



DOMAINE DE  
LA BASTIDE



## ÉDITORIAL

Depuis bientôt 30 ans, PRIAMS construit des lieux de vie porteurs de sens, en harmonie avec l'esprit des territoires. Fidèle à ses engagements en matière d'esthétique, de durabilité et de bienfacture – cette attention aux détails qui fait toute la différence –, PRIAMS met un point d'honneur à bâtir dans le respect des exigences environnementales les plus ambitieuses. Chaque projet bénéficie d'une conception pensée pour optimiser l'orientation, utiliser des matériaux durables, favoriser la végétalisation et garantir un haut niveau de confort thermique. Une vision de la construction responsable, tournée vers l'avenir.

À La Ciotat, c'est dans un environnement résidentiel d'exception que s'inscrit le Domaine de la Bastide. Entre mer scintillante, calanques sauvages et collines boisées, cette ancienne ville portuaire devenue station balnéaire prisée séduit par

son authenticité, son dynamisme culturel et sa douceur de vivre. Situé à quelques minutes des plages, du centre historique, du port de plaisance et des commodités, le Domaine de la Bastide offre un quotidien à la fois pratique et inspiré par la nature.

Le Domaine de la Bastide est un programme intimiste pensé comme un lieu de vie apaisé et durable. Il se compose de 3 villas individuelles et de 9 maisons mitoyennes, harmonieusement intégrées dans un ensemble architectural cohérent. Chaque logement a fait l'objet d'un soin particulier, tant dans les volumes que dans l'agencement ou la lumière, avec de larges ouvertures sur des jardins ou terrasses, pour vivre pleinement l'art de vivre méditerranéen.

PRIAMS signe ici une réalisation emblématique, sobre, élégante, durable – une nouvelle manière d'habiter La Ciotat.

ANTOINE MACHADO  
PRÉSIDENT



# LE DOMAINE DE LA BASTIDE

Des villas d'exception nichées dans un jardin secret,  
au cœur de La Ciotat.



À quelques pas du centre historique et des plages, Le Domaine de la Bastide s'invite comme une adresse rare et précieuse.

Un lieu confidentiel, enveloppé de végétation méditerranéenne, où l'architecture contemporaine dialogue avec le patrimoine d'une bastide du XIXe siècle.

Trois villas de prestige avec piscine et neuf villas jumelées, pensées comme de véritables maisons de caractère, s'épanouissent dans un jardin paysager soigné, à l'abri des regards.

Chaque détail a été pensé pour offrir intimité, lumière et confort d'un art de vivre méridional, tout en élégance et discrétion.



# LE CHARME D'UNE VILLE MÉDITERRANÉENNE ENTRE CALANQUES ET COLLINES



## UN LITTORAL D'EXCEPTION

Avec plus de 300 jours de soleil par an, ses plages variées, ses criques cachées, ses collines odorantes et son patrimoine maritime, La Ciotat offre un cadre de vie rare, entre dynamisme urbain et douceur provençale.

Difficile d'évoquer La Ciotat sans parler de son littoral remarquable : entre plages de sable et de galets, calanques spectaculaires, sentiers côtiers, et port de plaisance animé, la ville offre une diversité de paysages et d'activités toute l'année.

Ici, la nature devient un immense terrain d'aventure, accessible toute l'année. Les amateurs de plongée, de kayak ou de randonnée trouveront leur bonheur dans un décor époustouflant, entre ciel et mer.



## UNE VILLE CONNECTÉE

À proximité de Marseille, reliée par l'autoroute A50, la gare SNCF et les transports en commun.

Sur place, tous les services du quotidien sont accessibles à pied ou à vélo. La Ciotat propose une large palette de services : commerces de proximité, écoles, équipements sportifs et culturels, structures d'accueil pour les enfants

De plus, sa situation géographique est stratégique pour rayonner facilement vers Marseille (à seulement 25 km), Toulon (≈27 km) ou Aix-en-Provence (≈50 km), facilitant les déplacements professionnels et personnels.

