

V I L L A  
M A R I N A



## Port-de-Bouc, infinie douceur méditerranéenne entre bleu azur et vert colline

À 45 km de Marseille, à l'Est du delta du Rhône, une presqu'île s'avance à la rencontre de la Grande Bleue, face à l'imposante stature d'un fort semblant veiller sur les pêcheurs, les marins et les plaisanciers... Port-de-Bouc vous souhaite la bienvenue !

L'histoire de la cité port-de-boucaine est intimement liée à celle du golfe de Fos-sur-Mer. Avec un littoral s'étirant sur 9,5 km de plages de sable fin ou de galets, la commune a su valoriser le potentiel de la mer pour construire son développement économique et ses multiples activités de loisirs. Sa géographie l'a amené à grandir dans le sillage des Chantiers et Ateliers de Provence (CAP) qui furent mondialement réputés dans le domaine de la construction de navires et de cargos... et même à créer en lieu et place de ces anciens chantiers navals un nouveau cœur de vie portant si bien son nom : « Port Renaissance ».

Aux portes de la ville, sur les hauteurs, le bleu du front de mer cède sans transition la place au vert des collines et à la respiration de la forêt domaniale de Castillon étendue sur 288 ha. Ici règnent en maîtres pins parasols et étangs voyant coexister hérons, cygnes et flamands roses à découvrir au fil des sentiers de randonnée !

Dans un décor naturel où tout invite à des déplacements doux et aux transports en commun, les Port-de-Boucains savent pouvoir compter sur les 5 lignes de bus irriguant la commune mais aussi la gare SNCF permettant de rejoindre la gare TGV de Marseille-Saint-Charles en 1 h.





« Port Renaissance », plus qu'un quartier vivant... un agréable port d'attache

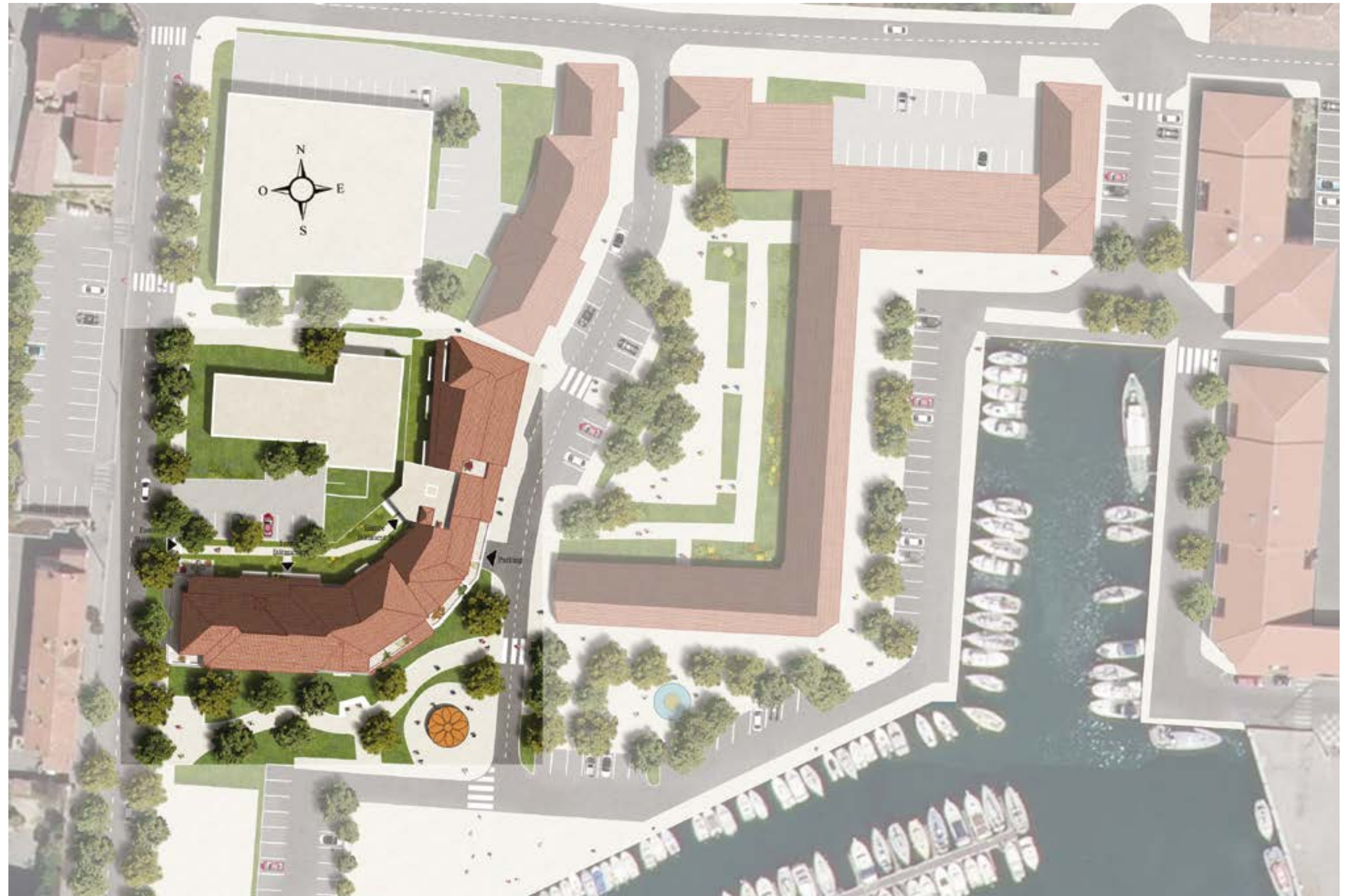
Depuis sa seconde naissance en 1985, le quartier du port de plaisance de Port-de-Bouc a fait bien du chemin. « Port Renaissance » est aujourd'hui reconnu pour être un des quartiers les plus vivants de la commune. On y trouve un large choix de commerces de proximité, de restaurants. C'est en ces lieux chargés d'histoire, sur le site même des anciens chantiers navals, que vient s'élever *Villa Marina*. De nombreux lieux d'intérêt se trouvent à distance piétonne : théâtre « Le Sémaphore », médiathèque Boris Vian, mais aussi crèche, école élémentaire, groupe scolaire. Ici, vous êtes à toute proximité de la Marina, à 500 m de la mairie. 15 mn à pied suffisent pour rejoindre la Plage des Ours. Ce quartier est aussi le siège de grands rendez-vous conviviaux tels que les puces nautiques, les joutes provençales, les concours de pêche ou encore les « Sardinades », un événement régional incontournable de l'été, réputé pour ses dégustations de spécialités de poisson en plein air. Adeptes de la mobilité douce, vous apprécierez la présence d'un arrêt de bus au pied de la réalisation ainsi que de la gare SNCF à 500 m !



