

NOTICE ARCHITECTURALE

Sommaire

1. Etat initial du terrain et de ses abords..... - 2 -

2. Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages - 4 -

a) L'aménagement du terrain..... - 4 -

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles - 4 -

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations et aménagements situés en limite de terrain - 7 -

d) Les matériaux et les couleurs des constructions..... - 8 -

e) Le traitement des espaces libres..... - 8 -

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement..... - 9 -

3. Tableau de surfaces..... - 10 -

[illegible]

MAÎTRISE D'OUVRAGE SNC LES CHAMPS DE BRASSENS SNC LES CHAMPS DE BRASSENS Société en liquidation Au Capital de 7024 022 rue de la République, 13002 Marseille Cofortex 44 430000 1 Rue Fignac, 06100 - 13000 BOUC-BEL-AIR Tél : 04 42 12 72 42 - Email : snc@champsbrassens.fr		Identification et nature de l'opération Construction de logements et de commerces Avenue des Noyers Montauray BOUC-BEL-AIR 13 320	BUREAU DE CONTROLE QUALICONSULT 7 - 9 Rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE 04 95 08 11 80	BUREAU D'ETUDE VRD CERRETTI Agence PROVENCE Chemin du Tonneau 13720 LA BOUILLADISSE 04 42 18 08 20	BUREAU D'ETUDE THERMIQUE ACV FLUIDES ACOUSTIQUE B.E.T. IDEM 74 avenue de Mazargues 13008 MARSEILLE 0491297360	ARCHITECTE  4, place Sadi Carnot 13002 Marseille tél : +33 (0)4 95 09 42 00 fax : +33 (0)4 95 09 42 39 www.map-architecte.fr  4 PLACE SADI CARNOT - 13002 MARSEILLE TEL : +33 104 95 09 42 00	N°aff. 220049 Associé-RTA Visa: PKRA 13/12/2024 Date	Dossier de demande de Permis de Construire Notice architecturale Visa Echelle PC04.A N° du plan A3 Indice										MON-II PC Auteurs Emetteur Discipline Zone Bâtiment Niveau Etape Référence PC Format A
---	--	---	---	---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

2. Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages

En continuité et complémentarité du respect du PLUi du Pays d'Aix, la conception du projet se réfère également au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la commune de Bouc-Bel-Air, en particulier aux fiches 1 et 7 : S'implanter dans la plaine, en tissu urbain constitué et la Palette végétale.

a) L'aménagement du terrain

Le présent dossier fait aussi demande de permis de démolir. Les démolitions concernent deux habitations :

- Une Maison individuelle en R+1 au Nord-Est du terrain, emplacement dédié à un futur espace public
- Une seconde habitation individuelle au Sud-Ouest

Une division foncière est également prévue. Son plan de découpage est précisé sur la pièce PC32 du dossier.

La planéité du site limite considérablement les terrassements, excepté la création de grands sous-sols, limités à un seul niveau, qui permettent de réduire fortement les stationnements en surface.

Desserte de l'opération par la future voie de PUP

A l'ouest de l'opération, deux projets ont déjà été livrés, ils se situent de part et d'autre de la voie de desserte du futur collège. La poursuite de cette voie est l'un des objets de la convention de Projet Urbain Partenarial entre la SNC LES CHAMPS DE BRASSENS, d'une part, et la Commune de BOUC BEL AIR et la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, d'autre part.

L'accès au projet objet de la présente demande est implanté en fonction de l'alignement futur de cette voie à créer. Cette voie desservira le projet depuis le nord.

