

VILLE DE BOUC BEL AIR

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

MAITRE D'OUVRAGE :

OGIC SA

155 rue Jean-Jacques Rousseau
ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)
SIREN numéro 382621134 immatriculée
au RCS de NANTERRE

N° DU PLAN

PC4a

MAITRE D'OEUVRE :



MARC FARCY Architecte

39 Rue de la Loge
13002 Marseille
Tél.: 04 91 90 44 56

75 Avenue Niel
75017 Paris
Tél.: 01 42 27 12 12

MARC FARCY
Architecte DPLG
75, Avenue Niel
75017 PARIS
Tél. 01 42 27 12 12

PHASE

PC

OPERATION :

LOT 1
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 74 LOGEMENTS
Avenue de Violes
13 320 Bouc-Bel-Air

INTERVENANTS :

BET THERMIQUE / FLUIDE	BUREAU DE CONTROLE / SPS	ARCHITECTE PAYSAGISTE	BET VRD
CONVERGENCE ZI Toulon est bp12 83210 La Farlede T: 07 82 27 58 11	SOCOTEC 7A allée Marcel Leclerc 13008 Marseille T: 07 86 57 72 10	Cabinet P.P.PETEL 16 Cours Sextius, 13100 Aix-en-Provence T: 04 42 38 16 67	BETEM INFRA Europarc Pichaury – Bât. 4 1330 av. J. R. Guilibert Gauthier de la Lauzière CS 50453 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 T: 04.42.26.06.97
GEOMETRE	BET STRUCTURE		
SCP Ramond 25 Bd Joseph Roubaud, 13380 Plan de Cuques T: 04 91 68 26 43	STRUCTURA 75 imp. Pelletier et Caventou BP 90271 ZI LA FARLEDE 83078 TOULON Cedex 9 T: 04 22 59 04 90		

DESIGNATION :

NOTICE ARCHITECTURALE

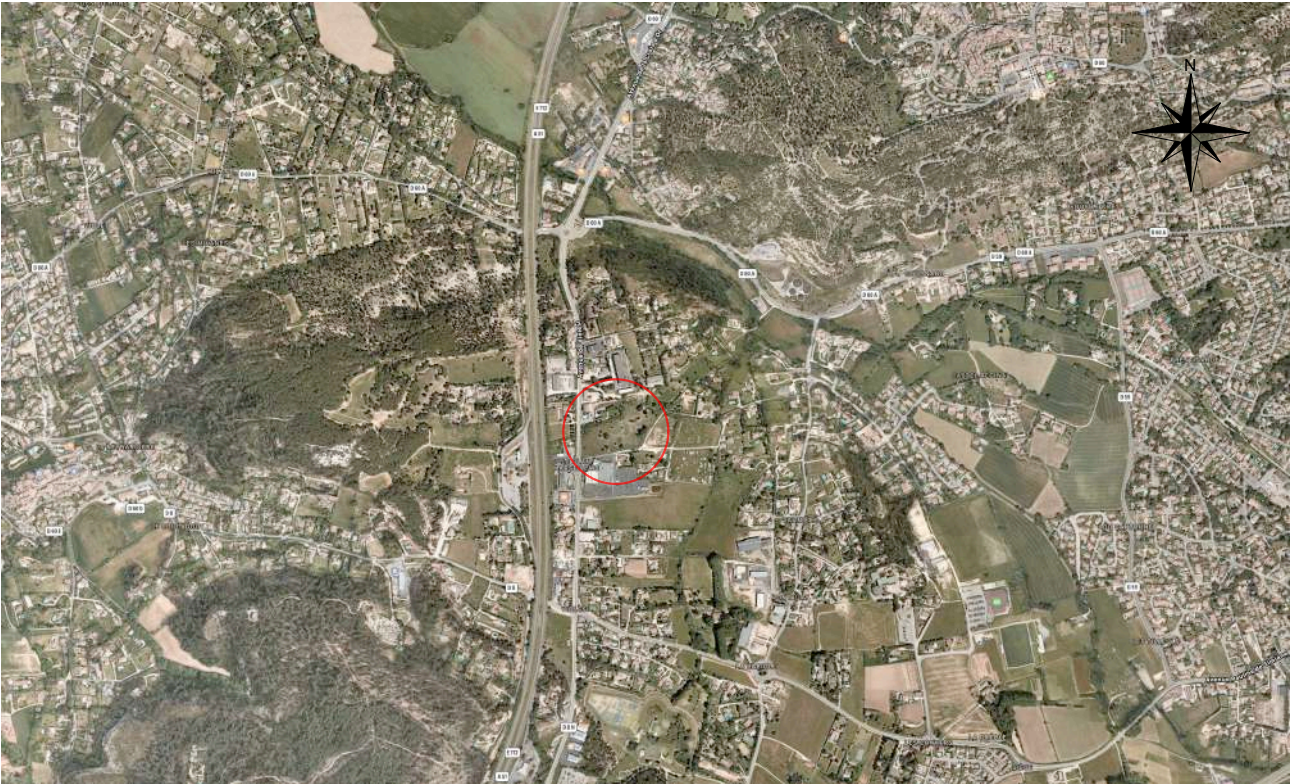
DATE

**DECEMBRE
2024**

ECHELLE

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

1 -SITUATION DU TERRAIN



Plan de situation du terrain dans la ville

Le présent projet est situé à l'ouest de la ville de Bouc-Bel-Air sur l'avenue Violesi. Cette avenue est une partie de la DN8, axe structurant de la commune.

En effet, celui-ci, parallèle à l'autoroute A51 relie Marseille à Aix-en-Provence. La zone d'implantation, autrefois constituée de propriétés agricoles descendant jusqu'au Vallat Violesi, s'est développée en un quartier hétéroclite constitué de zones résidentielles, de bâtiments d'activité et d'offres commerciales et de services diversifiés en bordure de voie.

Dans ce contexte, le programme proposé par la maîtrise d'ouvrage contribue à faire évoluer le quartier en secteur d'habitation structuré afin de redonner de la cohérence à la zone et de conforter la vocation urbaine du quartier. L'ensemble résidentiel proposé s'intègre totalement à l'OAP du quartier Plan Marseillais Violesi, avec le programme suivant :

- 74 logements collectifs,
- Et leurs stationnements affectés, soit 204 places au total.



Plan de cadastre

Le terrain d'assiette est situé dans une zone 1AU-UDa du PLUI. Il est constitué de la parcelle CB 253. La zone urbaine du terrain et l'OAP qui la concerne conduiront à structurer l'ensemble du quartier mais aussi à requalifier et améliorer l'axe de l'avenue de Violesi.

2. DESCRIPTION DES ABORDS DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS VOISINES

Le terrain est actuellement cerné :

- au sud et à l'est des terrains naturels à bâtir,
- au nord des constructions résidentielles bordant l'avenue,
- à l'ouest il longe l'avenue de Violesi

La desserte du terrain se fait actuellement par un chemin d'exploitation dont l'entrée est sur l'avenue de Violesi.

Le site actuellement retrouve la topographie du terrain naturel d'origine sous la forme d'une prairie sans arbre à haute tige.

3. DESCRIPTION DU TERRAIN

Le site actuellement retrouve la topographie du terrain naturel d'origine. Il est en faible pente de 2% en moyen. Le dénivellement maximal est de 4m . Un talus de 18% environ longe la limite nord.

Le terrain est sous la forme d'une prairie avec quelques arbres à haute tige. La végétation est concentrée le long de la limite Nord.

Le terrain ne comporte aucune construction.



Photo aérienne



Photo depuis l'avenue de Violesi

B - PRÉSENTATION DU PROJET :

1- AMÉNAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN, ORGANISATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

a) Aménagement et constructions

L'implantation en plan masse reprend les lignes de force du site avec un positionnement caractérisé par la topographie du terrain tout en respectant les axes de circulation prédéfinis par l'OAP ainsi que la distance de respect de 50m depuis la RN8 . Un bâtiment est positionné parallèle à l'avenue de Violesi, deux autres suivent la limite nord du terrain et la voie publique à créer.



Plan masse

Ce parti de plan masse permet une implantation générale des bâtiments au plus près du site existant et donc une liaison urbaine simple avec les terrains avoisinants et leurs constructions. La logique du secteur est respectée avec un habitat de logements collectifs en R+2 et la voirie qui suit le maillage donné par l'OAP.

b) Superficie des espaces verts et emprises au sol des constructions

Sur cette parcelle située en « Zone A » de l'OAP VIOLESI qui prévoit une densité de l'ordre de 65 logements/ha, le projet développe 74 logements sur une surface foncière d'environ 10 865 m².

Lot 1 – comprenant les bâtiments A, B, C :

74 LOGEMENTS
SDP=5180,00m²

Superficie : 10 865 m²

Emprise au sol PLUI 50% : 5 432,50 m²
Emprise au sol du projet : 3 176,00 m²

Espaces verts OAP 35% : 3 802,75 m²
Espaces verts du projet : 4792,00 m²

Pleine terre PLUI 30% : 3 259,50 m²
Espaces pleine terre du projet : 4792,00 m²

Ainsi la surface nouvellement imperméabilisée fait 6073 m².

Pour les détails sur l'ouvrage de rétention et la perméabilité du terrain voir la notice hydraulique.

2- ORGANISATION DES ACCES, CIRCULATIONS ET PARKING DU SITE

a) Accès

Le plan masse participe aux principes d'aménagement de l'OAP et s'inscrit dans la réorganisation du quartier. De même, des circulations piétonnes et des circulations cyclables parcourent le plan masse le long des voies créées, permettant ainsi une perméabilité douce à l'ensemble du plan masse.

L'accès véhicule à la nouvelle voie se fait depuis le giratoire existant au niveau du Super U. Cette voie est à double sens et comporte la partie chaussée de 6m de large (elle est ainsi conforme aux prescriptions de « Risque feu de Forêt » du PLUi). La chaussée est complétée par un trottoir piéton d'un côté et d'une piste multimodale de l'autre. L'ensemble est agrémenté par une bande d'espace vert qui sépare la chaussée de la piste multimodale.