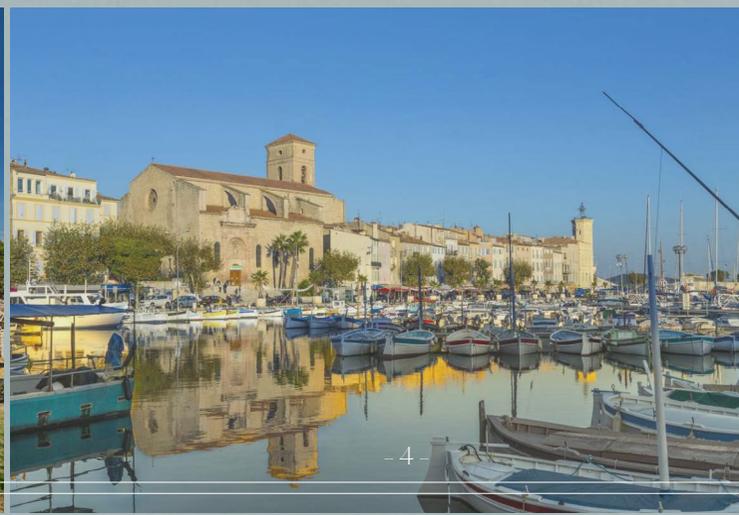


## UNE QUIÉTUDE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Avec ses espaces verts, ses aires de jeux, ses animations culturelles et sportives, La Ciotat est une ville où toutes les générations s'épanouissent.

Elle séduit autant les jeunes actifs que les familles ou les retraités en quête de qualité de vie et de douceur de vivre en bord de mer. Un équilibre parfait entre vie active, temps libre et nature préservée. Un lieu de vie intergénérationnel, où chaque âge trouve naturellement sa place.

Le projet est idéalement situé en face du Lycée polyvalent de la Méditerranée, renforçant l'attractivité du quartier pour les familles et les étudiants.



## À PROXIMITÉ

Plages et Port: 10 min en vélo par la Voie Douce (piste cyclable) MOINS DE 3KM

Commerces: hypermarché à 5 min en voiture et supermarché à 3 min à pied MOINS DE 3KM

