Implanter des fonctions spécifiques en RDC (restaurant, kiosque, commerce, bar, gradins... ) et générer de la vie sur l'espace libre ; une dynamique positive.

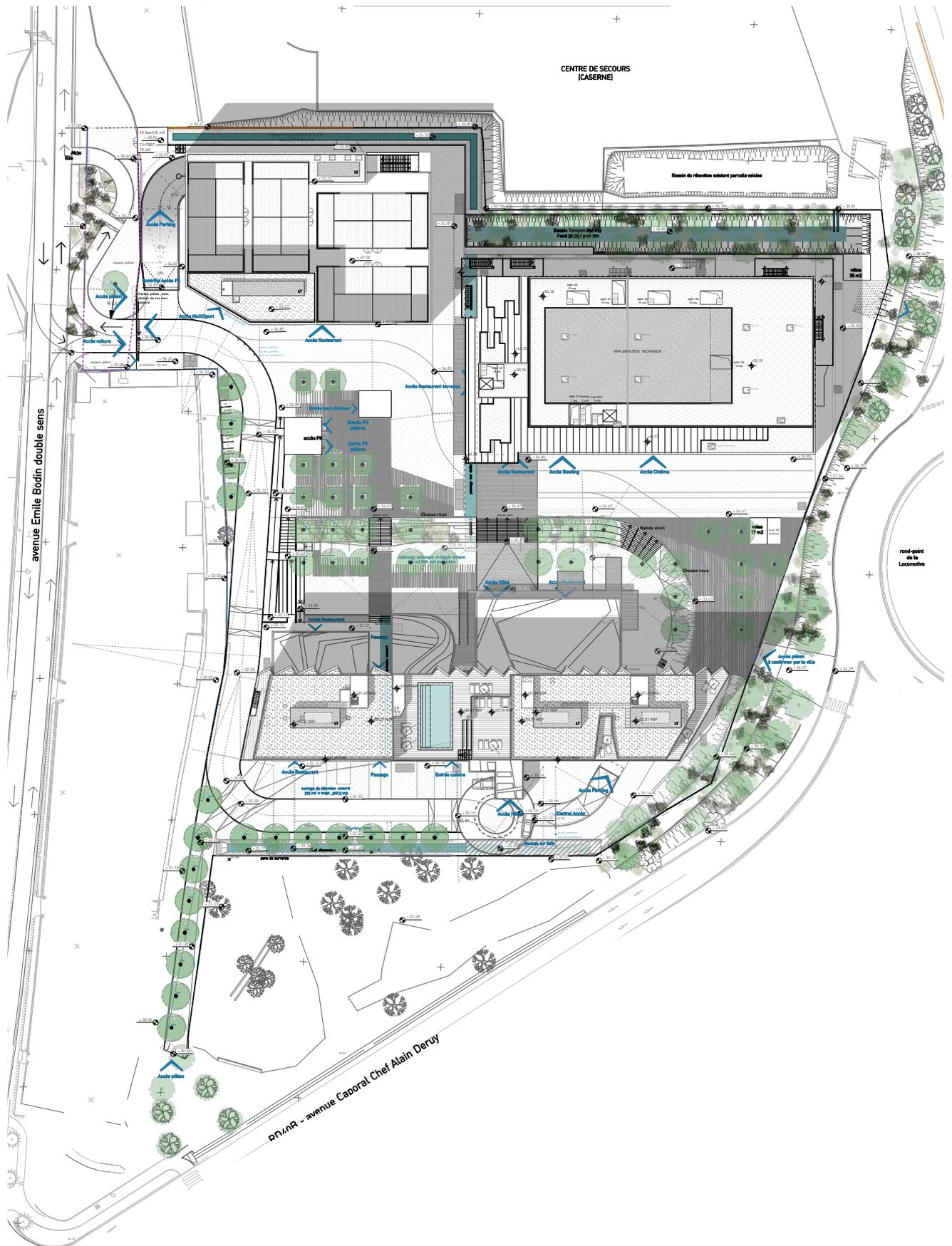
## 9 Faire dialoguer les attiques et le paysage

Travailler et utiliser les toitures terrasses de manière active ; y implanter des services ou le prolongement des fonctions internes. Mettre en scène le paysage, le donner à voir et à admirer.



# FINAL





Plan masse avec les accès



32

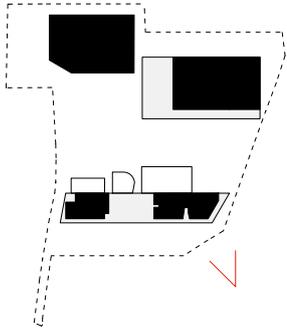
Vue depuis la place centrale





Vue depuis la voirie interne





36

Vue depuis le rond-point de La Locomotive





## 2.4 MATÉRIAUX & COULEURS

Le projet se compose de 3 bâtiments aux programmes distincts qui composent une place généreuse et animée.

Autour de la place, les bâtiments se font front et dialoguent avec une matérialité commune. Ces bâtiments sont constitués d'une enveloppe en béton texturé qui puise son inspiration et ses références dans **les couleurs et les granulosités du paysage ciotaden**. En ce sens, la couleur des façades dialogue avec celle des calanques et les percements, drapés et vibrations du béton rappellent la porosité de l'écume. Cette "peau" de béton vibre au rythme de la place, elle régule lumière et intimité des différents programmes. Cette enveloppe habille le multiplexe et le bâtiment à usage sportif, elle se place seulement sur les trois façades de l'hôtel, tourné vers la place et les autres bâtiments de l'ensemble immobilier. Ces panneaux de béton sont en bio-ciment, éco-ventillé à coupage thermique se qui leur procure de grande capacité thermique.

