



Ville de Marseille  
DGA Ville plus verte et plus durable

Marché Global de Performance - 4 LOTS -  
Réhabilitation des écoles Bouge, Malpassé les Oliviers,  
Emile Vayssière, Aygalades Oasis et Saint André La Castellane  
13013, 13014, 13015 et 13016 Marseille

# DOSSIER DE SITE GROUPE SCOLAIRE MALPASSÉ LES OLIVIERS

## *Programme Tome 4*

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>SITUATION DU PROJET.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PLANS ET SURFACES EXISTANTES.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>REGLEMENTATIONS ET SERVITUDES.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>DYSFONCTIONNEMENTS OU ELEMENTS MAJEURS A AMELIORER.....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>ORIENTATIONS URBAINES POUR LE PROJET.....</b>	<b>31</b>

## **1 CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET**

La ville de Marseille a décidé de procéder à un projet d'envergure pour la réhabilitation de plusieurs groupes scolaires.

Après une large démarche de diagnostic fonctionnel et technique des écoles, d'études de projection des besoins scolaires, la Ville a fait le choix d'une planification et gestion vertueuse de l'ensemble de son parc.

Elle a choisi de recentrer une part importante de son action vers l'amélioration globale de la qualité de son parc (réhabilitations, petits et moyens travaux) et l'élaboration de nouveaux modèles d'écoles, adaptées à l'éducation de demain. Une part significative du parc scolaire correspond à des bâtiments dits « GEEP », du nom du concepteur-réalisateur « Groupement d'Études et d'Entreprises Parisiennes ».

Ceux-ci présentent une architecture spécifique, basée sur un mode constructif des années soixante en structure métallique, et sur le principe de la préfabrication.

Ce parc est vieillissant, sa maintenance et son entretien engendrent des surcoûts et des difficultés de gestion. En outre, il ne répond plus aux objectifs environnementaux fixés par la Ville de Marseille.

Le groupe scolaire Malpassé les Oliviers a ainsi été retenu comme site prioritaire de type GEEP à réhabiliter.

L'objectif est de procéder à un projet de réhabilitation totale ou démolition partielle et reconstruction selon les possibilités techniques, fonctionnelles et réglementaire.

Cette réhabilitation devra permettre :

- la mise aux normes des bâtiments.
- la suppression de dysfonctionnements fonctionnels majeurs existants.
- la mise à niveau des surfaces selon les besoins actualisés.

La réussite de ce projet se basera essentiellement sur la capacité à réhabiliter le site en améliorant significativement le fonctionnement du site, en s'assurant de la mise aux normes totale des bâtiments et en atteignant les performances fonctionnelles, de confort d'utilisation, techniques et environnementales envisagées.

## 2 SITUATION DU PROJET

Le groupe scolaire Malpassé les Oliviers se situe dans la partie nord de la ville de Marseille, dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement. L'établissement est implanté dans le quartier Malpassé.

Le quartier Malpassé se compose de grands ensembles d'immeubles d'habitation de type HLM et de résidence privée. Il est marqué par la présence d'importants établissements publics enseignement : école Bouge, Malpassé les Oliviers, les Lauriers..., le collège Renoir et le lycée Diderot. Un élément majeur du quartier est également l'hôpital militaire de Laveran, établissement sanitaire. Le centre urbain et commercial du Merlan constitue le point de centralité du quartier.



### Limites cadastrales

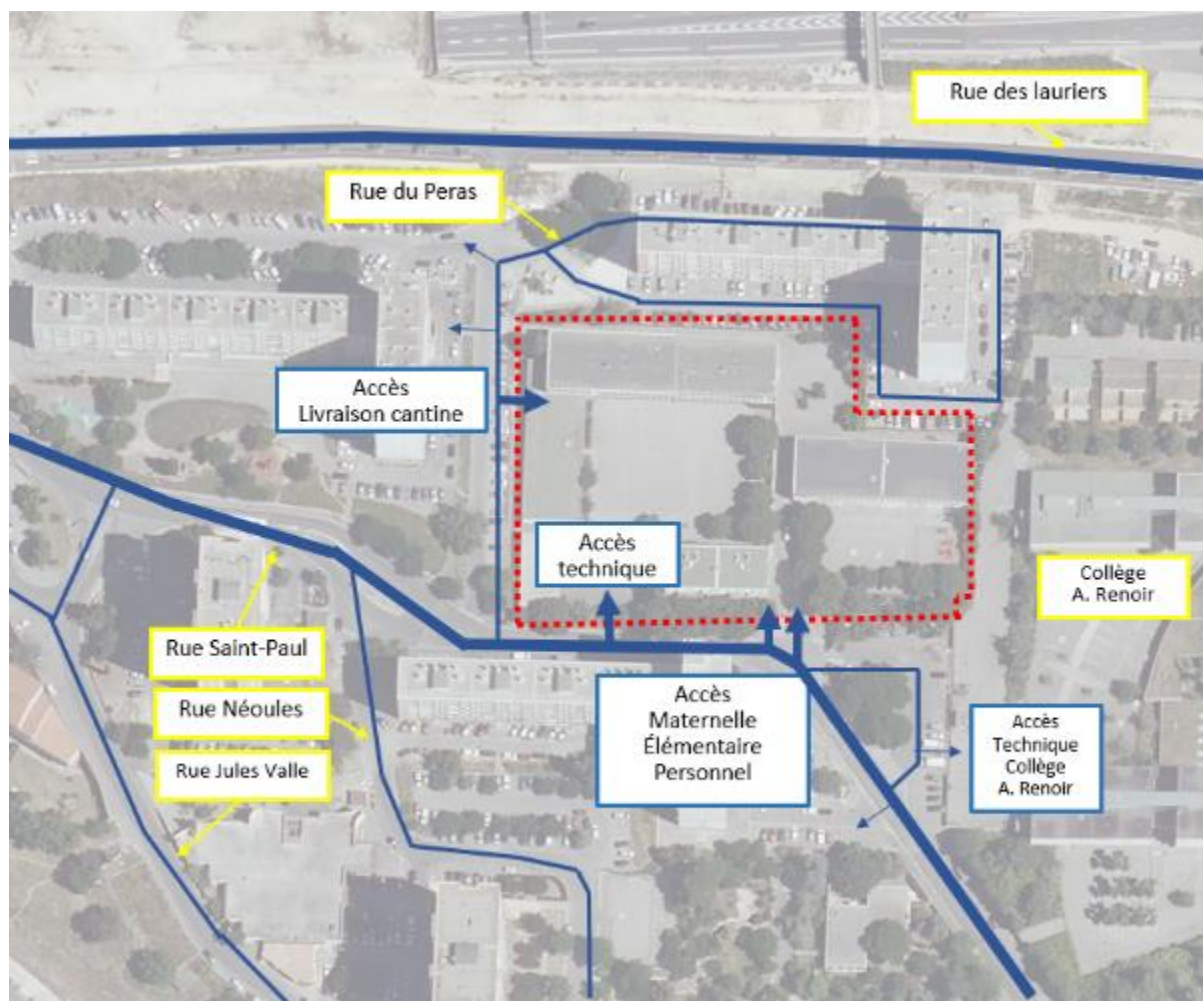


Le projet se développera à l'intérieur de deux parcelles cadastrales, au sud, la parcelle n°881 A 63 qui contient le groupe scolaire actuel et le parking public situé le long de l'avenue Saint-Paul et, au nord, la parcelle n°881 A 225 occupée principalement par un immeuble d'habitation et à son extrémité sud par le groupe scolaire.

L'emprise cadastrale du projet est de 20 611m<sup>2</sup>.

**Situation du groupe scolaire dans son environnement urbain :**

Le groupe scolaire Malpassé Les Oliviers est bordé au sud par la rue Saint-Paul, il est mitoyen sur son coté Est avec le collège Auguste Renoir et il est longé sur ses cotés Ouest et Nord par la rue du Peras et les immeubles d'habitation de grandes hauteurs qu'elle dessert.



La rue de Saint Paul est une voie de liaison inter-quartier qui relie la voie structurante Raymonde Martin située au sud-est, au carrefour Mérimée et au centre urbain le Merlan situé au nord-Ouest. Elle dessert les commerces, les équipements publics et les blocs d'immeubles.



La rue du Peras est une voie de distribution de faible importance, desservant deux ilots d'habitation. Elle forme une boucle, elle n'est donc accessible que depuis la rue de Saint-Paul. Une liaison avec la

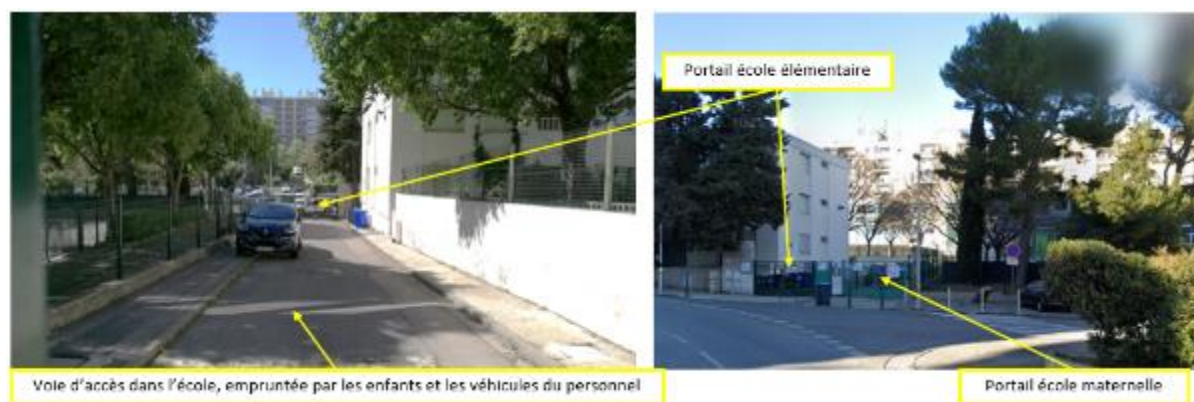


nouvelle voie des Lauriers, construite le long de la L2, est envisagée dans le schéma directeur MRS07 du PLUi. La rue du Peras, dans sa partie Nord est située au-dessus du niveau des écoles d'une hauteur moyenne estimée à un demi-étage.



### Les principaux accès du groupe scolaire :

Les accès à l'école élémentaire et à la maternelle sont situés à côté l'un de l'autre sur la rue Saint-Paul. Ils ne possèdent pas de large parvis mais un espace de trottoir élargi. Ils se font par deux portails qui s'ouvrent chacun sur une voie de circulation intérieure menant aux cours respectives de chaque école.



En amont de la rue Saint-Paul, un accès technique permet d'accéder au groupe scolaire par le terrain sportif situé devant le gymnase.



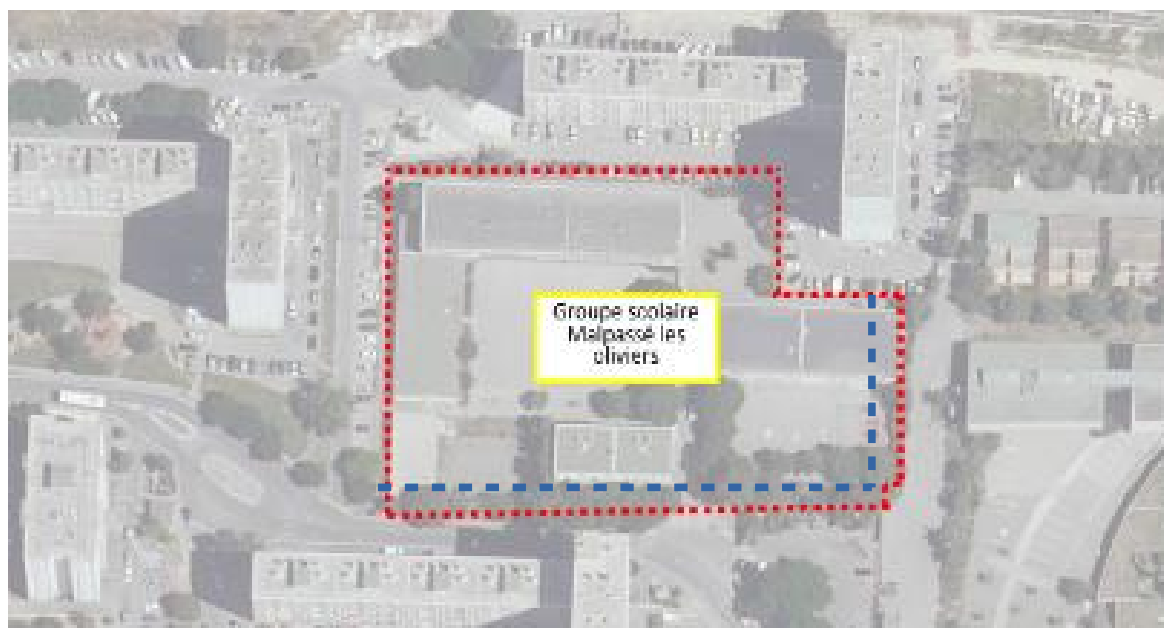
Les livraisons de repas de la cantine se font depuis la rue du Peras, directement dans le bâtiment abritant la restauration.

Enfin l'accès à la zone de stationnement personnel se fait également par la rue du Péras à l'arrière du bâtiment élémentaire.

### **Limites d'interventions**

Les études et le projet sont envisagés dans un périmètre légèrement plus restreint que le périmètre actuel.

Les nouvelles limites d'interventions et les éléments d'orientations urbaines spécifiques pour le projet sont décrits au paragraphe 7.



## **3 AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT**

### **Organisation actuelle :**

A la rentrée 2020, Le site Malpassé Les Oliviers accueillait :

- une l'école élémentaire GEEP
- une école maternelle GEEP
- un immeuble de logement comprenant la loge du concierge
- un gymnase servant aux scolaires.



L'emprise actuelle de la surface du groupe scolaire est estimée à 9 834m<sup>2</sup>

La surface utile actuelle, hors gymnase, est estimée à 4 428m<sup>2</sup>

La surface SDO actuelle, hors gymnase, est estimée à 5 819m<sup>2</sup>

#### GROUPE SCOLAIRE MALPASSE LES OLIVIERS :

L'établissement scolaire Malpassé Les Oliviers se compose de 5 bâtiments, de 2 cours de récréation, d'un terrain sportif, d'un parking pour le personnel et d'une zone réservée aux logements du personnel et du gardien.

**Au Nord de la parcelle, le bâtiment 1**, abrite l'école élémentaire dans une construction en R+2 de forme rectangulaire qui s'étire d'Est en Ouest en contre bas de la partie nord de la rue du Péras. Le RDC accueille un préau, des classes, les sanitaires de cour, des salles d'activité et des bureaux. Dans les étages les salles d'enseignements et d'activités se répartissent le long d'un couloir central. Depuis le bâtiment 1 les écoliers ont accès à une cour orientée sud avec une vue qui s'ouvre sur les immeubles de la cité.







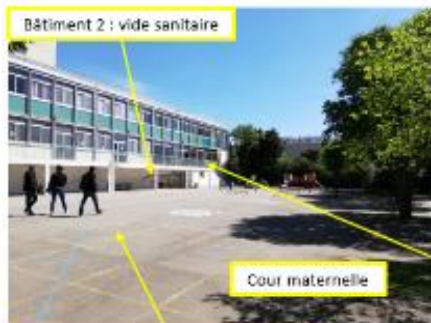
Bâtiment 1 : Circulation du R+1.



Bâtiment 1 : salle de classe du R+1

Le **bâtiment 2** est situé sur le côté Est de la parcelle. Sa façade pignon est bâtie sur la limite de propriété que l'école partage avec le collège A. Renoir.

Le bâtiment de forme rectangulaire est inséré dans la pente. Au nord la façade est de plain-pied avec le parking du personnel et s'étale sur deux niveaux, tandis que, au sud, la construction est posée sur un vide sanitaire qui rajoute plus ou moins un niveau à la façade. Les élèves de maternelle doivent emprunter un escalier pour se rendre dans leur cour.



Bâtiment 2 : vide sanitaire

Cour maternelle

Bâtiment 2 : Ecole maternelle coté sud



Passerelle du RDC menant à la cour



Parking du personnel

Bâtiment 2 : Ecole maternelle coté nord

Le RDC accueille les salles d'activités, les sanitaires et les bureaux. Les classes et les salles de repos sont situées au R+1. Les élèves doivent donc descendre, le plus souvent, deux niveaux pour parvenir à la cour.

Les escaliers intérieurs situés aux deux extrémités du bâtiment sont d'une surface importante. Ils sont constitués d'un palier central duquel descendent, de part et d'autre, deux volées d'escaliers.



Bâtiment 2 : Salle polyvalente du RDC



Bâtiment 2 : Cage d'escalier



Bâtiment 2 : Salle de motricité du RDC

Le **bâtiment 3** est situé sur le côté Ouest de la parcelle. Il s'agit d'une construction rectangulaire de 1 niveau. Elle s'étire sur un axe nord/sud le long de la partie Est de la voie du Peras. Le bâtiment 3 est jointif avec le bâtiment 1 mais les deux ne sont pas connectés l'un à l'autre.

Le bâtiment abrite l'espace cantine. Les enfants de l'élémentaire ont un accès de plain-pied avec leur réfectoire depuis leur cour, alors que les élèves de maternelle transitent via une partie du parking du personnel et la cour de l'élémentaire

La livraison se fait directement depuis la Rue du Peras.



Bâtiment 3 : réfectoires



Bâtiment 3 : cantine

Bâtiment 1 et cour élémentaire

Le **bâtiment 4** est calé dans l'angle Sud-Ouest de la parcelle à l'intersection des rues du Peras et Saint-Paul. Il s'agit d'une construction de forme rectangulaire, d'un niveau et de petite dimension qui abrite une salle de pratique sportive (petit gymnase)

Le bâtiment 4 est bordé par un terrain de sport.

Les espaces séparant la cour élémentaire du terrain de sport sont utilisés en potager pédagogique.



Bâtiment 4 : Gymnase depuis la rue Saint-Paul



Bâtiment 4 : Gymnase



Bâtiment 4 : Gymnase vestiaire

Le **bâtiment 5** est positionné à l'entrée du site et longe la rue Saint-Paul. Cette construction rectangulaire de trois niveaux regroupe les logements de fonction et la loge du gardien.



Bâtiment 5 : logement côté rue



Bâtiment 5 : logement côté cour élémentaire

## 4 PLANS ET SURFACES EXISTANTES

### Tableaux des surfaces des emprises au sol

Surfaces emprises au sol baties	
Batiment 1 : Élémentaire	1 191 m <sup>2</sup>
Batiment 2 : Maternelle	852 m <sup>2</sup>
Batiment 3 : Cantine	578 m <sup>2</sup>
Batiment 4 : Gymnase	250 m <sup>2</sup>
Batiment 5 : Logements	342 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3 213 m<sup>2</sup></b>

Surfaces espaces extérieurs élèves	
Cour Élémentaire (hors préau)	2047 m <sup>2</sup>
Cour Maternelle (hors préau)	990 m <sup>2</sup>
Liaison	99 m <sup>2</sup>
Aire de sport 1	403 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3 539 m<sup>2</sup></b>

Surfaces Espaces Verts	
ESPV 1 Nord	945 m <sup>2</sup>
ESPV 2 Sud	857 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 802 m<sup>2</sup></b>

Autres espaces extérieurs	
Parking	725 m <sup>2</sup>
Circulations nord	496 m <sup>2</sup>
Circulations logements	59 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 280 m<sup>2</sup></b>

Tableau des surfaces bâties par niveau :

L'ensemble du site se compose de 5 bâtiments existants.  
Ces bâtiments se répartissent globalement sur 4 niveaux.

Le tableau ci-dessous décrit les surfaces estimées par bâtiment et par niveau. Des écarts pourront apparaître après réalisation des relevés détaillés des surfaces. Les concepteurs devront ajuster les surfaces et se conformer aux plans géomètres pour évaluer ces surfaces.

Niveau 0	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m <sup>2</sup> )
Niveau 0	RDC du bâtiment 5	245
Niveau 0	Sous-sol aménagé bâtiment 2	13
<b>Sous-Total Niveau 0</b>		<b>258</b>

Niveau 1	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m <sup>2</sup> )
Niveau 1	RDC du bâtiment 1	665
Niveau 1	RDC du bâtiment 2	804
Niveau 1	RDC du bâtiment 3	559
Niveau 1	RDC du bâtiment 4	250
Niveau 1	R+1 du bâtiment 5	245
<b>Sous-Total Niveau 1</b>		<b>2 523</b>

Niveau 2	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m <sup>2</sup> )
Niveau 2	R+1 du bâtiment 1	1010
Niveau 2	R+1 du bâtiment 2	804
Niveau 2	R+2 du bâtiment 5	2 059
<b>Sous-Total Niveau 2</b>		

Niveau 3	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m <sup>2</sup> )
Niveau 3	R+2 du bâtiment 1	1010
<b>Sous-Total Niveau 3</b>		<b>1 010</b>

SITE GLOBAL		Surface bâtie intérieure estimée (m <sup>2</sup> )
Niveau 0		258
Niveau 1		2 523
Niveau 2		2 059
Niveau 3		1 010
<b>Grand total site</b>		<b>5 850</b>



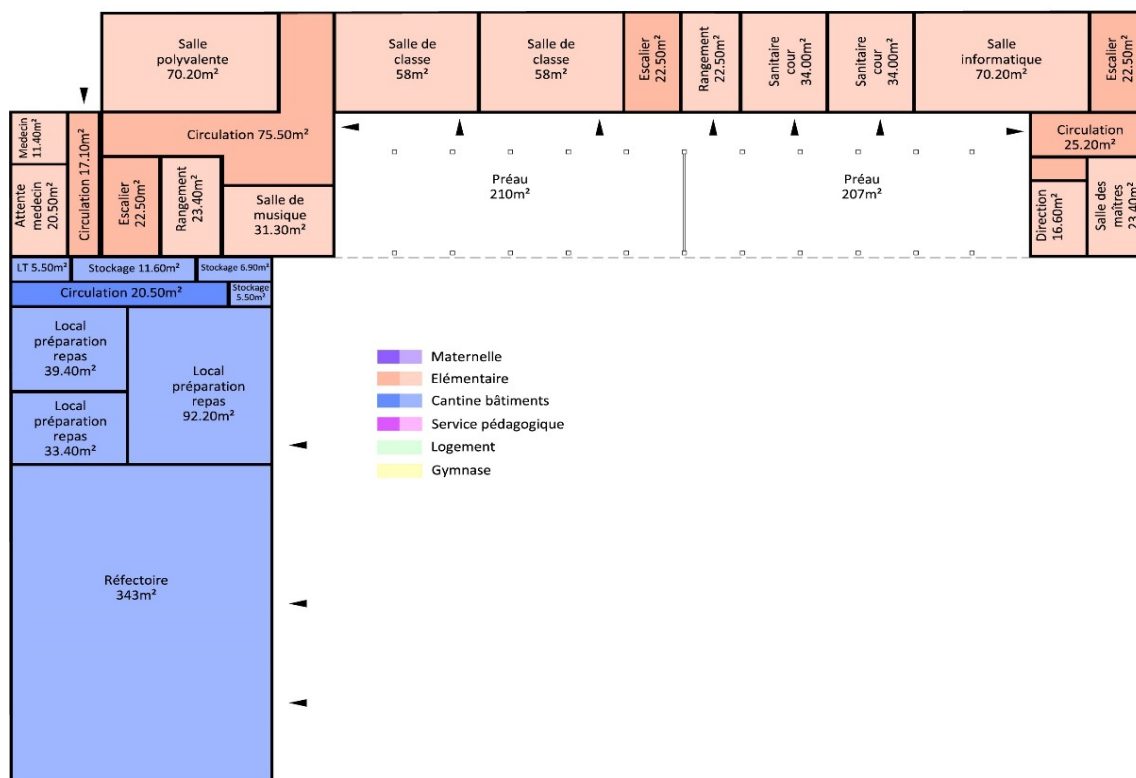
## Plan des existants école élémentaire et cantine

Local divers 22.20m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Sanitaire 11.30m <sup>2</sup>	Escalier 22.50m <sup>2</sup>	Psychologue 22.50m <sup>2</sup>	Sanitaire 11.30m <sup>2</sup>	Salle de classe 58m <sup>2</sup>	Salle de classe 58m <sup>2</sup>	Stockage 11.30m <sup>2</sup>	Escalier 22.50m <sup>2</sup>
Circulation 180m <sup>2</sup>											
Escalier 22.20m <sup>2</sup>	Sanitaire 11.30m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Local divers 22.20m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Stockage 11.30m <sup>2</sup>	

Bâtiment 1 R+2

Local divers 22.20m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Sanitaire 11.30m <sup>2</sup>	Escalier 22.50m <sup>2</sup>	Local divers 22.20m <sup>2</sup>	Sanitaire 11.30m <sup>2</sup>	Salle de classe 58m <sup>2</sup>	Salle de classe 58m <sup>2</sup>	Stockage 11.30m <sup>2</sup>	Escalier 22.50m <sup>2</sup>
Circulation 180m <sup>2</sup>											
Escalier 22.20m <sup>2</sup>	Sanitaire 11.30m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Rased 22.20m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Salle de classe 58.40m <sup>2</sup>	Bibliothèque 58.40m <sup>2</sup>		Sanitaire 11.30m <sup>2</sup>	

Bâtiment 1 R+1

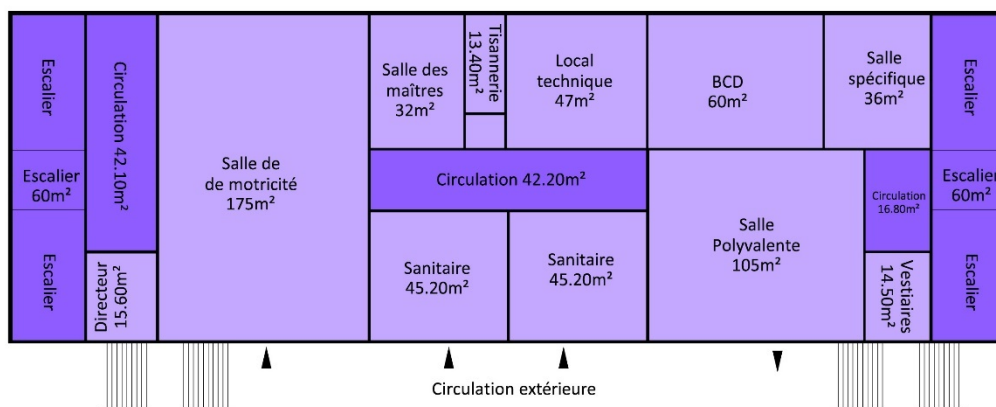


Bâtiment 1 RDC

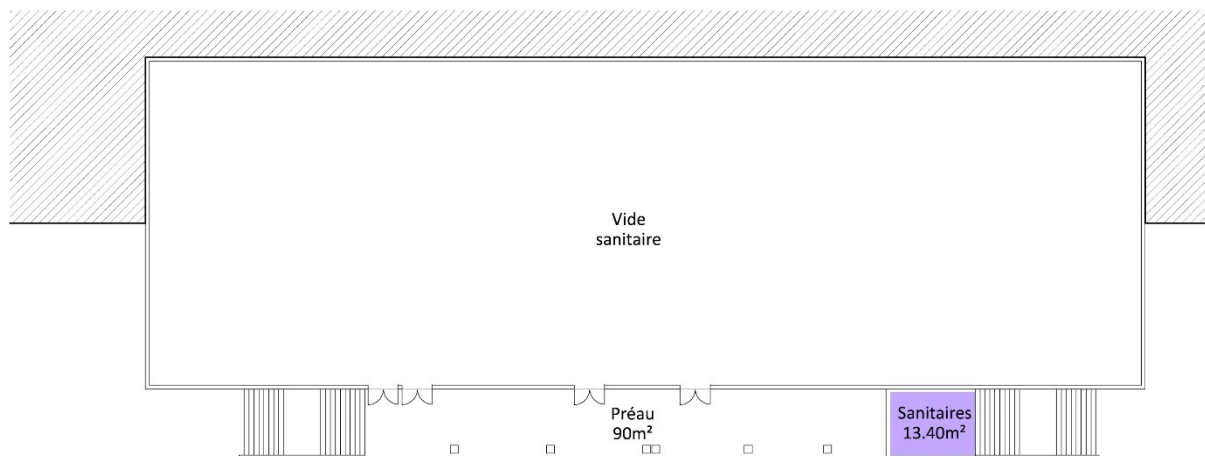
Plan des existants école maternelle



Bâtiment 2 R+1

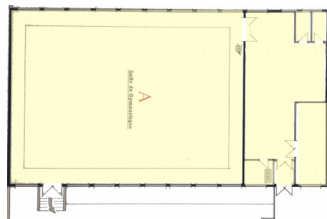


Bâtiment 2 RDC



Bâtiment 2 niveau cour

### Plan du gymnase



### Plan des logements



Bâtiment 05 : RDC



Bâtiment 05 : R+1



Bâtiment 05 : R+2

### Bilan des surfaces élémentaire

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Bureau de direction	1	16,6	16,6
Salle des maîtres	1	23,4	23,4
Sanitaires RDC	2	34	68
Salle informatique	1	70,2	70,2
Salle de musique	1	31,3	31,3
Salle polyvalente	1	70,2	70,2
Attente médecin	1	20,5	20,5
Salle médecin	1	11,4	11,4
Classes RDC	2	58	116
Classe R+1 et R+2	21	58,4	1226,4
Bibliothèque	1	58,4	58,4
Sanitaires de rappel R+1	10	11,3	113
Psychologue R+1	1	22,2	22,2
Clase RAZED	1	22,2	22,2
Stockage R+1 et R+2	4	22,2	88,8
Stockage R+1 et R+2	2	23,4	46,8
Bilan des surfaces école élémentaire			
Surfaces	Total Surface utile		2005
	Circulations*		680
	Total		2685

### Bilan des surfaces de la maternelle

Surfaces école maternelle			
Local	Unité	surface	surface totale
Bureau de direction	1	15,6	15,6
Salle des maîtres	1	32	32
Sanitaires RDC	2	45,2	90,4
Sanitaires cour	1	13,4	13,4
Salle de motricité	1	175	175
Salle polyvalente	1	105	105
Bibliothèque	1	60	60
Salle spécifique	1	36	36
Tisanerie	1	13,4	13,4
Vestiaires	1	14,5	14,5
Local technique	1	47	47
Classes R+1	8	57	456
Sanitaires de rappel R+1	1	23	23
dortoirs	3	23	69
Bilan des surfaces école maternelle			
Surfaces	Total Surface utile		1150
	Circulations*		470
	Total		1620

### Bilan des surfaces : Cantine

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle de restauration élémentaire	1	343	343
Salle de restauration maternelle	1		
office	1		
vestiaires		165	165
Réserves	3	8	24
Local technique	1	5,5	5,
Bilan des surfaces cantine			
Surfaces	Total Surface utile		538
	Circulations		21
	Total		559

### Bilan des surfaces Gymnase



Surfaces Gymnase			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle d'évolution	1	182	182
Rangement et vestiaire	1	61	61
Bilan des surfaces gymnase			
		Total Surface utile	243
		Circulations	7
		Total	250

Bilan des surfaces logements

Surfaces Logements			
Local	Unité	surface	surface totale
Par niveau	3	245	735
		Total Surface utile	735
		Circulations	0
		Total	735

Total Surfaces utiles MALPASSE les Oliviers	4 671
Circulations	1178
Total MALPASSE les Oliviers	5 849

## 5 REGLEMENTATIONS ET SERVITUDES

Le concepteur du projet devra réaliser une lecture attentive et exhaustive de toutes les réglementations liées à ce projet. Il est de son ressort de concepteur d'identifier et d'intégrer toutes ces contraintes dans sa conception.

Les éléments indiqués ci-dessous sont des éléments majeurs identifiés permettant une bonne compréhension des règles principales et des enjeux. Ces éléments ne sont pas exhaustifs.

A ce stade du projet ont été identifiées comme contraintes majeures :

### Éléments d'urbanisme

Le site est situé en **zone UC3** du PLUi.

Les contraintes principales d'urbanisme sont indiquées ci-dessous.



Planche 28 du PLUi

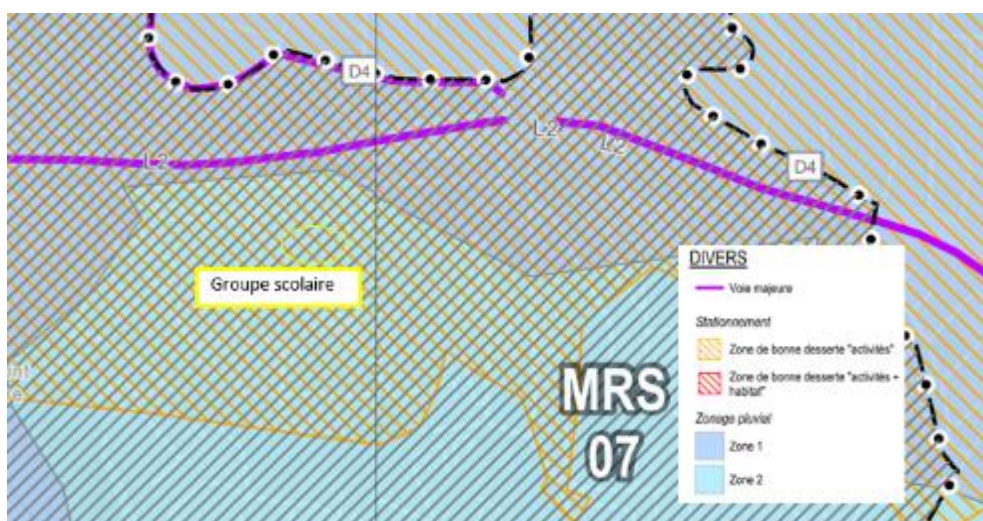
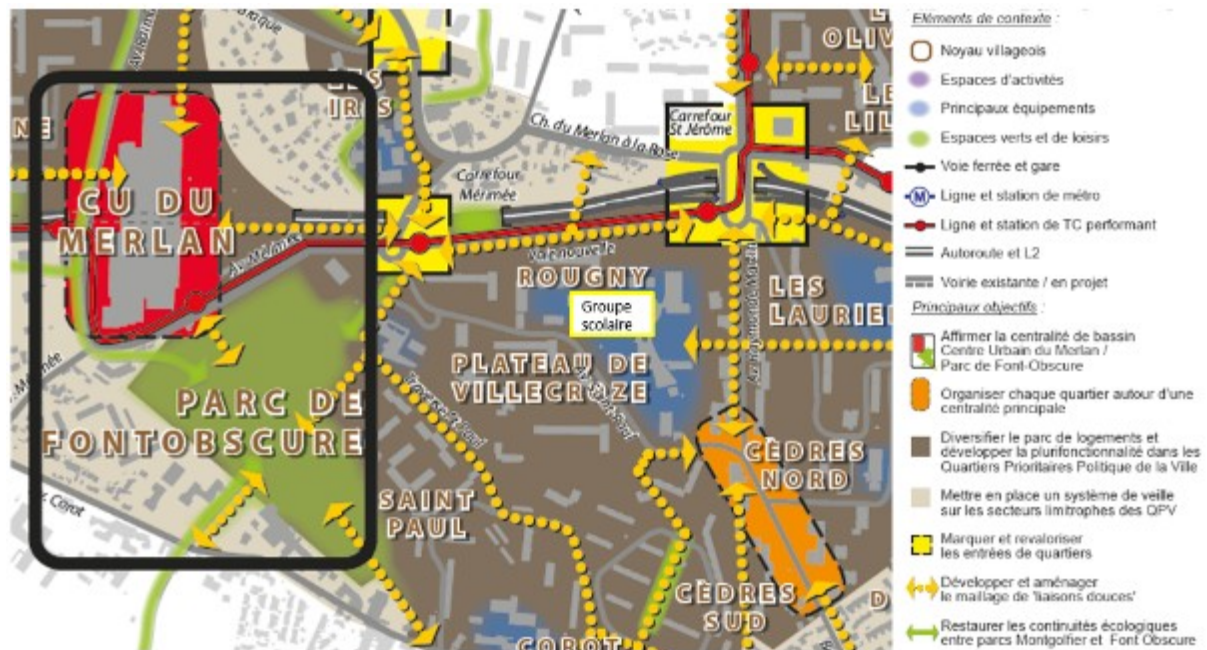


Planche complémentaire 7 ET 8 du PLUi

Le groupe scolaire Malpassé Les Oliviers est implanté dans une aire urbaine sur laquelle repose des OAP (Orientations, aménagements et programmations) de type sectoriel. Cette OAP est identifiée sur la carte du PLUi sous l'acronyme MRS07.

Les OAP s'imposent à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration. Toute autorisation devant être conforme au règlement d'urbanisme doit être compatible avec les OAP. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement d'urbanisme ne l'autorise pas.

### Principes généraux :



### Principes généraux dans l'aire du groupe scolaire :

- Affirmer la **centralité de bassin** "Centre Urbain du Merlan / Parc de Font-Obscure".
- Organiser chaque **quartier autour d'une centralité principale** ouverte sur la ville avec des fonctions diversifiées : pour l'école Malpassé Les Oliviers, la centralité de quartier : Malpassé (rectangle orange : place, équipements, commerces et services).
- Marquer et revaloriser les entrées des quartiers : l'école se situe entre les entrées de quartier « Saint Jérôme » au nord et « Malpassé au sud »
- Profiter de la couverture de la L2 pour (re)-articuler les quartiers entre eux. Renforcement du rôle de la voie des Lauriers au nord du site.

Les écoles sont inscrites dans la zone dite du Rougny. La modification majeure de ce secteur est la création, le long de la L2, d'une liaison entre le centre urbain du Merlan et le carrefour Saint-Jérôme. Cette voie dite des Lauriers a été réalisée. L'objectif est qu'elle devienne un nouvel axe lourd de transport en commun Est-Ouest (ligne BHNS B4) reliant Capitaine Gèze (ligne de métro n°1) à Frais Vallon (ligne de métro n°2).



Une liaison piétonne relie la rue de Lauriers au quartier depuis la rue du Péras. Cette dernière longe le groupe scolaire sur toute sa frange Ouest.

### Principe de secteur :

Les écoles sont inscrites dans l'aire de prescription : secteur 3.1. Malpassé / Rougny- Villecroze / Les Lauriers / Les Cèdres



L'ensemble des interventions envisagées dans ce secteur se déclinent en quatre thèmes :

- les "principales affectations à conforter ou à créer",
- les "principes de composition urbaine",
- le "traitement des espaces publics ou collectifs",
- la "structuration par les espaces paysagers et naturels".

Une partie des aménagements a été réalisée ou est en cours de réalisation.



Une liaison piétonne relie la rue de lauriers au quartier depuis la rue du Péras. Cette dernière longe le groupe scolaire sur toute sa frange Ouest.

On peut également noter les objectifs :

- De réaliser deux entrées de quartier au niveau des aménagements routiers de passage au-dessus de la L2, le carrefour Saint Jérôme à l'Est et le carrefour Mérimée à l'Ouest.
- La restructuration des abords de l'avenue Raymonde Martin entre le carrefour Saint Jérôme et le quartier des cèdres.
- Dans le cadre de la création de la voie sont évoqués la valorisation des espaces extérieurs du grand ensemble Charles Rougny.



Vue de l'aménagement de la voie des lauriers

#### DISPOSITIONS GENERALES du PLUi:

Parmi l'ensemble des éléments à prendre en compte dans les dispositions générales du PLUi, la future maîtrise d'œuvre devra notamment étudier : l'article 2.5 qui introduit la possibilité d'adaptations des règles des dispositions particulières (exposées ci-après), pour les projets relatifs aux services publics ou d'intérêt collectif.

*« En effet, lorsque la configuration du terrain (taille, forme, topographie...) et/ou son environnement urbain (tissu urbain dense de centre-ville, tissu pavillonnaire...) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes particulières auxquelles elles sont soumises ou de répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes, en lieu et place de celles définies par les articles 4, 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement écrit de la zone concernée :*

*La volumétrie des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace dans la limite des besoins générés par ces constructions :*

- **Par rapport à l'article 4**, les emprises au sol et profondeurs des constructions pourront occuper la totalité du terrain mais seront, dans la mesure du possible, les plus limitées possible. L'implantation des constructions devra permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain :
- **Par rapport à l'article 6**, l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques pourra être en rupture avec celle des constructions voisines à condition que les

*façades ou retraits sur ces voies ou emprises publiques fassent l'objet d'un traitement de qualité.*

- **Par rapport à l'article 7**, les constructions pourront être implantées contre les limites séparatives ; leur implantation devra limiter les impacts sur les constructions voisines.
- **Par rapport à l'article 8**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra répondre aux exigences de sécurité.
- **Par rapport à l'article 9**, les constructions pourront soit reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale soit être l'expression d'une architecture contemporaine.
- **Par rapport à l'article 10**, les espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité et seront, dans la mesure du possible, constitués d'espaces de pleine terre.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES du Plui Zone UC3:**

Les zones UC permettent notamment le développement de collectifs discontinus avec des hauteurs de façade maximales limitées à 19 mètres en Zone UC3.

#### ***Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols***

La destination de ce bâtiment sera validée par le service de l'urbanisme sous proposition du maître d'œuvre. **La destination envisagée est celle d'un « Équipements d'intérêt collectif et services publics » avec la sous destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».** Elles sont autorisées en zone UC3.

#### ***Article 2 : Evolution des constructions existantes***

« Les travaux sur une construction existante (extension\*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1.

#### ***Article 4 : Emprise au sol***

« Lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la totalité de l'emprise au sol au sens du présent PLUi des constructions peut atteindre :

- en UCt1, 40 % de la surface du terrain ;
- **dans les autres zones, 50 % de la surface du terrain**

#### ***Article 5 : Hauteur des constructions***

Lorsque ni la hauteur totale ni la hauteur de façade ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade des constructions est inférieure ou égale à... **en zone UC3 à 19 mètres.**

#### ***Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

À défaut d'indication sur le règlement graphique ...., la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à :

- en UCt, 6 mètres ;
- **dans les zones UC1 à UC7, 4 mètres.**

Et

**La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains opposés par rapport aux voies ou emprises publiques** existantes ou futures est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

## **$d \geq DA / 2$**

**Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative\* est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

**$d \geq DA / 2$  et  $d \geq 3$  mètres**

**Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

**$d \geq DA / 2$  et  $d \geq 6$  mètres**

Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

**Article 9 :** Qualité des constructions

Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Voir ensemble des recommandations dans le PLUi.

