



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 VAYSSIÈRE

Programme Tome 4

N° Consultation 2021_5001_0033

SOMMAIRE

1	CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET.....	3
2	SITUATION DU PROJET.....	4
3	AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT.....	10
4	PLANS ET SURFACES EXISTANTES.....	18
5	REGLEMENTATIONS ET SERVITUDES.....	32
6	DYSFONCTIONNEMENTS OU ELEMENTS MAJEURS A AMELIORER.....	42
7	ORIENTATIONS URBAINES POUR LE PROJET.....	45

ARTICLE 1 CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

La ville de Marseille a décidé d'engager 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 Vayssière 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 réglementaires.

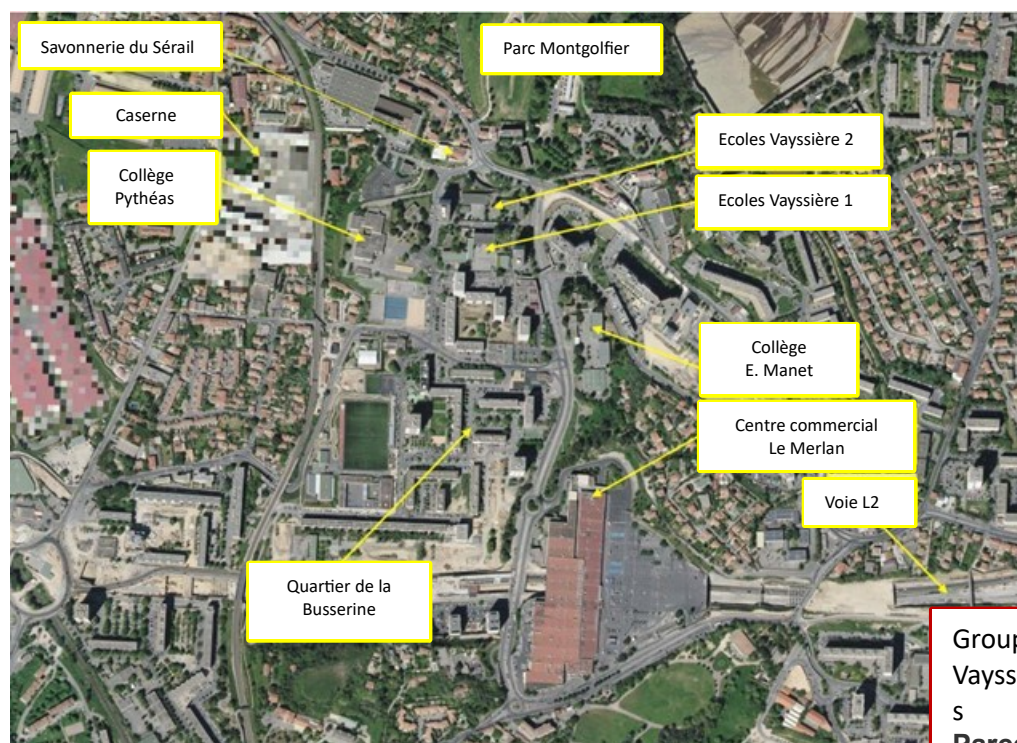
Cette réhabilitation devra permettre :

- 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 les fonctionnements 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.

ARTICLE 2 SITUATION DU PROJET

Les groupes scolaires Vayssière 1 et 2 se situent dans les quartiers nord de la ville de Marseille, dans le 14^{ème} arrondissement. Les établissements sont implantés dans un tissu urbain constitué par des immeubles d'habitation de grande hauteur, des équipements publics d'enseignement et le grand centre commercial du Merlan.



Groupe scolaire
Vayssière 2

s

Parcelle :

894 A 88 : 300 m²

894 A 92 : 5 815 m²

Limites cadastrales



Emprise cadastrale Vayssière 1 : 7 474m².

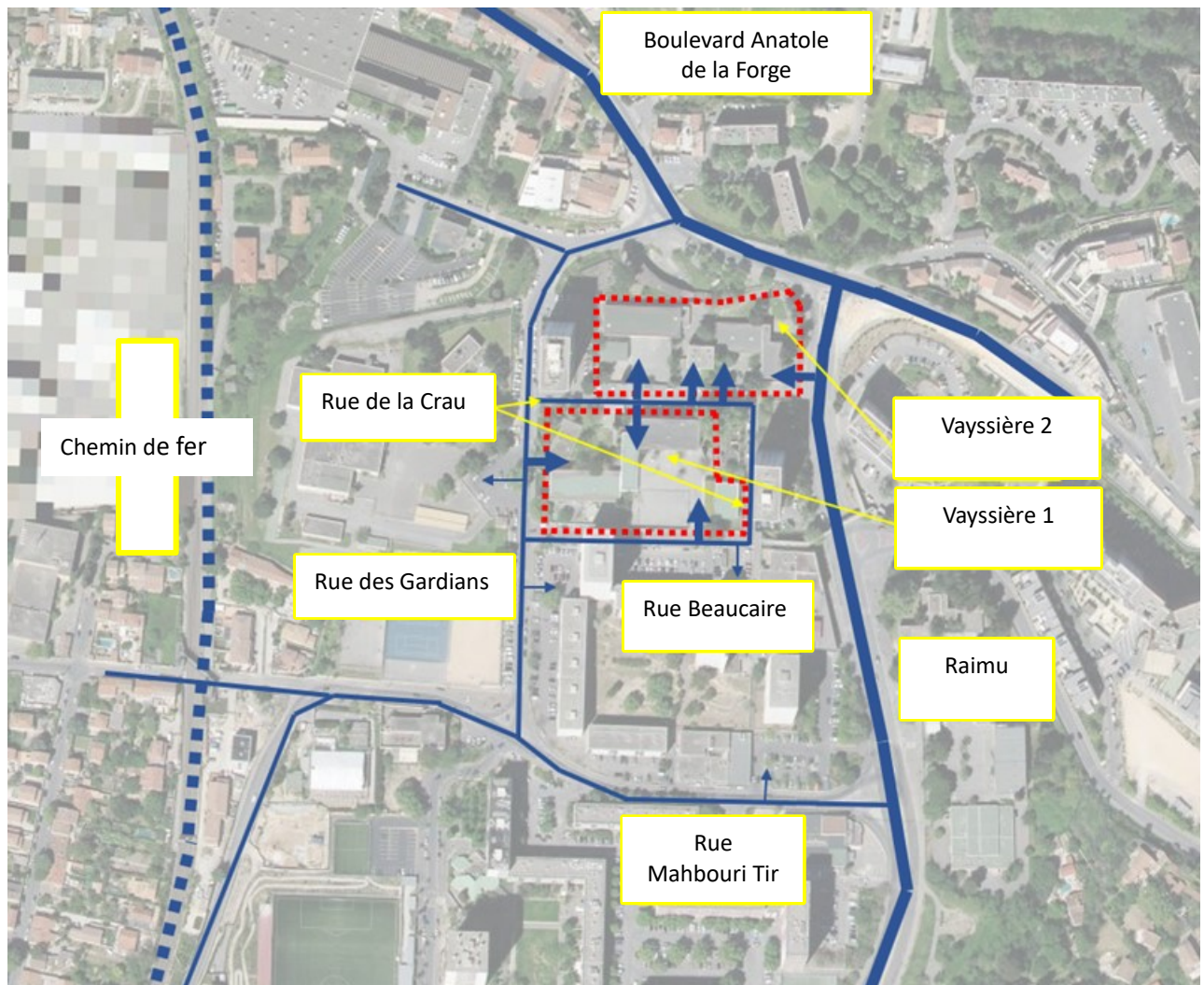
Emprise cadastrale Vayssière 2 : 6 546m².

Emprise totale des parcelles est de 14 020m².

Situation du groupe scolaire dans son environnement direct :

Les deux groupes scolaires sont enclavés dans un vaste îlot urbain d'habitation de grande hauteur de type HLM. Cet îlot est bordé au nord par le boulevard Anatole de la Forge et, à l'est, par l'avenue Raimu. Ces deux voies supportent un important flux et desservent les différents quartiers du 14ème arrondissement. Il n'y a pas accès direct routier ou piéton au quartier depuis ces deux voies. Il faut emprunter les rues secondaires des Gardians, à l'Ouest, et Mahbouri Tir, au Sud, pour pouvoir accéder aux habitations, au collège et aux écoles.

Les entrées et sorties des établissements scolaires Vayssière 1 et 2 se font depuis la rue de la Crau qui décrit, avec la rue Beaucaire une boucle de desserte à l'intérieur de l'îlot.



Vayssière 1 :

Le groupe scolaire Vayssière 1 est situé dans la boucle routière formée par les rues de la Crau et Beaucaire.

A l'Ouest, du côté de la rue des Gardians, en vis-à-vis des écoles, on trouve le parvis d'entrée du Collège Pythéas.

Au nord, les deux groupes scolaires se font face de part et d'autre de la rue de la Crau. Les accès des écoles maternelle et élémentaire sont répartis le long de cette voie.

A l'Est, l'école longe un parking désaffecté et un immeuble d'habitation.

Enfin, au sud le long de la rue Beaucaire, l'établissement scolaire donne sur un parking desservant un groupe important d'immeuble d'habitation.

D'un point de vue topographique le terrain est aménagé sur deux niveaux. Toute la frange Ouest du groupe scolaire est en contre bas du reste du terrain d'une hauteur équivalente à un étage.



Vayssière 2 :