Quand une ville renoue avec son port... Une architecture provençale typique faisant écho à l'esprit de la ville ancienne

Composée de 2 bâtiments, *Villa Marina* vient structurer « Port Renaissance » de son élégante silhouette. Rendant hommage à l'architecture vernaculaire provençale, elle fait harmonieusement écho aux constructions environnantes.

Cette réalisation de belle facture répond pleinement au souhait de la municipalité de Port-de-Bouc : retrouver une façade sur le port, lui restituer ses lettres de noblesse à travers une architecture de charme caractérisant si bien certains ports de la Méditerranée : l'Estaque à Marseille, La Ciotat, Cassis...



« Un port est un séjour charmant pour une âme...  
L'ampleur du ciel, l'architecture mobile des nuages,  
les colorations changeantes de la mer, le scintillement  
des phares, sont un prisme merveilleusement propre à  
amuser les yeux sans les lasser. »

*Charles Beaudelaire*



## Mot de l'architecte

« La renaissance de Port-de-Bouc, initiée par François SPOERRY en 1985, propose de rebâtir la ville autour de son port avec une architecture provençale. Cette greffe qui prolonge le centre ancien offre un visage maritime avec une architecture de façades composée d'éléments polychromes, variés et non répétitifs, comme des « hôtels particuliers ».

Cette renaissance intègre la vie sociale avec les commerces, l'hôtel, les activités nautiques et culturelles, des espaces verts et des promenades.

Nous avons dessiné ce projet dans cet esprit, avec des logements ouverts par de spacieuses loggias et terrasses sur la mer et le jardin public. Avec égale importance, nous avons étudié l'intérieur vers l'extérieur autant que l'extérieur vers l'intérieur, aussi bien pour les résidents que pour la ville. »

Xavier BOHL



## Variations sur le rythme

Le caractère méditerranéen typique qui émane de *Villa Marina* relève d'un talentueux travail de composition de façades. Depuis son socle jusqu'à son attique, en passant par son corps, la réalisation est le fruit d'une harmonieuse combinaison de rythmes verticaux et horizontaux :

Un jeu sur la verticalité que proposent des séquences d'immeubles de largeur variable, travaillées sur fond d'enduits de couleurs gaies, inspirées des minéraux : blanc, jaune, ocre, rouge. Elles viennent tantôt s'animer d'une finition grattée qui accroche la lumière, tantôt d'une finition talochée fin imitant les enduits à la chaux d'autrefois.

Un jeu sur l'horizontalité de strates entraînant le regard de bas en haut : soubassement ponctué

de pierre naturelle, corps de bâtiment avec encadrements et volets en bois peints, attique en retrait avec spacieuses terrasses et jardins suspendus.