**Article 10 :** Qualité des espaces libres

La surface totale des espaces verts est supérieure ou égale à 60% de la surface du terrain.

Toutefois, la surface totale des espaces verts peut être plus faible que 60 % **sans être inférieure à 30 %** de la surface du terrain lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination **« Équipements d'intérêt collectif et services publics »**.

Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

**Article 11 :** stationnement

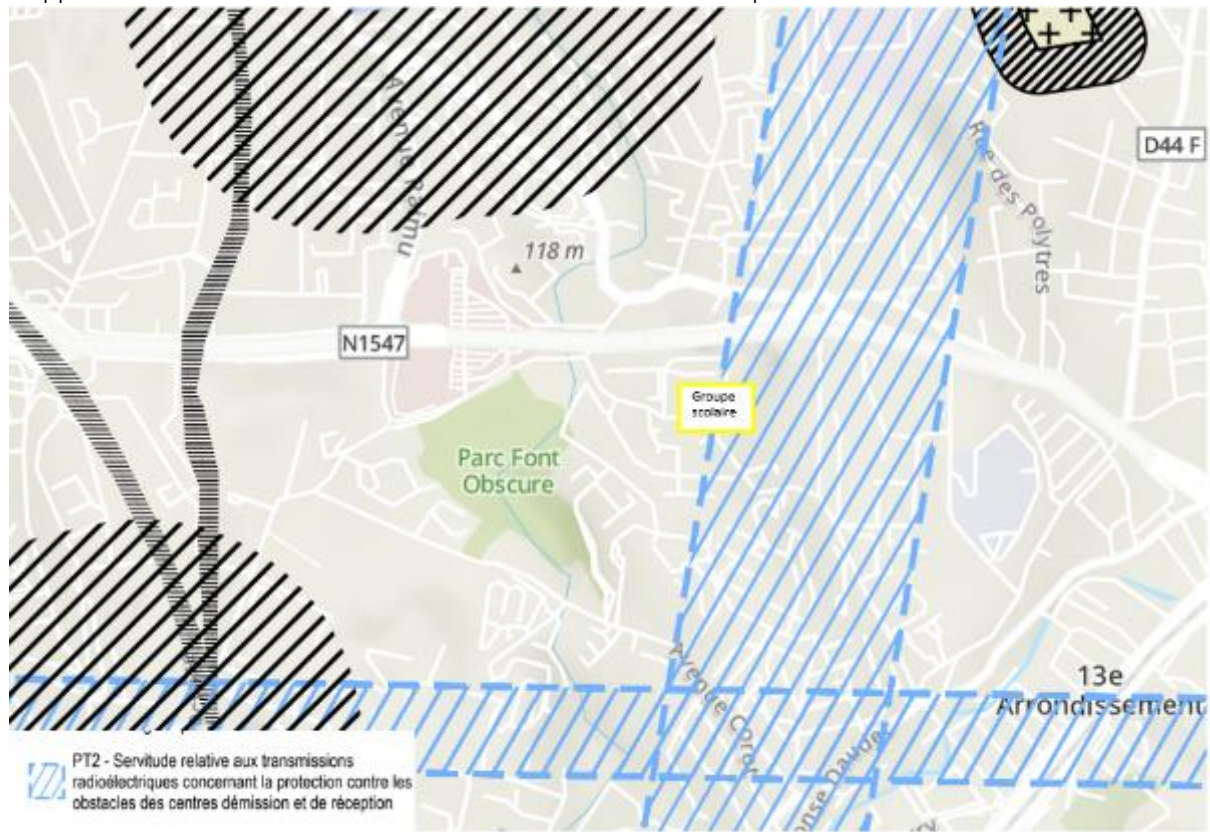
Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies et emprises publiques, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.

**Article 12 –** Desserte par les voies publiques ou privées (Voir détail PLUi)

**Article 13 –** Desserte par les réseaux (Voir détail PLUi)

### Servitudes d'utilité publiques :

La carte ci-dessous correspond à la carte du PLU indiquant les servitudes pour la parcelle du site. Il apparaît une servitude relative aux transmissions radioélectriques.



### Carte du PLUi

#### Relatives aux patrimoines

Le site ne se situe pas dans un périmètre de protection de monument historique ni en zone AVAP.

#### Relatives aux Risques d'inondation :

Le site ne se situe pas dans une des zones à risque d'inondation du PPRI des Aygalades.

#### Sismicité

Le terrain est situé en zone sismique.

Le type de construction vis-à-vis du risque sismique est classé selon une catégorie d'importance. Ce classement va de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise. Il est fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Le classement sera donné par le bureau de contrôle et validé par la Commission de Sécurité, les bâtiments pourraient être de catégorie d'importance III (établissement scolaires).

#### Relatives aux bruits routiers

Les groupes scolaires se situent à moins de 100m d'une voie de catégorie 2. Le projet devra avoir une isolation acoustique répondant à cette exposition au bruit.





### Relatives aux Risques Naturels Prévisibles retrait-gonflement des Argiles

Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride où ils sont à l'origine de nombreux dégâts causés tant aux bâtiments qu'aux réseaux et voiries. **La ville de Marseille** est concernée par ce phénomène. Le retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse.



Les écoles se situent sur un terrain faiblement à moyennement exposée à ce phénomène soit **un enjeu de type B2**. Sur le site Géorisques, le BRGM identifie un aléa fort dans cette zone urbaine.

### Relatives aux Risques de pollution.

La base de données BASIAS ne relève pas la présence d'un ancien site industriel à proximité du site. Sa localisation est estimée à plus de 200m au sud de la parcelle.



### **Autres réglementations :**

Pour mémoire le code de la construction et de l'habitation (art. R. 123-2) dit : constituent des établissements recevant du public (ERP), « *tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel* ».

Le groupe scolaire Malpassé Les Oliviers est un équipement recevant du public (ERP) **à part entière**. Il devra répondre aux exigences de différentes réglementations :

### **Réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.**

Les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 et les installations ouvertes au public doivent être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

**Le groupe scolaire lui-même et tous les locaux devront être accessibles aux personnes en situation de handicap. Parmi les aménagements importants à prévoir on relèvera la création et l'aménagement de locaux sanitaires réglementaires et l'implantation d'ascenseur dans les locaux à étage conservés.**

### **Réglementation sur la sécurité incendie**

Selon le règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public et d'après le livre premier : Dispositions applicables à tous les établissements recevant du public, article GN1, les établissements d'enseignement sont regroupés dans **le type R**.

D'autre part les établissements sont classés en fonction de leur effectif. L'effectif se détermine selon le maximal des personnes admises simultanément dans ces établissements. Il est fixé par la déclaration contrôlée du maître d'ouvrage ou du chef d'établissement. L'effectif du groupe scolaire est estimé entre 300 et 700 personnes le classement envisagé est un établissement du 1er Groupe et de 3<sup>ème</sup> catégorie.

Le type et le classement sera à confirmer par le concepteur en coordination avec le **bureau de contrôle** et valider par la **commission de sécurité**.

L'étude du projet devra, entre autres contraintes liés à la sécurité incendie, valider les problématiques de desserte de l'établissement, de stabilité et d'isolement au feu des structures particulièrement sensible sur ce type de construction.

## 6 DYSFONCTIONNEMENTS OU ELEMENTS MAJEURS A AMELIORER

Il a été identifié un certain nombre de points de dysfonctionnements et problèmes majeurs concernant le site existant.

Ces éléments et dysfonctionnements ne sont pas exhaustifs.

Ils permettent d'indiquer au concepteur plusieurs points principaux à prendre en compte dans son étude et sa réflexion.

Cependant, le concepteur devra faire un diagnostic complet et exhaustif du site et des dysfonctionnements, des risques, des éléments ne répondant pas aux normes actuelles qu'il y aura nécessité de résoudre dans le cadre de la réhabilitation.

Les points majeurs mis en avant sont :

### Résistance structurelle en cas d'incendie :

L'établissement ERP étant classé en type R de 3<sup>ème</sup> catégorie, les exigences de résistance au feu des structures sont :

Établissement occupant entièrement le bâtiment	Établissement occupant partiellement le bâtiment	Catégorie de l'établissement	Résistance au feu
- Simple rez-de-chaussée	- Établissement à un seul niveau	Toutes catégories	Structure SF de degré ½ h Plancher CF de degré ½ h
- Plancher bas du niveau le plus haut situé à moins de 8 mètres du sol	- Différence de hauteur entre les niveaux extrêmes de l'établissement inférieure ou égale à 8 mètres	2 <sup>e</sup> catégorie 3 <sup>e</sup> catégorie 4 <sup>e</sup> catégorie	Structure SF de degré ½ h Plancher CF de degré ½ h
		1 <sup>re</sup> catégorie	Structure SF de degré 1 h Plancher CF de degré 1 h
- Plancher bas du niveau le plus haut situé à plus de 8 mètres et jusqu'à 28 mètres y compris	- Différence de hauteur entre les niveaux extrêmes de l'établissement supérieure à 8 mètres	2 <sup>e</sup> catégorie 3 <sup>e</sup> catégorie 4 <sup>e</sup> catégorie	Structure SF de degré 1 h Plancher CF de degré 1 h
		1 <sup>re</sup> catégorie	Structure SF de degré 1h1/2 Plancher CF de degré 1h1/2

Les études et diagnostics réalisés sur les structures existantes indiquent que la structure des bâtiments existants (type GEEP) ne permet pas d'atteindre actuellement ces exigences de résistance au feu.

Il y a donc nécessité de renforcer les structures ou de les remplacer pour atteindre les exigences structurelles de tenue au feu.

### Problèmes structurels :et divers

Il est observé des dégradations des bâtiments en plusieurs endroits et notamment :

Fissures murales visibles sur les parois extérieures et notamment au niveau du gymnase et des logements.



Certains murs extérieurs sont légèrement fissurés. Les revêtements (enduits et peintures) sont dégradés.

Des reprises de fissures ou dégradations sur les éléments béton du soubassement de l'école maternelle.

Les évacuations d'eaux pluviales en toiture notamment au-dessus du bâtiment de la restauration fonctionnent mal. Il y a des rétentions importantes d'eau en toiture et de fuite sur les cheneaux ou les descentes d'eaux pluviales.

Il est mentionné également la nécessité d'une attention particulière sur l'étanchéité en toiture de l'élémentaire qui présente des faiblesses.

Certains réseaux d'alimentation en eau sont installés en aérien devant le préau le long de la façade pour remplacer des anciens réseaux défaillants. Ces réseaux doivent pouvoir être installés en gaine enterré ou en intérieur du bâtiment.

Plusieurs câbles sont directement posés en toiture de la restauration sans chemin de câble ni protection.

Présence de rouille sur des éléments structurels des escaliers.

Présence de jour sous certaines portes qui démontre que certains éléments structurels ont bougés. Certaines portes rentrent en collision avec des équipements saillants des murs, ce qui crée des trous dans les portes.

Multiples dégradations visibles au niveau des façades des bâtiments GEEP (pièces métalliques tordues, joints entre menuiseries déchirés, ...).

L'isolation phonique entre les classes et le couloir est insuffisant. Le confort acoustique devra également être amélioré.

### **Confort thermique**

Les isolations thermiques ont également de faibles performances et notamment les éléments des parois extérieures, des vitrages et des éléments de toiture des bâtiments de type GEEP.

Ces performances médiocres génèrent des surchauffes en période estivale et donc un inconfort important pour les utilisateurs

Des problèmes de confort d'hiver ont également été signalés en raison de l'état médiocre des menuiseries.

### **Amiante :**

Cf Dossier Technique Amiante et Diagnostic Amiante avant Démolition.

### **Problèmes accessibilité :**

Certains bâtiments ne sont pas conformes aux règles d'accessibilité. Notamment, les étages ne comportent pas d'accès par ascenseur, ni rampe.

Absence de rampe pour certains cheminement extérieurs et notamment pour les élèves de maternelle qui se rendent dans la cour par des escaliers sans possibilité d'accès par des rampes PMR.

Pour emprunter une rampe, il faut sortir de l'enceinte de l'école maternelle, descendre par la zone de circulation des véhicules pour entrer au niveau du portail de la cour de la Maternelle.

**Problématiques fonctionnelles du groupe scolaire existant :**

Gros dysfonctionnement sur le positionnement de la cantine par rapport à l'école maternelle.

Les enfants de la maternelle doivent circuler sur la voie de circulation véhicules puis traverser la cour de l'élémentaire et pour se rendre vers leur réfectoire, avec ces allers retour vers la restauration qui induisent une co-visibilité entre les enfants de maternelle et ceux de l'élémentaire qui n'est pas souhaité.

La maternelle est en étage sans aucun local de plain pied avec la cour.

+ Absence de préau avec seulement quelques bancs abrités sous une coursive.

La cour de l'élémentaire présente une grande surface imperméabilisé et bitumé, assez peu arboré ce qui génère de fortes chaleurs.

L'avenue de Saint Paul a été signalé comme très passante et très accidentogène avec une sortie des enfants peu sécurisée.

La surface dédiée au stationnement des véhicules dans le site est insuffisante

Stationnement sauvage sur la zone qui sert de parvis pour l'attente des parents.

Le gymnase est trop petit et n'a pas une hauteur suffisante pour les pratiques sportives .

## 7 ORIENTATIONS URBAINES POUR LE PROJET

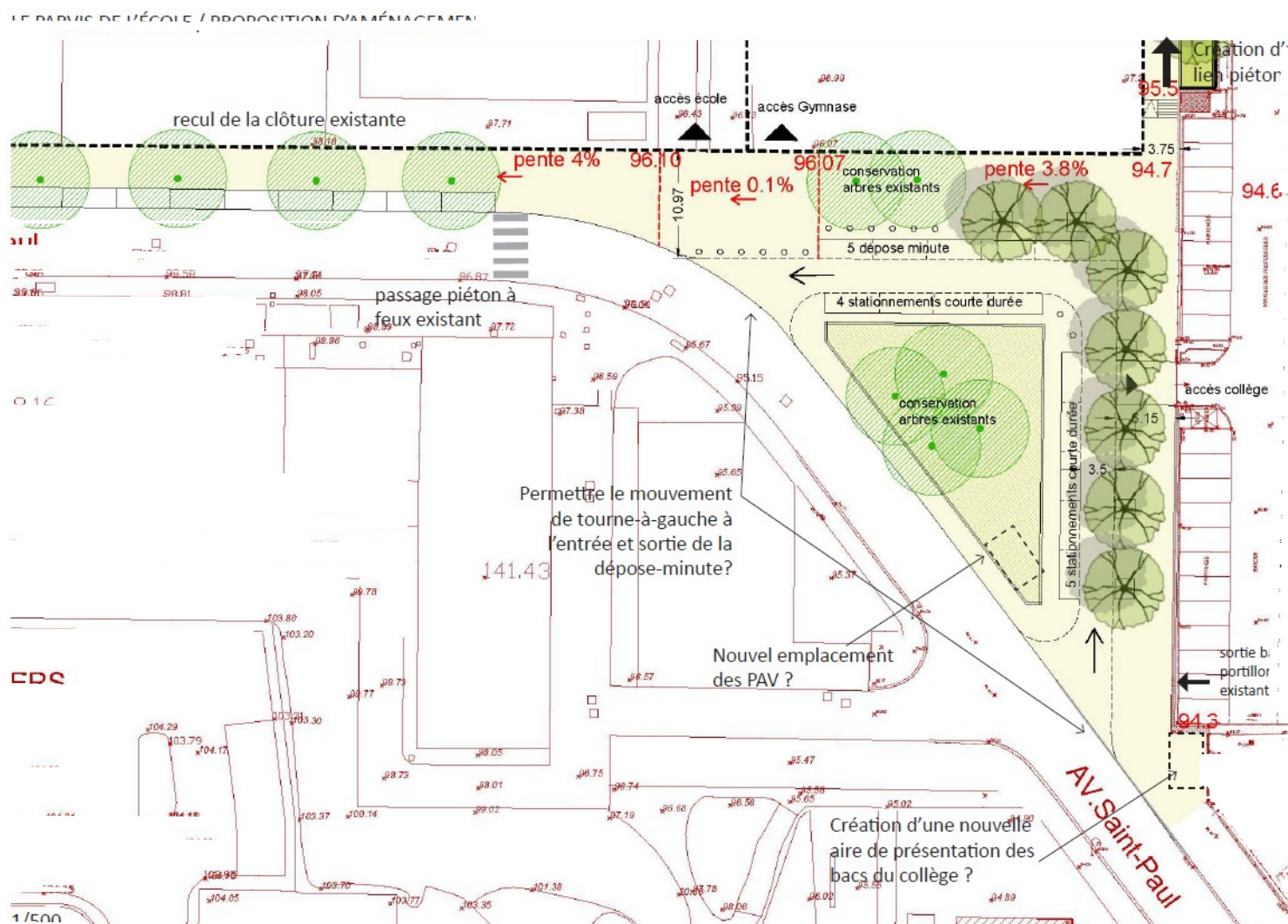
Le quartier fait l'objet d'un projet urbain de rénovation.

Dans ce cadre, une étude urbaine pour le projet de renouvellement urbain du secteur a été réalisée. Des orientations urbaines ont été définies permettant d'intégrer la réhabilitation du groupe scolaire dans un souhait d'évolution des aménagement du quartier.

les modifications suivantes des espaces publics environnants et du périmètre dédié au projet sont à prendre en compte :

Périmètre futur du terrain dédié au Groupe Scolaire

**- Réaménagement de l'espace public au droit des entrées du Groupe Scolaire et du collège avec léger recul de la clôture existante en limite sud de la parcelle du GS**



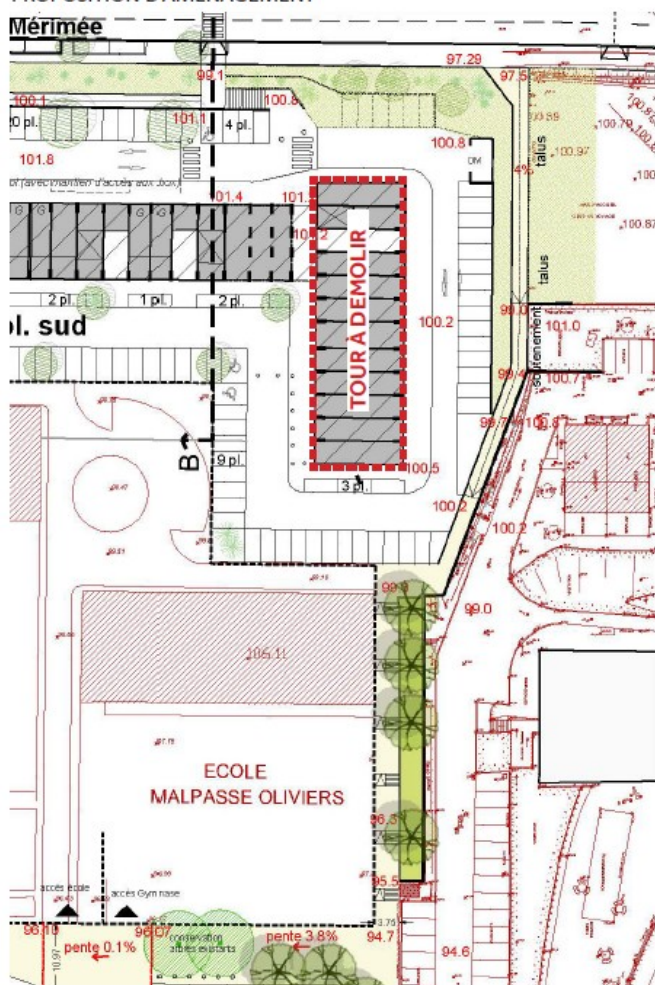
### Limite Est parcelle GS modifiée pour intégrer une future liaison piétonne Sud / Nord

Cette zone fera dans un premier temps partie de l'emprise du Groupe Scolaire dans l'attente de la démolition envisagée de la « tour A » avec mise en place d'une double clôture.

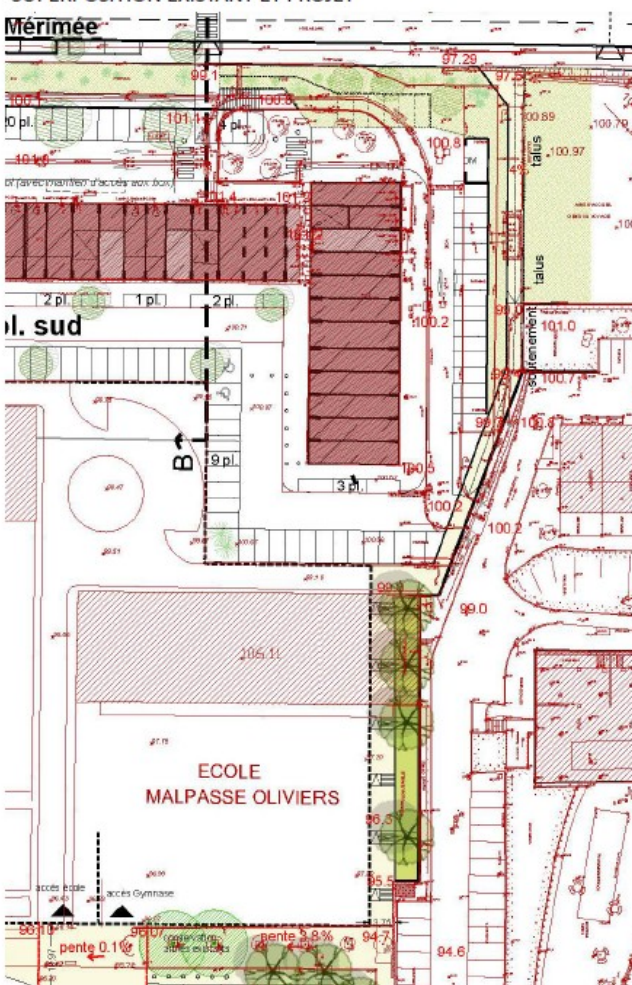
Cette zone pourra ensuite faire l'objet d'un détachement de parcelle et du périmètre d'exploitation maintenance (zone 2 sur le cadre de réponse EM)

#### LE CHEMINEMENT PIETON SAINT PAUL/MERIMÉE

##### PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT



##### SUPERPOSITION EXISTANT ET PROJET



### Interventions sur les bâtiments existants

- Démolition du bâtiment de logements de fonctions.
- Démolition du gymnase
- Démolition du bâtiment Cantine
- Démolition du bâtiment de la Maternelle existante (tout ou partiel)

Ces bâtiments pourront être utilisés avant leur démolition pour les passages entrepris

- Réhabilitation du bâtiment GEEP Élémentaire
- Possibilité d'extension mesurée pour pallier aux dysfonctionnements d'usages et de liaisons fonctionnelles



cf.documents AGAM en pages suivantes.

## ÉTUDE

TERRITOIRE - JUILLET 2021

# ÉCOLE MALPASSÉ LES OLIVIERS

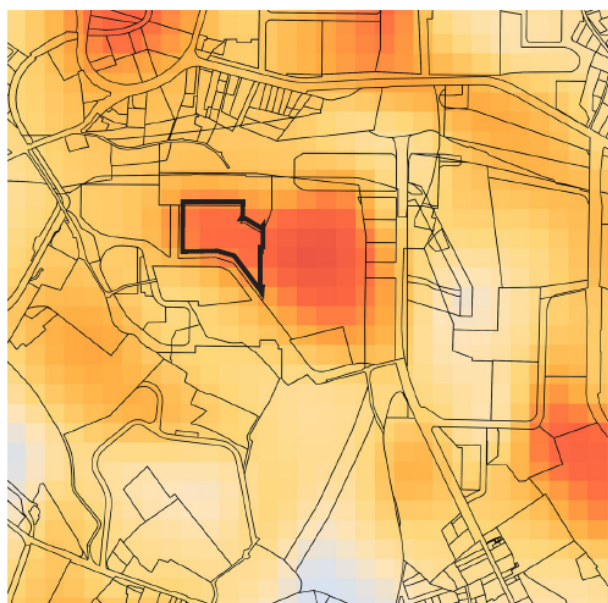
principes de composition du groupe scolaire

### GRUPE SCOLAIRE MALPASSE LES OLIVIERS

Adresse : 54 Avenue Saint-Paul (13ème arr)

#### ► PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS ET ENJEUX URBAINS



- 1 • **Redéfinir une nouvelle limite** au groupe scolaire afin de permettre le réaménagement de l'espace public de l'Avenue Saint-Paul.
- 2 • **Requalifier le parvis d'entrée** et les cheminements d'accès internes aux écoles.
- 3 • **Respecter la végétation présente** sur l'ensemble du site et de toutes ses formes (alignements, masses boisées)
- 4 • **Soigner le traitement des clôtures** et réduire le nombre de points d'entrée.
- 5 • **Prévoir l'autonomie des espaces communs** (gymnase, salle polyvalente, cantine...)
- 5 • **Gérer la topographie** : différence de niveau à traiter entre les espaces récréatifs des deux écoles pour une meilleure fonctionnalité ; des murs de soutènement le long des parkings résidentiels à valoriser.
- 5 • **Liaison Sud/Nord - MRU**






ILOTS DE CHALEUR URBAINS



**SCHEMA DES INVARIANTS**

- Limite de propriété
-  masse végétale à préserver
-  Revégétaliser les espaces récréatifs

-  clotures et murs de soutènement à soigner
-  principe de desserte viaire de l'école
- principe de parvis à localiser
-  cheminement piéton

-  Élargissement de l'espace public
-  Création d'un cheminement à étudier