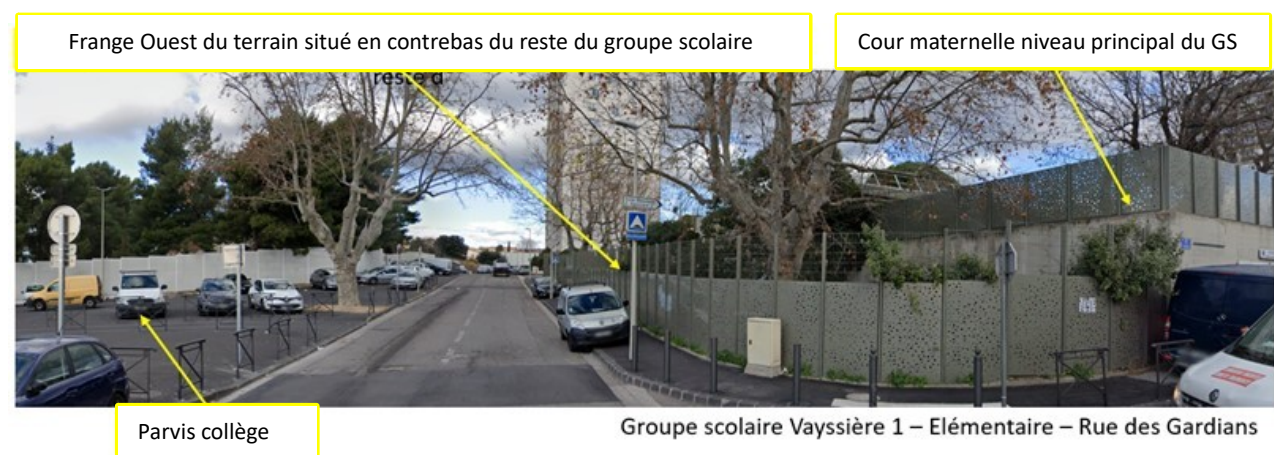
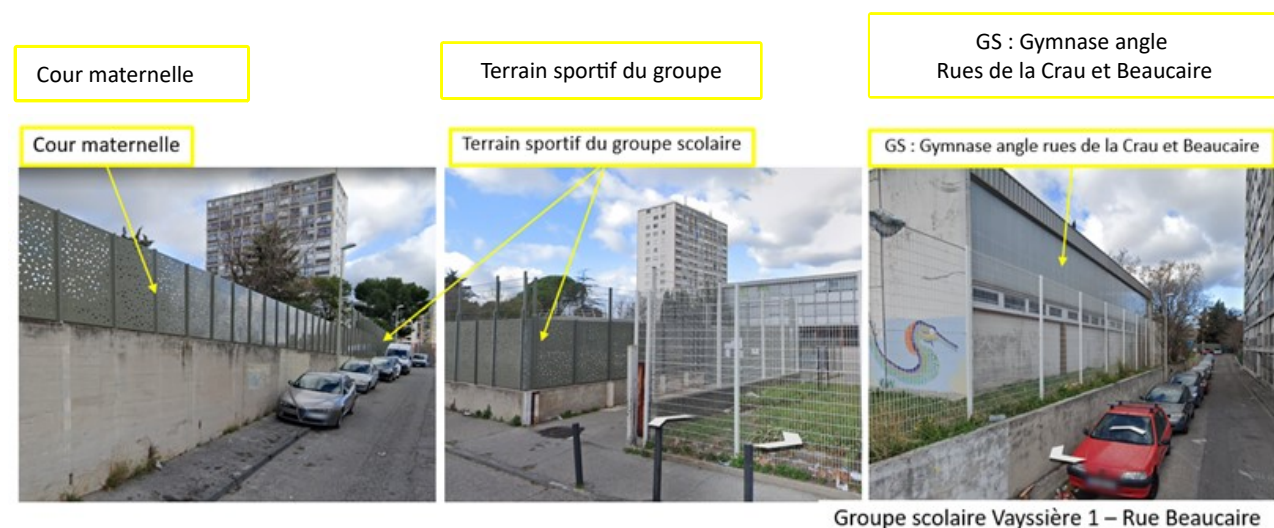
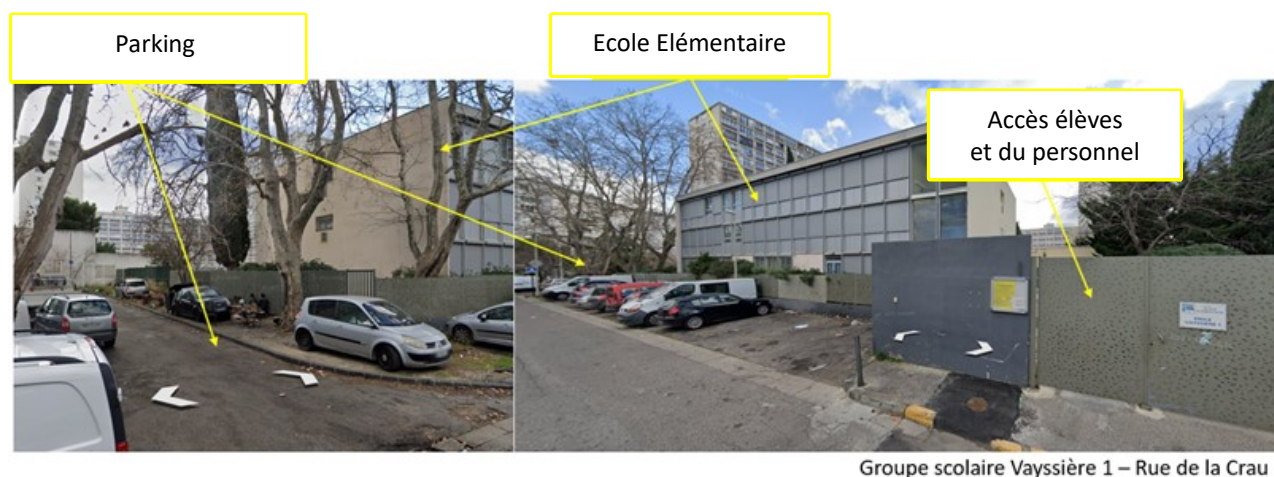
Le groupe scolaire Vayssière 2 est bordé à l'Ouest par un immeuble d'habitation de grande hauteur orienté sur la cour de l'école élémentaire.

Au Nord, il est longé par un ensemble commercial implanté dans des anciens bâtiments et ouvrants vers le boulevard Anatole de la Forge.

Enfin, à l'Est, il donne sur l'avenue Raimu depuis laquelle le personnel peut accéder par un portail à une voirie interne aux écoles reconvertie en espace de stationnement.

D'un point de vue topographique le terrain est aménagé sur deux niveaux. Toute la frange Est du groupe scolaire est en contre bas du reste du terrain d'une hauteur équivalente à un étage.

Vues du groupe scolaire dans son environnement Vayssière 1 :



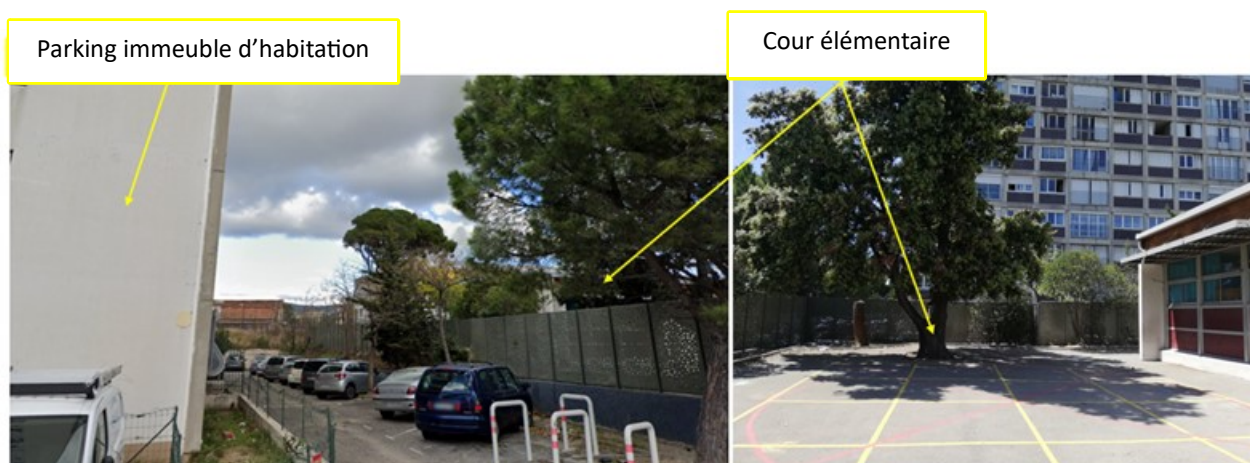
Vues du groupe scolaire dans son environnement Vayssière 2 :



Groupe scolaire Vayssière 2 – Angle boulevard Anatole de la Forge et Avenue Raimu



Groupe scolaire Vayssière 2 – Elémentaire et maternelle – Rue de la Crau



Groupe scolaire Vayssière 2 – frange Ouest

ARTICLE 3 AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT

Le site est composé de 2 groupes scolaires dénommés Vayssière 1 et Vayssière 2.

Le projet de réhabilitation porte sur le Groupe Scolaire Vayssière 1.

Néanmoins, ce dossier de site présente également. Le Groupe, Scolaire Vayssière 2 qui a vocation à accueillir les enfants du GS Vayssière 1 le temps des travaux selon des phasages qui seront à proposer. (possibilité de libération progressive)

Organisation actuelle :

A la rentrée 2020, les sites accueillent :

Vayssière 1 :

- une école élémentaire (GEEP)
- un logement concierge
- un gymnase servant aux scolaires mais également, en dehors des heures d'ouverture du groupe scolaire, aux associations de quartier avec une gestion assurée par la mairie des 13 et 14èmes arrondissements.

Vayssière 2 :

- Une école élémentaire (GEEP) et une école Maternelle (GEEP nommée Ecole Vayssière 3)
- un logement conciergerie dans le bâtiment de logements de fonctions comportant 4 logements (3 logements inoccupés) et 2 logements transformés en locaux pédagogiques pour la maternelle.

Plans des existants : Plan de masse



Vayssière 1 :

Emprise actuelle de la surface GS Vayssière 1 est estimée à 7 310 m²

La surface utile actuelle, hors gymnase, est estimée à 2 634m²

La surface SDO actuelle, hors gymnase, est estimée à 3 247m²

Vayssière 2 :

Emprise actuelle de la surface GS Vayssière 2 est estimée à 6 007 m²

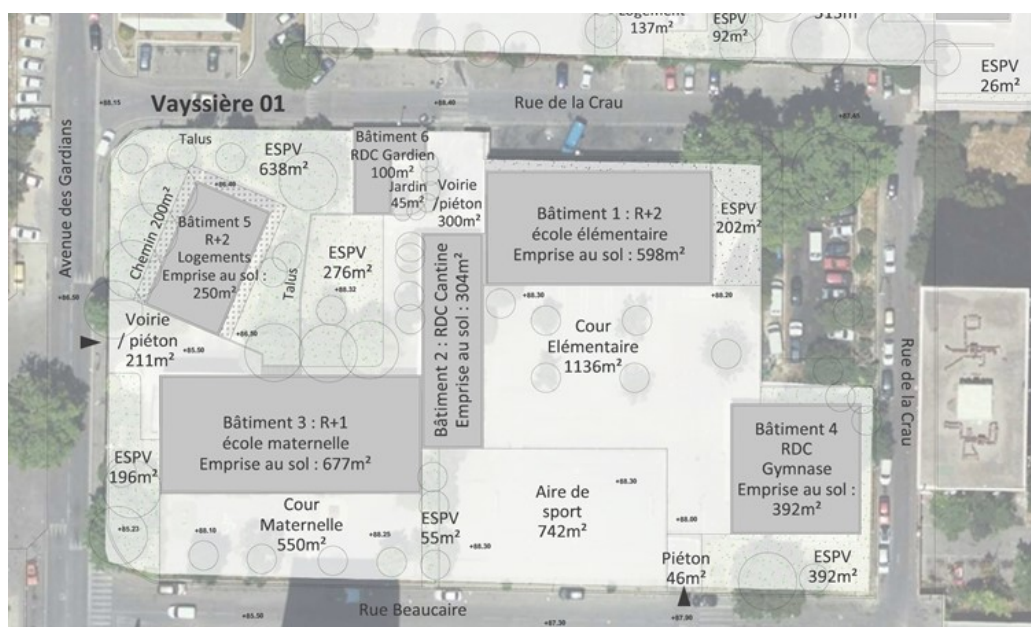
La surface utile actuelle, hors gymnase, est estimée à 2 307m²

La surface SDO actuelle, hors gymnase, est estimée à 2 807m²

GRUPE SCOLAIRE VAYSSIÈRE 1 :

L'établissement scolaire Vayssière 1 se compose de 6 bâtiments ainsi que de deux cours de récréation, d'un terrain sportif et d'une zone réservée aux logements du personnel et du gardien.

Plan des existants : plan de masse



Au Nord-Est 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 le long de la rue de la Crau. Le RDC accueille un préau, les sanitaires de cour, des salles 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.



Groupe scolaire Vayssière 1 – Élémentaire

Circulation



Bibliothèque



Groupe scolaire Vayssière 1 – Élémentaire

Le **bâtiment 2** est situé au centre de la parcelle, à la perpendiculaire du bâtiment 1. Il est occupé par les locaux de cantine et il donne sur la cour de l'école élémentaire. L'espace de livraison est situé en façade Ouest.

La maternelle étant désaffectée, il n'y a plus de réfectoire pour les petits.