Entrée Autoroute A50 (MARSEILLE) 3MIN EN VOITURE

Ecole et lycée 500 MÈTRES

## TRANSPORT & ACCÈS

### ACCÈS ROUTIER

Marseille 30 MIN EN VOITURE

Aix-en-Provence 45 MIN EN VOITURE

St-Tropez 2H00 EN VOITURE

GARE SNCF DE LA CIOTAT 8 MIN EN VOITURE

Lignes TER PACA régulières vers Marseille, Toulon, Cassis

BUS À 50 MÈTRES

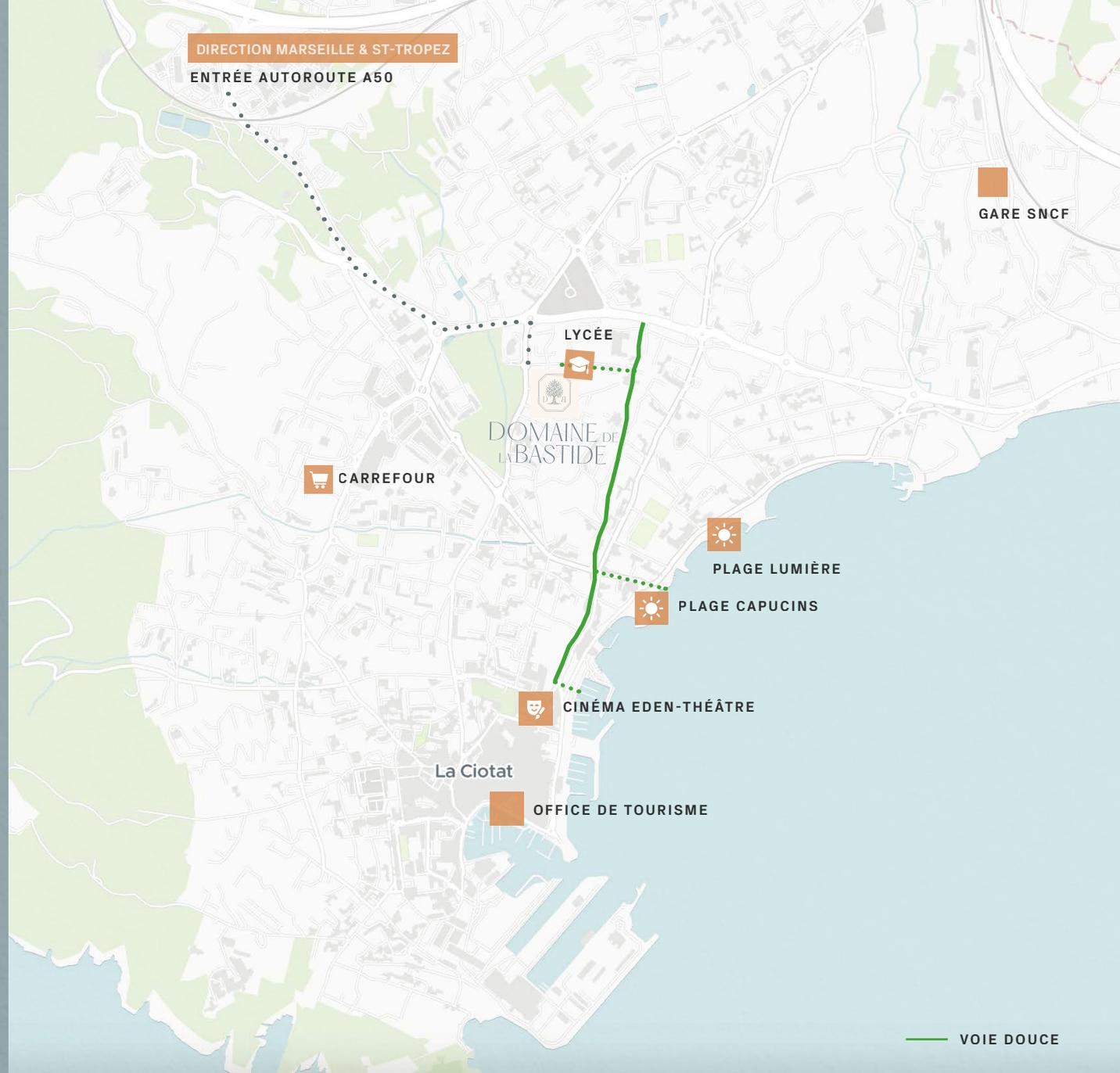
Arrêt Lycée Méditerranée

## ACTIVITÉS NAUTIQUES & LOISIRS

Port 15 MIN À PIED

Plage 20 MIN À PIED

Base nautique 20 MIN À PIED





## LA BASTIDE



1

BASTIDE A RÉNOVER  
VENDUE EN L'ÉTAT



4

PLACES DE  
STATIONNEMENT



235 M<sup>2</sup>

SURFACE TOTALE



648 M<sup>2</sup>

SURFACE JARDIN  
ENVIRON

Possibilité de diviser la bastide en deux lots distincts.





# LE RAFFINEMENT PROVENÇAL DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

Vivre la Provence autrement, entre mer, nature  
et douceur méditerranéenne.



Idéalement situé à La Ciotat, entre collines boisées et littoral ensoleillé, le Domaine de la Bastide propose une adresse intimiste, rare, pensée pour ceux qui aspirent à un cadre de vie paisible, sans renoncer à la proximité des commodités et du bord de mer.

Dans un environnement résidentiel privilégié, ce programme confidentiel propose 3 villas avec piscine, 9 maisons jumelées et une magnifique Bastide soigneusement intégrés dans l'environnement paysager.

Inspirée des bastides traditionnelles, l'architecture fait la part belle aux matériaux naturels, aux volumes et à l'intégration paysagère.

L'architecture respecte les codes de la région : façades enduites aux tons naturels (sable clair, beige rosé), toitures à deux pentes en tuiles canal, volets persiennés bleu azur, pergolas végétalisées.





## MOT DE L'ARCHITECTE

La résidence est localisée au nord du centre-ville de La Ciotat, dans le lieu-dit la Plaine. Jusqu'aux années 1970, le paysage du lieu-dit était principalement marqué par des constructions paysannes, notamment des mas isolés à silhouette simple et rectangulaire.

L'ancienne bastide présente sur le site constitue un exemple remarquable de l'architecture vernaculaire provençale. Dans la conception de la résidence « Domaine de la Bastide », une attention particulière a été portée au respect du patrimoine architectural et la qualité paysagère exceptionnelle du site. L'esthétique des façades intègre des éléments caractéristiques du langage architectural provençal afin d'assurer une cohérence avec la bastide existante,

notamment les toitures à deux pentes recouvertes de tuiles canal d'aspect vieilli, les enduits aux tons pierre et ocre, les volets persiennés bleu azur, ainsi que les modénatures, génoises et encadrements des fenêtres. Les ouvertures sont conçues selon une lecture verticale et leurs compositions s'harmonisent avec les façades.

Des espaces conviviaux de grande qualité ont été créés afin d'améliorer le quotidien des résidents. Tous les logements bénéficient d'espaces lumineux et accueillants, orientés plein sud et donnant sur de beaux jardins paysagers.

Ce projet a permis de créer un habitat contemporain qui s'intègre harmonieusement à son environnement tout en s'inspirant de l'architecture traditionnelle provençale.

IGLIKA BAHCHEVANOVA  
IB ARCHITECTURE





## UN PROJET INTIMISTE DANS UN CADRE D'EXCEPTION

Ce domaine confidentiel s'inscrit dans un écrin naturel préservé, à seulement quelques minutes du centre historique, du port pittoresque, des plages, et des fameuses Calanques de Figuerolles. Un équilibre parfait entre ville et nature, entre authenticité et modernité.

Profitez d'une atmosphère provençale unique, baignée de lumière et d'essences méditerranéennes. Ici, chaque maison évoque le charme discret des bastides d'antan, avec une architecture élégante, des façades claires, des matériaux nobles et des jardins intimistes.

L'ensemble est conçu dans le respect du patrimoine existant, en conservant notamment une ancienne bastide du XIXe siècle, vendue séparément, dont les façades et éléments d'origine seront préservés par cahier des charges.

Résidence sécurisée avec contrôle d'accès Porte d'entrée blindée Alias avec 10 points de condamnation.

Ce programme à taille humaine se déploie sur un terrain de plus de 6 400 m<sup>2</sup> et prévoit la réalisation de 18 logements répartis comme suit :



- 1 -

BASTIDE



- 9 -

MAISONS JUMELÉES  
(T4 ET T5)



- 3 -

VILLAS AVEC PISCINE  
(T4 ET T5)



- 9 -

# MAISONS JUMELÉES

Surface de 95m<sup>2</sup> à 124m<sup>2</sup> environ +  
jardin privatif  
Typologie : T4-T5



# VILLAS AVEC PISCINE

Surface de 143m<sup>2</sup> à 150m<sup>2</sup> environ  
+ jardin privatif + piscine  
Typologie : T4-T5



# VILLAS AVEC PISCINE





## DES PRESTATIONS SOIGNÉES POUR UN CONFORT SANS COMPROMIS

Le Domaine de la Bastide a été imaginé pour répondre aux besoins d'une clientèle exigeante, en quête de confort, sécurité et authenticité.