Deux accès véhicules sont prévus depuis la voie. Chacun d'eux sera de 5 m de large et se fermera par un portail coulissant. Un accès dessert le bâtiment A avec son parking couvert et le parking visiteurs à l'air libre. Un autre accès mène aux parkings couverts de bâtiments B et C avec quelques places de parking à l'air libre. Cet accès est groupé avec l'accès piétons au bâtiment C. Les bâtiments A et B auront leur propre accès piétons depuis la voie.

b) Stationnements

Le projet prévoit au total 204 places, dont 78 closes et couvertes à RDC et 117 places extérieures.

Le projet comporte 74 places visiteurs situés à l'air libre (voir plan de masse) sur le parking prévu à cette effet. Ce parking sera planté à raison d'un arbre de haute tige par 4 places de parking (à savoir 32 arbres). Ces arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement de véhicules(voir plan paysager).

Les surfaces de local deux roues respectent les règles de 1,5m² par emplacement, conformément au PLUI et au C.C.H., soit : 111 emplacements x 1,5m² = 166,50m² minimum.

Cette surface est distribuée entre 4 locaux vélos situés au RDC (voir Annexe 1 « plans de niveaux »)

Dispositifs de recharge des véhicules électriques

Conformément à la demande de l'OAP, 20% des places de stationnement privatives seront dotées mesures conservatoires nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, soit un total de 26 places.

3-TRAITEMENT DES CLOTURES ET AMENAGEMENT EN LIMITE DE TERRAIN, SURFACES ESPACES VERTS

Les limites du projet seront clôturées par un grillage d'une hauteur de 1m80 sans soubassement pour permettre un libre écoulement des eaux pluviales, suivant des prescriptions de la DDTM (voir plan masse). Les 2 portillons permettront l'accès piétons et deux portails coulissant de largeur de 5 m fermeront l'accès véhicules.

Un traitement paysager, pouvant prendre la forme d'une haie végétale, sera mis en place aux abords de la voirie. Une attention particulière sera portée à l'aménagement de la limite du projet sur avenue de Violesi et sur la limite nord conformément au plan et notice paysagers.

4 MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Le parti retenu a consisté tout d'abord à respecter le site, sa topographie, son environnement bâti existant, tout en proposant une architecture aux caractéristiques méditerranéennes dans la recherche de cette intégration au site. Ainsi, le plan masse propose des bâtiments collectifs adoptant tous le même langage architectural.

Pour cela, les façades reprendront un rythme, des volumétries et des matériaux traditionnels :

- Les bâtiments collectifs auront des balcons qui participeront à la composition de la volumétrie générale. Les toitures à 4 pans sont prévues en tuiles en terre cuite canal type Galleane de chez Monier.

Les menuiseries extérieures seront en PVC de teinte claire tout comme les descentes EP afin de se confondre avec les teintes d'enduit. En effet, les façades seront revêtues de deux teintes d'enduit de couleur claire : PRB 15 ton pierre et 18 ile de France finition frottassé fin, conformément aux plans de façades.

Les occultations seront assurées par des volets roulants.

5- Prise en compte des dispositions de l'OAP.

Le projet assure une intégration des nouvelles constructions en cohérence avec les tissus pavillonnaires existants, par un traitement adapté des interfaces. Il respecte la destination de la zone donnée par l'OAP (habitat à dominante collective en R+2 et R+3 partiel).

Le projet participe à la création d'une frange urbaine de qualité le long de la RD8n, notamment par l'implantation d'un alignement des arbres le long de cette voie. Le parking arboré en première ligne sur l'avenue Violesi crée une pause dans l'alignement bâti, une zone verte dans le paysage urbain.

Les éléments végétaux d'intérêts paysagers (notamment sur la limite nord de la parcelle) seront préservés au maximum et cette zone verte sera renforcée par des nouvelles plantations. Voir la notice paysagère.

La nouvelle voie desservant le projet suit les principes de bouclage déterminés par l'OAP. Une piste multimodale suit cette voie pour participer à la continuité de circulation douce destinée à lier la totalité de l'OAP avec les polarités économiques et notamment commerciales / de services, ainsi que les centralités et espaces verts collectifs et le réseau de transport existant.

6- Prise en compte du risque feux de forêt.

La commune de Bouc-Bel-Air n'étant pas couverte par un PPRif prend en compte les prescriptions de l'article « risque feu de forêt » du PLUi.

Le terrain se trouve partiellement dans la zone de risque feux (M-mauve). Dans cette zone des nouvelles constructions à l'usage de habitations sont admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.

Ceci comporte :

1. Le terrain est accessible par une voie publique à double sens, dont la chaussée est de 6 m de large minimum. La pente de cette voie est inférieure à 4%. Les accès véhicules du projet ont la largeur de 5m.
2. La totalité des constructions est située à moins de 40 mètres de l'accès à la voie accessibles aux véhicules de secours.
3. Les constructions sont situées à une distance réelle de moins de 200 m d'un poteau incendie sous pression normalisée (voir plan réseaux).

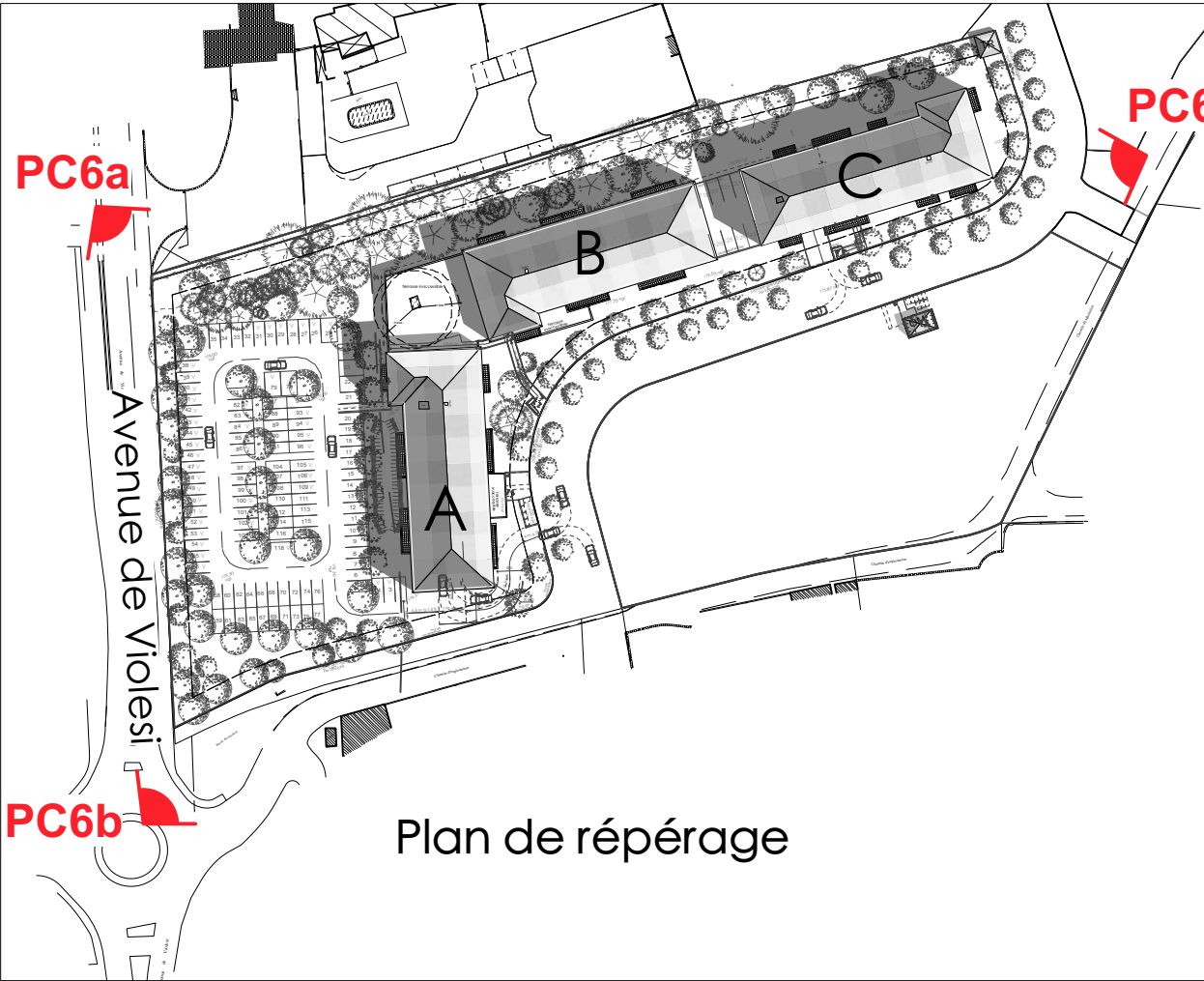
7- Collecte des ordures ménagères.

Deux locaux poubelles sont prévus pour les besoins de l'opération : Un local sur le terrain du projet et un local sur le terrain voisin (LOT 2) en usage mutualisé avec les habitants de ce lot. Le premier aura la surface de 34,8 m² et sera destinée aux habitants de bâtiments A et B. Le deuxième sera de 16,40 m² et sera utilisé par les habitants du bâtiment C et du lot 2.

Des aires de présentation seront aménagées devant chaque local ainsi qu'une place de stationnement dépose-minute PMR.

7- Labels et certification.