Cantine



Salle de restauration



Cour élémentaire

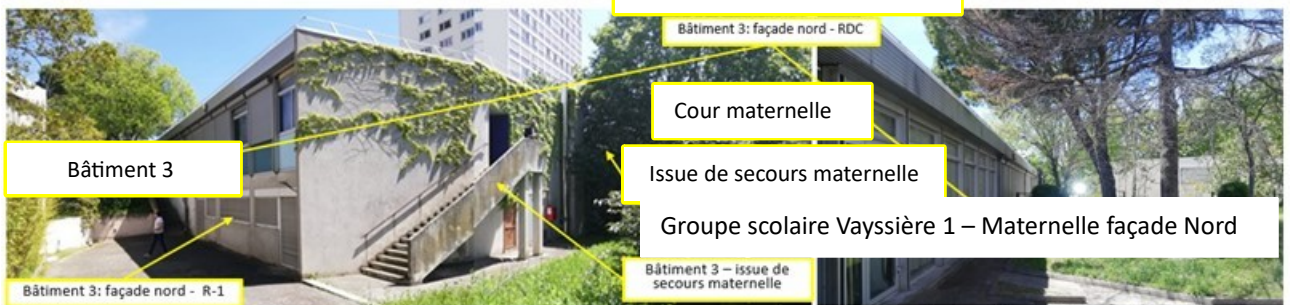
Groupe scolaire Vayssière 1 – Cantine

Le **bâtiment 3**, est situé à l'Ouest du terrain, à la perpendiculaire du bâtiment 2 ; il reprend la même forme et la même orientation que le bâtiment 1. La construction a deux niveaux. Elle abrite au RDC l'école maternelle et en R-1 des salles et des locaux de type caves et chaufferie. Cette construction s'inscrit dans la pente de la rue Beaucaire. De ce fait, les deux niveaux possèdent chacun un accès de plain-pied avec l'extérieur :

- Le niveau RDC de la maternelle est de plain-pied sur une partie de la façade nord, et avec la cour située en façade Sud et le terrain sportif à l'Est.

Le niveau R-1 est de plain-pied avec l'autre partie de la façade nord et le pignon Ouest du bâtiment.

Bâtiment 3 : façade nord



Cour maternelle

Issue de secours maternelle

Groupe scolaire Vayssière 1 – Maternelle façade Nord

Groupe scolaire Vayssière 1 – Maternelle – Bâtiment RDC

Depuis le bâtiment 3, les écoliers ont accès à une cour orientée plein sud avec une vue qui s'ouvre sur les immeubles de la cité.



Groupe scolaire Vayssière 1 – Maternelle façade Sud

Au Sud-Est de la parcelle, le bâtiment 4 est une construction de forme carrée et en simple RDC. Il abrite le gymnase. Cet équipement est complété par un terrain de sport extérieur implanté le long de la rue Beaucaire entre les cours des écoles maternelle et élémentaire.



Groupe scolaire Vayssière 1 – Gymnase

Au Nord-Ouest de la parcelle, le bâtiment 5 est une construction en R+1 entourée d'espaces verts plantés d'arbres de haute tige et qui abrite quatre appartements réservés aux personnels. Il est muré et désaffecté.



Groupe scolaire Vayssière 1 – Logements

Enfin le **bâtiment 6** est la loge du gardien. Il s'agit d'une petite construction en RDC. Elle est située au niveau de l'entrée principale du groupe scolaire Rue de la Crau.



Groupe scolaire Vayssière 1 – Loge gardien

Cet établissement possède de nombreux espaces verts et une importante surface de voirie et de circulation piétonne intérieure.

Le parking pour le personnel se situe dans le groupe scolaire Vayssière 2.

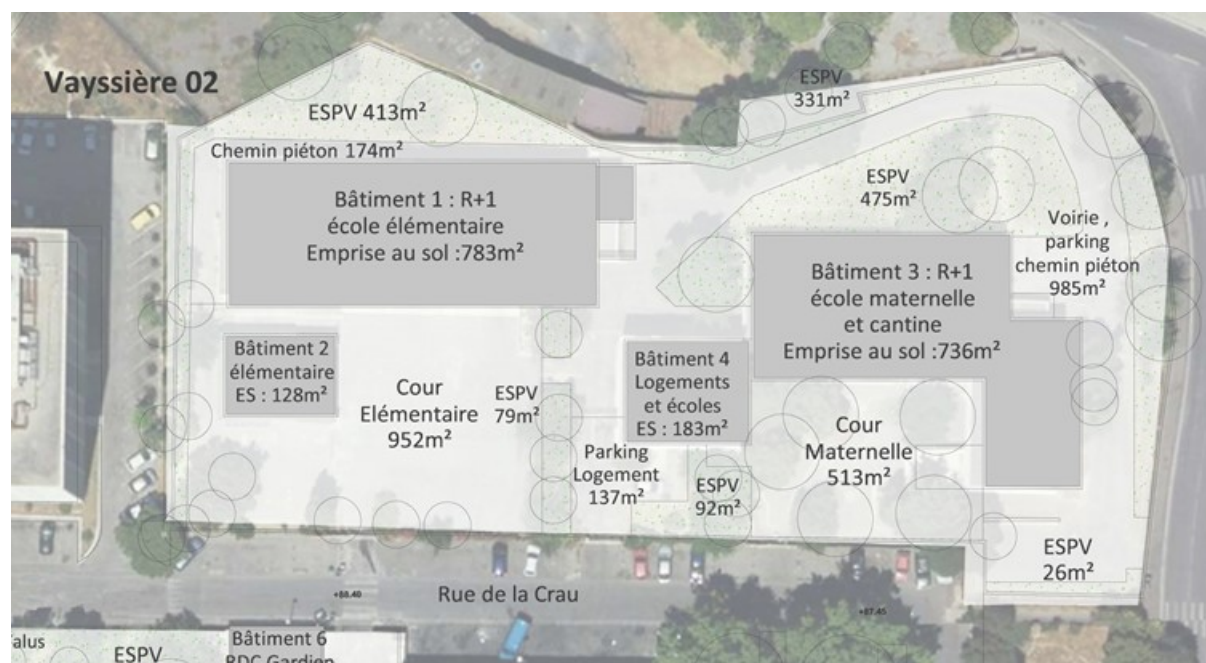


Groupe scolaire Vayssière 1 – Espaces verts

GROUPE SCOLAIRE VAYSSIÈRE 2 :

L'établissement scolaire Vayssière 2 se compose de 4 bâtiments de type GEEP. Il est pourvu de deux cours de récréation, d'un espace dédié aux logements du personnel et, au nord, d'une voirie interne et d'espaces verts dont certains sont utilisés comme parking.

Plan des existants : plan de masse

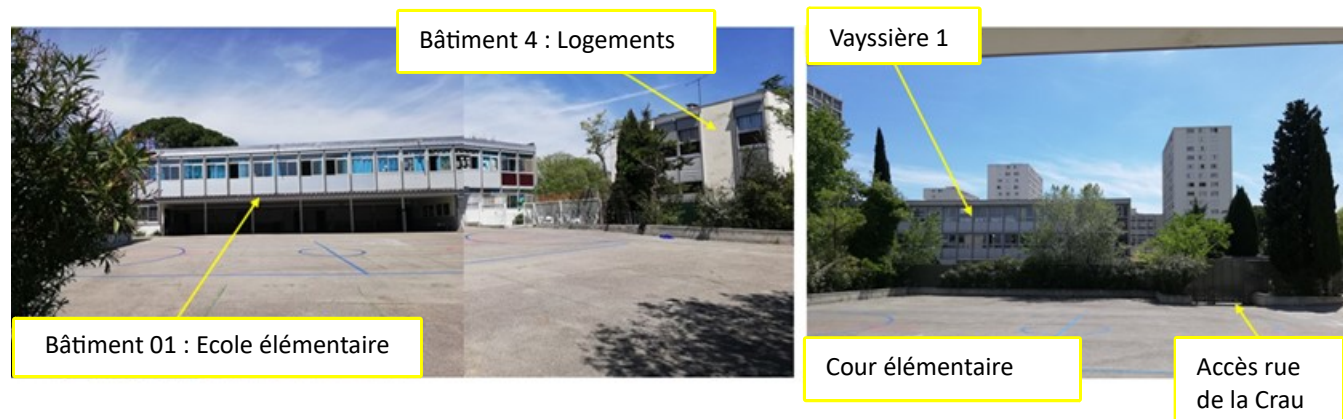


A l'Ouest de la parcelle le bâtiment 1 abrite l'essentiel des locaux de l'école élémentaire dans une construction en R+1 de forme rectangulaire qui s'étire d'Est en Ouest. Le RDC accueille un préau, les sanitaires des cours, des salles et des bureaux. A l'étage, les salles d'enseignements et d'activités se répartissent le long d'un couloir central.

Depuis le bâtiment 1, les écoliers ont accès à une cour orientée plein sud avec une vue qui s'ouvre sur les immeubles de la cité et l'école Vayssière 1.

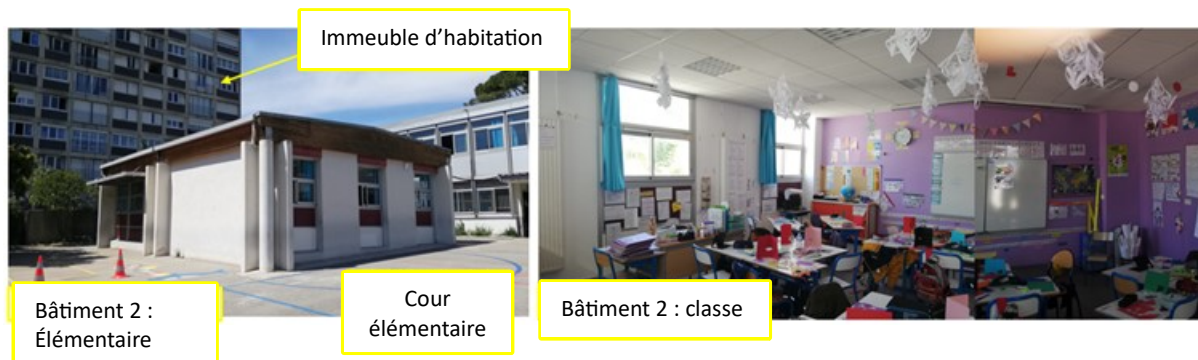
En dehors du bâtiment 1, on retrouve des locaux de l'élémentaire dans tous les autres bâtiments.

La chaufferie est adossée au pignon Est du bâtiment 1.





Le **bâtiment 2** est situé à une dizaine de mètres au sud du bâtiment 1. Il est implanté dans la cour de récréation. Cette construction carré en simple RDC est de faible dimension. Elle accueille deux classes de l'école élémentaire.



Le **bâtiment 3**, situé à l'Est de la parcelle est une construction sur deux niveaux en forme de « L ». Elle s'inscrit dans la pente du boulevard Anatole de la forge.

Le niveau bas, coté avenue Raimu, se limite à la base du « L ». Il abrite la restauration scolaire et des locaux de l'élémentaire (salle Rased). Il donne sur la voie de circulation interne du groupe scolaire.

Le niveau haut accueille l'école maternelle sur la totalité du « L ». Il est de plain-pied au sud avec une cour de récréation arborée, donnant sur la rue de la Crau et, au-delà, sur l'école Vayssière 2.



Au centre de la parcelle, le **bâtiment 4**, est une construction de forme carrée et en R+2. Elle abrite, au RDC, la bibliothèque de l'élémentaire et la très petite section de l'école maternelle. Aux étages, on retrouve 4 logements de fonctions partiellement occupés. Le bâtiment 4 possède sa propre entrée rue de la Crau avec un parking et un petit espace vert dédiés.



Le **Nord de la parcelle** est aménagé d'une voie de circulation interne. Elle est empruntée par les enfants de l'école élémentaire pour se rendre à la cantine, ainsi que par les voitures du personnel qui sont garées sur les espaces verts bordant le chemin.

Au Nord de l'école élémentaire, il existe un petite espace vert servant à la réalisation d'un potager. Dans l'angle Nord-Ouest, on retrouve une aire de sport désaffectée qui semble se situer en dehors de l'enceinte du groupe scolaire et n'être pas utilisée.