Fabriquer avec de la poudre de marbre qui lui donne un aspect lisse et soyeux, c'est panneaux qui feront toutes la hauteurs de la façade, sont montés sur sur une structure secondaire invisible.z

La façade sud de l'hôtel s'ouvre généreusement sur le paysage lointain. L'ensemble des cellules d'hôtel forme une composition où chaque chambre bénéficie d'une vue privilégiée. Cette trame forme une multitude de "cadres" pour les vues sur le paysage lointain. Ces cadres sont habillés de **carreaux de grès cérame colorés**, dont la géométrie accroche la lumière de manière vivante et mouvante à chaque moment de la journée. Cet élément dessiné par **Atelier(s) Alfonso Femia** produit un effet de préciosité grâce à ses facettes tridimensionnelles.

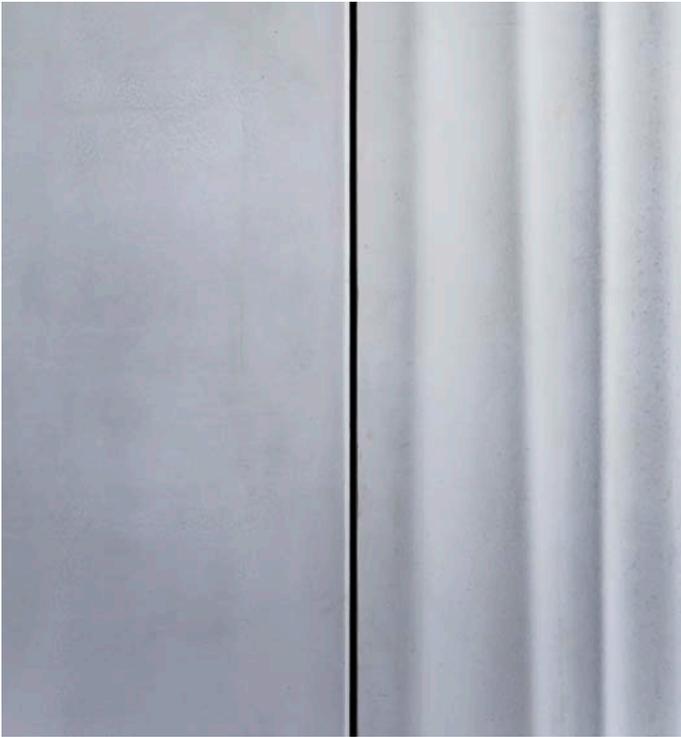
Nous sommes particulièrement attentifs aux relations entre les rez-de-chaussées : les percées visuelles et le parcours jouent un rôle très important pour animer l'espace public. C'est donc le rapport à l'extérieur et la transparence qui caractérisent les rez-de-chaussée du projet.

z

Ils sont pensés pour être ouverts sur les différents espaces extérieurs (terrasse, parvis, etc.) et créer une continuité visuelle. Sur l'angle sud-est de l'ensemble, le plus visible depuis l'axe de circulation du rond-point de La Locomotive, le mur-rideau du rez-de-chaussée se retourne sur les deux façades et laisse le hall entretenir une **interaction directe** avec le contexte. Ce mur-rideau est un élément unifiant car il se répète sur les autres corps de bâtiment ; il se compose de **2 matériaux** et se retourne sur 3 faces : **le verre** (les vitrines) ; **le métal** (les menuiseries et grilles techniques).

Au dos du multiplexe et du bâtiment à usage sportif, des escaliers métalliques extérieurs assurent les sorties de secours. Ils sont en métal coloré tirant vers le bronze, le rouge et le doré et viennent ainsi créer un jeu très graphique et animé.

Les locaux techniques placés en toiture seront habillés de métal déployé et positionnés au centre des terrasses pour ne pas être visibles depuis les RDC. Les garde-coprs techniques seront en métal de bonne facture et discrets.



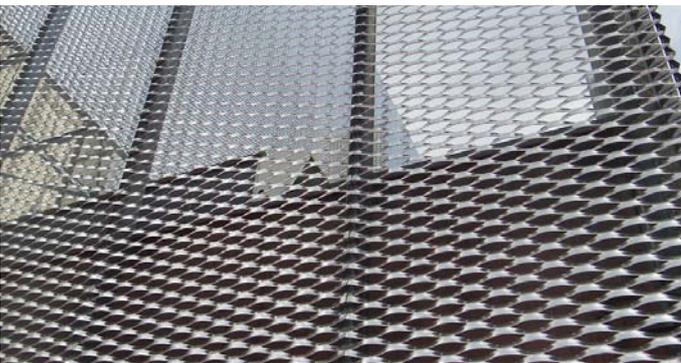
**BÉTON BIODYNAMIQUE** : unité, continuité et rythme  
Façade cinéma, sport et nord de l'hôtel



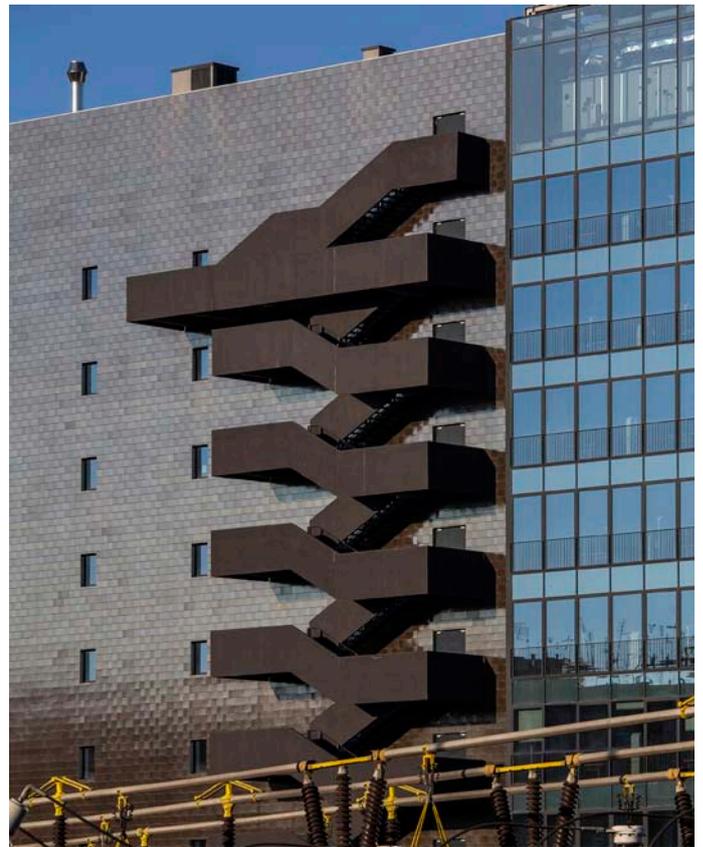
**CARREAUX GRÈS CÉRAME** : vibration et préciosité  
Façade sud de l'hôtel



**MUR-RIDEAU** : transparence et continuité  
Façade RDC cinéma, sport, hôtel donnant sur la place



Locaux techniques : intégration harmonieuse en toiture



**ESCALIERS EXTÉRIEURS** : mouvement, graphisme et couleurs  
Façade nord du cinéma et sport

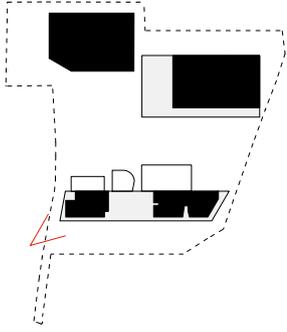


Palette de couleurs des façades : les tons blanc et cuivre pour les façades en béton et la céramique de l'hôtel ; les tons colorés pour les escaliers extérieurs.



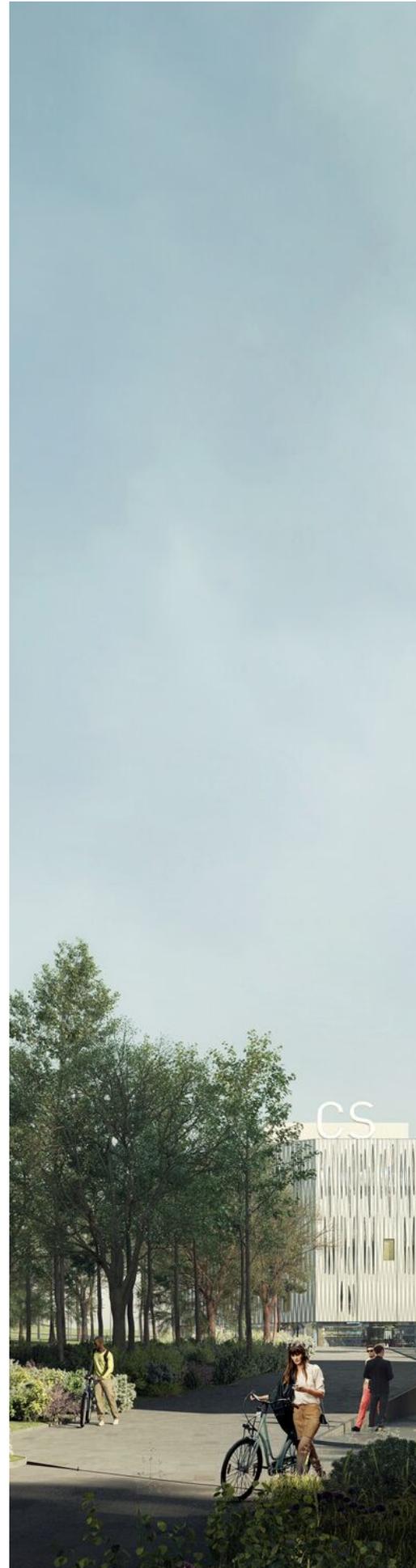


Effets des modules verriers ; effet du béton (références div.)



42

Effets des modules verriers ; effet de la céramique [références div.]





## 2.5 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, CLÔTURES, VÉGÉTATION ET AMÉNAGEMENTS EN LIMITE DE TERRAIN

---

### Projet paysager

La création du Parc du Domaine de la Tour et l'aménagement de la parcelle s'associent dans une vision renouvelée du traitement de l'entrée de ville. Autrefois guidées par des logiques commerciales s'appuyant sur la visibilité et l'accessibilité simplifiée, les entrées de ville se sont banalisées.

44

L'aménagement de cette parcelle de 14 000 m<sup>2</sup> avec le développement d'un programme varié permet d'envisager le développement d'un urbanisme responsable et valorisant les caractéristiques qui font la spécificité de ce territoire, fondé sur sa topographie, son contexte routier et bâti spécifique, mais aussi, sur les formations végétales en place qui cadrent des vues sur le paysage proche et lointain.

Les programmes construits sur la parcelle s'organisent autour d'une grande place urbaine, piétonne, minérale en partie haute, et végétale et plantée dans le prolongement du Parc du Domaine de la Tour et de l'avenue Pierre-Rovarch.

Cet îlot de développe suivant un axe urbain et fonctionnel, mais aussi suivant des continuités et dispositions naturelles. L'aménagement de la parcelle, dans le prolongement des projets engagés, participe à rattacher la zone commerciale au tissu urbain.

Ouvert sur le carrefour, l'aménagement de la place apporte de l'urbanité à l'ensemble du quartier reprenant une organisation, une composition de véritable espace public structurant à l'échelle de l'ensemble du quartier. Il installe une cohésion entre le quartier d'activités, les quartiers résidentiels au nord, le parc du domaine de la Tour et par

extension le centre-ville de La Ciotat.

L'un des enjeux que représente l'aménagement de la parcelle est de concilier une grande fréquentation liée aux équipements et services avec un espace végétalisé, dans la restitution du couvert végétal préexistant, qui s'insère dans la trame verte du quartier conforté par l'aménagement du Parc de la Tour.