### SOLS & PORTES\*

- Menuiseries extérieures en aluminium avec double vitrage thermique et acoustique, volets roulants motorisés
- Portes intérieures alvéolaire
- Portes palières blindées
- Portes de placard personnalisables
- Grès-cérame 60x60 cm dans toutes les pièces + plinthes assorties, choix de coloris
- Carrelage ingélic 60x60 cm sur terrasses, antidérapant
- Faïence murale Marazzi 30x60 cm toute hauteur dans les salles de bains et WC

### SANITAIRES\*

- Douche extra plate Hidrobox Quadro, receveur antidérapant, couleur au choix
- Meuble vasque suspendu avec miroir LED intégré
- Baignoire Duravit ou équivalent + mitigeur Jacob Delafon
- Robinetterie Hansgrohe (mitigeurs & douchettes) + WC suspendus Geberit

### CHAUFFAGE & VENTILATION\*

- Pompe à chaleur (chauffage, rafraîchissement, ECS)
- Sèche-serviettes électrique programmable
- VMC simple flux

### DOMOTIQUE\*

- Appareillage électrique premium, prises RJ45, TV/SAT, IRVE garage, commande volets
- Robinet extérieur de terrasse
- Visiophone avec combiné mural pour ouverture à distance portail

### VILLAS INDIVIDUELLES AVEC PISCINE\*

- Piscine enterrée 6x3 m, profondeur 1,50 m, marches intégrées
- Piscine carrelée, couverture immergée motorisée, filtration performante
- Sécurité conforme (barrière ou alarme NF P90)
- Installation photovoltaïque 3 kWc



\* OU ÉQUIVALENT



PHOTO NON CONTRACTUELLE

## DOMAINE DE LA BASTIDE : UN GAGE DE QUALITÉ CERTIFIÉE AVEC NF HABITAT



Le programme Domaine de la Bastide bénéficie de la certification NF Habitat, un véritable repère de qualité pour votre futur logement. Délivrée par un organisme indépendant, cette certification atteste que chaque logement respecte des exigences précises et rigoureuses en matière de construction, de confort et de sécurité.

Opter pour un logement certifié NF Habitat, c'est bénéficier de nombreux avantages concrets :



### UN LOGEMENT ÉVALUÉ SUR DES CRITÈRES STRICTS ET CONTRÔLÉS

**ISOLATION ACOUSTIQUE** renforcée pour plus de calme au quotidien.

**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE** optimisée pour un meilleur confort thermique et des économies sur vos factures.

**SÉCURITÉ ET QUALITÉ DE L'AIR :** des dispositifs pensés pour votre tranquillité et votre bien-être.

**FONCTIONNALITÉ :** conception pratique des espaces, équipements bien pensés, et accès facilités aux systèmes essentiels (eau, électricité).

### UN SUIVI TRANSPARENT ET UN ACCOMPAGNEMENT TOUT AU LONG DE VOTRE PROJET

**INFORMATIONS CLAIRES** sur les étapes clés du chantier.

**VISITE DE VOTRE LOGEMENT** lors de la pose des cloisons.

**REMISE D'UN LIVRET DU PROPRIÉTAIRE**, pour tout savoir sur le fonctionnement de vos équipements.

### QU'EST-CE QUE LA CERTIFICATION NF HABITAT ?

La certification NF Habitat atteste qu'un logement respecte un référentiel précis regroupant des exigences techniques, environnementales et de services.

Volontaire mais encadrée par la loi, cette démarche reflète l'engagement du promoteur à vous proposer un bien de qualité supérieure, contrôlé et vérifié. Elle est régie par les articles L115-27 et suivants du Code de la consommation.



NOS RÉFÉRENCES  
EN PROVENCE



MAS BRUNARD, EYGALIÈRES



HAMEAU DES OLIVIERS EYGALIÈRES



MAS PARAÏSO, PARADOU



Tél : +33 (0)9 77 24 55 55

[www.priams.fr](http://www.priams.fr)

---

#### SIÈGE

46, avenue Gambetta - 74 000 Annecy.  
RCS Annecy B 488 462 730 - SAS au capital de 10 000 000€.

#### ARCHITECTURE

IB ARCHITECTURE

#### CRÉATION

LE NEC STUDIO

#### VISUELS

Perspective réalisée par Mirage

Agissons au quotidien pour préserver notre environnement:  
n'imprimez cette brochure que si cela est indispensable.  
Privilégiez la projection sur écran.

Edition juillet 2024. Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance. PRIAMS se réserve le droit d'apporter à tout moment des modifications sur les prestations présentées.



---

**Plus d'informations**



DOMAINE DE  
LA BASTIDE