Le projet vise des labels NF Habitat HQE et BIODIVERCITY



VILLE DE BOUC BEL AIR
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

MAITRE D'OUVRAGE :

OGIC SA
155 rue Jean-Jacques Rousseau
ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)
SIREN numéro 382621134 immatriculée
au RCS de NANTERRE

N° DU PLAN

PC6

MAITRE D'OEUVRE :



MARC FARCY Architecte
39 Rue de la Loge 13002 Marseille
Tél.: 04 91 90 44 56

75 Avenue Niel 75017 Paris
Tél.: 01 42 27 12 12



MARC FARCY
Architecte DPLG
75, Avenue Niel
75017 PARIS
Tél 01 42 27 12 12

PHASE

PC

OPERATION :

LOT 1
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 74 LOGEMENTS
Avenue de Violesi
13 320 Bouc-Bel-Air

INTERVENANTS :			
BET THERMIQUE / FLUIDE	BUREAU DE CONTROLE / SPS	ARCHITECTE PAYSAGISTE	BET VRD
CONVERGENCE ZI Toulon est bp12 83210 La Farlede T: 07 82 27 58 11	SOCOTEC 7A allée Marcel Leclerc 13008 Marseille T: 07 86 57 72 10	Cabinet P.P.PETEL 16 Cours Sextius, 13100 Aix-en-Provence T: 04 42 38 16 67	BETEM INFRA Europarc Pichaury – Bât. 4 1330 av. J. R. Guilibert Gauthier de la Lauzière CS 50453 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 T: 04.42.26.06.97
GEOMETRE	BET STRUCTURE		
SCP Ramond 25 Bd Joseph Roubaud, 13380 Plan de Cuques T: 04 91 68 26 43	STRUCTURA 75 imp. Pelletier et Caventou BP 90271 ZI LA FARLEDE 83078 TOULON Cedex 9 T: 04 22 59 04 90		

DESIGNATION :

INSERTION DU PROJET DANS SON
ENVIRONNEMENT

DATE

DECEMBRE
2024

ECHELLE



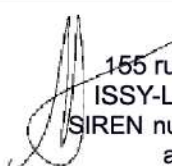


PC6c

VILLE DE BOUC BEL AIR

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

MAITRE D'OUVRAGE :

 **OGIC SA**
155 rue Jean-Jacques Rousseau
ISSY-LES-MOULINEAUX (92130),
SIREN numéro 382621134 immatriculée
au RCS de NANTERRE

N° DU PLAN

PC4a

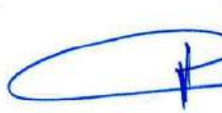
MAITRE D'OEUVRE :



MARC FARCY Architecte

39 Rue de la Loge
13002 Marseille
Tél.: 04 91 90 44 56

75 Avenue Niel
75017 Paris
Tél.: 01 42 27 12 12

 **MARC FARCY**
Architecte DPLG
75, Avenue Niel
75017 PARIS
Tél. 01 42 27 12 12

PHASE

OPERATION :

LOT 2
CONSTRUCTION D'UN BATIMENT DE 27 LOGEMENTS
Avenue de Violesi
13 320 Bouc-Bel-Air

INTERVENANTS :

BET THERMIQUE / FLUIDE	BUREAU DE CONTROLE / SPS	ARCHITECTE PAYSAGISTE	BET VRD
CONVERGENCE ZI Toulon est bp12 83210 La Farlede T: 07 82 27 58 11	SOCOTEC 7A allée Marcel Leclerc 13008 Marseille T: 07 86 57 72 10	Cabinet P.P.PETEL 16 Cours Sextius, 13100 Aix-en-Provence T: 04 42 38 16 67	BETEM INFRA Europarc Pichauray – Bât. 4 1330 av. J. R. Guilibert Gauthier de la Lauzière CS 50453 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 T: 04.42.26.06.97
GEOMETRE	BET STRUCTURE		
SCP Ramond 25 Bd Joseph Roubaud, 13380 Plan de Cuques T: 04 91 68 26 43	STRUCTURA 75 imp. Pelletier et Caventou BP 90271 ZI LA FARLEDE 83078 TOULON Cedex 9 T: 04 22 59 04 90		

DESIGNATION :

NOTICE ARCHITECTURALE

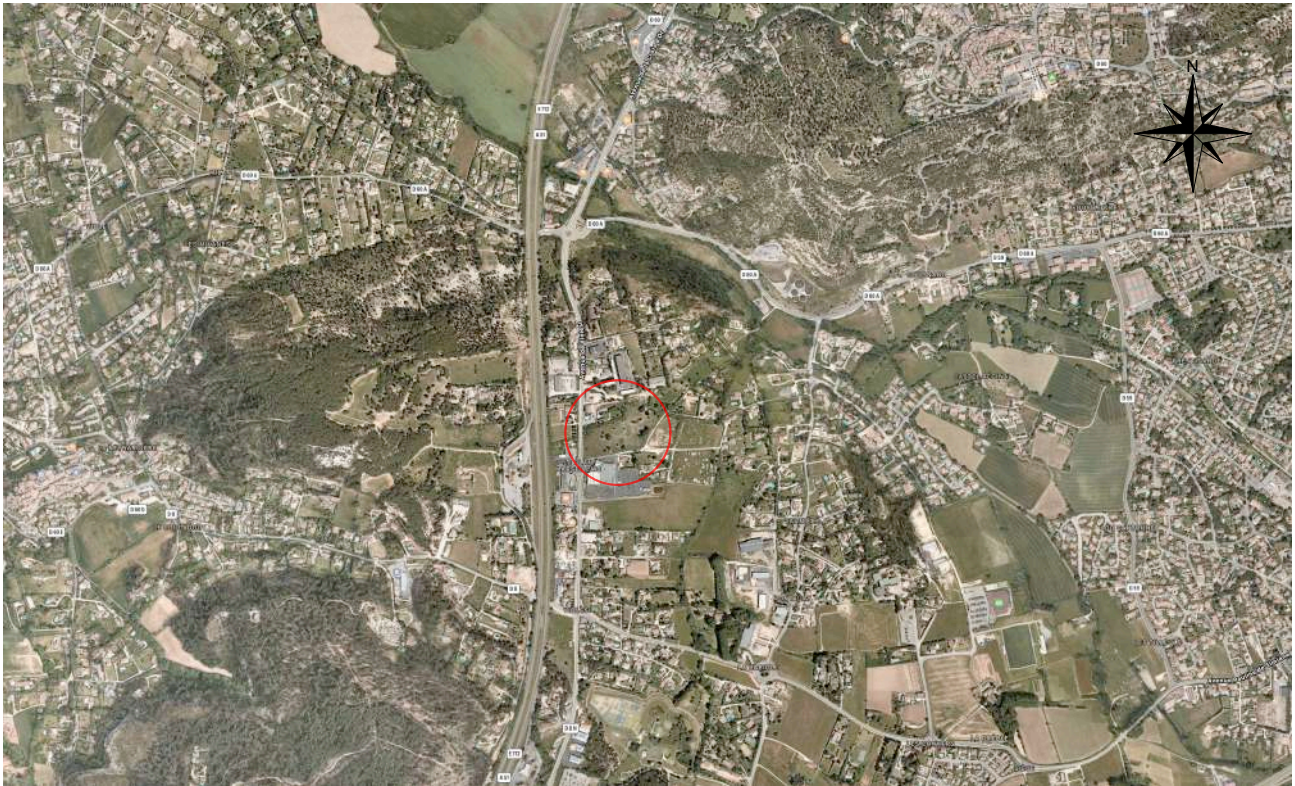
DATE

**DECEMBRE
2024**

ECHELLE

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

1 -SITUATION DU TERRAIN



Plan de situation dans Bouc Bel Air

Plan de situation du terrain dans la ville

Le présent projet est situé à l'ouest de la ville de Bouc-Bel-Air sur l'avenue Violesi. Cette avenue est une partie de la DN8, axe structurant de la commune.

En effet, celui-ci, parallèle à l'autoroute A51 relie Marseille à Aix-en-Provence. La zone d'implantation, autrefois constituée de propriétés agricoles descendant jusqu'au Vallat Violesi, s'est développée en un quartier hétéroclite constitué de zones résidentielles, de bâtiments d'activité et d'offres commerciales et de services diversifiés en bordure de voie.

Dans ce contexte, le programme proposé par la maîtrise d'ouvrage contribue à faire évoluer le quartier en secteur d'habitation structuré afin de redonner de la cohérence à la zone et de conforter la vocation urbaine du quartier.

L'ensemble résidentiel proposé s'intègre totalement à l'OAP du quartier Plan Marseillais Violesi, avec le programme suivant :

- 27 logements collectifs en accession et sociaux,
- Et leurs stationnements affectés, soit 70 places au total.



Plan de cadastre

Le terrain d'assiette est situé dans une zone 1AU-UDa du PLUI. Il est constitué de la parcelle CB 254. La zone urbaine du terrain et l'OAP qui la concerne conduiront à structurer l'ensemble du quartier mais aussi à requalifier et améliorer l'axe de l'avenue de Violesi.

2. DESCRIPTION DES ABORDS DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS VOISINES

Le terrain est actuellement cerné :

- au sud le par chemin d'exploitation et des constructions résidentielles
- au nord et à l'ouest par des terrains naturels à bâtir,
- à l'est par le chemin d'exploitation et des terrains naturels

La desserte du terrain se fait actuellement par un chemin d'exploitation dont l'entrée est sur l'avenue de Violesi.

3. DESCRIPTION DU TERRAIN

Le site actuellement retrouve la topographie du terrain naturel d'origine. Il est en faible pente de 2% en moyen. Le dénivellement maximal est de 4m . Un talus longe la limite sud-est, sur le chemin d'exploitation.

Le terrain est sous la forme d'une prairie avec quelques arbres à haute tige. Il ne comporte aucune construction.



Photo aérienne



Photo depuis l'avenue de Violesi

B - PRÉSENTATION DU PROJET :

1- AMÉNAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN, ORGANISATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

a) Aménagement et constructions

L'implantation en plan masse reprend donc les lignes de force du site avec un positionnement caractérisé par la topographie du terrain tout en respectant les axes de circulation prédéfinis par l'OAP. Le bâtiment est orienté parallèle à la nouvelle voie créée et au chemin d'exploitation existant. L'excroissance de côte est suivie la forme du terrain légèrement en trapèze.



Plan masse

L'implantation du projet est principalement conduite par la topographie complexe du site et des contraintes hydrauliques.

La logique du secteur est respectée avec un habitat de logements collectifs en R+2.

b) Superficie des espaces verts et emprises au sol des constructions

Sur cette parcelle située en « Zone A » de l'OAP VIOLESI qui prévoit une densité de l'ordre de 65 logements/ha, le projet développe 27 logements sur une surface foncière d'environ 10 865 m².

Lot 1 – comprenant les bâtiments A, B, C :

27 logements
SDP=1819,00 m²

Superficie : 3 465 m²

Emprise au sol PLUI 50% : 1 732,00 m²
Emprise au sol du projet : 1 285,00 m²

Espaces verts OAP 35% : 1 213,00 m²
Espaces verts du projet : 1 325,00 m²

Pleine terre PLUI 30% :	1 039,50 m ²
Espaces pleine terre du projet :	1 325,00 m ²

Ainsi la surface nouvellement imperméabilisée fait 2121 m².

Pour les détails sur l'ouvrage de rétention et la perméabilité du terrain voir la notice hydraulique.

2- ORGANISATION DES ACCES, CIRCULATIONS ET PARKING DU SITE

a) Accès

Le plan masse participe aux principes d'aménagement de l'OAP et s'inscrit dans la réorganisation du quartier. De même, des circulations piétonnes et des circulations cyclables parcourent le plan masse le long des voies créées, permettant ainsi une perméabilité douce à l'ensemble du plan masse.

L'accès véhicule à la nouvelle voie se fait depuis le giratoire existant au niveau du Super U. Cette voie est à double sens et comporte la partie chaussée de 6m de large (elle est ainsi conforme aux prescriptions de « Risque feu de Forêt » du PLUi). La chaussée est complétée par un trottoir piéton d'un côté et d'une piste multimodale de l'autre. L'ensemble est agrémenté par une bande d'espace vert qui sépare la chaussée de la piste multimodale.

Un accès véhicules de 5 m de largeur ainsi qu'un accès piéton est prévu depuis cette voie.

b) Stationnements

Le projet prévoit au total 70 places, dont 38 closes et couvertes à RDC et 32 places extérieures.

27 places visiteurs (1 par logement) font partie des places extérieures. 9 places extérieures minimum seront perméables.

Un arbre de haute tige minimum sera planté par 4 places de parking au sein de l'espace de stationnement de véhicules (voir plan paysager).

Les surfaces de local deux roues respectent les règles de 1,5m² par personne, conformément au PLUI et au C.C.H., soit : 46 emplacements x 1,5m² = 69,00m² (dont 65,00 m² au sol et 4 m² en rack superposé). (voir Annexe 1 « plans de niveaux »)

Dispositifs de recharge des véhicules électriques

Conformément à la demande de l'OAP, 20% des places de stationnement privatives seront dotées de mesures conservatoires nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, soit un total de 9 places.

3-TRAITEMENT DES CLOTURES ET AMENAGEMENT EN LIMITE DE TERRAIN, SURFACES ESPACES VERTS

Les limites du projet seront clôturées par un grillage d'une hauteur de 1m80 sans soubassement pour permettre un libre écoulement des eaux pluviales, suivant des prescriptions de la DDTM (voir plan masse). L'accès au terrain se fera par un portail double battant et un portillon de côté nord du terrain.

Un traitement paysager particulier, pouvant prendre la forme d'une haie végétale, sera mis en place aux abords des voiries et conformément au plan paysager.

4 MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Le parti retenu a consisté tout d'abord à respecter le site, sa topographie, son environnement bâti existant, tout en proposant une architecture aux caractéristiques méditerranéennes dans la recherche de cette intégration au site.

Pour cela, les façades reprendront un rythme, des volumétries et des matériaux traditionnels :

- Les bâtiments collectifs auront des balcons qui participeront à la composition de la volumétrie générale. Les toitures à 4 pans sont prévus en tuiles en terre cuite canal type Galleane de chez Monier.

Les menuiseries extérieures seront en PVC de teinte claire tout comme les descentes EP afin de se confondre avec les teintes d'enduit. En effet, les façades seront revêtues de deux teintes d'enduit de couleur claire : PRB 15 ton pierre et 18 ile de France finition frottassé fin, conformément aux plans de façades.

Les occultations seront assurées par des volets roulants.

5- Prise en compte des dispositions de l'OAP.

Le projet assure une intégration des nouvelles constructions en cohérence avec les tissus pavillonnaires existants, par un traitement adapté des interfaces. Il respecte la destination de la zone donnée par l'OAP (habitat à dominante collective en R+2 et R+3 partiel).

Le projet participe à la création d'une frange urbaine de qualité le long du chemin d'exploitation et sur la voie créée, en face de l'entrée au LOT 1.

Un parc sera aménagé à l'est du bâtiment pour créer une nouvelle centralité, conformément aux prescriptions de l'OAP.

La nouvelle voie desservant le projet suit les principes de bouclage déterminés par l'OAP. Une piste multimodale suit cette voie pour participer à la continuité de circulation douce destinée à lier la totalité de l'OAP avec les polarités économiques et notamment commerciales / de services, ainsi que les centralités et espaces verts collectifs et le réseau de transport existant.

6- Prise en compte du risque feux de forêt.

La commune de Bouc-Bel-Air n'étant pas couverte par un PPRif prend en compte les prescriptions de l'article « risque feu de forêt » du PLUi.

Le terrain se trouve partiellement dans la zone de risque feux (M-mauve). Dans cette zone des nouvelles constructions à l'usage de habitations sont admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.

Ceci comporte :

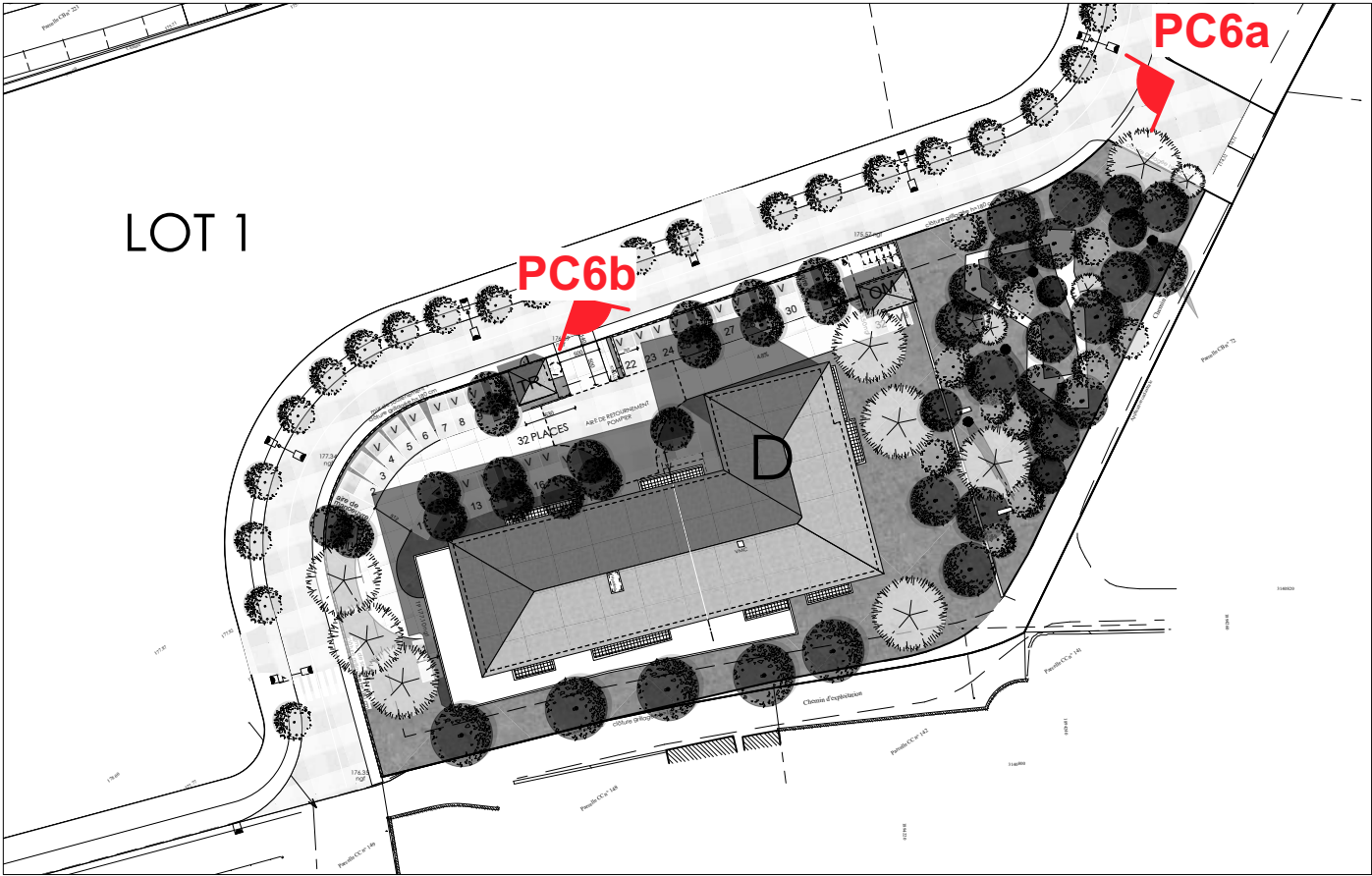
1. Le terrain est accessible par une voie publique à double sens, dont la chaussée est de 6 m de large minimum. La pente de cette voie est inférieure à 4%. Les accès véhicules du projet ont la largeur de 5m.
2. La totalité des constructions est située à moins de 40 mètres de l'accès à la voie accessibles aux véhicules de secours.
3. Les constructions sont situées à une distance réelle de moins de 200 m d'un poteau incendie sous pression normalisée (voir plan réseaux).

7- Collecte des ordures ménagères.

Un local poubelles est prévu en limite de la voie. Une aire de présentation sera aménagée devant ce local ainsi qu'une place de stationnement dépose-minute PMR.

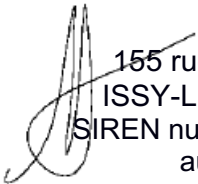
8- Labels et certifications.

Le projet vise les labels NF Habitat HQE et BIODIVERCITY



Plan de repérage

VILLE DE BOUC BEL AIR
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

MAITRE D'OUVRAGE :		N° DU PLAN	
OGIC SA 155 rue Jean-Jacques Rousseau ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), SIREN numéro 382621134 immatriculée au RCS de NANTERRE		PC6	
MAITRE D'OEUVRE :		PHASE	
MARC FARCY Architecte 39 Rue de la Loge 75 Avenue Niel 13002 Marseille 75017 Paris Tél.: 04 91 90 44 56 Tél.: 01 42 27 12 12 			
OPERATION :			
LOT 2 CONSTRUCTION D'UN BATIMENT DE 27 LOGEMENTS Avenue de Violesi 13 320 Bouc-Bel-Air			
INTERVENANTS :			
BET THERMIQUE / FLUIDE	BUREAU DE CONTROLE / SPS	ARCHITECTE PAYSAGISTE	BET VRD
CONVERGENCE ZI Toulon est bp12 83210 La Farlede T: 07 82 27 58 11	SOCOTEC 7A allée Marcel Leclerc 13008 Marseille T: 07 86 57 72 10	Cabinet P.P.PETEL 16 Cours Sextius, 13100 Aix-en-Provence T: 04 42 38 16 67	BETEM INFRA Europarc Pichaury – Bât. 4 1330 av. J. R. Guilibert Gauthier de la Lauzière CS 5045 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 T: 04.42.26.06.97
GEOMETRE	BET STRUCTURE		
SCP Ramond 25 Bd Joseph Roubaud, 13380 Plan de Cuques T: 04 91 68 26 43	STRUCTURA 75 imp. Pelletier et Caventou BP 90271 ZI LA FARLEDE 83078 TOULON Cedex 9 T: 04 22 59 04 90		
DESIGNATION :			DATE
INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT			DECEMBRE 2024
			ECHELLE



PC6a



PC6b

VILLE DE BOUC BEL AIR
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

MAITRE D'OUVRAGE :

OGIC SA

155 rue Jean-Jacques Rousseau
ISSY-LES-MOULINEAUX (92130),
SIREN numéro 382621134 immatriculée
au RCS de NANTERRE

N° DU PLAN

PC4

MAITRE D'OEUVRE :



MARC FARCY Architecte

39 Rue de la Loge
13002 Marseille
Tél.: 04 91 90 44 56

75 Avenue Niel
75017 Paris
Tél.: 01 42 27 12 12

MARC FARCY
Architecte DPLG
75, Avenue Niel
75017 PARIS
Tél. 01 42 27 12 12

PHASE

OPERATION :

CONSTRUCTION DE 8 MAISONS
Avenue de Violesi
13 320 Bouc-Bel-Air

INTERVENANTS :

BET THERMIQUE / FLUIDE	BUREAU DE CONTROLE / SPS	ARCHITECTE PAYSAGISTE	BET VRD
CONVERGENCE ZI Toulon est bp12 83210 La Farlede T: 07 82 27 58 11	SOCOTEC 7A allée Marcel Leclerc 13008 Marseille T: 07 86 57 72 10	Cabinet P.P.PETEL 16 Cours Sextius, 13100 Aix-en-Provence T: 04 42 38 16 67	BETEM INFRA Europarc Pichaury – Bât. 4 1330 av. J. R. Guilibert Gauthier de la Lauzière CS 50453 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 T: 04.42.26.06.97
GEOMETRE	BET STRUCTURE		
SCP Ramond 25 Bd Joseph Roubaud, 13380 Plan de Cuques T: 04 91 68 26 43	STRUCTURA 75 imp. Pelletier et Caventou BP 90271 ZI LA FARLEDE 83078 TOULON Cedex 9 T: 04 22 59 04 90		

DESIGNATION :

NOTICE ARCHITECTURALE

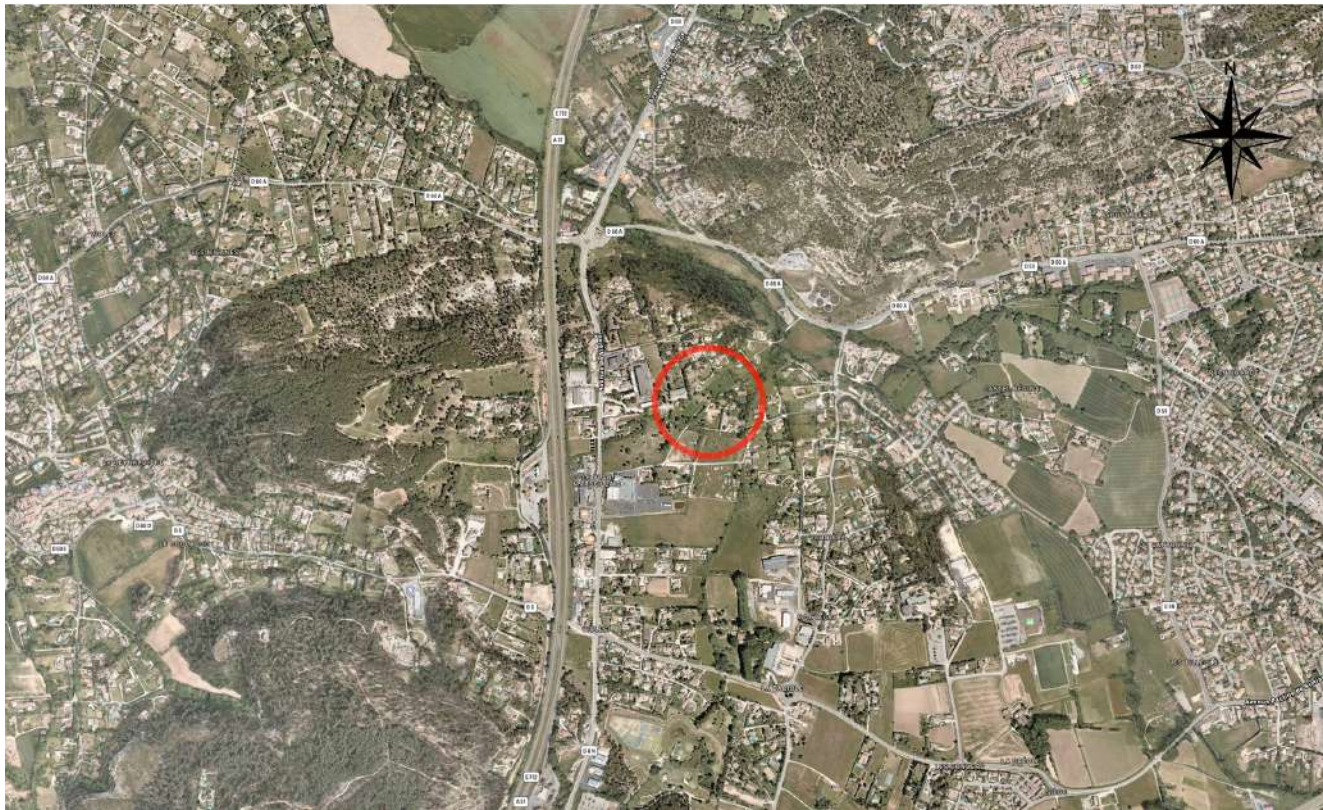
DATE

**DECEMBRE
2024**

ECHELLE

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

1 -SITUATION DU TERRAIN



Plan de situation du terrain dans la ville

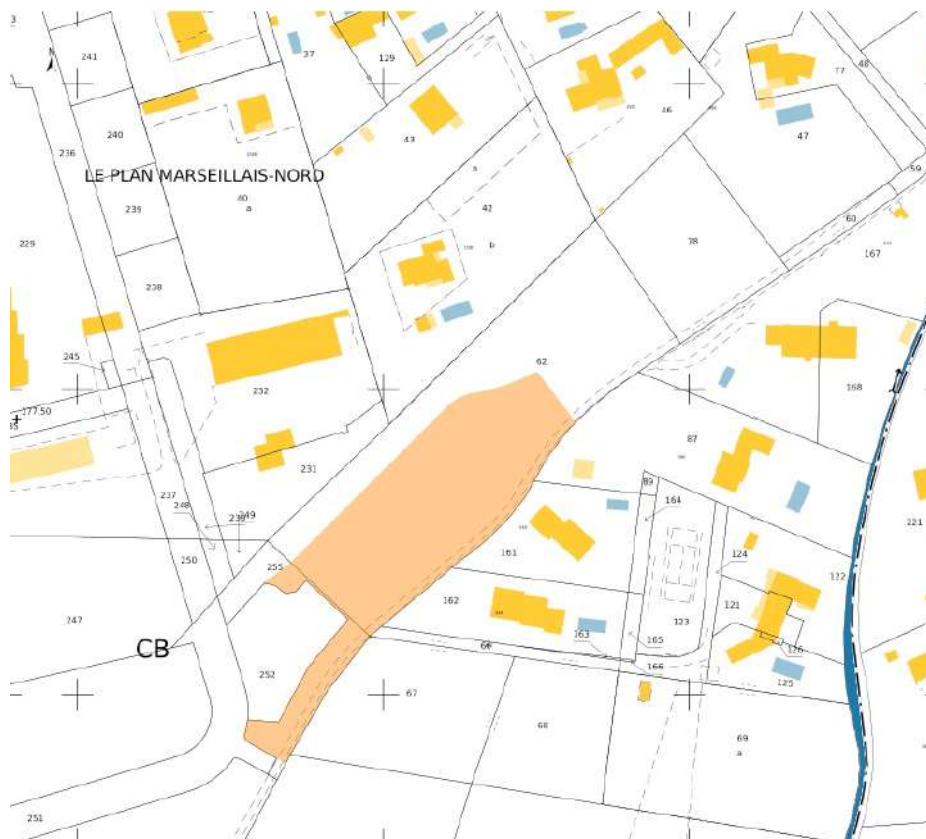
Le présent projet est situé à l'ouest de la ville de Bouc-Bel-Air sur l'avenue Violesi. Cette avenue est une partie de la DN8, axe structurant de la commune.

En effet, celui-ci, parallèle à l'autoroute A51 relie Marseille à Aix-en-Provence. La zone d'implantation, autrefois constituée de propriétés agricoles descendant jusqu'au Vallat Violesi, s'est développée en un quartier hétéroclite constitué de zones résidentielles, de bâtiments d'activité et d'offres commerciales et de services diversifiés en bordure de voie.

Dans ce contexte, le programme proposé par la maîtrise d'ouvrage contribue à faire évoluer le quartier en secteur d'habitation structuré afin de redonner de la cohérence à la zone et de conforter la vocation urbaine du quartier.

L'ensemble de 8 maisons individuelles proposé s'intègre totalement à l'OAP du quartier Plan Marseillais Violesi, avec le programme suivant :

- 8 maisons en accession et sociaux,
- Et leurs stationnements affectés, 8 places closes et couvertes et 16 places extérieures, soit 24 places au global. Dont 8 places extérieurs visiteurs (1 par logement)



Plan de cadastre

Le terrain d'assiette est situé dans une zone 1AU-UDa du PLUI. Il est constitué des parcelles CB 62 partie est CB255 partie. Il fait partie du projet d'aménagement (PA 013 015 24 00004) dont la demande à était déposée le 23/12/2024.

La zone urbaine du terrain et l'OAP qui la concerne conduiront à structurer l'ensemble du quartier mais aussi à requalifier et améliorer l'axe de l'avenue de Violesi.

2. DESCRIPTION DES ABORDS DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS VOISINES

Le terrain est actuellement cerné :

- au sud le chemin d'exploitation et des constructions résidentielles
- au nord des constructions résidentielles
- à l'ouest des terrains naturels à bâtir,
- à l'est des constructions résidentielles

La desserte du terrain se fait actuellement par un chemin d'exploitation dont l'entrée est sur l'avenue de Violesi.

3. DESCRIPTION DU TERRAIN

Le site actuellement retrouve la topographie du terrain naturel d'origine. Il est en faible pente de 1% en moyen. Le dénivellement maximal est de 110 cm. Un talus longe la limite Est du terrain.

Le terrain est sous la forme d'une prairie avec quelques arbres à haute tige. Il ne comporte aucune construction.



Photo aérienne



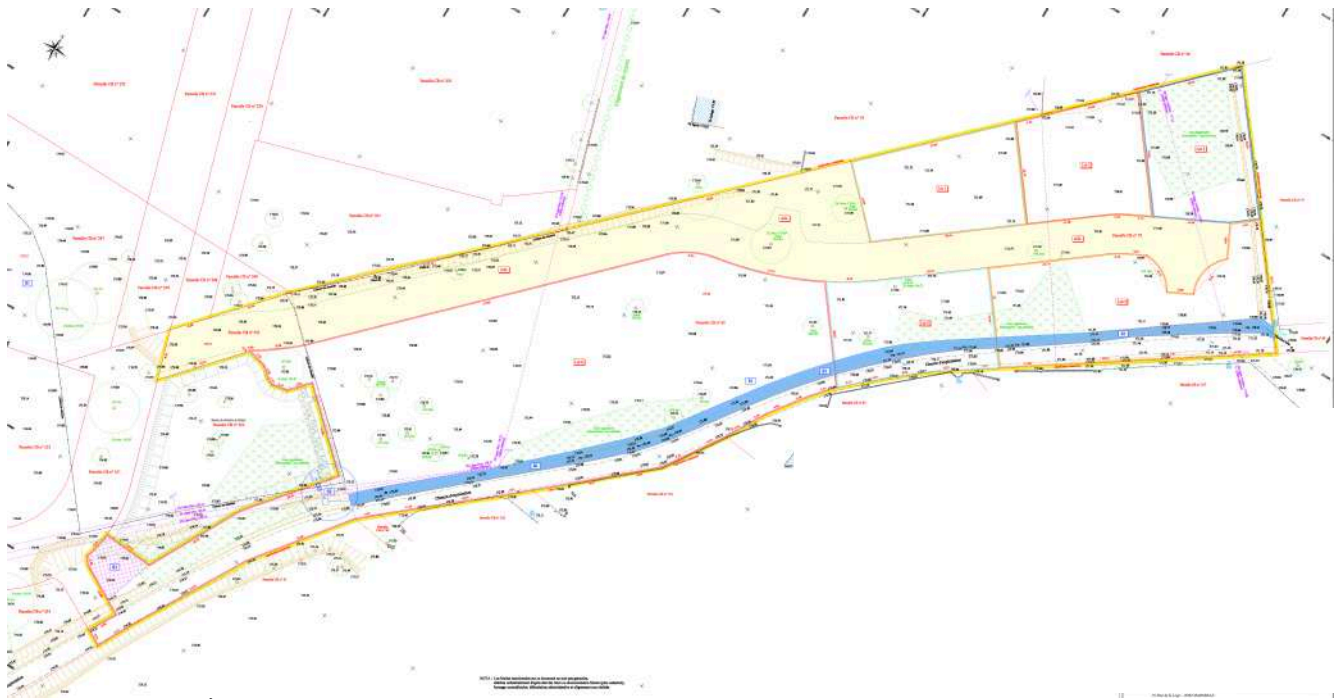
Photo depuis le chemin d'exploitation

B - PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet vient s'inscrire dans le cadre d'un Permis d'Aménager qui prévoit la division du site en six lots et une voirie commune depuis la nouvelle voie de desserte prévu par l'OAP.

Les lots créés sont destinés à la construction des maisons individuelles.

Le présent projet concerne le lot 6 de cet aménagement représentant 4171,00m² et situé à l'Ouest du terrain, le long du chemin d'exploitation existant.



1- AMÉNAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN, ORGANISATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

a) Aménagement et constructions

L'implantation en plan masse reprend donc les lignes de force du site avec un positionnement caractérisé par la topographie et la forme du terrain et de lotissement.

La voie créée est un prolongement de bouclage prévu par l'OAP. Sa configuration est dictée par la forme du terrain et les besoins du projet d'ensemble.



Plan masse

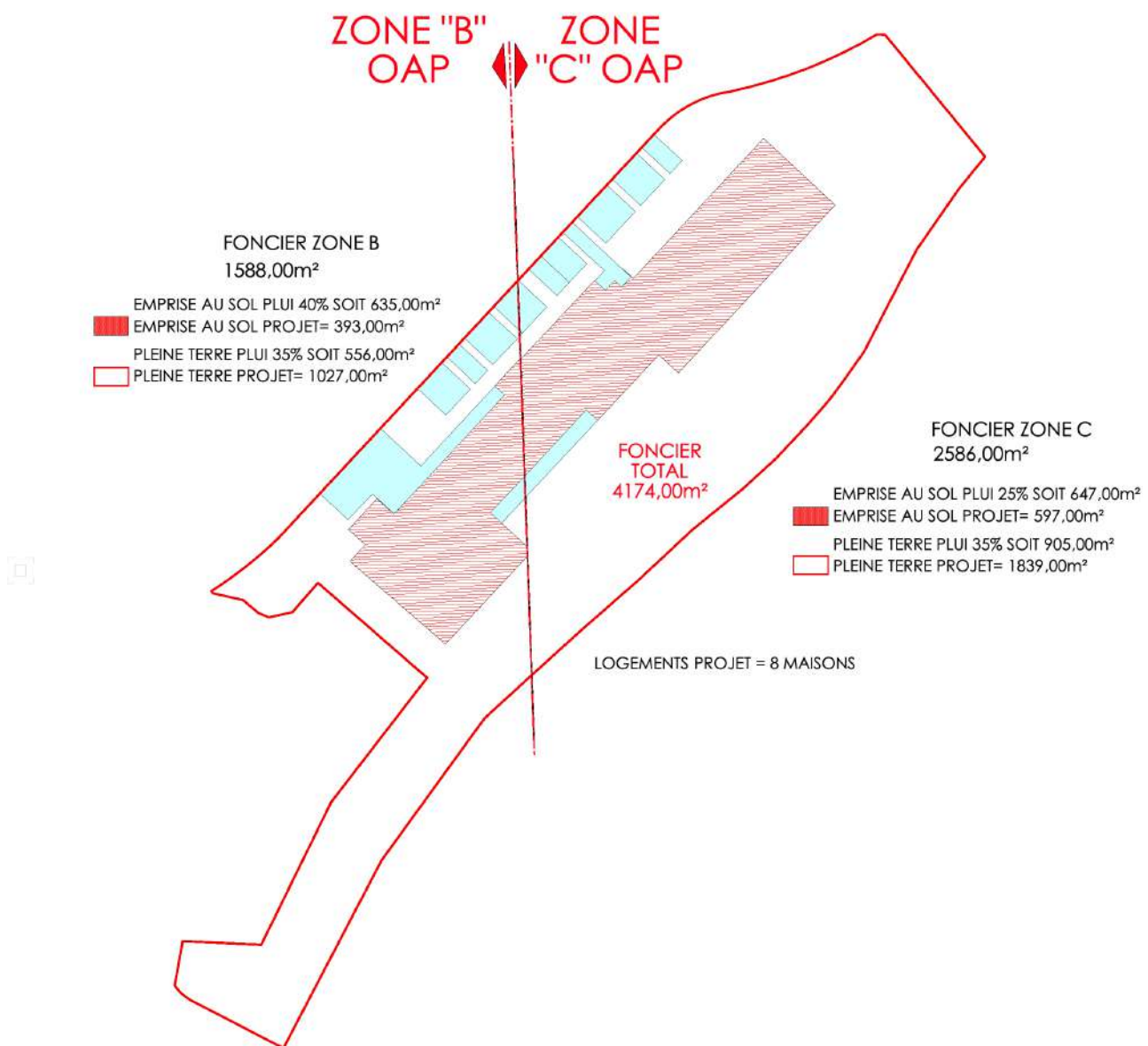
L'aménagement du projet d'ensemble permet une liaison urbaine simple avec les terrains avoisinants et leurs constructions. La logique du secteur est respectée avec un habitat de maisons individuelles.

b) Superficie des espaces verts et emprises au sol des constructions

Sur cette parcelle située en partie en « Zone B » et en partie en « Zone C » de l'OAP VIOLESI, le projet développe 8 maisons individuelles sur une surface foncière d'environ 4174,00 m².

Lot 6 : 8 logements
SDP=888,00 m²

Superficie : 4174,00 m²



2- ORGANISATION DES ACCES, CIRCULATIONS ET PARKING DU SITE

a) Accès

Le plan masse participe aux principes d'aménagement de l'OAP et s'inscrit dans la réorganisation du quartier. De même, des circulations piétonnes et des circulations cyclables parcourent le plan masse le long des voies créées, permettant ainsi une perméabilité douce à l'ensemble.

L'accès véhicule au lotissement se fait depuis la voie centrale d'aménagement de l'OAP. Le chemin desservant le lotissement est une voie privée en impasse. Elle comporte une aire de retournement à son extrémité. La partie chaussée fait 6 m de large et la pente est autour de 1%. Ainsi la voie est conforme aux prescriptions de PLUi concernant le risque feu de forêt. Un cheminement piéton est prévu d'un côté de cette voie.

Accès piétons aux maisons se fait par un seul cheminement. La différence de niveau entre la route et le rez-de-chaussée est rattrapée par un escalier et un elevateur PMR. Ensuite deux coursives mèneront aux logements. La longueur de chacun d'eux est inférieure à 30m. Une des coursives donne un accès direct au parking couvert.

b) Stationnements

Le projet prévoit au total 24 places, dont 8 closes et couvertes à RDC et 16 places extérieures (dont 8 places visiteurs). Le parking extérieur est organisé le long de la voie. Il sera agrémenté par un alignement d'arbres. (un arbre par place de stationnement, voir plan paysager).

Les surfaces de local deux roues respectent les règles de 1,5m² par emplacement, conformément au PLUi et au C.C.H. Ainsi 3m² sont prévues dans chaque box individuel.

3-TRAITEMENT DES CLOTURES ET AMENAGEMENT EN LIMITE DE TERRAIN, SURFACES ESPACES VERTS

Les limites du projet seront clôturées par un grillage d'une hauteur de 1m80 sans soubassement pour permettre un libre écoulement des eaux pluviales, suivant des prescriptions de la DDTM (voir plan masse).

Un traitement paysager particulier, pouvant prendre la forme d'une haie végétale, sera mis en place aux abords des voiries et conformément au plan paysager.

4 MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Le parti retenu a consisté tout d'abord à respecter le site, sa topographie, son environnement bâti existant, tout en proposant une architecture aux caractéristiques méditerranéennes dans la recherche de cette intégration au site.

Pour cela, les façades reprendront un rythme, des volumétries et des matériaux traditionnels :

Les toitures seront à 2 pans couverts par tuiles en terre cuite canal type Galleane de chez Monier.

Les menuiseries extérieures seront en PVC de teinte claire tout comme les descentes EP afin de se confondre avec les teintes d'enduit. En effet, les façades seront revêtues de deux teintes d'enduit de couleur claire PRB 15 ton pierre et 18 Ile de France finition frottassé fin.

Les occultations seront assurées par des volets roulants.

5- Prise en compte des dispositions de l'OAP.

Le projet assure une intégration des nouvelles constructions en cohérence avec les tissus pavillonnaires existants, par un traitement adapté des interfaces. Il respecte la destination de la zone donnée par l'OAP (typologie d'Habitat collectif et individuel groupé en R+1).

Le projet participe à la création d'une frange urbaine de qualité le long du chemin d'exploitation.

La nouvelle voie desservant le projet est connectée à la voie en boucle déterminée par l'OAP. Un cheminement piéton suit cette voie pour participer à la continuité de circulation douce destinée à lier la totalité de l'OAP avec les polarités économiques et notamment commerciales / de services, ainsi que les centralités et espaces verts collectifs et le réseau de transport existant.

6- Prise en compte du risque feux de forêt.

La commune de Bouc-Bel-Air n'étant pas couverte par un PPRif prend en compte les prescriptions de l'article « risque feu de forêt » du PLUi.

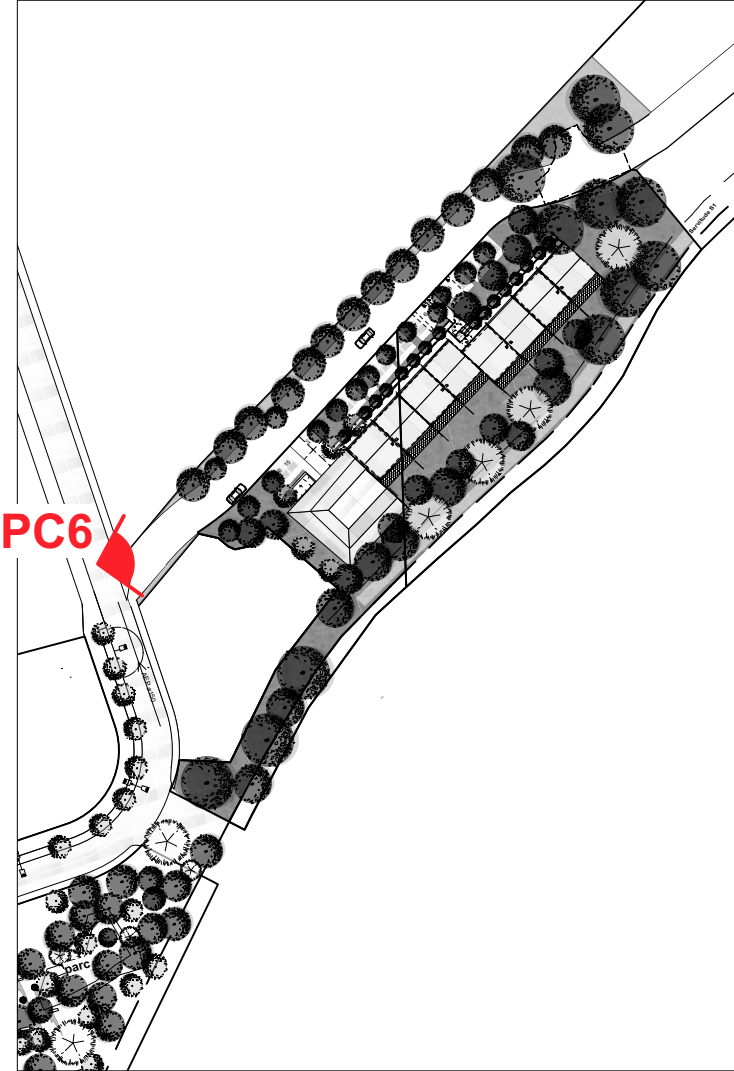
Le terrain se trouve partiellement dans la zone de risque feux (M-mauve). Dans cette zone des nouvelles constructions à l'usage de habitations sont admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.

Ceci comporte :

1. Le terrain est accessible par une voie publique à double sens, dont la chaussée est de 6 m de large. La pente de cette voie est inférieure à 4%. Les accès véhicules du projet ont la largeur de 5m.
2. La totalité des constructions est située à moins de 40 mètres de l'accès à la voie accessibles aux véhicules de secours.
3. Les constructions sont situées à une distance réelle de moins de 200 m d'un poteau incendie sous pression normalisée (voir plan réseaux).

7- Collecte des ordures ménagères.

Un local poubelles est prévu accolé au parking couvert, situé au même niveau NGF que la voirie.



Plan de repérage

VILLE DE BOUC BEL AIR
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

MAITRE D'OUVRAGE :		N° DU PLAN	
OGIC SA 155 rue Jean-Jacques Rousseau ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), SIREN numéro 382621134 immatriculée au RCS de NANTERRE		PC6	
MAITRE D'OEUVRE :		PHASE	
 MARC FARCY Architecte 39 Rue de la Loge 13002 Marseille Tél.: 04 91 90 44 56 75 Avenue Niel 75017 Paris Tél.: 01 42 27 12 12  MARC FARCY Architecte DPLG 75, Avenue Niel 75017 PARIS Tél. 01 42 27 12 12			
OPERATION :			
CONSTRUCTION DE 8 MAISONS Avenue de Violesi 13 320 Bouc-Bel-Air			
INTERVENANTS :			
BET THERMIQUE / FLUIDE	BUREAU DE CONTROLE / SPS	ARCHITECTE PAYSAGISTE	BET VRD
CONVERGENCE ZI Toulon est bp12 83210 La Farlede T: 07 82 27 58 11	SOCOTEC 7A allée Marcel Leclerc 13008 Marseille T: 07 86 57 72 10	Cabinet P.P.PETEL 16 Cours Sextius, 13100 Aix-en-Provence T: 04 42 38 16 67	BETEM INFRA Europarc Pichaury – Bât. 4 1330 av. J. R. Guilibert Gauthier de la Lauzière CS 50453 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 T: 04.42.26.06.97
GEOMETRE	BET STRUCTURE		
SCP Ramond 25 Bd Joseph Roubaud, 13380 Plan de Cuques T: 04 91 68 26 43	STRUCTURA 75 imp. Pelletier et Caventou BP 90271 ZI LA FARLEDE 83078 TOULON Cedex 9 T: 04 22 59 04 90		
DESIGNATION :			DATE
INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT			DECEMBRE 2024
			ECHELLE



VILLE DE BOUC BEL AIR

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

MAITRE D'OUVRAGE :

OGIC SA

155 rue Jean-Jacques Rousseau
ISSY-LES-MOULINEAUX (92130),
SIREN numéro 382621134 immatriculée
au RCS de NANTERRE

N° DU PLAN

PA2

MAITRE D'OEUVRE :



MARC FARCY Architecte

39 Rue de la Loge
13002 Marseille
Tél.: 04 91 90 44 56

75 Avenue Niel
75017 Paris
Tél.: 01 42 27 12 12

MARC FARCY
Architecte DPLG
75, Avenue Niel
75017 PARIS
Tél. 01 42 27 12 12

PHASE

OPERATION :

PERMIS D'AMENAGER
Avenue de Violesi
13 320 Bouc-Bel-Air

INTERVENANTS :

BET THERMIQUE / FLUIDE	BUREAU DE CONTROLE / SPS	ARCHITECTE PAYSAGISTE	BET VRD
CONVERGENCE ZI Toulon est bp12 83210 La Farlede T: 07 82 27 58 11	SOCOTEC 7A allée Marcel Leclerc 13008 Marseille T: 07 86 57 72 10	Cabinet P.P.PETEL 16 Cours Sextius, 13100 Aix-en-Provence T: 04 42 38 16 67	BETEM INFRA Europarc Pichaury – Bât. 4 1330 av. J. R. Guillibert Gauthier de la Lauzière CS 50453 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 T: 04.42.26.06.97
GEOMETRE	BET STRUCTURE		
SCP Ramond 25 Bd Joseph Roubaud, 13380 Plan de Cuques T: 04 91 68 26 43	STRUCTURA 75 imp. Pelletier et Caventou BP 90271 ZI LA FARLEDE 83078 TOULON Cedex 9 T: 04 22 59 04 90		

DESIGNATION :

NOTICE DE PRESENTATION

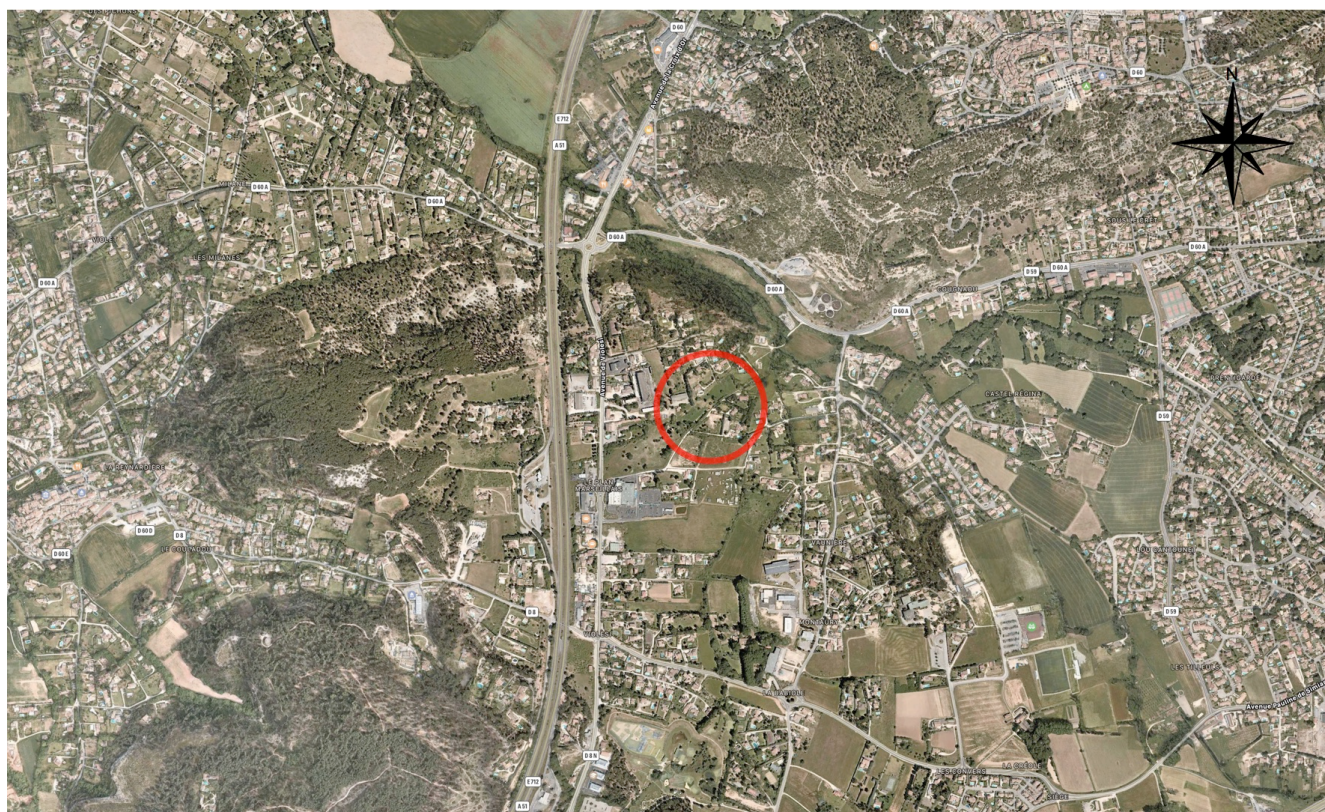
DATE

**DECEMBRE
2024**

ECHELLE

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

1. SITUATION DU TERRAIN



Plan de situation du terrain dans la ville

Ce permis d'aménager présenté par la société Ogic est situé à l'ouest de la ville de Bouc-Bel-Air sur l'avenue Violesi. Il s'inscrit dans le cadre des réflexions menées par la ville de Bouc Bel Air sur cette zone depuis le PLU et actuellement avec le PLUI 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.

Dans ce contexte, le programme proposé par la maîtrise d'ouvrage contribue à faire évoluer le quartier en secteur d'habitation structuré afin de redonner de la cohérence à la zone et de conforter la vocation urbaine du quartier.

Le terrain d'assiette est situé dans une zone 1AU-UDa du PLUI. Il est constitué des parcelle CB 252, CB 62 et CB 78. La zone urbaine du terrain et l'OAP qui la concerne conduiront à structurer l'ensemble du quartier mais aussi à requalifier et améliorer l'axe de l'avenue de Violesi.



Plan de cadastre

2. ETAT ACTUEL

Le site actuellement retrouve la topographie du terrain naturel d'origine sous la forme d'une prairie sans arbre à haute tige.

Le terrain est bordé :

- au sud par le chemin d'exploitation et des constructions résidentielles
- au nord et à l'est par des constructions résidentielles,
- à l'ouest par des terrains naturels à bâtir,

La desserte du terrain se fait actuellement par un chemin d'exploitation dont l'entrée est sur l'avenue de Violesi.



Photo du terrain à l'état actuel

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Au regard de la réglementation du PLUI, l'assiette de l'opération est :

- Classée en secteur 1AU-UDa du PLUI (*zone urbaine mixte à dominante d'habitat*)
- Intégrée dans le périmètre de l' OAP BOU-OAP04 (zone « B » et « C ») de la ville de Bouc Bel Air.

Cette assiette foncière est concernée par la création d'une voie de desserte que traverse le terrain de l'est à l'ouest.

B – PARTI D'AMENAGEMENT

Une voie de desserte du nord-est au sud-ouest prenant sur la nouvelle voie de desserte prévue par l'OAP sera aménagée pour desservir sept lots.

Cette voie desservira un macro-lot de 4174,00m² (**LOT 5**) sur lequel un PC valant division sera déposé, ainsi que six lots destinés à être bâtis.

Sur la partie nord du terrain d'assiette la voie de desserte aux cinq lots d'une largeur de 6m. reprend les caractéristiques viaries de la zone avec une circulation principale des véhicules, une circulation douce d'une part et des pénétrations perpendiculaires sur les différents lots.

La voie créée sera végétalisée sur son linéaire.



La répartition des surfaces de lots s'établit ainsi :

- LOT 1 : 140m² SDP
- LOT 2 : 140m² SDP
- LOT 3 : 140m² SDP
- LOT 4 : 140m² SDP
- LOT 5 : 150m² SDP
- LOT 6 : 890m² SDP

Chaque lot à bâtir prévoit deux places de parking. Une place privative qui sera intégrée à la construction à venir et une place visiteur à l'air libre sur l'emprise du lot.

6- Prise en compte du risque feux de forêt.

La commune de Bouc-Bel-Air n'étant pas couverte par un PPRif prend en compte les prescriptions de l'article « risque feu de forêt » du PLUi.

Le terrain se trouve partiellement dans la zone de risque feux (M-mauve). Dans cette zone des nouvelles constructions à l'usage de habitations sont admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.

Ceci comporte :

1. Le terrain est accessible par une voie publique à double sens, dont la chaussée est de 6 m de large. La pente de cette voie est inférieure à 2%. La voie d'accès en impasse comporte une aire de retournement pompiers de 17x5m.
2. Les accès véhicules à chaque lot auront la largeur de 4m minimum.
3. La totalité des constructions est située à moins de 40 mètres de l'accès à la voie accessibles aux véhicules de secours.
4. Les constructions sont situées à une distance réelle de moins de 200 m d'un poteau incendie sous pression normalisée (voir plan réseaux).