À sa personnalité si singulière, *Villa Marina* ajoute une forme courbe, en arc, développant une façade sur la mer des plus attractives. L'Atelier d'architecture Xavier BOHL a su également tirer avantage du relief contrasté des lieux. Le dénivelé de la rue a été mis à profit pour l'agencement de 2 niveaux de stationnement en sous-sol, avec rampe d'accès introduite par une grande arche. Grâce à ce parking semi-enterré, la résidence ainsi que les appartements du rez-de-chaussée dominent le port, sans livrer aux promeneurs de vue directe sur les intérieurs.





## Sur un air de Riviera

Par ses façades aux couleurs de soleil, *Villa Marina* rappelle l'architecture traditionnelle des stations balnéaires de la Riviera italienne et le charme pittoresque de ses villages en promontoire. Ici, l'atelier d'architecture Xavier Bohl a également su tirer avantage du relief contrasté des lieux et du dénivelé de la rue. Il a été mis à profit pour l'agencement de 2 niveaux de stationnement en sous-sol, avec rampe d'accès introduite par une grande arche. Grâce à ce parking semi-enterré, la résidence ainsi que les appartements du rez-de-chaussée dominant le port, sans livrer aux promeneurs de vue directe sur les intérieurs.





### Une noble entrée en matière

Sur la rue de la République, l'accès piéton principal de la résidence est des plus soignés. Il se distingue par un majestueux porche en pierre, assorti sur l'intérieur d'une grille en ferronnerie. Des modénatures, fronton ou oculus matérialisent avec raffinement les 2 halls d'entrée de *Villa Marina*. Par ses fenêtres droites ou cintrées, ses balcons en ferronnerie de style minimaliste ou plus ouvragé, ses toitures en tuiles vieilles jouant des décrochés, le projet illustre ici une même richesse de détails architecturaux.

**Vous rêvez d'une vie avec une vue en balcon sur la mer ? Ce privilège, Villa Marina vous le réserve !**

L'orientation, les fenêtres et les plans des appartements de *Villa Marina* ont fait l'objet d'une étude poussée dans le but de faire profiter le plus grand nombre possible de résidents de la perspective sur le débouché du canal de Caronte - reliant l'Étang de Berre à la Méditerranée - ainsi que sur le fort Vauban en toile de fond ! Splendide panorama dont se délecter depuis l'aube jusqu'au coucher du soleil !

La faible épaisseur de la résidence permet à beaucoup d'appartements de bénéficier d'une conception traversante et à la grande majorité d'entre eux de jouir de jolies vues dégagées sur la mer... qui se donne à voir dès le deuxième étage de la résidence ! (à confirmer car sûr depuis le 3e mais M. Bolh n'était pas encore sûr que ça puisse être le cas depuis le 2e). Les prolongements extérieurs des appartements du 00 au 00 pièces (à confirmer) se déclinent ici dans toute leur diversité : jardins à jouissance privative sur la façade intérieure ; loggias, balcons ou terrasses côté mer.





Et si l'infiniment bleu s'invitait à l'horizon de votre intérieur ?

Les espaces de vies sont conçus pour leurs fonctionnalités et personnalisés pour vous apporter tout le confort.

Imaginez de beaux volumes lumineux, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance.



## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close avec jardins privatifs
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés par contact à clé pour l'accès sous-sol

### Décoration

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement carrelage à l'intérieur des logements
- Revêtement en Dalle sur plot sur les terrasses balcons et loggias



### Confort

- Chauffage et production d'eau chaude au gaz de ville
- Maîtrise de consommation énergétique. Opération labellisée « Smart Avenir »
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Local vélo



## Exemples de réalisations à Marseille



154 rue Breteuil  
Marseille 6<sup>e</sup>



Parc de l'Amadour  
Aix-en-Provence



Le Domaine des Cyprès  
Allauch



## Un promoteur important de l'immobilier

### Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur Euronext Paris.

### Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



## Accès \*

### EN VOITURE

Depuis Aix-en-Provence et Marseille, par l'A55 direction de Martigues/Fos-sur-Mer puis RN 568 direction Fos-sur-Mer, sortie 17 « Port-de-Bouc-centre ville »

Accès à l'autoroute A55 (via la N568) à 7,5 km de la réalisation

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

#### TRAIN

Gare TER de Port-de-Bouc à 500 m de la réalisation permettant de rejoindre Marseille-Saint-Charles en 1h

Gare TGV de Marseille Saint-Charles à 45 km de la réalisation

#### BUS

Arrêt « Sécurité Sociale » (Lignes 22, 32 et 2) à 150 m de la réalisation

#### AVION

Aéroport de Marseille-Provence à 39 km

\*Temps indicatif sans circulation - Sources SNCF, Google Maps



VILLA  
MARINA

LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS