

# PUP MONTAURY

## Périmètre

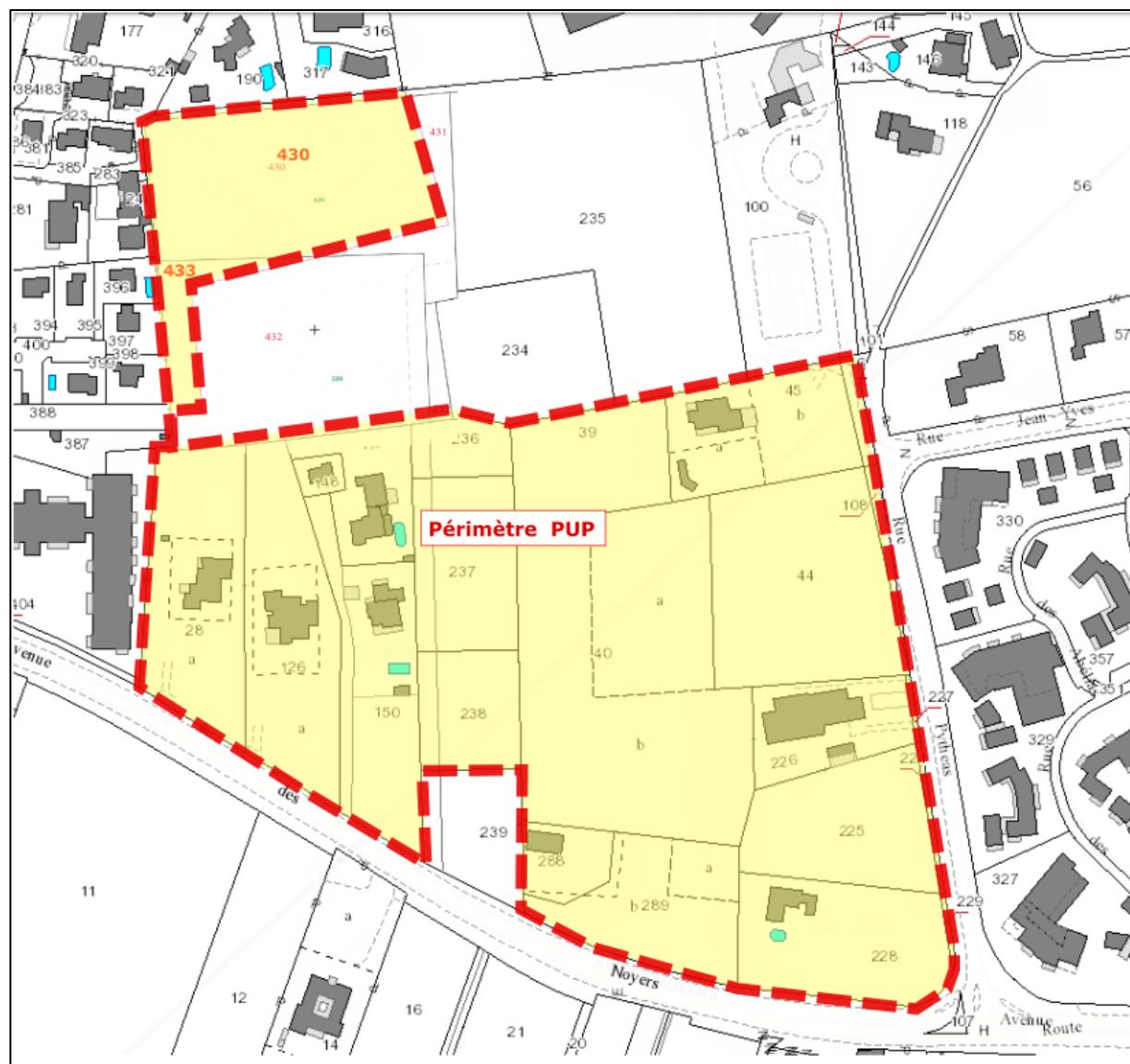
## Programme des Equipements Publics

Métropole Aix Marseille Provence / DGD Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et  
Cohérence Territoriale

15/04/2024

# A/ PERIMETRE DU PUP

Identification parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )
BS0028	4 503
BS0039	2 715
BS0040	11 308
BS0044	5 930
BS0045	3 365
BS0046	314
BS0108	240
BS0126	4 568
BS0148	305
BS0149	2 008
BS0150	4 003
BS0224	123
BS0225	3 510
BS0226	2 304
BS0227	56
BS0228	3 942
BS0229	60
BS0236	958
BS0237	2 876
BS0238	1 917
BS0288	1 019
BS0289	3 378
BS 430	6748
BS 433	1071
<b>Total surface</b>	<b>67 221m<sup>2</sup></b>



# B/ PRESENTATION DU SITE

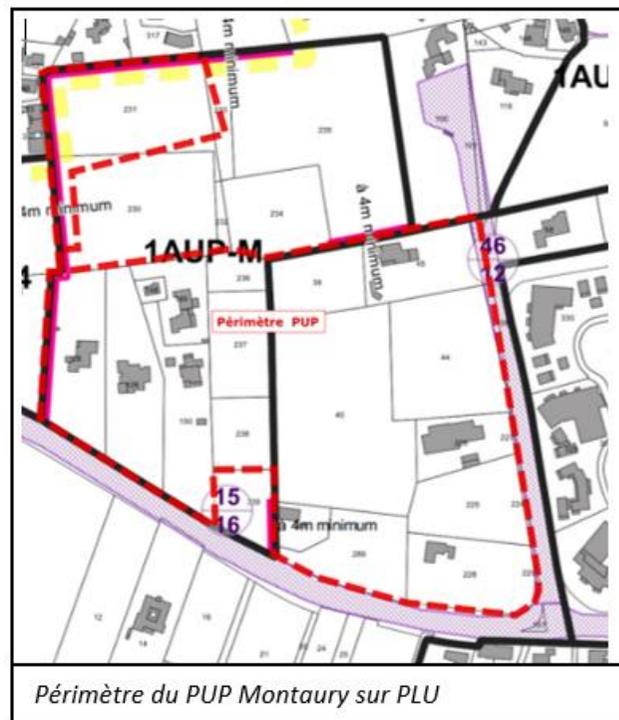
## 1) Localisation et contexte du site

Le site d'implantation est situé sur la Commune de Bouc Bel Air, dans une vaste plaine située en partie Sud du territoire communal. Occupé par de l'habitat diffus, il est bordé au Sud par l'avenue des Noyers (RD8) et à l'Est par la rue Pythéas, et se trouve à proximité immédiate du pôle d'équipements structurants de Montauray : collège Georges Brassens, piscine Guy Drut, stade Montauray, groupe scolaire Virginie Dedieu...

La zone est englobée dans une OAP de secteur (OAP Quartier Montauray) au PLU de Bouc Bel Air portant sur un périmètre plus étendu. Sur cette zone élargie, l'OAP vise à développer un quartier à dominante d'habitat en accompagnement d'un confortement des équipements collectifs existants.

Actuellement classé au PLU en partie en zone 1AUP-M et en partie en 2AU, l'intégralité du périmètre du PUP à vocation à être classée en zone 1AU-UDa dans le PLUi du Pays d'Aix arrêté le 12 octobre 2023.

L'OAP « BOU-OAP10 : Montauray » au PLUi, recentrée sur le périmètre, vient confirmer la vocation mixte du secteur.





## 2) Aménagement et urbanisation du site

L'aménagement du secteur doit permettre la création d'opérations de logements, comportant au minimum 50% de logements sociaux, répondant ainsi à l'objectif de structuration et de densification du périmètre. Le secteur accueillera aussi deux nouveaux équipements publics : un nouveau collège et un gymnase. A ce titre, des espaces d'interfaces entre ces différents secteurs seront aménagés, et seront financés en partie par les opérateurs car bénéficieront à l'ensemble des futurs usagers.

L'arrivée de cette opération nécessite la création d'une liaison routière et douce entre la rue Pythéas et l'avenue Florence Arthaud, et aussi une liaison douce vers le Sud (avenue des Noyers), ainsi que des espaces publics en accompagnement de ces infrastructures à créer.

Il convient de même de renforcer et d'étendre les réseaux d'eau potable et d'assainissement, et d'assurer la gestion des eaux pluviales.





## C/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le périmètre du PUP représente environ 6.7 hectares. Sur ce secteur, il est projeté la réalisation de plusieurs programmes immobiliers pour un total d'environ 269 logements, dont près de 140 logements sociaux. Il s'agit majoritairement de logements en petits collectifs (R+2) répartis sur plusieurs bâtiments, accompagnés, plus ponctuellement, d'habitat individuel, notamment au contact de certains tissus pavillonnaires existants. En partie Est, il est prévu la création d'une centralité avec une offre de commerces/services de proximité.