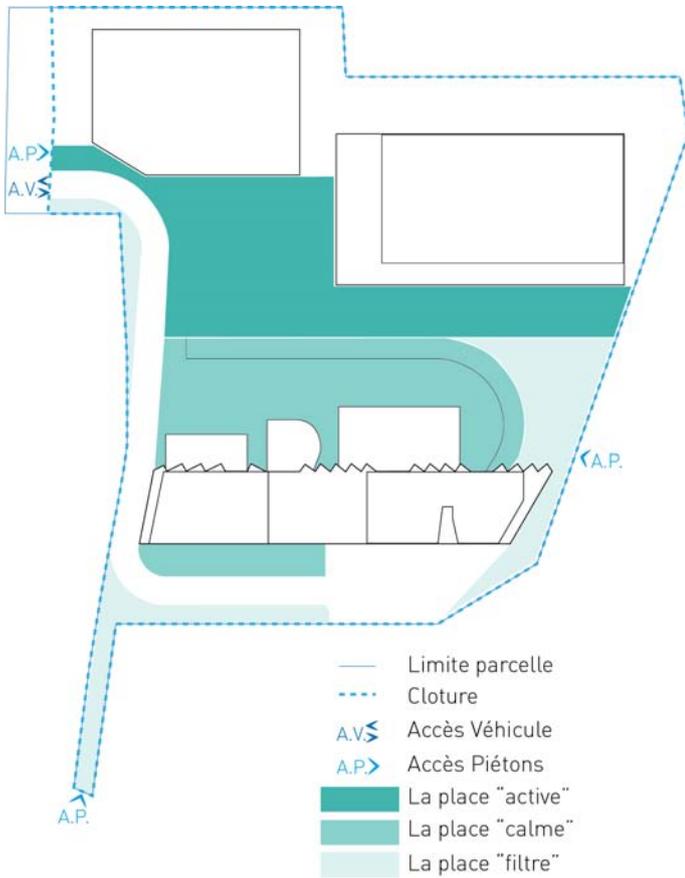
La place est un ensemble homogène dans sa conception, par le traitement qui est proposé et les matériaux employés. Elle accueille une grande diversité d'usages et constitue un espace de rencontres.

C'est un espace fonctionnel que l'on traverse en tous sens mais aussi un espace d'attente pour se poser ou se retrouver, qui s'anime au rythme des usagers des différents équipements.

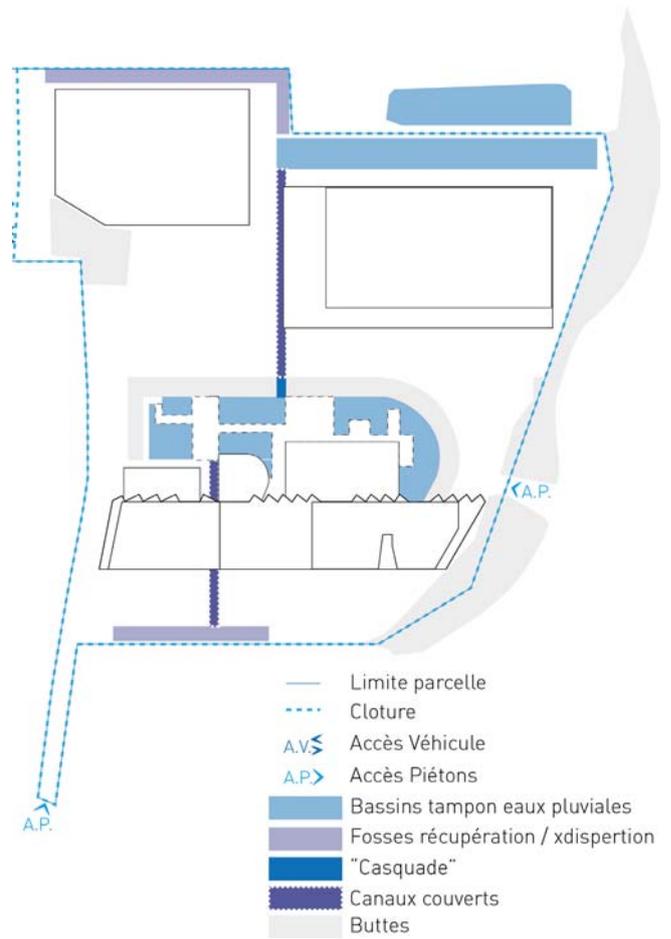
La topographie, la programmation des différents bâtiments, leur implantation sur la parcelle décomposent la place en une série de sous-espaces aux caractéristiques différentes et complémentaires.

Aux emplacements baignés de soleil aux abords du cinéma et du complexe sportif correspondent les mouvements perpétuels et cadencés des usagers, au rythme des séances de projections et des activités sportives.

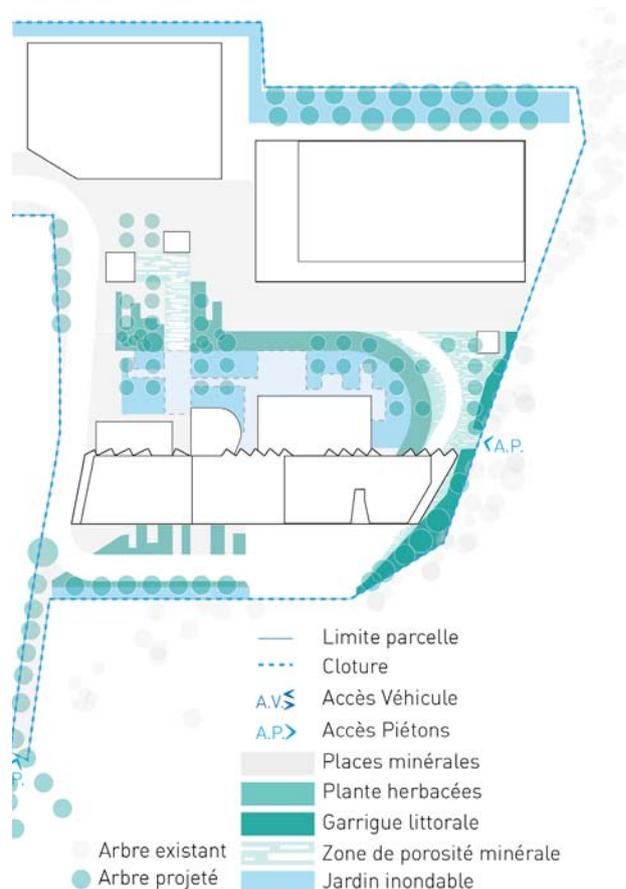
Au creux de la parcelle et à l'ombre de l'hôtel aux heures les plus chaudes de la journée correspondent des espaces plus calmes pour se poser et se reposer, soulignés par des arbres de moyen développement, aux ombrages doux, plantés sur une trame régulière.



**Partition de la place urbaine**



**Schéma gestion des eaux**



**Schéma d'interaction entre la place végétale et la place minérale**

Les espaces extérieurs sont composés comme un maillon dans les parcours biologiques du quartier par l'utilisation de la flore méditerranéenne qui accueille spontanément la faune locale et s'intègre naturellement dans le paysage. Ainsi les plantations font référence à la Garrigue, au maquis, à la forêt méditerranéenne.

Les différentes strates (arborées, arbustives, lianescentes et herbacées) sont représentées dans les différents espaces qui se déploient, entre et sur les bâtiments, pour créer différentes situations qui accueillent la biodiversité. Les sols sont revêtus de béton désactivé ou sablé sur les espaces fonctionnels et dans des matériaux linéaires de couleur claire aux abords immédiats des bâtiments, ces matériaux linéaires sont jointoyés de gravillons clairs. Ces joints s'élargissent pour laisser la place à la végétation. Ils créent un aspect de sol continu à travers lequel poussent les plantes à l'image des milieux sauvages le long de la côte.

Ce sol reste très perméable aux eaux de pluies et permet une infiltration rapide dans un climat méditerranéen qui reçoit des précipitations importantes concentrées sur des périodes courtes. Le sol reste praticable et propre en toutes saisons.

Les essences arborées pressenties sont les suivantes : *Celtis australis*, *Zelkova serrata*, *Pinus halepensis*, *Jacaranda mimosifolia*, *Eucalyptus globulus*.

Les essences arbustives pressenties le long du centre sportif et du cinéma sont les suivantes : *Cordylines australis*, *Phormium tenax* ...

Les essences arbustives pressenties aux abords de l'hôtel sont les suivantes : *Chamaerops humilis*, *Vitex agnus castus*, *Ceanothus spe*, *Cytisus scoparius*, *Myrtus comunis*...

Les vivaces sont représentées par des *Agapanthes*, *Cictes*, *Lavandes*, *Santolines*, *Euphorbes*, *Acanthes*, *Achillées*, *Thym*, *Romarin*, etc.

Les limites de la parcelle comme les talus accompagnant la topographie font l'objet d'un traitement spécifique permettant à la fois de valoriser les connexions avec le tissu urbain dans lequel ils sont insérés, d'assurer l'intimité de la place et sa définition comme entité à part entière tout en la maintenant ouverte et perceptible depuis le rond-point de La Locomotive et l'avenue Émile-Bodin.

Aussi, les franges et les limites sont traitées en épaisseur par la plantation de pins sur une trame resserrée, accompagnées à leur pied d'une strate de phryganes, plantes herbacées et arbustives méditerranéennes de 50 à 70 cm de haut.

Les talus le long du rond-point de La Locomotive et de la RD 40 sont plantés d'arbustes et d'arbrisseaux appartenant aux garigues littorales basses et aux brousses oléolénstiques. Les strates arbustives s'étageront entre 1 et

3 m de hauteur. Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible, et lorsque leur état phytosanitaire le permet.

### **Principes de gestion des eaux pluviales.**

(Validé par l'étude hydraulique)

La parcelle retenue pour l'aménagement appartient au bassin versant de la branche Nord du Vallat de Roubaud, l'un des principaux talweg qui drainent le territoire communal. Si elle est protégée des événements pluvieux ordinaires par différents ouvrages, la topographie marquée de la parcelle est respectée et aménagée de manière à assurer le rejet du bassin de rétention du centre de secours.

Les principes mis en œuvre pour la gestion de l'eau pluviale et de l'arrosage sont pensés pour permettre une utilisation rationnelle de cette ressource.

La gestion des eaux pluviales est réalisée par un ensemble de réponses qui permettent son utilisation et sa régulation par plusieurs procédés : tamponnement, utilisation esthétique dans une cascade, régulation dans les espaces plantés, infiltration, rétention et régulation dans un bassin enterré.

Les eaux pluviales sont tamponnées dans une série de bassins au nord du cinéma et dirigées dans un canalet qui traverse la place pour rejoindre le réseau d'assainissement communal.

Les bassins qui accompagnent la limite avec le centre de secours au nord de la parcelle sont plantés pour constituer un jardin et une frange épaisse en contrepoint des importantes surfaces de manœuvre des engins du centre de secours.

Les eaux pluviales sont conduites par un canal couvert au travers de la place pour se déverser sous forme dans les espaces jardinés aux abords de l'hôtel.

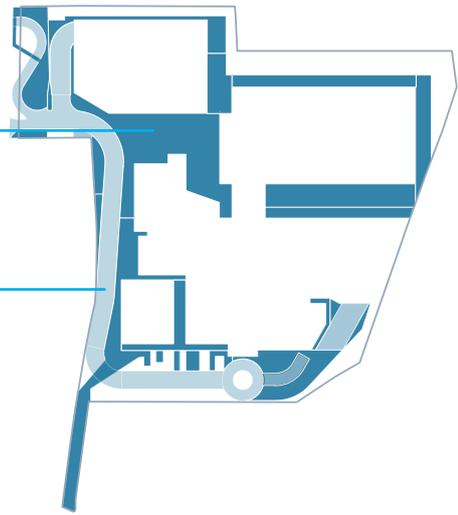
Elles sont mises en scène dans une petite cascade avant de rejoindre un bassin de stockage enterré et le fossé de dispersion avant rejet.

L'ensemble de la surface en creux autour de l'hôtel est traitée en matériaux poreux permettant une infiltration rapide des eaux pluviales.

La parcelle est close par rapport à l'espace public par une clôture métallique largement ajourée qui longe les limites séparatives du terrain.

Le long de cette clôture, au sud du terrain, des plantes types rosiers, framboisiers seront installées pour créer une intimité avec la future aire de bus. Des passages sont tout de même assurés par des portes ouvertes durant la journée au niveau des passages piétons (au sud et à l'est du site).

## LES DIFFÉRENTS COLORIS



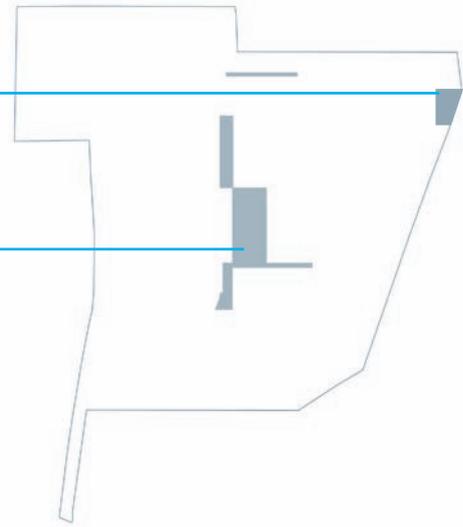
Place minérale : béton désactivé de différentes couleurs avec des joints graphiques



Gradins Bois



Passerelle Bois

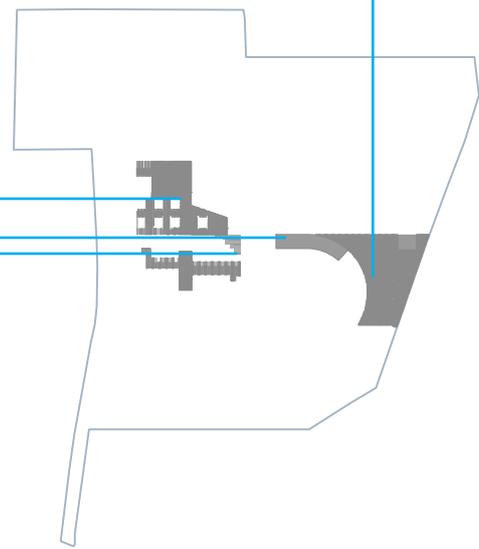


Les éléments en bois de la place



Cheminevements piétons

Mixte esplanade végétale + voie pompiers



Gradin

Cascade



Les éléments en pierre et mise en scène de l'eau canalisée qui traverse le site

**Essences arborées**

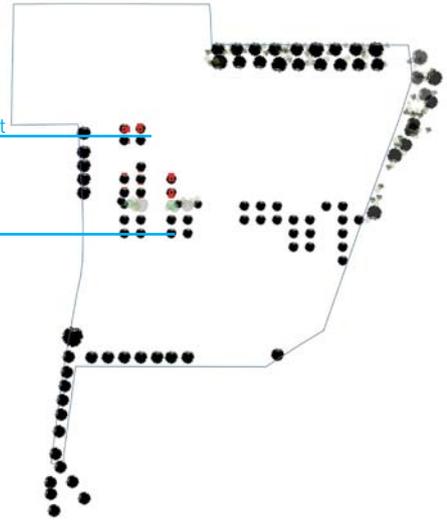
Celtis australis,  
Zelkova serrata,  
Pinus halepensis,  
Jacaranda mimosifolia,  
Eucalyptus globulus.



Arbres en pot



Les éléments de végétation haute : arbre et banc de plantation



48



Les éléments de végétation basse : gradin végétal en talus, végétation type garrigue et gradin minéral colonisé par des arbres



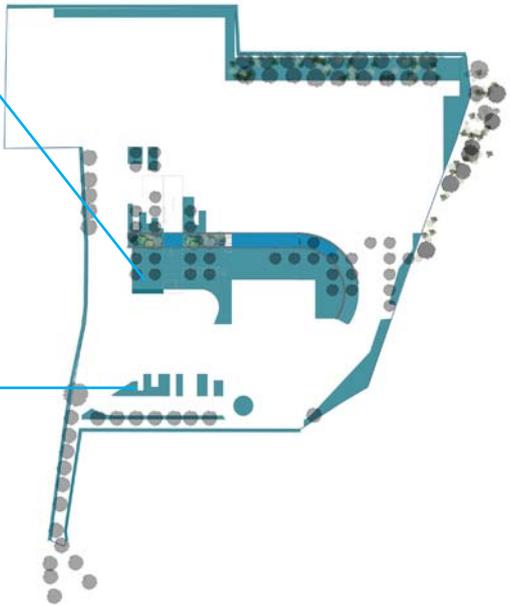
**Les essences arbustives**

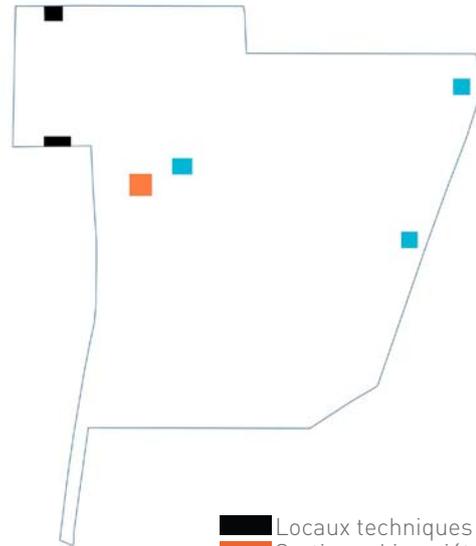
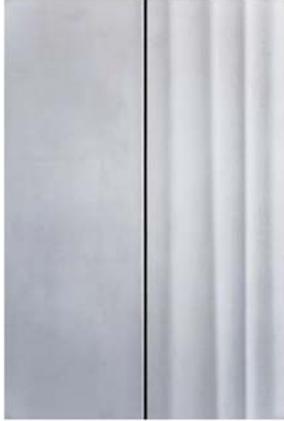
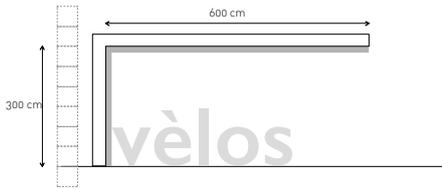
Cordylines australis,  
Phormium tenax  
Chamaerops humilis,  
Vitex agnus castus,  
Ceanothus spe,  
Cytisus scoparius,  
Myrtus comunius



**Les vivaces**

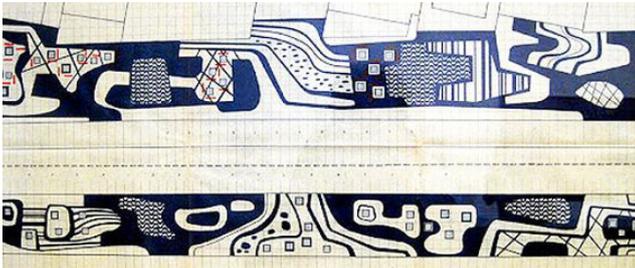
Agapanthes,  
Cictes,  
Lavandes,  
Santolines,  
Euphorbes,  
Acanthes,  
Achillées,  
Thym,  
Romarin, etc.



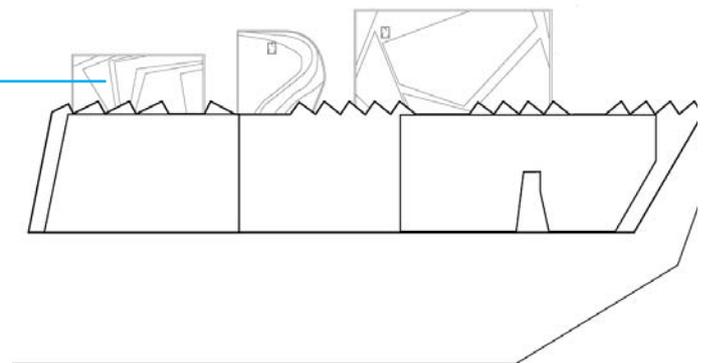


- Locaux techniques
- Sortie parking piétonne
- Locaux vélos

Locaux vélos, locaux techniques et sortie parking en béton de même facture que les façades des équipements



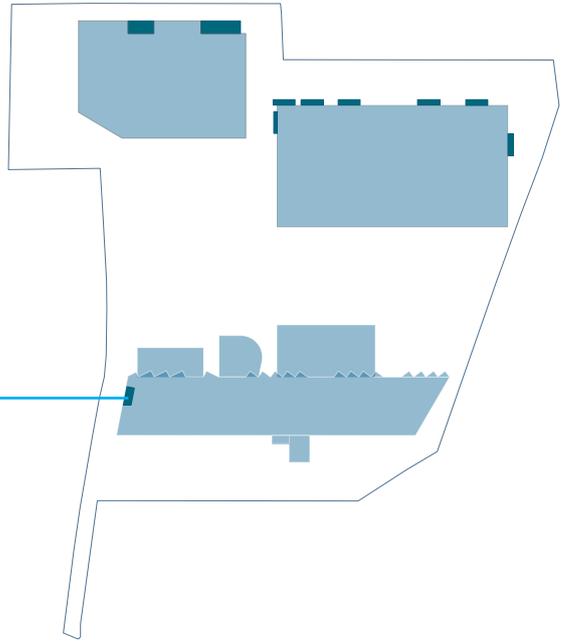
Burle Marx Copacabana Rio de Janeiro



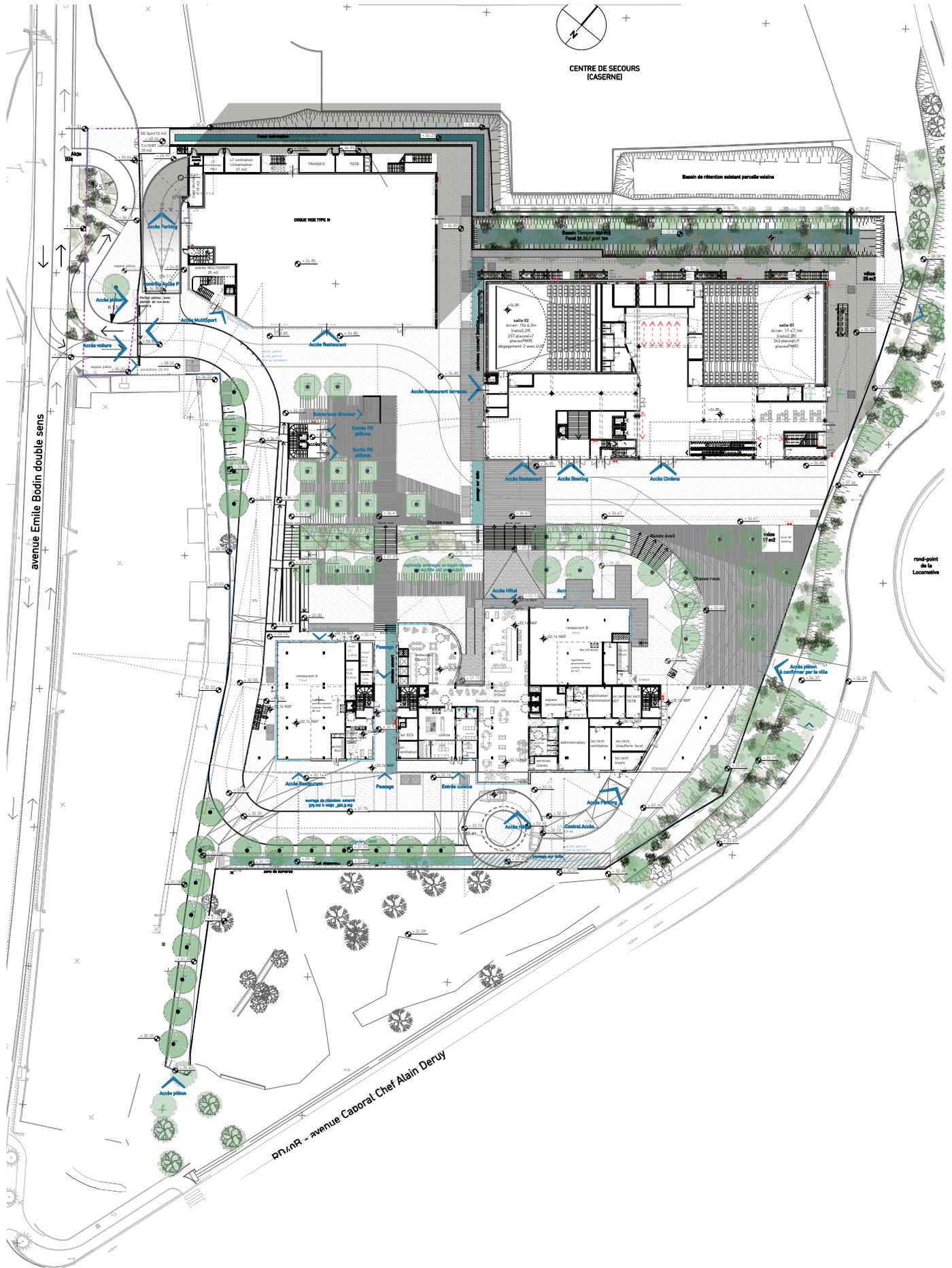
Les toitures des restaurants et du Hall en RDC de l'hôtel : des graviers forment un paysage graphique



*Frigoriferi Milanesi\_5+1AA Milano*



Les escaliers extérieurs sont en caillebotis métallique avec des gardes corps en tôle métallique bronze ou doré...



Plan masse paysage et RDC

## 2.6 AMÉNAGEMENT DES ACCÈS

---

### Général

Il y a plusieurs accès au site, de différentes natures.

### **Accès carrossable à la parcelle et aux parkings**

L'accès carrossable au site est au nord-ouest de la parcelle, sur l'avenue Émile-Bodin. En effet, cet accès est le seul possible car la parcelle est en contact direct avec une chaussée publique.

L'entrée au terrain des véhicules se fait par l'avenue Emile Bodin dans les deux sens de circulation, la sortie est aménager avec un terrain-plein qui oriente les véhicules au nord de l'emplacement réservé, une interdiction de tourner à gauche sera mis en place pour envoyé les flux sortant de site vers le nord de l'avenue. [zebrage au sol, panneau B2a, Ab3a + M9c] .

Un emplacement réservé en vue de l'agrandissement de l'avenue Émile-Bodin est prévu par la ville, ainsi cet espace sera laissé libre de toute construction mais utilisé pour le passage des véhicules. Il pourra être cédé à la ville lorsque cela sera nécessaire. Une fois le projet d'agrandissement de l'avenue Emile Bodin effectué l'entrée et la sortie des véhicules à la parcelle s'effectuera au niveau de la clôture limitrophe à l'emplacement réservé qui sera la nouvelle limite de l'avenue.

L'accès en voiture au site se fera par une clôture coulissante électrique.

Pour l'intervention des services de secours, une boucle carrossable en béton désactivé, qui passe au milieu de la place et tourne autour de l'hôtel, permet l'installation des camions et l'accès aux voies échelles des différentes façades accessibles.

### **Accès carrossable au parking**

Une fois cette clôture franchie, l'accès au parking couvert du multiplexe et au bâtiment à usage sportif se fait sur la gauche, par la rampe qui longe la clôture et descend sous l'équipement sportif.

L'entrée du parking enterré de l'hôtel se trouve au sud-est du terrain et se fait par une rampe qui descend sous l'hotel, accessible depuis l'entrée au site par une voie carrossable en béton désactivé.

### **Accès piétons à la parcelle**

Les accès piétons au site sont de 3.

Le premier est à l'est. Il permet de relier le parc de la Tour avec la place du projet, en traversant le talus qui sépare la D40B de la parcelle.

Le deuxième accès est au sud-ouest du terrain, depuis le rond-point du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny vers l'entrée de l'hôtel et au-delà à travers la rue extérieure qui traverse l'hôtel, vers la place centrale du projet.

Le dernier accès piétons est au niveau nord-ouest de la parcelle à coté de l'accès véhicules.

### **Accès piéton au constructions**

Les accès piétons au multiplexe, au bâtiment à usage sportif et au bowling se font de plain pied depuis la place sur les rez-de-chaussée largement vitrés.

Pour l'hôtel, le hall traversant assure deux accès possibles : au nord et au sud.

Les sorties et entrées piétons des parkings se font tous aux pied des bâtiment qu'ils desservent ou sur la place.

