

AVANT PROJET SOMMAIRE

Adresse :

Avenue de Violési - RN 8
13320 Bouc-Bel-Air

MAITRE D'OUVRAGE : BOUYGUES IMMOBILIER



ARCHITECTE : A.I.DESIGN - Gianfranco Porcella architecte



AVANT PROJET
SOMMAIRE

ADRESSE DU PROJET

Avenue de Violési - RN 8
13320 Bouc-Bel-Air

INFORMATIONS

Parcelle :
CB 71/67/72/68/69 - CC 133/134/110/47/56
Surface cadastrale : 65 653 m²



MAITRE D'OUVRAGE
BOUYGUES IMMOBILIER

75 Rue Paul Sabatier
13090 Aix-en-Provence

PHASE

APS

00

Page de Garde

ECHELLE:

DATE

31/07/2025



MAITRE D'OEUVRE

A.I. DESIGN
Gianfranco Porcella Architecte

420, chemin des Maties, Athélia I - 13600 La Ciotat
tel: +33 (0)4 42 01 02 62 fax: +33 (0)4 42 83 16 63
email: secretariat@aidesign.fr

ADRESSE : Avenue de Violési - RN 8 13320 Bouc-Bel-Air

RÉFÉRENCES CADASTRALES:

- Préfixe : 000

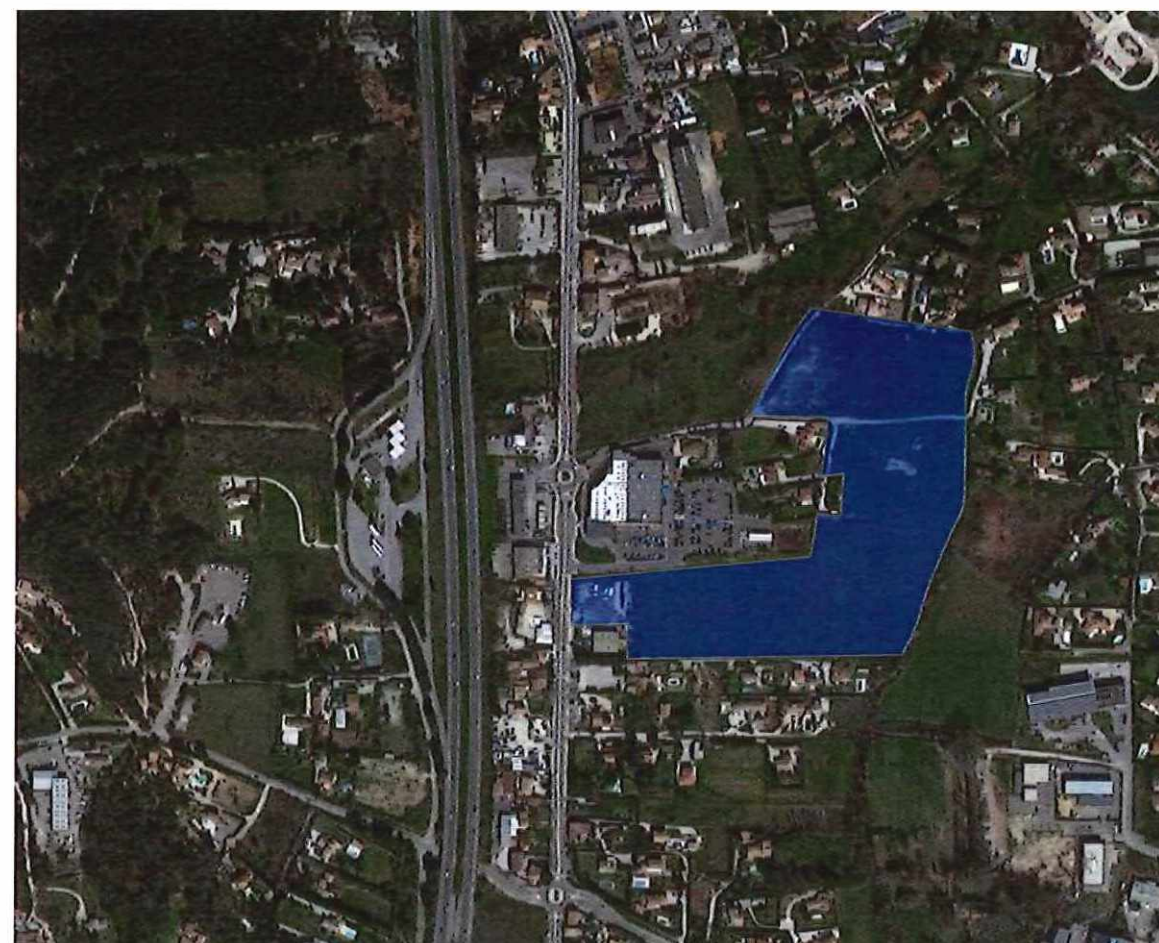
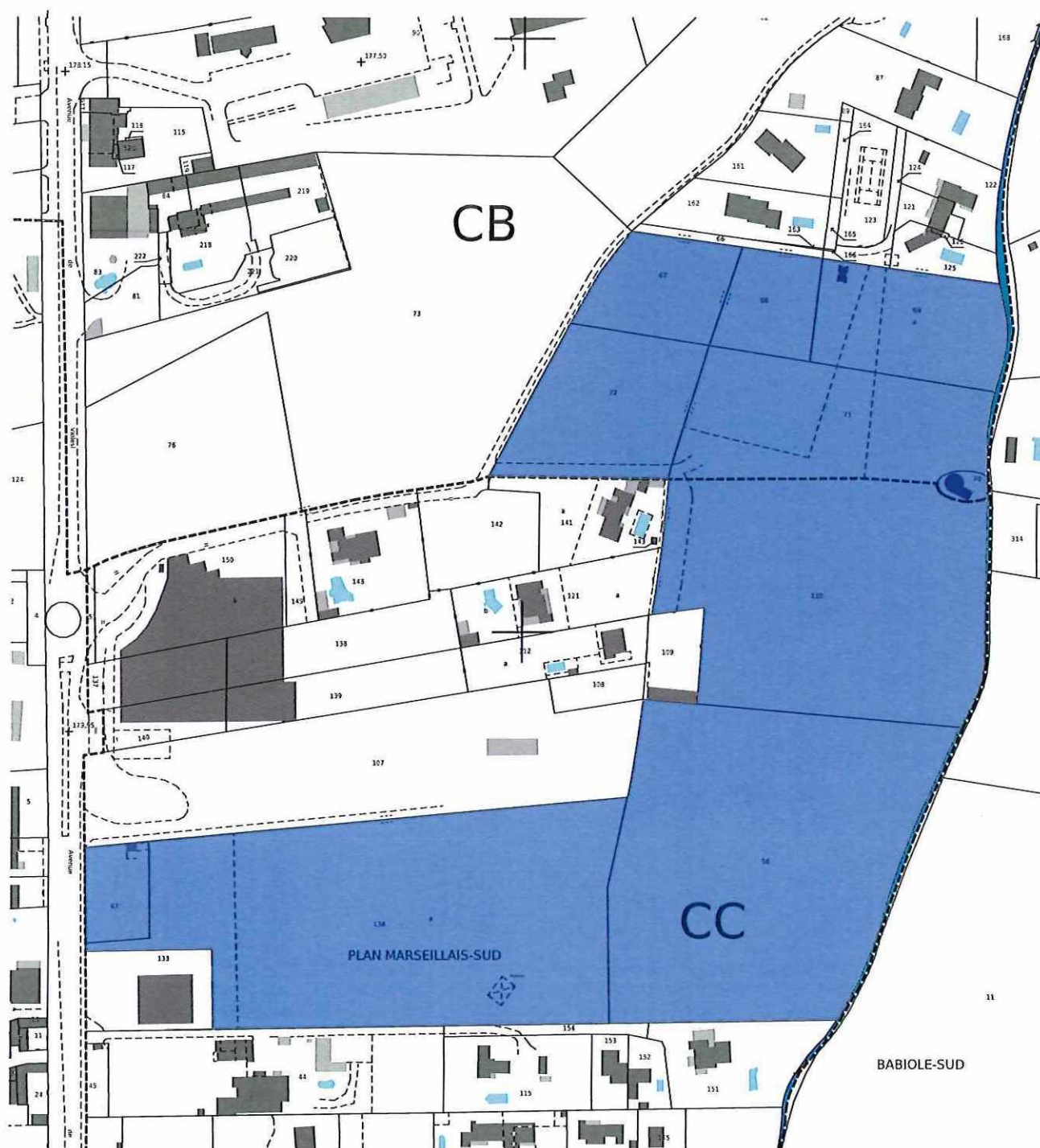
- Section / Parcelle : CB 71/67/72/68/69 - CC