ARTICLE 4 PLANS ET SURFACES EXISTANTES

GROUPE SCOLAIRE VAYSSIÈRE 1 :Tableaux des surfaces emprise au sol

Surfaces emprises au sol bâties	
Batiment 1 : Élémentaire	598 m2
Batiment 2 : Maternelle et chaufferie	677 m2
Batiment 3 : Cantine	304 m2
Batiment 4 : Gymnase	392 m2
Batiment 5 : Logements	250 m2
Batiment 6 : logement gardien	100 m2
	TOTAL 2 321 m2

Surfaces espaces extérieurs élèves	
Cour Élémentaire (hors préau)	1136 m2
Cour Maternelle (hors préau)	550 m2
Aire de sport 1	742 m2
	TOTAL 2 428 m2

Surfaces Espaces Verts	
ESPV 1	638 m2
ESPV 2	276 m2
ESPV 3	196 m2
ESPV 4	392 m2
ESPV 5	202 m2
ESPV 6	55 m2
jardin	45 m2
	1 804 m2

Autres espaces extérieurs	
Voirie et chemin piétons de desserte 1	300 m2
Voirie et chemin piétons de desserte 2	211 m2
Chemin piétons 1	200 m2
Chemin piétons 2	46 m2
	TOTAL 757 m2

Tableau des surfaces bâties par niveau :

L'ensemble du site se compose de 6 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 ²)
Niveau 0	R-1 du bâtiment 3	222
Niveau 0	RDC du bâtiment 5	179
Sous-Total Niveau 0		401

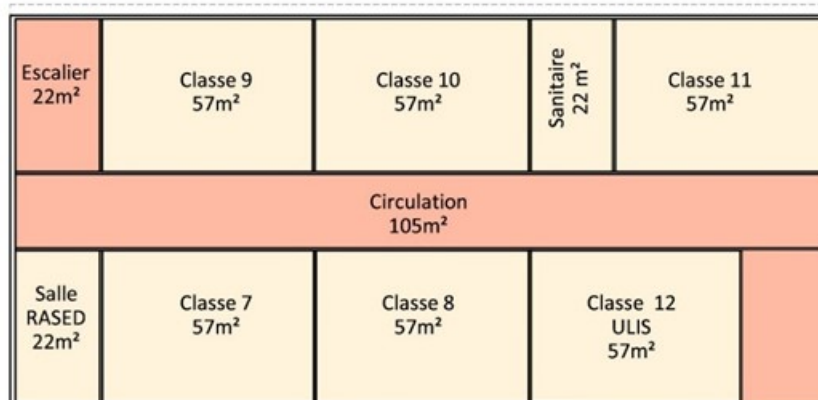
Niveau 1	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m ²)
Niveau 1	RDC du bâtiment 1	304
Niveau 1	RDC du bâtiment 2	262
Niveau 1	RDC du bâtiment 3	596
Niveau 1	RDC du bâtiment 4	357
Niveau 1	R+1 du bâtiment 5	179
Niveau 1	RDC du bâtiment 6	80
Sous-Total Niveau 1		1777

Niveau 2	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m ²)
Niveau 2	R+1 du bâtiment 1	535
Sous-Total Niveau 2		535

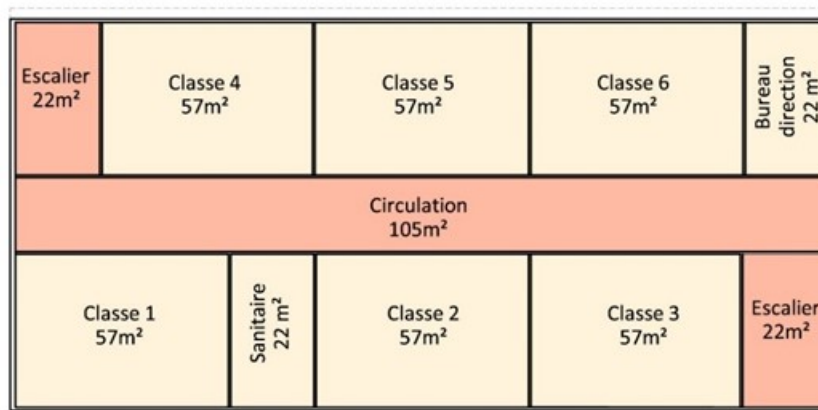
Niveau 3	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m ²)
Niveau 3	R+2 du bâtiment 1	535
Sous-Total Niveau 3		535

SITE GLOBAL		Surface bâtie intérieure estimée (m ²)
Niveau 0		401
Niveau 1		1777
Niveau 2		535
Niveau 3		535
Grand total site		3248

Plan des existants école élémentaire

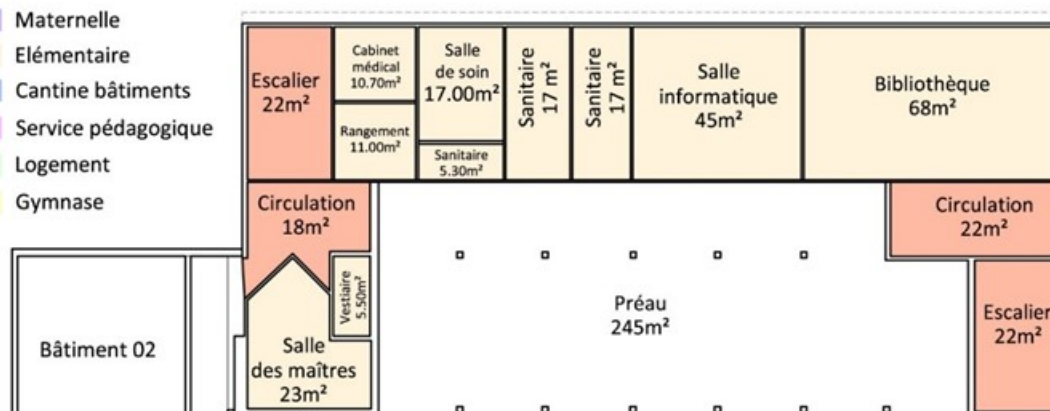


Bâtiment 01 - R+2



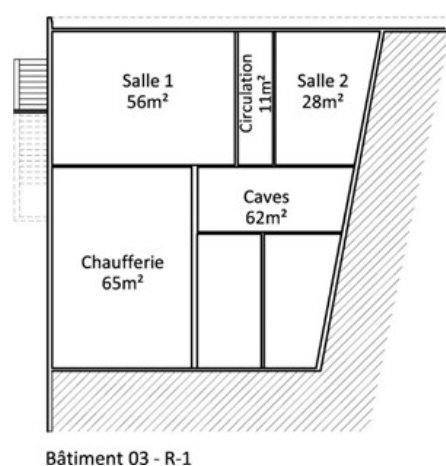
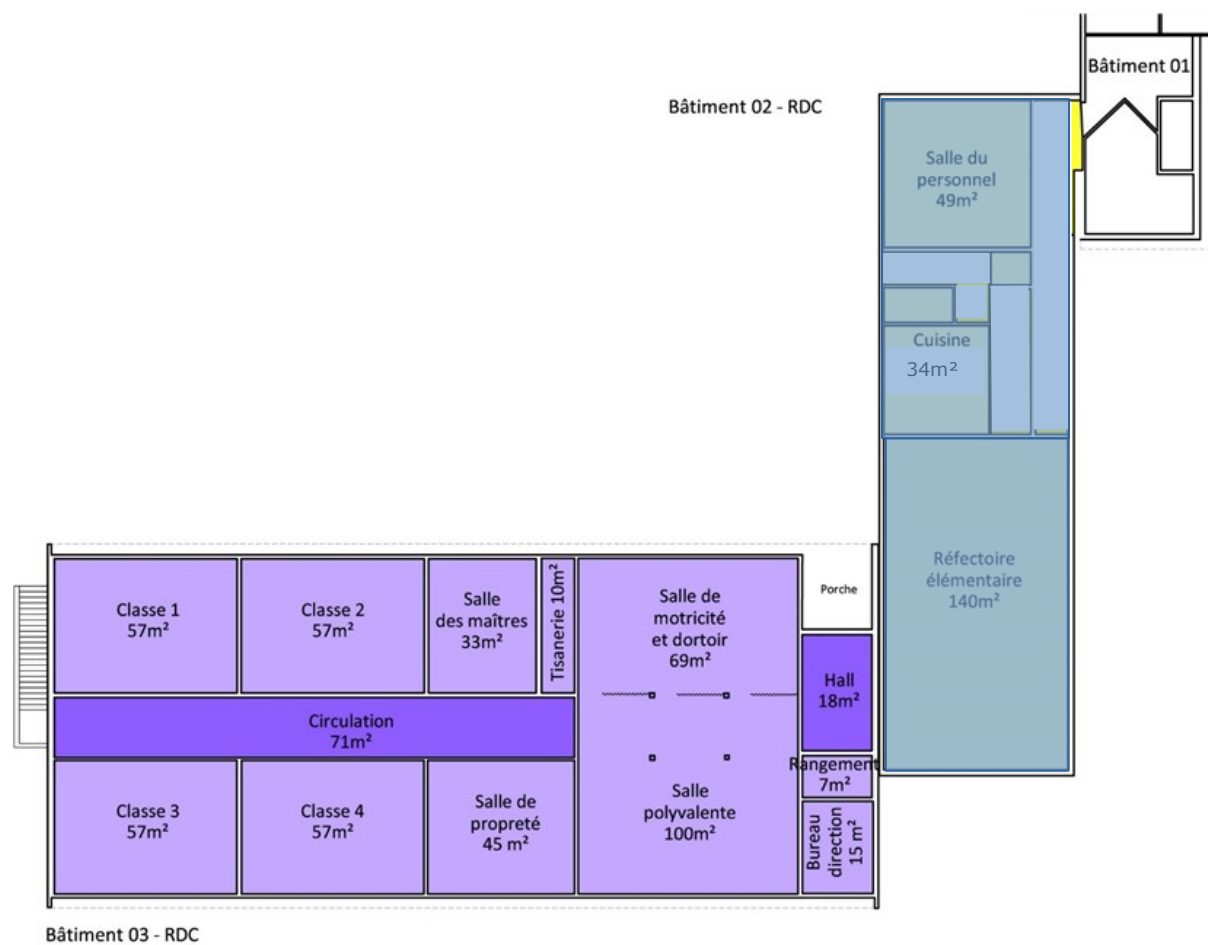
Bâtiment 01 - R+1

- Maternelle
- Élémentaire
- Cantine bâtiments
- Service pédagogique
- Logement
- Gymnase



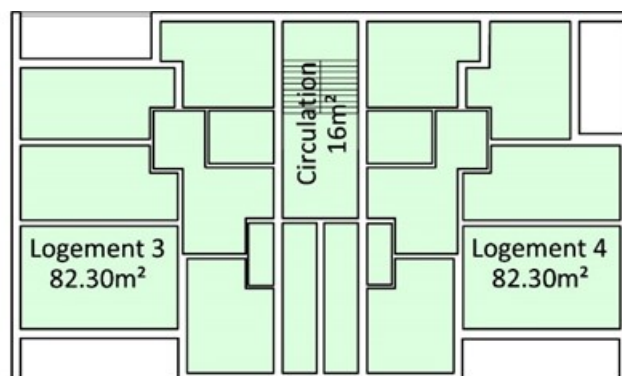
Bâtiment 01 - RDC

Plan des existants école maternelle et cantine Vayssière 1 :

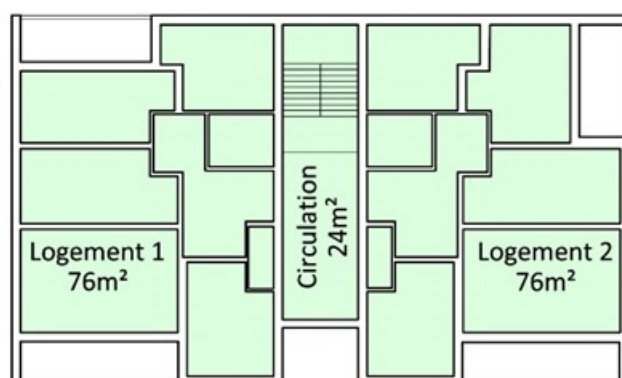


- Maternelle
- Elémentaire
- Cantine bâtiments
- Service pédagogique
- Logement
- Gymnase