La Surface De Plancher totale projetée est d'environ 21 297 m<sup>2</sup> pour 269 logements dont 140 LLS , répartie prévisionnellement de la manière suivante :

- Dans le secteur Nord :
  - Secteur Nord : 3 197m<sup>2</sup> SDP représentant 34 logements dont 17 logements sociaux ;
  
- Dans le secteur Sud :
  - Secteur Sud : 6 500 m<sup>2</sup> SDP représentant 77 logements dont 43 logements sociaux ;
  
- Dans le secteur Sud Est dit Champ de Brassens :
  - Logements : 10 600m<sup>2</sup> de SDP représentant environ 158 logements dont 80 sociaux
  - Commerces et services : 1000 m<sup>2</sup> de SDP

# PLAN MASSE INDICATIF DU PROJET IMMOBILIER secteur nord



## LEGENDE ESPACES VERTS

- Arbres régionaux hautes tiges
- Arbres régionaux hautes tiges cônes
- Arbres régionaux fruitiers
- Végétation arbustive haute et plante grimpante
- Végétation arbustive moyenne et basse
- Prairie
- Parking revêtement perméable
- Cheminement



**MONTAURY**  
Construction d'un ensemble immobilier  
de 34 logements collectifs NORD  
Avenue des Mayens 13 320 Bouc-Bel-Air

---

**MAP**  
4, place Paul Corneil  
13022 Marseille  
Tel : +33 (0)4 91 09 42 00  
Fax : +33 (0)4 91 09 42 39  
www.montaurymap.fr

---

Maitre d'ouvrage	<b>SAM</b> IMMOBILIER	1 rue Paul Corneil 13022 Marseille	04 91 09 42 00
Bureau de contrôle	Grupos Quotconsult	19 Rue de la République 13001 Marseille	04 91 09 42 00
NET - Services Associatives		12 Avenue de la République 13001 Marseille	04 91 09 42 00
NET VEG	CE GRETTI	12 Avenue de la République 13001 Marseille	04 91 09 42 00
Projet de	<b>MAP</b>	4, place Paul Corneil 13022 Marseille	04 91 09 42 00

---

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**PLAN DE MASSE CONSTRUCTION - NORD**

N°	Date	Objet	Signature et coordonnées

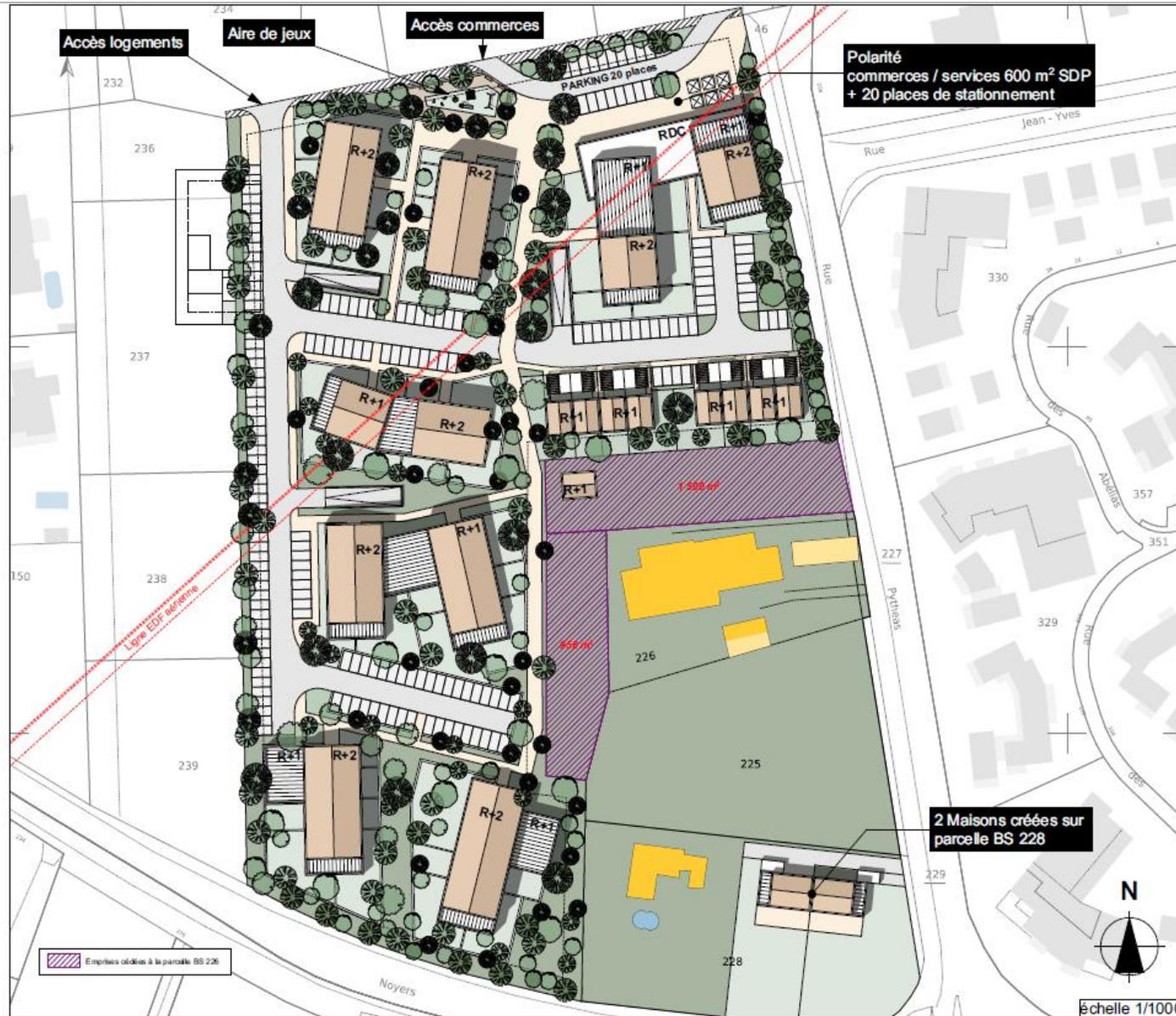
PLAN MASSE INDICATIF DU PROJET IMMOBILIER secteur Sud