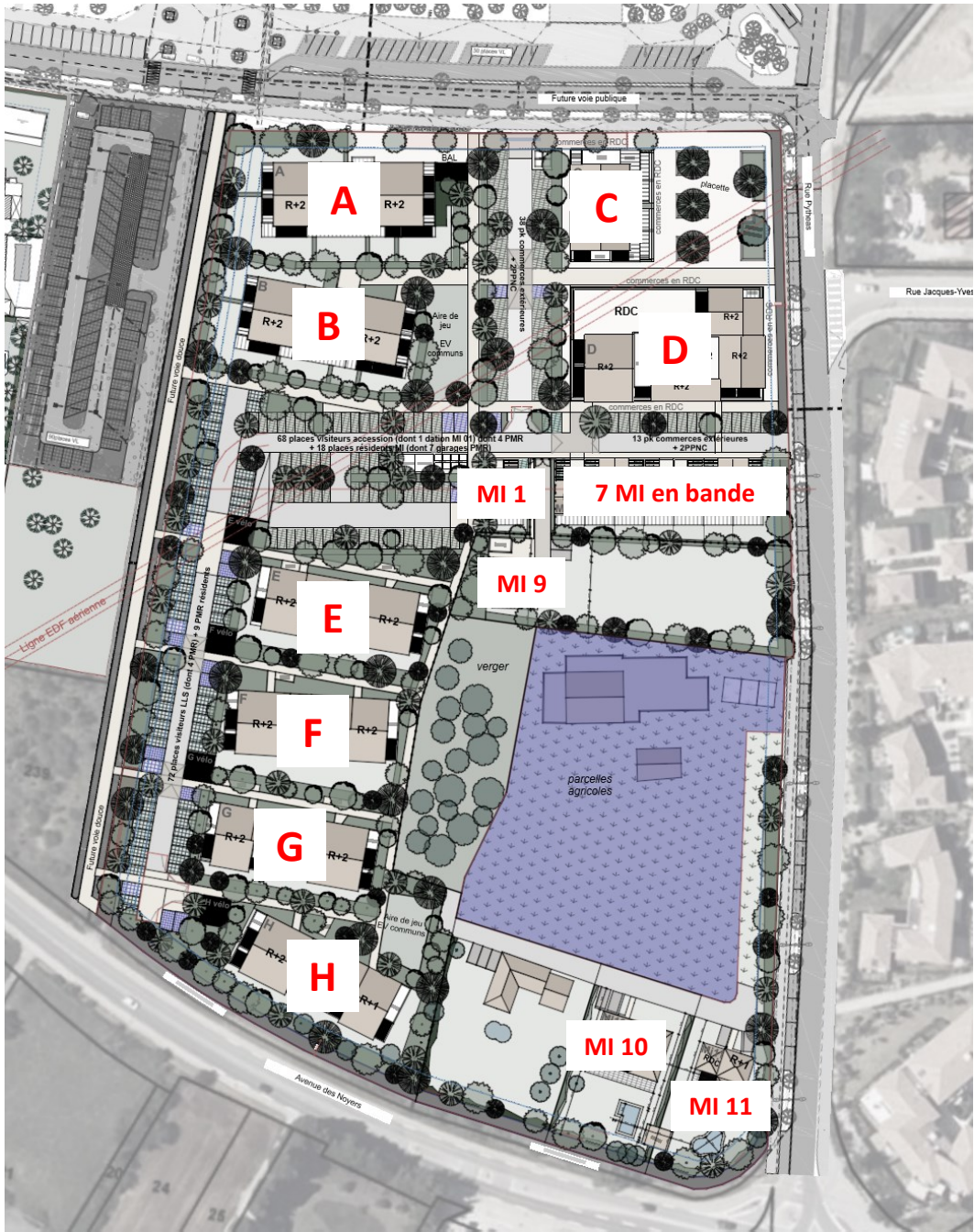
b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles

Des gabarits en dialogue avec le tissu urbain existant et en cohérence avec l'OAP de secteur

Les constructions se distinguent en trois types :

- Des bâtiments mixtes (C et D) autour d'une nouvelle centralité villageoise, avec l'aménagement d'une place publique, suivant le schéma de principe de l'OAP, au Nord-Est du terrain. Ce secteur du projet est le plus urbanisé. Il est caractérisé par un socle composé de surfaces commerciales s'articulant autour du nouvel espace public et d'un maillage de voies douces. Ce socle est surmonté par deux niveaux de logements, traités en retrait de la façade du rez-de-chaussée.