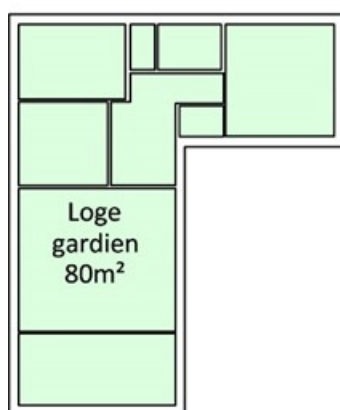
Plans des logements et de la loge du gardien Vayssière 1 :



Bâtiment 05 - R+1



Bâtiment 05 - RDC



Bâtiment 06 - RDC

- Maternelle
- Élémentaire
- Cantine bâtiments
- Service pédagogique
- Logement
- Gymnase

Bilan des surfaces école élémentaire Vayssière 1 :

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle des maitres	1	23	23
Sanitaires RDC	2	17	34
Salle informatique	1	45	45
Bibliothèque	1	68	68
Cabinet médical soins	1	11	11
Soins	1	17	17
Cabinet médical rangement	1	11	11
Cabinet médical sanitaires	1	5	5
Classe R+1 et R+2	11	57	627
Classe ULIS	1	57	57
Classe RAZED	1	22	22
Sanitaires de rappel	2	22	44
Bureau de direction	1	22	22
Vestaires	1	6	6
Bilan des surfaces école élémentaire			
Surfaces	Total Surface utile		992
	Circulations*		382
	Total		1 374

Bilan des surfaces maternelle Vayssière 1 :

Surfaces école maternelle bat 3 RDC			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle polyvalente / accueil	1	100	100
Classes	4	57	228
Dortoir / Salle de motricité	1	69	69
Sanitaires enfants / salle de propreté	1	45	45
Bureau de direction	1	15	15
Salle des maitres	1	33	33
Tisanerie	1	10	10
Rangement	1	7	7
Bilan des surfaces école maternelle			
Surfaces	Total Surface utile		507
	Circulations*		89
	Total		596

Surfaces bat 3 R-1			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle 1	1	56	56
Classes	1	28	28
Chaufferie	1	65	65
Caves	1	62	62
Bilan des surfaces bat 3 R-1			
Surfaces	Total Surface utile		211
	Circulations*		11
	Total		222

Bilan des surfaces cantine Vayssière 1 :

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle de restauration élémentaire	1	140	140
Salle de restauration maternelle	1	-	-
Office	1	34	34
Salle de repos personnel	1	49	49
Bilan des surfaces cantine			
Surfaces	Total Surface utile		223
	Circulations		39
	Total		262

Bilan des surfaces autres locaux Vayssière 1 :

Surfaces Gymnase			
Local	Unité	surface	surface totale
gymnase	1	310	310
Bilan des surfaces gymnase			
	Total Surface utile		310
	Circulations		47
	Total		357

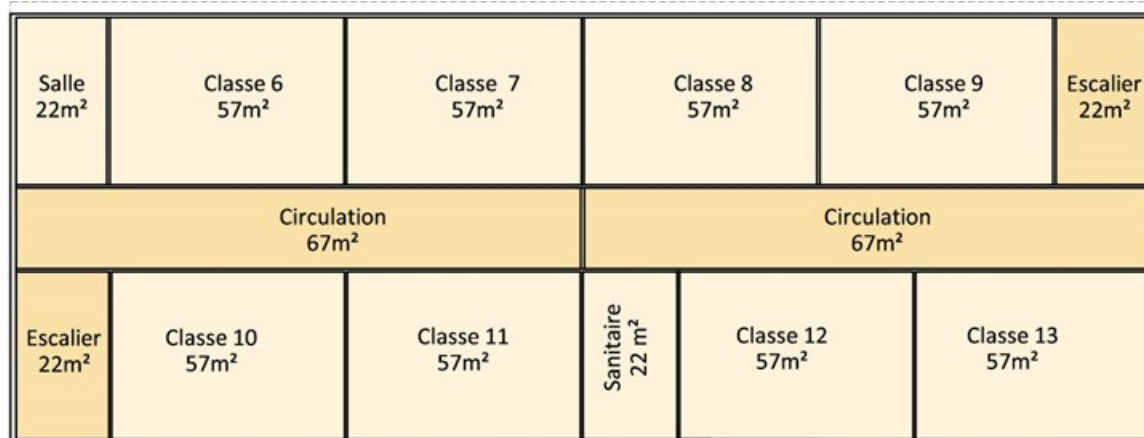
Surfaces bat 5 Logements			
Local	Unité	surface	surface totale
RDC	2	76	152
Par niveau	2	82	164
	Total Surface utile		317
	Circulations		40
	Total		357

Surfaces bat 6 Logement gardien			
Local	Unité	surface	surface totale
Logement gardien	1	75	75
	Total Surface utile		75
	Circulations		5
	Total		80

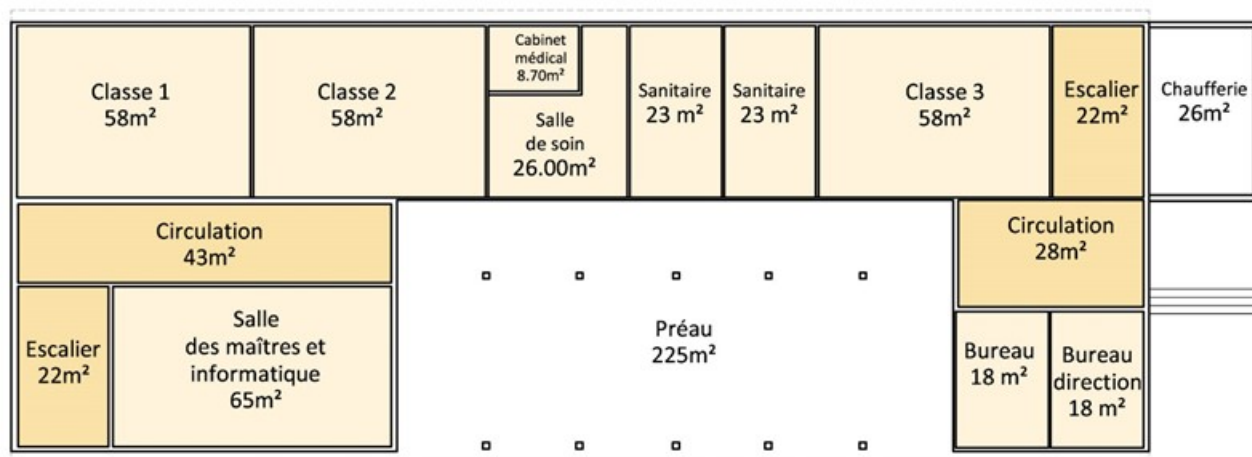
Total Surfaces utiles VAYSSIERE 1 incluant le gymnase	2 634
Circulations	613
Total	3247

GRUPE SCOLAIRE VAYSSIÈRE 2 :

Plan du bâtiment 1 et 2



Bâtiment 01 - R+1



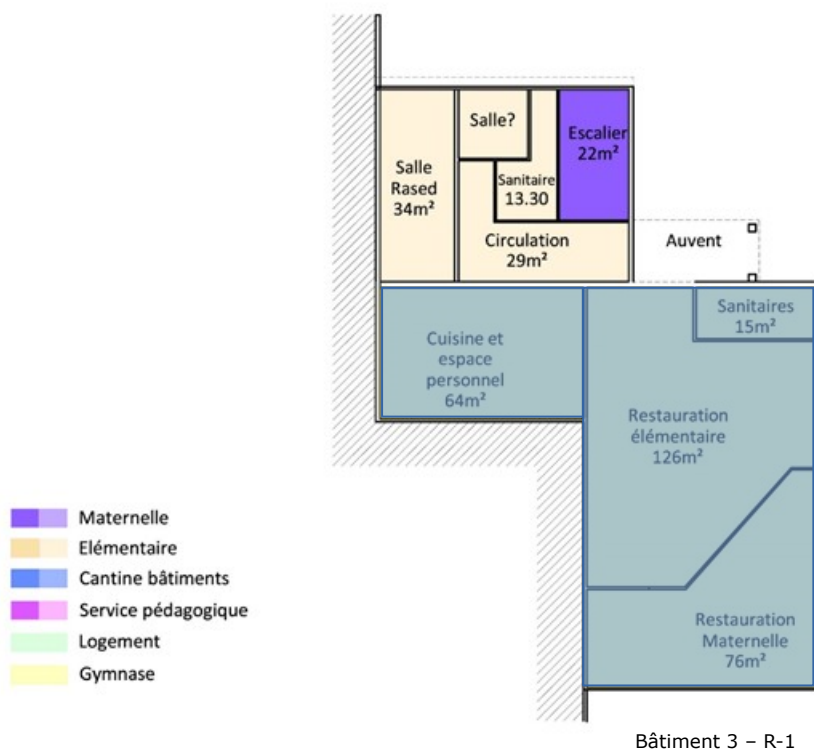
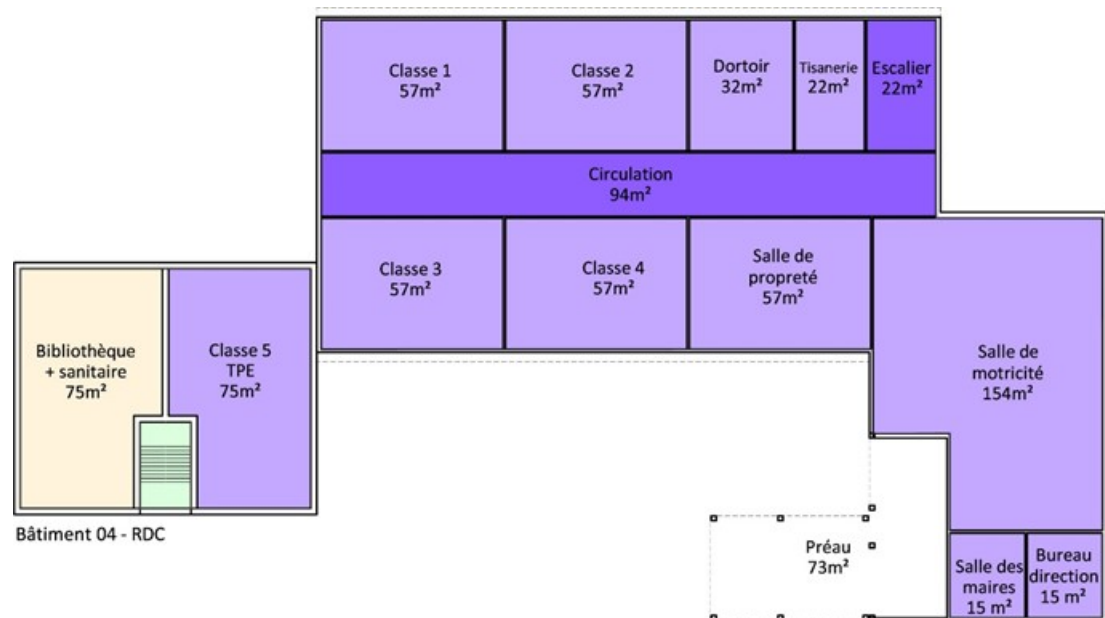
Bâtiment 01 - RDC



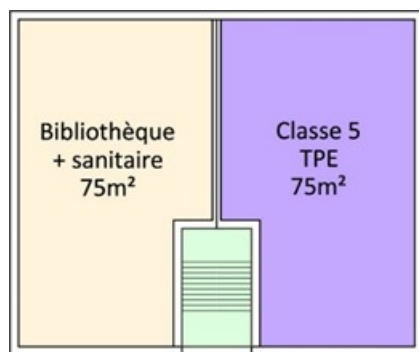
- Maternelle
- Élémentaire
- Cantine bâtiments
- Service pédagogique
- Logement
- Gymnase

Bâtiment 02 - RDC

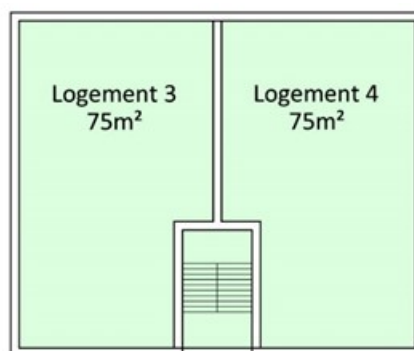
Plan du bâtiment 3 et 4 (RDC)



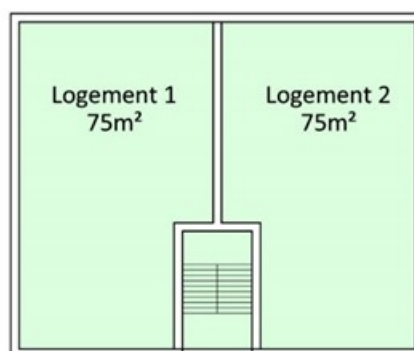
Plan bâtiment 4 :



Bâtiment 04 - RDC



Bâtiment 04 - R+1



Bâtiment 04 - R+2

Bilan des surfaces école élémentaire Vayssière 2 :

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Dans bâtiment 01			
Classes	11	57	630
Salle des maitres et informatique	1	65	65
Bureau de direction	1	19	19
Salle indéterminée 1 en RDC	1	19	19
Salle indéterminée 2 en R+1	1	22	22
Sanitaires cours	2	23	46
Sanitaires de rappel	1	22	22
Salle de soins (actuellement rangement)	1	26	26
Cabinet médical (actuellement rangement)	1	9	9
	Total Surface utile		858
	Circulations		293
	Sous-total		1151
Dans bâtiment 02			
Classe	2	56	112
	Total Surface utile		112
	Circulations		0
	Sous-total		112
Dans bâtiment 03			
Salle RASED	1	34	34
Salle affectation indéterminée	1	12	12
Sanitaires de rappel	1	13	13
	Total Surface utile		59
	Circulations		51
	Sous-total		110
Dans bâtiment 04			
BCD avec sanitaire	1	75	75
	Total Surface utile		75
	Circulations		0
	Sous-total		75
Bilan des surfaces occupées par l'école élémentaire			
Surfaces dans les bâtiments 1, 2, 3 et 4	Total Surface utile		1104
	Circulations		344
	Total		1448

Bilan des surfaces : école maternelle Vayssière 2 :

Surfaces école maternelle - RDC du bâtiment 3 et RDC et R-1 du bâtiment 4			
Local	Unité	surface	surface totale
RDC bâtiment 3			
Classes	4	57	228
Tisanerie PM	1	22	22
Dortoir / salle de motricité	1	32	32
Salle de propreté	1	57	57
Salle polyvalente / accueil	1	154	154
Bureau de direction	1	15	15
Salle de maîtres	1	15	15
	Total Surface utile batiment 3		523
	Circulations		116
	Sous-total		639
RDC bâtiment 4			
Classe Très Petite Section (avec change et sanitaire)	1	75	75
	Total Surface utile batiment 4		75
	Circulations		0
	Sous-total		75
Bilan des surfaces occupées par l'école maternelle			
Surfaces dans les bâtiments 3 et 4	Total Surface utile		598
	Circulations		116
	Total		714

Bilan des surfaces : cantine Vayssière 2 :

Cantine - bâtiment 3 - R-1			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle de restauration élémentaire	1	126	126
Salle de restauration maternelle	1	76	76
Sanitaire de rappel	1	15	15
Cuisine et laverie	1	64	64
Réserve			
Vestiaires - WC			
Rangement			
Salle de repos personnel mairie			
	Total Surface utile		281
	Circulations		0
	Total		281

Bilan des surfaces : Autres locaux Vayssière 2 :

Surface Logements - Bâtiment 4			
Local	Unité	surface	surface totale
Logement R+1	2	75	150
Logement R+2	2	75	150
Total Surface utile			300
Circulations			40
Total			340

Surface Batiment 1			
Local	Unité	surface	surface totale
Chaufferie	1	26	26
Total Surface utile			26
Circulations			0
Total			26

Surface Totale du groupe scolaire Vayssière 2	
Total Surface utile	2307
Circulations	500
Total	2807

ARTICLE 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.

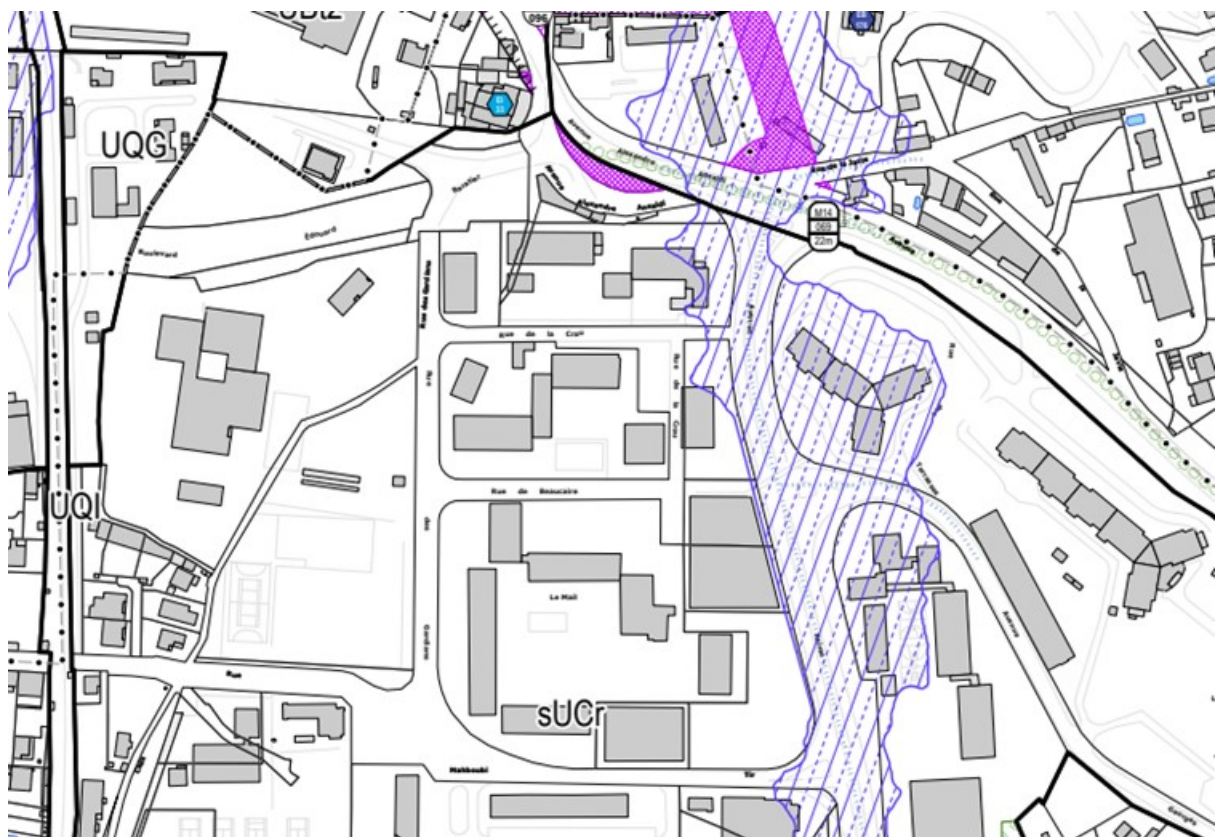
Les éléments indiqués ci-dessous sont des éléments majeurs identifiés permettant une bonne compréhension des règles principales et des enjeux. Ces éléments ne sont pas exhaustifs.

A ce stade du projet ont été identifié comme contraintes majeurs :

Eléments d'urbanisme

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

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



Risques

INONDATION

-  Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
-  Zone inconstructible
-  Zone à prescriptions renforcées
-  Zone à prescriptions simples
-  Cuvette inondable
-  Axe d'écoulement
-  Voie inondable

EMPLACEMENTS RESERVES

-  Code Commune
002
Numéro
001
Largeur
Emplacement réservé pour voirie
-  Code
P
007
Numéro
Autre emplacement réservé
-  Code
ep
007
Numéro
Servitude pré-localisation pour équipement

Planche 27 du PLUi

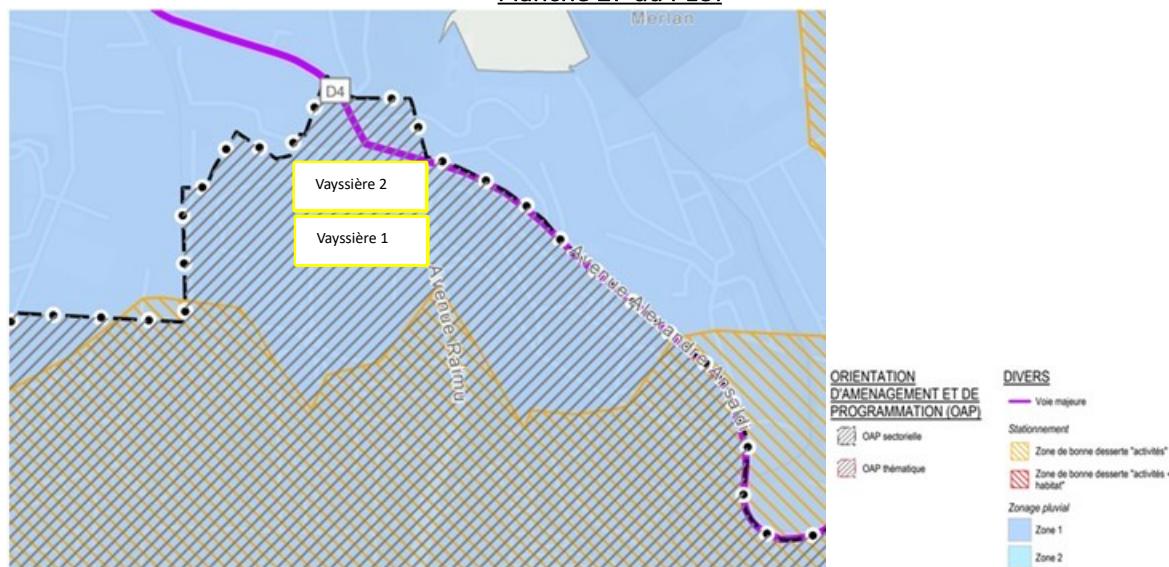
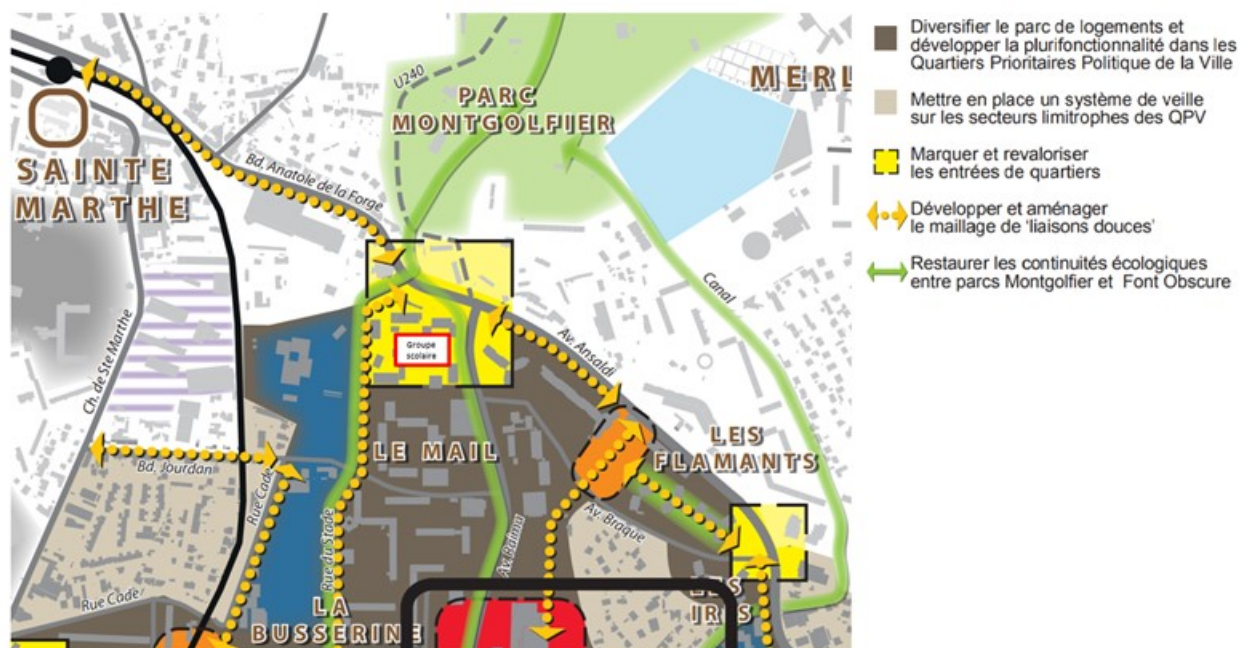


Planche complémentaire 04 du PLUi

Les groupes scolaires Vayssière 1 et 2 sont implantés dans une aire urbaine sur laquelle repose des OAP (Orientations, aménagements et programmations) de type sectoriel. Elle 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:

Marquer et revaloriser les entrées des quartiers :

- introduction ou renforcement des activités et du commerce ;
- traitement qualitatif d'espaces publics ;
- travail d'articulation aux quartiers et équipements limitrophes.

Développer et aménager le maillage de "liaisons douces" :

- "inter-quartier" vers la centralité de bassin "Merlan / Parc de Font-Obscure", le pôle multimodal "Picon-Busserine" et les stations de BHNS ;
- "intra-quartier" vers les équipements et espaces collectifs de quartiers.

Principe de secteurs :

Les écoles sont inscrites dans l'aire de prescription : secteur 2.2. Les Flamants / Les Iris / Le Mail .



Principe de la composition urbaine de l'OAP :

« Traiter la composition urbaine sur l'avenue Ansaldi (entre la savonnerie du Sérail et le nouveau carrefour Raimu / U240) pour restructurer l'entrée Nord du quartier du Mail en marquant son renouveau par l'implantation d'un programme de renouvellement urbain au niveau du pôle Vayssière et par la mise en valeur de la savonnerie du Sérail. »

On peut noter :

- Un renforcement, au niveau du quartier, des liaisons piétonnes Nord/Sud en direction du parc Montgolfier, avec la mise en place de circulations douces sur l'avenue Raimu et la rue des Gardians.
- Le prolongement des rues de la Crau et Beaucaire jusqu'à l'avenue Raimu.
- Le long du boulevard Anatole de la Forge la réalisation d'une place publique.
- La mise en valeur d'un élément de référence dans la composition urbaine : la savonnerie du Sérail situé à l'angle de la rue des Gardians et du boulevard Anatole de la Forge.



DISPOSITIONS GENERALES du PLUi:

Parmi l'ensemble des éléments à prendre en compte dans les dispositions générales du PLUi, le concepteur 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 sUCr:

Zone dédiée à des projets de renouvellement et de rénovation urbaine de grande ampleur.

Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

La destination de ce bâtiment sera validée par le service de l'urbanisme sous proposition du concepteur. 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 sUCr.

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- Non réglementée

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 sUCr à 25 mètres. »

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

À défaut d'indication sur le règlement graphique les constructions sont implantées :

- à la **limite des voies** ou emprises publiques existantes ou futures ;
- ou à une 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, **supérieure ou égale à 4 mètres**

La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains opposées 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 :

$$\underline{d \geq DA / 2}$$

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 30 %** de la surface du terrain.

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).

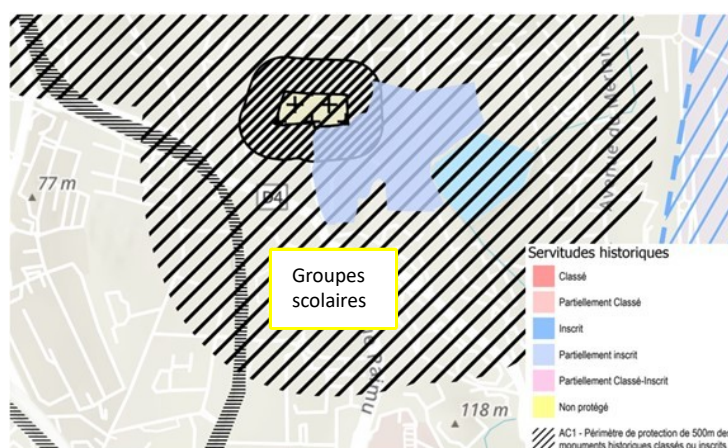
Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

Les espaces situés entre les constructions et les voies ou emprises publiques sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

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.

Servitudes d'utilité publiques :



Servitude AC1, relatives à la protection du patrimoine :

Parc Montgolfier est un site inscrit partiellement au MH- Base Mérimée : PA00125711



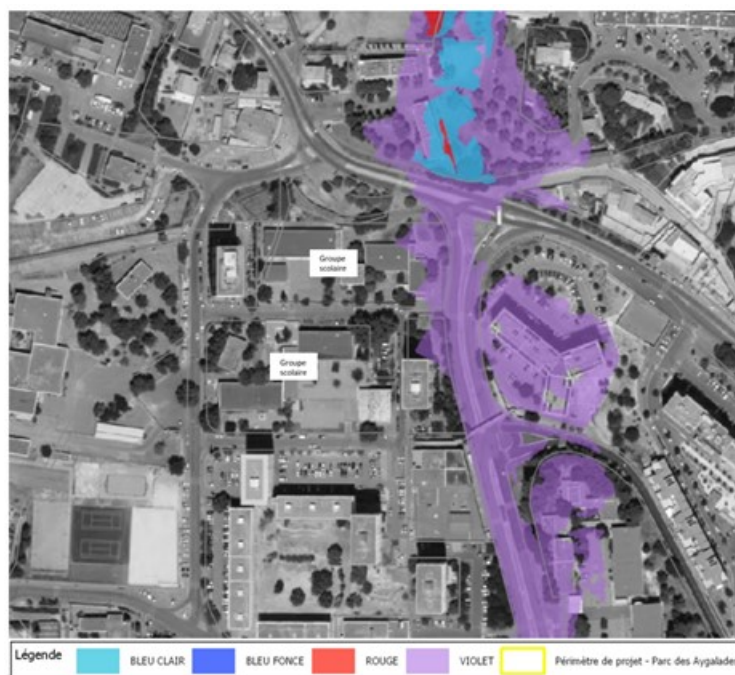
Le terrain se situe dans l'aire de protection du patrimoine du site dit de la bastide de Montgolfier de la tour du pin, partiellement inscrit aux monuments historiques.

Sont identifiés : la bastide de la tour du pin, son parc, les moulins et la tour-belvédère (Inscription par arrêté du 11 août 1993).

L'architecte des bâtiments de France donnera un avis sur le projet lors de l'étude de la demande de permis de construire.

Relatives aux Risques d'inondation :

La partie Est du terrain du groupe scolaire Vayssière 2 fait partie d'une zone identifiée à risque par le Plan de Prévention des risques d'inondation du bassin versant des Ayalades approuvé le 21 juin 2019.



Carte du zonage réglementaire du PPRI

Les zones violettes sont dites : Zone d'aléa résiduel - zone comprise entre l'enveloppe de la crue exceptionnelle et l'enveloppe de la crue de référence.

Parmi les recommandations faites par le règlement on notera :

- *En tout point des constructions, les premiers planchers aménagés doivent être implantés à minima 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel sous le point considéré.*
- *Dans le cas de création d'aire de stationnement collective souterraine, que leur accès soit situé à minima 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel et qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre.*
- *La mise en œuvre des mesures de mitigation sur l'ensemble du bâtiment : dans le cas d'un projet sur l'existant (extension, changement de destination), la mise en œuvre des mesures de mitigation est simplement recommandée.*

NB : Mitigation = mise en œuvre de mesures destinées à réduire les dommages associés au risque inondation, afin d'atténuer leur vulnérabilité :

- Équiper chaque ouvrant situé sous la cote PHE + 20 cm de dispositifs d'étanchéité temporaire.
- Matériaux insensibles à l'eau, les parties d'ouvrages (menuiseries, cloisons, vantaux, revêtements de sols et murs, isolations thermiques et phoniques, etc.) situées au-dessous de la cote PHE + 20 cm,
- Placer hors d'eau les équipements et réseaux sensibles à l'eau.

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 3. 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 et B3**. Les études du BRGM ont identifiées un aléa fort dans cette zone urbaine.

Relatives aux Risques de pollution.

Un ancien établissement, ayant potentiellement pu polluer les terres est identifié dans la base de données BASIAS. Cette ancienne industrie n'est pas localisée avec précision. Sa présence est signalée sur le boulevard Anatole de la Forge au niveau du terrain.

(Référence BASISAS : PAC1303228)

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* ».

Chaque groupe scolaire Vayssière 1 et 2 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. Avec une fusion des deux groupes scolaires, et un effectif estimé entre **300 et 700 personnes le classement envisagé est un établissement du 1er Groupe et de 3^{ème} 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.

ARTICLE 6 DYSFONCTIONNEMENTS OU ELEMENTS MAJEURS A AMELIORER

Il a été identifié un certain nombre de points de dysfonctionnements et de 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 et 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 devra répondre aux exigences de résistance au feu des structures relative à son classement. A ce stade de l'étude l'établissement est considéré comme un type R de 3^{ème} catégorie.

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 1/2 h Plancher CF de degré 1/2 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 ^e catégorie 3 ^e catégorie 4 ^e catégorie	Structure SF de degré 1/2 h Plancher CF de degré 1/2 h
		1 ^{re} 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 ^e catégorie 3 ^e catégorie 4 ^e catégorie	▶ Structure SF de degré 1 h Plancher CF de degré 1 h
		1 ^{re} 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 en plusieurs endroit et notamment :

Fissures murales dans la zone de restauration Vayssière 1.

Dégradations en pied de cloisons et présence de trous dans les cloisons de la restauration Vayssière 2.

Le RDC du bâtiment 4 a subi des inondations par provenant des étages supérieures ou de la toiture. Les équipement en plafond sont dégradés, certains luminaires inutilisables.

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

Présence de dégradations en toiture (cheneau abimé, ..)

Les locaux de l'ancienne Maternelle sont désaffectés et présentent des dégradations au niveau des cloisons, sols, plafonds et menuiseries extérieures.

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 du bâtiment 1 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, les étages notamment ne comportent pas d'accès par ascenseur, ni de rampe.

Absence de liaisons accessibles pour certains cheminement extérieurs.

Problématiques fonctionnelles groupe Scolaire Vayssière 1 :

Les bâtiments de la maternelle ne sont plus utilisés.

La cour de l'ancienne maternelle est également désaffectée.

Les espaces de sanitaires des vestiaires du gymnase sont ouverts et n'offrent pas une intimité acceptable.

La cour de récréation de l'élémentaire est très peu arborée et ne présente pas de zone d'ombrage en dehors du préau.

Le bâtiment ancien logement est muré et désaffecté.

Problématiques fonctionnelles groupe Scolaire Vayssière 2 :

Le stationnement des véhicules se fait dans des zones de circulations des élèves notamment vers l'espace de bibliothèque et cantine.

Les élèves de maternelle doivent emprunter de multiples escaliers pour se rendre à l'espace de restauration.

Il n'y pas de salle polyvalente pour l'élémentaire sinon une salle servant de salle informatique et de salle des maîtres qui ponctuellement pourrait être utilisé en salle polyvalente.

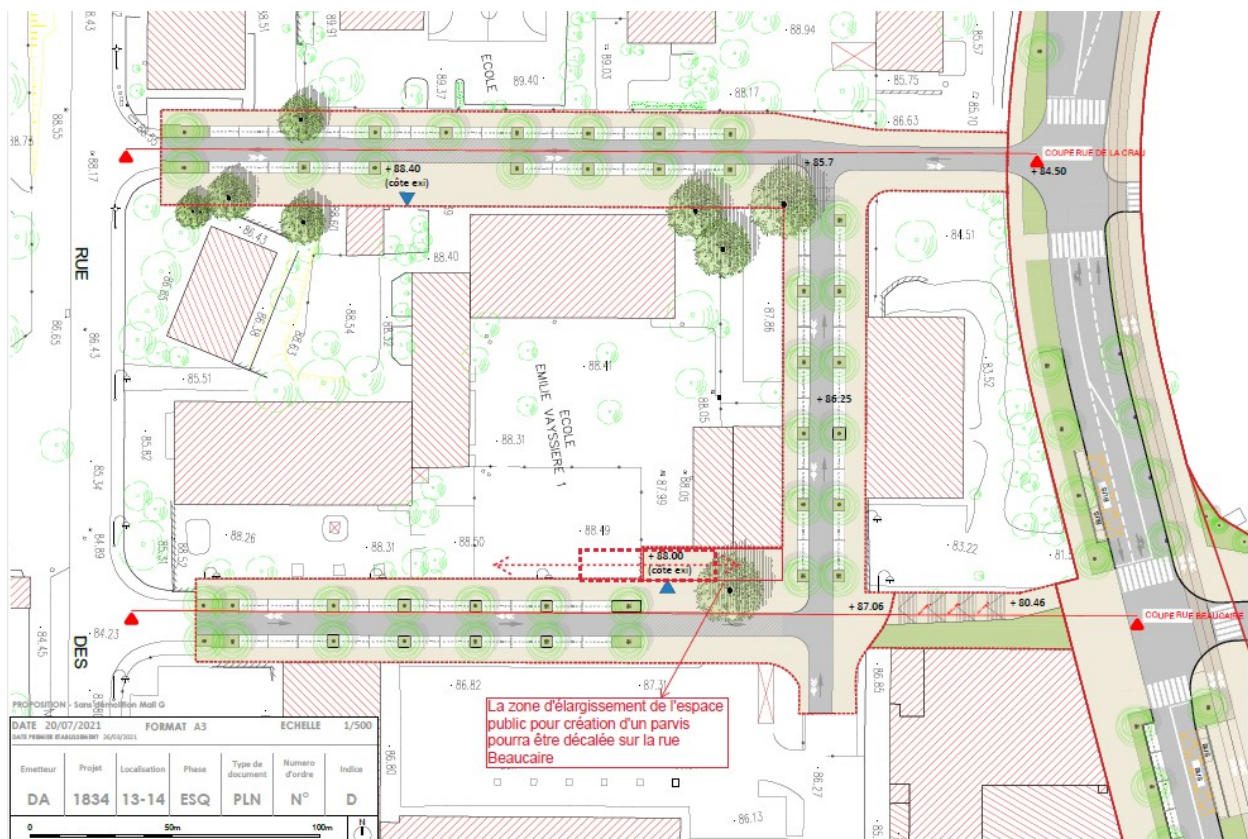
De grands espaces verts ne sont pas utilisés et inaccessibles aux élèves qui ne peuvent bénéficier de l'ombrage fourni par les grands arbres de ces aménagements paysagers.

ARTICLE 7 ORIENTATIONS URBAINES POUR LE PROJET

Dans le cadre du projet urbain du PRU dit du Grand St-Barthélémy / Merlan / Grand Malpassé, les voiries en périphérie du GS Vayssières doivent faire l'objet d'une requalification.

Périmètre futur du terrain dédié au Groupe Scolaire

Les documents graphiques ci-dessous présentent les nouvelles dimensions et profils qui doivent être pris en compte pour les études du futur Groupe Scolaire





- Elargissement au sud, à l'est et au Nord des voiries rue Beaucaire et rue de la Crau
 - Dans la partie Nord Est du terrain, une parcelle est en cours d'acquisition par la ville Partiellement dédiée au future élargissement de la rue de la Crau Sud/Nord, une partie sera néanmoins dans l'emprise du Groupe Scolaire
- Compte tenu des incertitudes du calendrier de cette acquisition ,aucun élément essentiel du programme ne devra être implanté sur cette surface complémentaire.

Interventions sur les bâtiments existants

- Démolition du gymnase existant
- Démolition du bâtiment de logements de fonctions et du logement gardien
- Réhabilitation des bâtiment GEEP Elémentaire et Maternelle
- Possibilité d'extension mesurée pour pallier aux dysfonctionnements d'usages et de liaisons fonctionnelles

cf.documents AGAM en pages suivantes.

ÉTUDE

TERRITOIRE - JUILLET 2021

ECOLE VAYSSIÈRE

Principes de composition urbaine

GROUPE SCOLAIRE VAYSSIÈRE 1

Adresse : 6 rue de la Crau (14ème arr)

► ENJEUX URBAINS

- Secteur en profonde mutation avec de nombreux projets ANRU sur les quartiers alentour : Les Flamants, St Barthelemy, Picon Busserine, Font vert, Malpassé, etc.
- Beaucoup de démolitions et de dé-densifications sont prévues aux abords directs de la parcelle de l'école: tour cruciforme des Flamants, copropriété du mail, déménagement du collège Manet, etc.

► ORIENTATIONS DU PLAN GUIDE D&A

- Le projet s'appuie sur deux axes perpendiculaires qui relient les fragments de quartier, dont le mail des écoliers qui passent en bordure du groupe scolaire Vayssière 1. Ce mail connecte un réseau d'équipements scolaires dynamiques : le collège Pythéas et l'école neuve de Picon Busserine, que la réhabilitation de l'école pourrait renforcer.
- Le projet permettra de requalifier les voies perpendiculaires : rue de la Crau et rue Beaucaire, qui seront ensuite prolongées pour se connecter à l'avenue Raimu

1 IMPACT SUR LE FONCIER

- Réduction de la parcelle de l'école au profit de l'élargissement des espaces publics. Le plan guide prévoit également l'annexion d'une partie de l'emprise foncière à l'Est de la parcelle.

Compte tenu de l'incertitude sur la temporalité de cette annexion, aucun élément de programme majeur ne devra prendre place sur cette emprise. Il sera possible, par exemple d'y implanter le stationnement personnel.

2 FAÇADES NORD ET OUEST: S'ABRITER

- Préserver et densifier la végétation existante (platanes) pour protéger la parcelle du Mistral et garder une respiration végétale le long du mail des écoliers
- Aligner le bâti au nord sur la rue de la Crau réhabilité

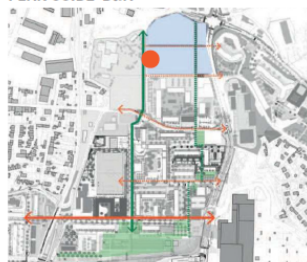
3 FAÇADE SUD : OMBRAGER

- Implanter les espaces extérieurs : cours et plateaux sportifs préférentiellement au sud de la parcelle
- Ombrager les cours avec des feuillus pour une meilleure régulation thermique et lutter contre les îlots de chaleur.
- Éviter une imperméabilisation totale des espaces extérieurs

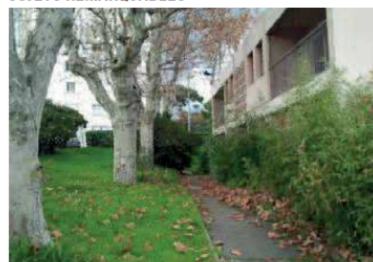
4 RUE DE BEUCAIRE: ADOUCIR LA CLÔTURE

- Travailler sur une limite plus douce entre l'école et la rue de Beaucaire.
- Le parvis pourrait s'implanter en limite sud, le long de la rue de Beaucaire réhabilitée

PLAN GUIDE D&A



SUJETS REMARQUABLES



CLÔTURE OPAQUE RUE DE BEUCAIRE



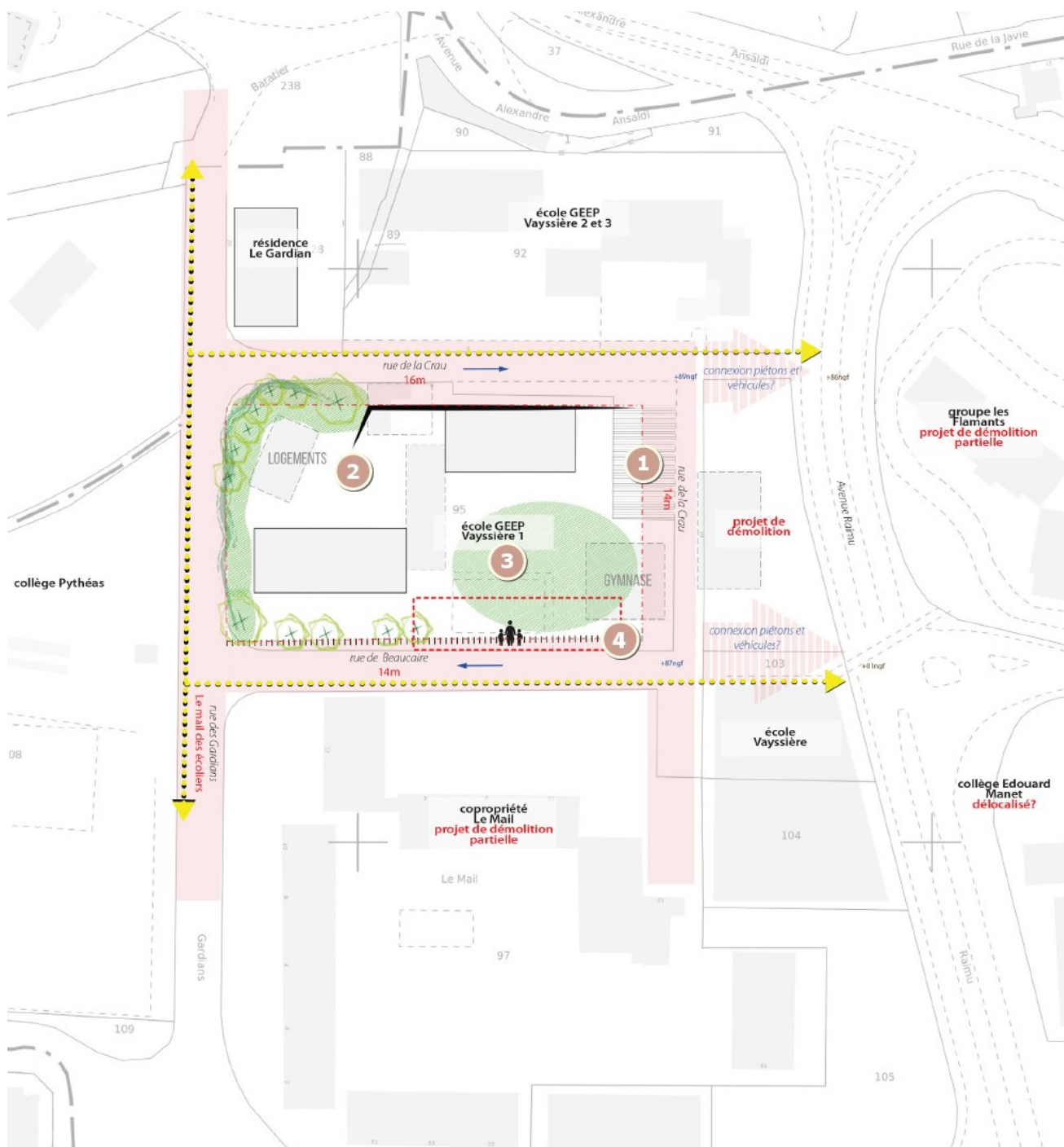


SCHÉMA DES INVARIANTS

- | | | | |
|--|----------------------------|--|---|
| | Limite de propriété | | Zone et principe d'implantation du bâti |
| | Point topo ngf | | Principe de parvis à localiser |
| | Masse végétale à préserver | | Nouvelle trame viaire |
| | Alignement d'arbres | | Cheminement piéton |