133/134/110/47/56/70

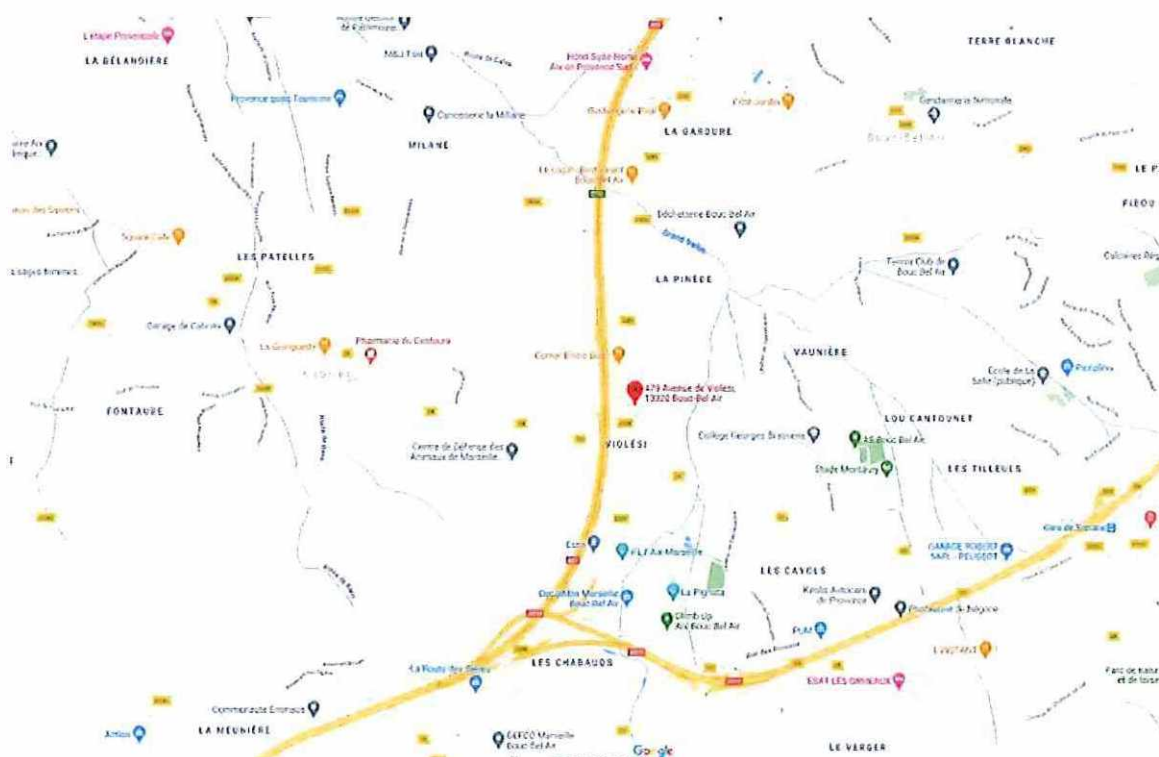
ZONE URBAINE : OAP Plan Marseillais - Violési /

SURFACE PARCELLAIRE : 65 653 m2

N



Vue aérienne



Situation



AVANT PROJET SOMMAIRE

ADRESSE DU PROJET

Avenue de Violési - RN 8
13320 Bouc-Bel-Air

INFORMATIONS

Parcelle :
CB 71/67/72/68/69 - CC 133/134/110/47/56
Surface cadastrale : 65 653 m2



MAITRE D'OUVRAGE
BOUYGUES IMMOBILIER

75 Rue Paul Sabatier
13090 Aix-en-Provence

PHASE

APS

01

Situation

ECHELLE:

DATE

31/07/2025

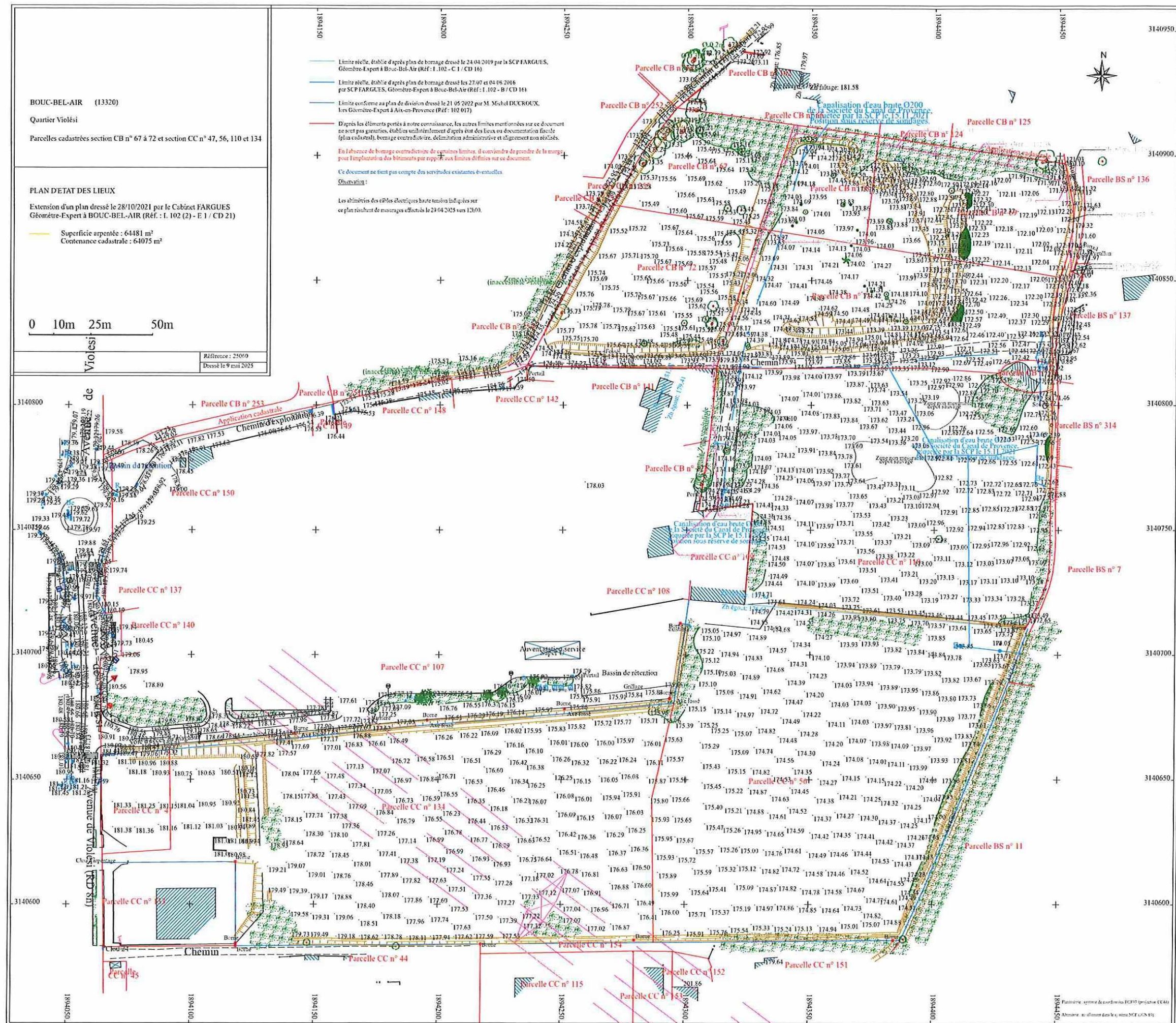


MAITRE D'OEUVRE

A.I. DESIGN
Gianfranco Porcella Architecte

420, chemin des Mattes, Athéna I - 13600 La Ciotat
tel: +33 (0)4 42 01 02 62 fax: +33 (0)4 42 83 16 63
email: secretariat@aidesign.fr

Extrait cadastral : 1/2500



AVANT PROJET SOMMAIRE

ADRESSE DU PROJET

Avenue de Violés - RN 8
13320 Bouc-Bel-Air

INFORMATIONS

Parcelle :
CB 71/67/72/68/69 - CC 133/134/110/47/56
Surface cadastrale : 65 653 m2



MAITRE D'OUVRAGE BOUYGUES IMMOBILIER

75 Rue Paul Sabatier
13090 Aix-en-Provence

PHASE

APS

01.1

Géomètre

ECHELLE:

1:1500, 1:1

DATE

31/07/2025



MAITRE D'OEUVRE

A.I. DESIGN
Gianfranco Porcella Architecte

420, chemin des Mattes, Athéna I - 13600 La Ciotat
tel: +33 (0)4 42 01 02 62 fax: +33 (0)4 42 83 16 63
email: secretariat@aidesign.fr

OAP - PLAN MARSEILLAIS - VIOLESI

-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
 -  Habitat à dominante individuelle
 -  Habitat à dominante collective
 -  Commerce et activités de service
 -  Activités à dominante tertiaire
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
 -  Front bâti structurant
- Mobilité**
-  Voie primaire
 -  Voie secondaire
 -  Voie de desserte locale
 -  Voie secondaire à créer ou restructurer
 -  Continuité viaire - maillage
 -  Modes actifs à créer
 -  Accès principal
 -  Aire de stationnement
- Traitement des espaces publics**
-  Espace vert public à préserver ou à créer
 -  Centralité à renforcer ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
 -  Espace paysager à végétaliser, à préserver
 -  Interface paysagère à aménager
 -  Trame bleue secondaire
 -  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser
- Réseau**
-  Ligne électrique à haute tension



DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la moitié sud de la commune de Bouc Bel Air, le site de Plan Marseillais- Violési représente une surface de 31,8 ha. Une réflexion particulière doit être menée en appui sur la requalification engagée de la RD8n, afin à la fois de conforter l'offre en logements sur le secteur et de restructurer l'ensemble du quartier, en encadrant et hiérarchisant les activités économiques. La desserte en transports en commun du site est assurée par des arrêts de bus existants le long des deux départementales (RD8n et RD8). Le quartier Plan Marseillais-Violesi comprend, telles que délimitées aux documents graphiques du PLU, une zone à urbaniser classée en zone 2AU «stricte» ainsi qu'une zone 1AUD-2 «réglementée».

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Encadrer l'urbanisation future de ce secteur, tant au niveau du potentiel foncier identifié que d'une possible densification encadrée des tissus bâtis plus lâches présents en extrémité Sud de l'OAP.
- » Projeter la réalisation d'une offre mixte d'habitat avec un gradient de densité dégressif depuis la RD8n à l'Ouest et vers le vallon de Violési à l'Est.
- » Assurer une desserte adaptée des constructions, en conditionnant l'urbanisation future à la réalisation de boudages de voirie, en appui sur des points d'accroche identifiés sur la RD8n et la RD8.
- » Accompagner la création de logements par l'aménagement d'une centralité au sein du secteur et à l'écart de la RD8n.
- » Assurer une intégration des nouvelles constructions en cohérence avec les tissus pavillonnaires existants, par un traitement adapté des interfaces.
- » Limiter la création de logements aux abords immédiats de la ligne à très haute tension, en privilégiant l'aménagement de voies, d'espaces de stationnement et/ou d'espaces verts.
- » Affirmer le pôle central de commerces et de services existant. Pas de développement commercial en dehors de ce pôle. Possible création de locaux commerciaux et de services complémentaires à ceux existants dans le cadre de l'urbanisation future projetée au Sud du supermarché existant, uniquement en bordure de la RD8n et en RDC des futures constructions d'habitat collectif.
- » Recréer un front urbain de qualité le long de la RD8n, notamment une structuration des fronts bâtis, par la réorganisation des espaces spécifiquement dédiés aux activités économiques et par un traitement urbain/paysager adapté des abords de cet axe structurant.
- » Maintenir et conforter deux espaces dédiés aux activités tertiaires et de services compatibles avec l'habitat au Nord et au Sud de la zone. Dans ces secteurs les nouveaux commerces de détail sont donc interdits.
- » Préserver les éléments bâtis et végétaux d'intérêts patrimoniaux et/ou paysagers sur le secteur et veiller à un traitement qualitatif des interfaces avec l'espace public et les potentielles nouvelles constructions.

4. Mixité sociale de l'habitat

En termes de mixité sociale de l'habitat, 50% des logements et 30% de la surface de plancher créés lors de l'opération, à minima, doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

// Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble tout en tenant compte de la topographie et du tissu urbain existant. Ainsi un épannelage des emprises au sol et hauteurs des constructions devra être recherché en fonction des sous-secteurs de la présente OAP.

- Secteur A : emprise au sol des constructions sera limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.
- Secteur B : emprise au sol des constructions sera limitée à 40% du terrain d'assiette du projet.
- Secteur C : emprise au sol des constructions sera limitée à 25% du terrain d'assiette du projet.
- Secteur D : emprise au sol des constructions sera limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

// Principes de traitement paysager

Dans le secteur B, la surface des espaces verts de pleine terre représentera au moins 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur C, la surface des espaces de pleine terre représentera au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur D, la surface des espaces de pleine terre représentera au moins 45% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Le site de Plan Marseillais-Violési peut accueillir environ 475 logements, répartis ainsi :

- Près de 230 logements dans le secteur A ;
- Près de 170 logements dans le secteur B ;
- Près de 45 logements dans le secteur C ;
- Près de 30 logements dans le secteur D ;

Les densités prévues sont de l'ordre de :

- 65 logements/ha pour le secteur A ;
- 40 logements/ha pour le secteur B ;
- 20 logements/ha pour les secteurs C et D.



AVANT PROJET SOMMAIRE

ADRESSE DU PROJET

Avenue de Violési - RN 8
13320 Bouc-Bel-Air

INFORMATIONS

Parcelle :
CB 71/67/72/68/69 - CC 133/134/110/47/56
Surface cadastrale : 65 653 m²



MAITRE D'OUVRAGE
BOUYGUES IMMOBILIER
75 Rue Paul Sabatier
13090 Aix-en-Provence

PHASE
APS 02

Réglementation OAP

ECHELLE: DATE
31/07/2025



MAITRE D'OEUVRE

A.I. DESIGN
Gianfranco Porcella Architecte

420, chemin des Mattes, Athéna I - 13600 La Ciotat
tel: +33 (0)4 42 01 02 62 fax: +33 (0)4 42 83 16 63
email: secretariat@aidesign.fr

PLUi Zone 1AU/Uda datant du 05/12/2024

D'après règlement graphique la zone applicable au PLUi à évolué sur notre terrain d'assiette, nous nous trouvons maintenant en Zone 1AU/UDa, le parc est quant à lui en zone Nj

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

UDa correspondant à une dominante de forme urbaine pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisée par une implantation des constructions en ordre semi continu

UD3/Mixité sociale et fonctionnelle
3.1/ 50% de logement sociaux et 30% de la SDP doit être dédié aux logements sociaux

UD4/ Volumétrie et implantation constructions
4.1.1/En l'absence de linéaires de gabarit ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

4.2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

4.2.2/a/Dans le secteur UDa pour les constructions inférieures à 500m2 de SDP :
Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4m.

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

4.2.2/b/Dans le secteur UDa pour les constructions supérieures à 500m2 de SDP :
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction sans être inférieure à 4m.

4.3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
4.3.1/ Dans la zone UDa
Non réglementée

4.4/Emprise au sol
50% d'après le règlement graphique

4.5/ Hauteur
Hauteur de façade maximal est compris entre 12 et 15m selon, la planche graphique.

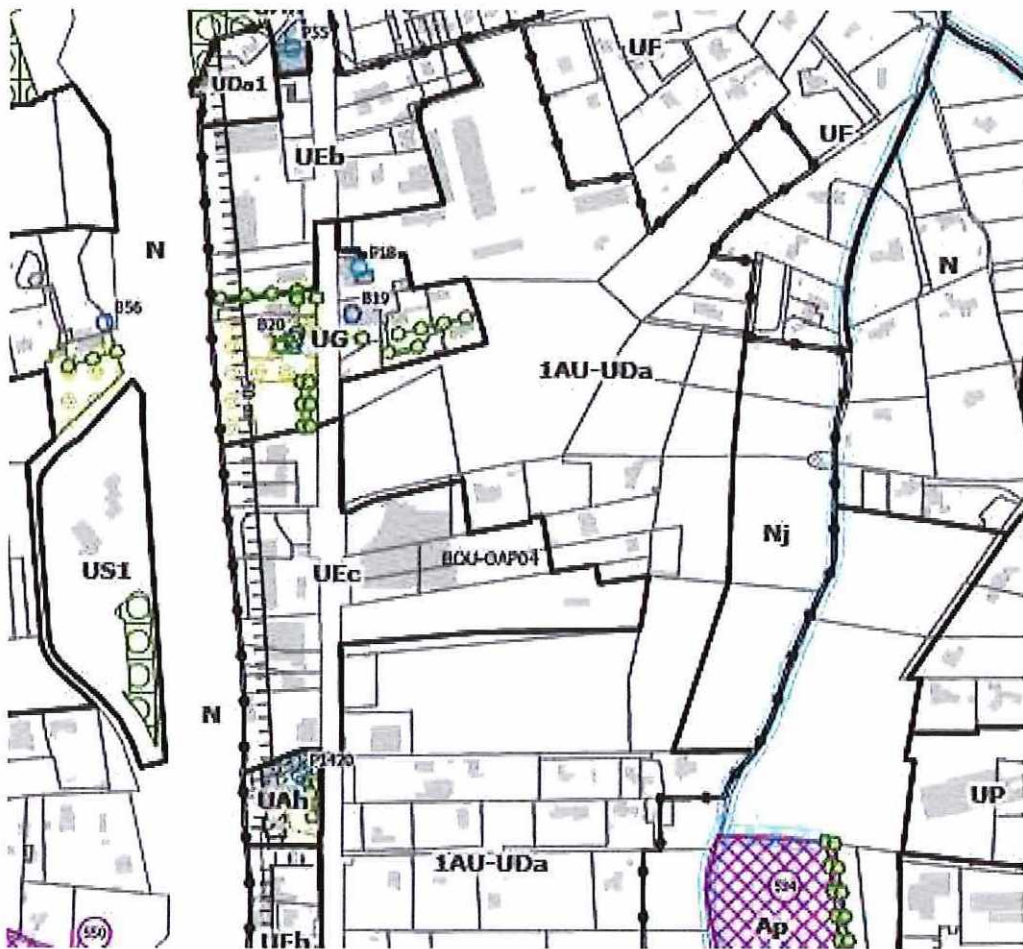
UD6/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6.1/Coefficient d'espaces de pleine terre
En UDa au moins 30% du terrain d'assiette du projet.

UD7/Obligations en matière de stationnement
7.1/Stationnement pour véhicules motorisés
Logement = 1 place/60m2 de SDP avec un minimum de 2 places/ logements
Visiteur = Si la SDP est supérieure à 250 m2 alors 1 place/250m2 de SDP

7.2/Stationnement pour vélos
Se référer au CCH avec minimum 1,5m2/60m2 de SDP, les locaux doivent être clos et couverts.

Nj relatif aux parc et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain.

Concernant les piscines : d'après le lexique une piscine est considérée comme une construction annexe. Celle-ci si elle doit se trouver dans la zone non aedificandi Nj d'après le PPRI zone rouge est admise dans la limite de 10m2 au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PPRI.



Zone PLUi



Zonage PPRI



AVANT PROJET SOMMAIRE

ADRESSE DU PROJET

Avenue de Violési - RN 8
13320 Bouc-Bel-Air

INFORMATIONS

Parcelle :
CB 71/67/72/68/69 - CC 133/134/110/47/56
Surface cadastrale : 65 653 m2



MAITRE D'OUVRAGE
BOUYGUES IMMOBILIER
75 Rue Paul Sabatier
13090 Aix-en-Provence

PHASE	
APS	03

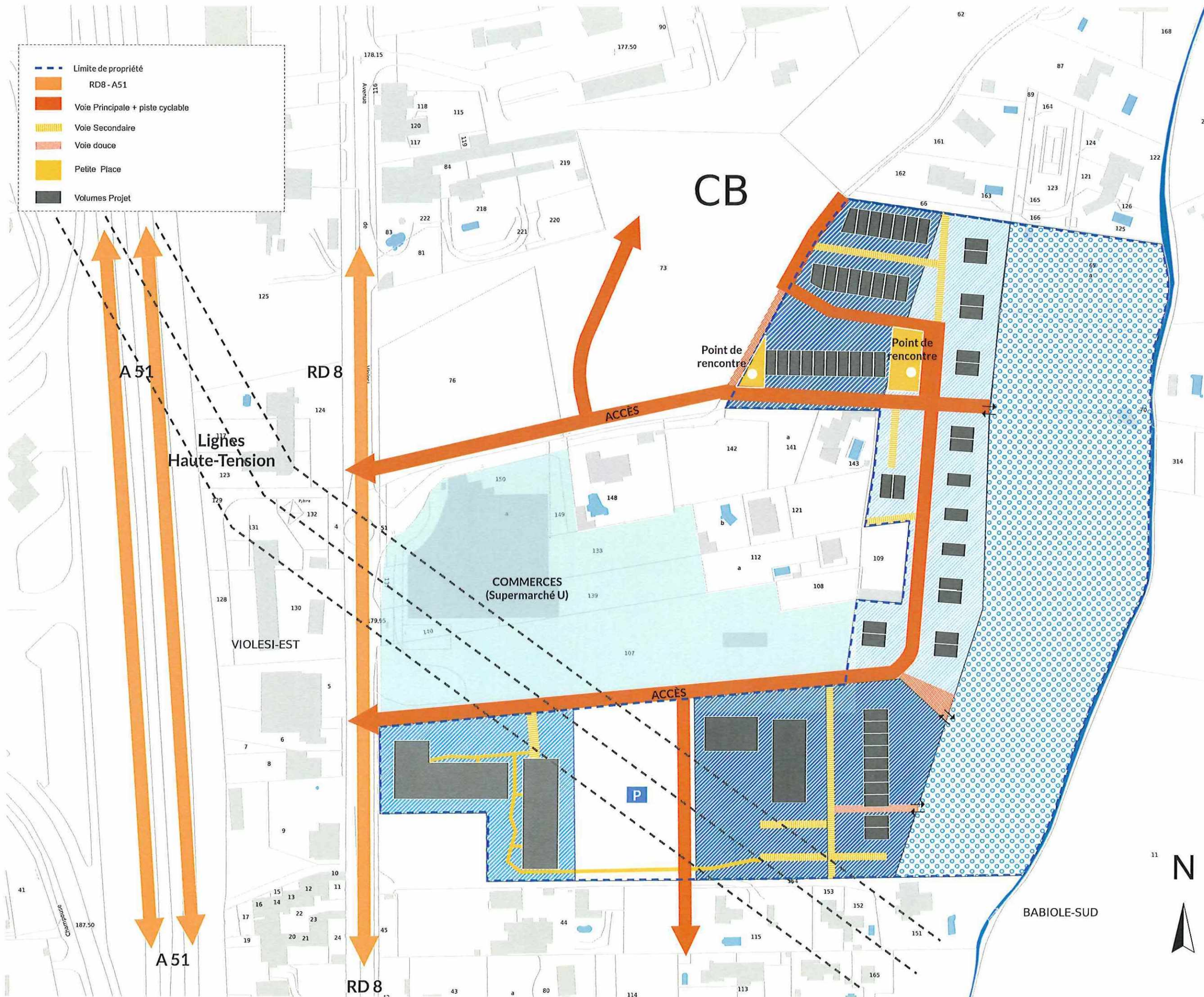
Réglementation PLU

ECHELLE:	DATE
1:0,54	31/07/2025



MAITRE D'OEUVRE
A.I. DESIGN
Gianfranco Porcella Architecte

420, chemin des Mattes, Athéna 1 - 13600 La Ciotat
tel: +33 (0)4 42 01 02 62 fax: +33 (0)4 42 83 16 63
email: secretariat@aidesign.fr



AVANT PROJET SOMMAIRE

ADRESSE DU PROJET

Avenue de Violési - RN 8
13320 Bouc-Bel-Air

INFORMATIONS

Parcelle :
CB 71/67/72/68/69 - CC 133/134/110/47/56
Surface cadastrale : 65 653 m²



MAITRE D'OUVRAGE
BOUYGUES IMMOBILIER
75 Rue Paul Sabatier
13090 Aix-en-Provence

PHASE

APS

04.1

Hypothèse OAP Viaire

ECHELLE:

1:1694,84

DATE

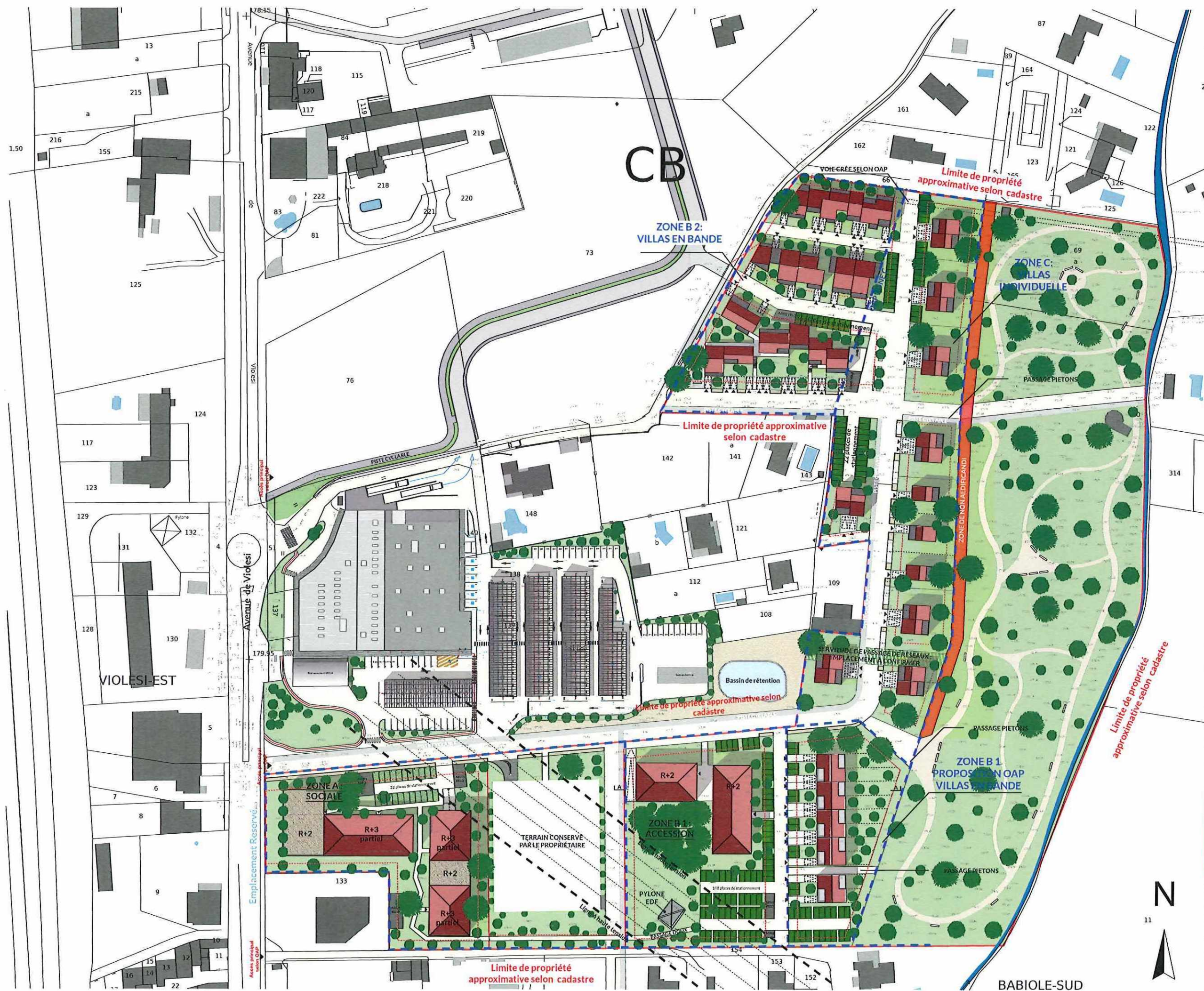
31/07/2025



MAITRE D'OEUVRE

A.I. DESIGN
Gianfranco Porcella Architecte

420, chemin des Mattes, Athélia I - 13600 La Ciotat
tel: +33 (0)4 42 01 02 62 fax: +33 (0)4 42 83 16 63
email: secretariat@aidesign.fr



AVANT PROJET SOMMAIRE

ADRESSE DU PROJET

Avenue de Violési - RN 8
13320 Bouc-Bel-Air

INFORMATIONS

Parcelle :
CB 71/67/72/68/69 - CC 133/134/110/47/56
Surface cadastrale : 65 653 m²



MAITRE D'OUVRAGE
BOUYGUES IMMOBILIER

75 Rue Paul Sabatier
13090 Aix-en-Provence

PHASE

APS

06

PROPOSITION DE CAPACITÉ RÉGLEMENTAIRE

ECHELLE:

1:1500

DATE

31/07/2025



MAITRE D'OEUVRE

A.I. DESIGN
Gianfranco Porcella Architecte

420, chemin des Mattes, Athéna I - 13690 La Ciotat
tel: +33 (0)4 42 01 02 62 fax: +33 (0)4 42 83 16 63
email: secretariat@aidesign.fr