# PLAN MASSE INDICATIF DU PROJET IMMOBILIER secteur Champs de Brassens

MONTAURY II - BOUC BEL AIR

PLAN + SURFACES



**Foncier total**  
37 556 m<sup>2</sup>  
(dont 2 458 m<sup>2</sup> à intégrer à la parcelle BS 226)

**Commerces**  
650 m<sup>2</sup> SDP

Services / restauration  
350 m<sup>2</sup> SDP

Logements  
10 600 m<sup>2</sup> SDP admin.

Soit environ 160 logements  
dont 8 maisons individuelles accolées  
+ 2 maisons individuelles accolées sur la  
parcelle BS 228

Ratio PLUI LLS à prévoir 50 %

**Stationnement**  
Commerces / services  
20 places extérieures  
(1/30 m<sup>2</sup> ratio PLUI)

**Logements**  
Besoins stationnement PLUI 360 places dont  
42 places visiteurs

186 places extérieures  
174 places à réaliser en sous-sol

**Emprise au sol totale**  
7 100 m<sup>2</sup> dont 960 m<sup>2</sup> existants sur les  
parcelles BS 226 et 228

Espaces végétalisés  
20 810 m<sup>2</sup> dont 19 600 m<sup>2</sup> en pleine terre

- Accès véhicules depuis le Nord (voie à créer)  
- Allée centrale piétonne végétalisée

échelle 1/1000

**SAM**  
IMMOBILIER

**MAP**

4, place Sadi Carnot  
13007 Marseille  
Tél : +33 (0)4 96 09 42 00  
Fax : +33 (0)4 96 09 42 39  
www.map-arc@chusult

08/04/2024

C.3

# D/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP)

Le programme de logements de Montauray s'inscrit dans un projet de développement plus vaste comprenant notamment la construction d'un collège et d'un complexe sportif. Ces équipements, et leurs infrastructures propres, feront l'objet de travaux menés concomitamment aux aménagements du PUP. Néanmoins, à l'exception d'un ouvrage hydraulique mutualisé, les équipements publics nécessaires au développement de la partie résidentielle du secteur Montauray ont été identifiés et isolés.

Ainsi, le programme des équipements publics relié au périmètre de PUP est le suivant :

## Voirie :

- Requalification et élargissement de la rue Pythéas, afin de pouvoir accueillir en toute sécurité des modes de déplacement doux, du stationnement longitudinal et des plantations ; ❶
- Création d'un barreau de liaison entre le haut de la rue Pythéas et l'avenue Florence Arthaud à l'Ouest : cette voirie permettra de desservir les futures opérations de logements, et accueillera des modes doux et des plantations. Une contre-allée sur un tronçon au Nord permettra l'accès du Collège. Des places de stationnements sont prévues le long de cette future voie ; ❷
- Aménagement d'espaces publics d'interface entre les équipements de superstructures et les futures constructions. ❸
- Aménagement d'une liaison douce Nord-Sud entre le prolongement de la rue F. Arthaud et l'avenue des Noyers ; ❹

Les aménagements de voirie projetés vont permettre de constituer une desserte sécurisée et facilitée du secteur et une intégration des modes doux, tout en améliorant la desserte par les transports en commun.

## Réseaux secs :

- Création du réseau ENEDIS ;
- Création de l'éclairage public du secteur.
- Création des réseaux de télécommunication et de vidéoprotection.

## Réseaux humides :

- L'extension du réseau d'adduction en eau potable ;
- L'extension du réseau d'eau brute, y compris protection incendie ;
- La création des réseaux d'assainissement et le raccordement à l'existant ;
- La création des ouvrages de gestion des eaux pluviales, des voiries et parking, y compris bassin de rétention enterré et débit de fuite ;

La rétention nécessaire à la voirie est mutualisée avec la rétention induite par les équipements de superstructure (collège et gymnase) dans un seul ouvrage hydraulique. Ainsi, seule la quote-part du bassin de rétention issue de la voirie est comptabilisée dans le coût des travaux.

Ainsi, le programme des équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants, y compris les frais afférents aux études et aux chantiers, s'élève à **3 375 849 €HT** (soit 4 051 019 €TTC).

Les opérateurs participent à la réalisation des travaux de voirie et aménagements divers au prorata des besoins générés par leurs projets. Ainsi, au regard de l'implantation des logements et des travaux projetés, il est convenu que les opérateurs participeront à près de 71% des dépenses.

Les participations des opérateurs, uniquement numéraires, s'élèvent donc à **2 386 857€** (détail dans le plan de financement ci-après).

Les participations seront réparties entre les différents opérateurs au prorata des surfaces de plancher créées par chacune des opérations

PLANS PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS



## E/ Plan de financement du Programme des équipements publics :

Le montant total des participations attendu est ventilé entre les différents secteurs, au prorata de la surface de plancher projetée dans chacun d'eux.

Le programme des équipements publics mis à la charge du PUP ainsi que le plan de financement est le suivant :

Équipement public	Coût prévisionnel €HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT					
			Opérateurs		Commune		Métropole	
			%	Montant €	%	Montant €	%	Montant €
Opérations préalables	160 050,00 €	Commune	70%	112 035,00 €	20,00%	32 010,00 €	10,00%	16 005,00 €
Terrassements et aménagements de surface	941 658,00 €	Commune	70%	659 161 €	30,00%	282 497,40 €	0,00%	- €
Réseaux humides	878 894 €	Métropole	76%	670 007 €	1%	6 815 €	23%	202 072 €
Assainissement	87 557 €		0%	- €	0,00%	- €	100,00%	87 557 €
Réseaux secs	480 202,00 €	Commune	70%	336 141 €	30,00%	144 060,60 €	0,00%	- €
Arrosage, plantations et mobilier urbain	490 012,00 €	Commune	70%	343 008 €	30,00%	147 003,60 €	0,00%	- €
Frais divers	337 476 €	Commune	79%	266 504,00 €	14%	47 786,00 €	7%	23 184,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 375 849 €</b>		<b>71%</b>	<b>2 386 857 €</b>	<b>20%</b>	<b>660 172 €</b>	<b>10%</b>	<b>328 818 €</b>

\*l'assainissement n'est pas mis à la charge des opérateurs dans le calcul des participations PUP. Ces derniers seront soumis à la PFAC.

La répartition des participations par opérateurs par secteur et selon la surface de plancher est la suivante :

Équipements public	Coût prévisionnel	Participations attendues	Opérateur 1 (Nord)		Opérateur 2 (Sud)		Opérateur 3 (Champs de	
			%	Montant	%	Montant	%	Montant
Opérations préalables	3 375 849 €	2 386 857 €	15%	358 028	31%	739 926	54%	1 288 903
Terrassements et aménagements de surface								
Réseaux humides								
Réseaux secs								
Arrosage, plantations et mobilier urbain								
Frais divers								

**2 386 857€ de participations** dont 572 846€ pour la Métropole au titre de ses compétences, et 1 814 011€ pour la Commune au titre de ses compétences.