- Des logements collectifs en R+2, sur la totalité de la partie Ouest du site, avec jardins privatifs pour les bâtiments en accession (A et B) et des jardins communs pour les quatre bâtiments de logements locatifs sociaux (E, F, G et H).
- Des habitations individuelles en R+1 ou de plain-pied, au Sud-Est du terrain, faisant transition entre les maisons individuelles existantes conservées et les nouvelles constructions en R+2 du projet.

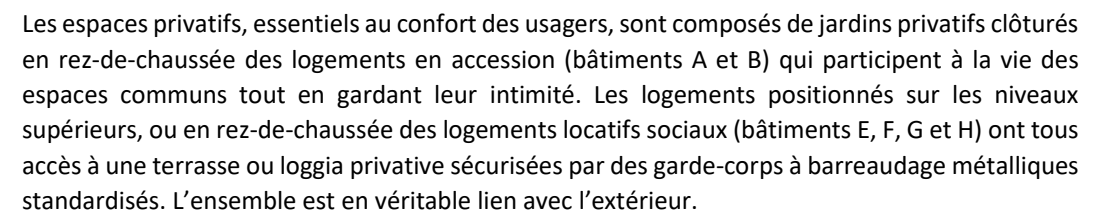
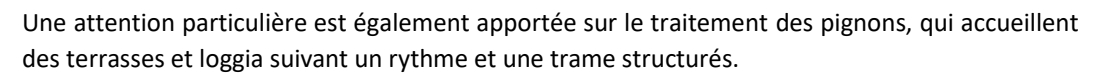
[illegible]

En référence au cahier des recommandations précité, l'ensemble des différentes constructions répond aux principes suivants :

- Source partielle du texte : extraits du Cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la commune de Bouc-Bel-Air – Fiche 1*

Afin de faire entrer la lumière naturelle, les façades accueillent principalement des menuiseries élancées en façade Sud et des menuiseries plus petites en façade Nord.

Chaque façade ainsi redécoupée, permet d'ordonnancer les ouvertures suivant une échelle plus fine en venant enrichir et structurer la façade tout en restant dans un vocabulaire architectural simple.



La collecte des ordures ménagères, des emballages recyclables et du verre est traitée par trois Points d'Apport Volontaire (colonnes enterrées) situés au plus proche des cheminements les plus fréquentés des futurs résidents, tout en évitant d'être à proximité directe de la nouvelle place publique, ce qui pourrait nuire à l'image de cette nouvelle entité urbaine. L'ensemble des points est accessible via un cheminement PMR pour les piétons et par une voie ouverte sans interruption aux engins de collecte.

L'opération dispose de deux locaux transformateurs implantés au centre de l'opération. Accessibles en permanence par les véhicules d'entretien, leur aménagement respecte les besoins de ventilation et de sécurité nécessaires à leur fonctionnement. Leur localisation centrale permet

MAÎTRISE D'OUVRAGE		Identification et nature de l'opération		BUREAU DE CONTROLE	BUREAU D'ETUDE VRD	BUREAU D'ETUDE THERMIQUE ACV FLUIDES ACOUSTIQUE	ARCHITECTE	N°aff. 220049 Associé-RTA	Dossier de demande de Permis de Construire		
SNC LES CHAMPS DE BRASSENS SNC LES CHAMPS DE BRASSENS Immeuble en 10 lots Au cadastre 7 004 192 rue du Parc des Champs 13008 MARSEILLE Tél : 04 91 06 39 40 - Email : snc@les-champs.fr		Construction de logements et de commerces Avenue des Noyers Montauray BOUC-BEL-AIR 13 320		QUALICONSULT 7 - 9 Rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE 04 95 08 11 80	CERRETTI Agence PROVENCE Chemin du Tonneau 13720 LA BOUILLADISSE 04 42 18 08 20	B.E.T. IDEM 74 avenue de Mazargues 13008 MARSEILLE 0491297360	 4 place Sadi Carnot 13002 Marseille tél : +33 (0)4 95 09 42 00 fax : +33 (0)4 95 09 42 39 www.map-architecture.com	 Visa: PKRA 13/12/2024	Notice architecturale	Visa	Echelle
										PC04.A	
										N° du plan	
										A3	A
										Format	

de limiter les nuisances en s’éloignant des habitations tout en facilitant la redistribution vers les bâtiments.

Concernant les clôtures, elles seront composées d’un grillage de teinte foncée (gris ou vert) qui sera systématiquement doublé par une haie de massif arbustifs hauts d’une hauteur variante de 1,5 à 2m et, dès que la configuration le permettra, par des sujets plus grands en cépée ou tige qui seront préférentiellement caduques au niveau des façades ensoleillées (confort d’hiver et d’été).

d) Les matériaux et les couleurs des constructions

Dans une recherche de sobriété élégante, le projet se veut à l’image de Bouc-Bel-Air, à la fois contemporain et ancré dans la tradition. Les couleurs de façades ont été définies en accord avec la palette de couleurs de Bouc-Bel-Air.

e 6

v 7

En vue de proposer une unité d’ensemble, un seul enduit neutre chaud (E6 de la palette) habillera l’ensembles des façades ainsi qu’une seule teinte de volet battants (V7 de la palette).

Les menuiseries seront en PVC et les serrureries, garde-corps et pergolas en métal. Leur teinte sera non contrastée avec la couleur d’enduit choisi et s’en rapproche le plus possible en privilégiant une teinte claire ou moyenne. Chaque fenêtre est accompagnée de volet battant simple vantail, ou de volet roulant PVC.

Enfin, un soin particulier est porté à la cinquième façade par l’usage de la toiture tuile couleur terre cuite qui s’harmonise avec les toitures environnantes.

e) Le traitement des espaces libres

Se référer à la Notice paysagère PC 4 – B et au tableau de surfaces en fin de document.

f) L’organisation et l’aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Le terrain sera desservi par deux voies publiques ouvertes aux voitures et piétons : la future voie précitée en limite Nord (convention de PUP) et la rue Pythéas en limite Est.

Distincte de ces deux voiries, une future voie douce, isolée des voitures, est également projetée par la commune en limite Ouest du projet.

La conception de l’aménagement des accès et des circulations du projet respecte notamment les principes évoqués dans le cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères de Bouc-Bel-Air :

- Un maillage le plus simple possible, avec des voies ouvertes à la circulation publique
- Une hiérarchie entre les différents flux piétons, vélo et voitures
- Une continuité des modes doux, en multipliant et facilitant leurs accès
- Des accès au stationnements en sous-sol limités
- Des stationnements extérieurs réduits au minimum et largement arborés

Les espaces dédiés au stationnement sont séparés des espaces dédiés à l'habitation. Les flux de circulation piétons et véhicules sont bien dissociés, favorisant ainsi le confort d’usage.

Chaque bâtiment dispose d’un local vélo dédié, situé en rez-de-chaussée ou dans un local distinct se trouvant sur le cheminement d’accès à l’entrée. Ces locaux sont dimensionnés conformément à l’arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les accès au stationnements situés en sous-sol sont dédiés aux résidents. Ils sont limités au nombre de deux : un accès pour les logements collectifs en accession et un autre pour les logements locatifs sociaux. Les usagers pourront accéder à leur logement directement depuis le parking ou via des cheminements exclusivement piétons.

Les maisons individuelles disposent chacune d’un garage et de places extérieures en nombre suffisant, respectant les exigences de l’OAP de secteur et le PLUi (se référer au tableau de surfaces en fin de document).

Réf.: BIMcloud: VM-BIM - BIMcloud Basic pour Archicad 27/220049 A Bba Montaury II Sam/BBA Montaury2 GENERAL V27													
MAITRISE D'OUVRAGE		Identification et nature de l'opération	BUREAU DE CONTROLE	BUREAU D'ETUDE VRD	BUREAU D'ETUDE THERMIQUE ACV FLUIDES ACOUSTIQUE	ARCHITECTE	N°aff. 220049	Dossier de demande de Permis de Construire					
SNC LES CHAMPS DE BRASSENS SNC LES CHAMPS DE BRASSENS Société en responsabilité limitée au Capital de 1 000 € 973 242 534 750 45 13008 Bouc-Bel-Air Tél : 04 42 18 08 20 - Email : snc@bba-montaury.fr		Construction de logements et de commerces Avenue des Noyers Montaury BOUC-BEL-AIR 13 320	QUALICONSLT 7 - 9 Rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE 04 95 08 11 80	CERRETTI Agence PROVENCE Chemin du Tonneau 13720 LA BOUILLADISSE 04 42 18 08 20	B.E.T. IDEM 74 avenue de Mazargues 13008 MARSEILLE 0491297360	M.A.P. 4, place Sadi Carnot 13002 Marseille Tél : +33 (0)4 95 09 42 00 fax : +33 (0)4 95 09 42 39 www.map-architecture.fr 4 PLACE SADI CARNOT • 13002 MARSEILLE TÉL.: +33 (0)4 95 09 42 00	Associé-RTA						
							Visa: PKRA						
							13/12/2024						
							Date	MON-II	PC				
								Projet	Phase	Auteur	Emetteur	Discipline	Zone
								Bâtiment	Niveau	Etage	Référence PC	Format	Indice

3. Tableaux de surfaces

Références cadastrales du terrain (9 parcelles)	000 BS 39, 40, 44, 45, 225, 226, 228, 288, 289	
Zone du PLUi	1AU - Uda + BOU-OAP10 Montaury	
Adresse de l'opération	Montaury Sud 13 320 BOUC-BEL-AIR	
Objet - Type de programme	Construction de logements et d'ERP (commerces/restauration/service)	
Superficie du terrain (- ER et parcelles agricoles)	37 453 m² cadastrale	32 282 m²
SDP administrative approximative - TOTALE		13 136 m²
SDP administrative - Accession		5 597 m²
SDP administrative - Dation		442 m²
SDP administrative - LLS		5 584 m²
SDP administrative - ERP		1 513 m²
COS résultant projet	SDP/ST	0,41
CES résultant projet	CES/ST	0,27
Places de stationnements		532
Nombre de logements (dont 1 existant)		144

	Contrainte PLUi / OAP	Cible PLUi / OAP	Projet
Emprise au sol	45%	14 527 m²	8 700 m²
Hauteur maximale des constructions	12/15m	R+2	R+2
Espaces verts en pleine terre (s. min.)	30%	9 685 m²	11 070 m²
Mixité sociale - SDP lgts	30%	3 354 m²	5 584 m²
Mixité sociale - nombre de logements	50%	72	72 lgts
Total stationnements		532	532
Stationnements Logements	2pl / lgt	286	286
Places visiteurs (à l'air libre)	1pl / lgt	143	143
Places supplémentaires	1pl / 200m² SDP	48	48
dont places PMR	5%	24	26
Stationnements ERP	1pl / 30m² SDP	51	51
dont places PMR	2%	2	2
Stationnements PPNC	2 pl / accès	4	4
Stationnements 2 roues (vélo)	CCH		
Stationnement habitation		242	242

Tableau de surfaces et de stationnements

S.U. commerces (RDC bâtiments C et D) 1 437 m² ratio 0,95 (SU/SDP)

Granulométrie LLS (Bâtiments E, F, G et H)

LLS - (50% minimum et 30% de la SDP)			SHAB théorique	surface moyenne
T2	12	17%	540 m²	45 m²
T3	36	50%	2 376 m²	66 m²
T4	24	33%	2 040 m²	85 m²
Total	72		4 956 m²	

Locaux vélos LLS	132	places
Stationnements VL	144	places (2/1gt)
visiteurs	72	places (1/1gt)
supplémentaires	24	places (1/200m² SDP)
TOTAL	240	

Granulométrie Accession

Accession - Collectif - 60 lgts (Bâtiments A, B, C et D)			SHAB théorique	surface moyenne
T2	10	17%	450 m²	45 m²
T3	30	50%	1 980 m²	66 m²
T4 compact	8	13%	600 m²	75 m²
T4 jardin ou terrasse	12	20%	1 020 m²	85 m²
Total	60		4 050 m²	

		objectif	4 490 m²
Locaux vélo	110		
Stationnements VL	120	places (2/1gt)	
visiteurs	60	places (1/1gt)	
supplémentaires	20	places (1/200m² SDP)	
TOTAL	200		

Accession - 7 Villas accolées (MI 02 à 08)			SHAB théorique	surface moyenne
T4	3	43%	270 m²	90 m²
T5	4	57%	440 m²	110 m²
Total	7		710 m²	

Locaux vélo	14	places (2pl / lgt)	pas de vélo en MI - CCH "à partir de 2 habitations"	
Stationnements VL	14	places (2/1gt)		
visiteurs	7	places (1/1gt)		
supplémentaires	4	places (1/200m² SDP)		
TOTAL	25			

4 Villas Dation (MI 01, 09, 10 et 11)			SHAB théorique	surface moyenne
T4 MI	4	100%	420 m²	105 m²
Total	4		420 m²	

Locaux vélo	8	places (2pl / lgt)	pas de vélo en MI - CCH "à partir de 2 habitations"	
Stationnements VL	8	places (2/1gt)		
visiteurs	4	places (1/1gt)		
supplémentaires	MI < 200m²	places (1/200m² SDP)		
TOTAL	12			

Réf.: BIMcloud: VM-BIM - BIMcloud Basic pour Archicad 27/220049 A Bba Montaury II Sam/BBA Montaury2 GENERAL V27

MAITRISE D'OUVRAGE	Identification et nature de l'opération	BUREAU DE CONTROLE	BUREAU D'ETUDE VRD	BUREAU D'ETUDE THERMIQUE ACV FLUIDES ACOUSTIQUE	ARCHITECTE	N°aff. 220049 Associé-RTA Visa: PKRA 13/12/2024 Date	Dossier de demande de Permis de Construire											
SNC LES CHAMPS DE BRASSENS SNC LES CHAMPS DE BRASSENS Société en responsabilité limitée au Capital 1 000 € 000 242 531 732 N° de Provence Société à responsabilité limitée 1 Rue Frédéric Chopin - 13002 BOUC BEL AIR Tél : 04 42 18 08 20 - Email : snc@champsbrasso.com	Construction de logements et de commerces Avenue des Noyers Montaury BOUC-BEL-AIR 13 320	QUALICONSLT 7 - 9 Rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE 04 95 08 11 80	CERRETTI Agence PROVENCE Chemin du Tonneau 13720 LA BOUILLADISSE 04 42 18 08 20	B.E.T. IDEM 74 avenue de Mazargues 13008 MARSEILLE 0491297360	M.A.P. 4, place Sadi Carnot 13002 Marseille Tél : +33 (0)4 95 09 42 00 Fax : +33 (0)4 95 09 42 39 www.map-architecture.com 4 PLACE SADI CARNOT - 13002 MARSEILLE Tél.: +33 (0)4 95 09 42 00		Notice architecturale											
							N° du plan											
							MON-II	PC									A3	A
							Projet	Phase	Auteur	Emetteur	Discipline	Zone	Bâtiment	Niveau	Etage	Référence PC	Format	Indice