



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, Aygaldes Oasis et Saint André La Castellane
13013, 13014, 13015 et 13016 Marseille

DOSSIER DE SITE GROUPE SCOLAIRE AYGALADES OASIS

Programme Tome 4

SOMMAIRE

1	CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET.....	3
2	SITUATION DU PROJET.....	4
3	AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT.....	9
4	PLANS ET SURFACES EXISTANTES.....	14
5	REGLEMENTATIONS ET SERVITUDES.....	22
6	DYSFONCTIONNEMENTS OU ELEMENTS MAJEURS A AMELIORER.....	38
7	ORIENTATIONS URBAINES SPECIFIQUES POUR LE PROJET.....	41

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 Aygalades OASIS a ainsi été retenu comme site prioritaire de type GEEP à réhabiliter.

Ce groupe scolaire a la particularité de comporter à la fois des bâtiments de type GEEP et un bâtiment en construction béton traditionnel dénommé bâtiment EGER. Ces bâtiments sont actuellement ou ont été récemment affectés aux fonctionnalités scolaires.

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 et notamment par rapport aux risques technologiques du site dont le risque inondation qui est une forte contrainte pour ce groupe scolaire.
- la suppression de dysfonctionnements fonctionnels majeurs existants.
- la mise à niveau des surfaces selon les besoins actualisés.
- la mise en adéquation du site par rapport aux orientations du projet de rénovation urbaine.

La réussite de ce projet se basera essentiellement sur la capacité à réhabiliter le site en améliorant significativement les fonctionnements, 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 Aygalades Oasis se situe dans la partie nord de la ville de Marseille, dans le 15^{ème} arrondissement. L'établissement est implanté dans le quartier des Aygalades. Le quartier des Aygalades se constitue d'un noyau villageois ancien, de zone d'habitations pavillonnaires, de zones industrielles, d'un grand ensemble d'immeubles d'habitations et de résidences privées. Le site est inscrit dans un tissu urbain resserré entre l'autoroute A7 à l'Ouest et le chemin de fer à l'Est qui le sépare de la colline dite du Rocher Blanc.



Parcelles cadastrales



Le site existant se développe sur trois parcelles cadastrales qui regroupent l'ensemble du groupe scolaire actuel ainsi que les traverses des Laitiers et de l'école Oasis. Il s'agit de la parcelle 897 D 16

d'une superficie de 3 440 m², la parcelle 897 D 19 d'une superficie de 5 900m² et la parcelle 897 D 15 d'une superficie de 13 571m².

Points remarquables du quartier :

Cette bande urbaine qui s'étire sur un axe Sud / Nord est composée de tissus urbains hétérogènes. Le noyau villageois des Aygalades avec ces maisons de villes jointives est bordé au sud par les immeubles de la cité des Aygalades et au nord par des zones pavillonnaires.



Le quartier est également marqué par la présence de l'ancien site industriel Colas situé en vis à vis du groupe scolaire sur sa partie Ouest. Cette parcelle fait l'objet d'un projet de transformation en logement avec la création de nouvelles voies. Le projet de transformation de l'école Oasis devra prendre en compte cette évolution qui va changer l'organisation actuelle du quartier.



Ce site industriel contient un élément patrimonial important : le bâtiment des écuries du Comte de Castellane. Cette construction à l'architecture remarquable est une des pierres angulaires du schéma directeur du réaménagement de cet espace urbain. Elle n'est pas classée au patrimoine des monuments historiques.



Situation du groupe scolaire dans son environnement urbain :

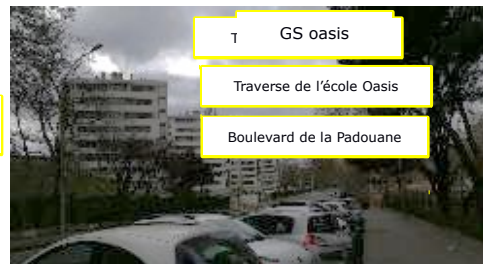
Le groupe scolaire Aygalades Oasis est implanté dans un vaste ilot urbain desservi principalement par des voies en impasse.



Le boulevard de la Padouane longe la partie sud du groupe scolaire. Il est l'axe principal de circulation du quartier depuis lequel partent toutes les impasses desservant les logements et les équipements. Depuis ce boulevard, on peut emprunter, à l'est des écoles, la traverses des laitiers qui donne accès à l'école élémentaire, au gymnase, au parking du personnel et à l'espace cantine, et, à l'ouest du groupe scolaire, on peut emprunter la traverse de l'école Oasis qui donne accès au logement de fonction, à l'école maternelle, à l'école élémentaire et, sur sa partie haute, à l'école Eger et au centre social. Ces deux traverses sont carrossables sur une première partie, puis deviennent des chemins piétons qui convergent et se retrouvent à l'extrémité nord du site.



Vues du boulevard de la Padouane



Traverse des Laitiers



Traverse de l'école Oasis

Les principaux accès du groupe scolaire :



L'accès de l'école maternelle se fait depuis la traverse de l'école Oasis. Cette traverse est carrossable, étroite et ne possède pas de trottoir. L'entrée dans l'école se fait par un portail directement dans la cour de l'établissement. On peut noter l'absence de parvis et de place de stationnement proche de l'école.



Entrée de l'école maternelle



Sur cette même voie et dans des conditions d'accès similaires, on retrouve en haut de la traverse : un accès à la cour de l'école élémentaire et l'entrée du bâtiment Egger



Entrée bâtiment Eger



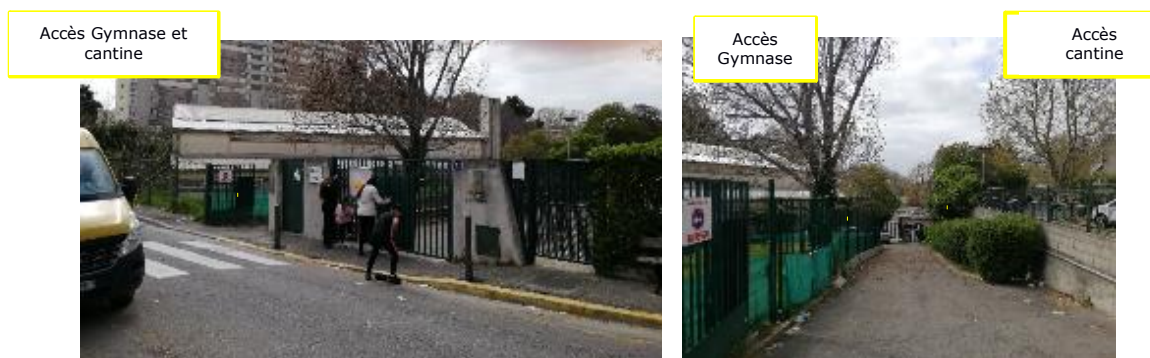
Accès cour élémentaire

Un autre accès à l'école élémentaire se fait par la traverse des Laitiers en empruntant, depuis le Boulevard de la Padouane, un trottoir étroit et qui mène à un simple portail d'accès sans parvis. Cette voie est bordée de stationnement occupé principalement par les habitants des pavillons.



Vue de l'entrée de l'élémentaire depuis la traverse des Laitiers

Juste avant l'entrée de l'école élémentaire, un autre portail ouvre sur une voie de circulation privée commune aux accès du gymnase et du bâtiment cantine. En haut de la traverse des Laitiers on trouve l'accès du parking du personnel.



Voie interne d'accès au gymnase et aux bâtiment cantine

Limites d'interventions

Les études et le projet sont envisagés avec une limite d'intervention correspondant aux limites actuelles du groupe scolaire.

Dans le cadre du projet, la prise en compte des éléments d'orientations urbaines spécifiques indiqués au paragraphe 8, pourra entraîner des changements importants de cette limite d'intervention.

3 AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT

Organisation actuelle :

A la rentrée 2020, les sites Aygalades oasis accueillent :

- une lécole maternelle GEEP :
 - une école élémentaire GEEP :
 - un immeuble de logements
 - 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 15 et 16èmes arrondissements.
- Un Bâtiment « Egger » et sa cour qui ne sont plus actuellement affectés au groupe scolaire mais réaffectés temporairement pour les services de la ville de Marseille.

GROUPE SCOLAIRE Aygalades Oasis :

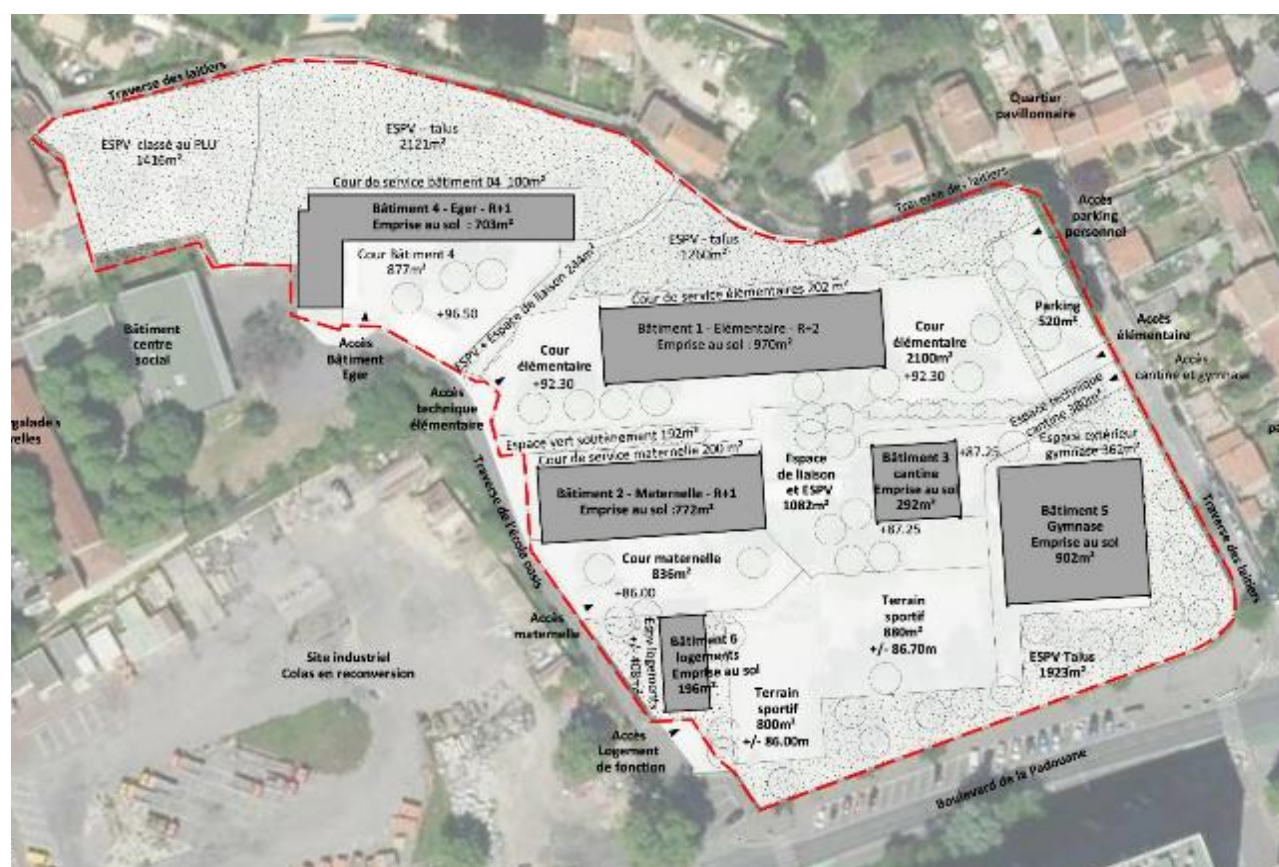
L'établissement scolaire Aygalades Oasis se compose de 6 bâtiments, de deux cours de récréation, de deux terrains sportifs, d'un parking pour le personnel, d'une zone réservée à la cantine et d'un bâtiment de logements de fonctions actuellement totalement inoccupé.

L'emprise actuelle de la surface du site du groupe scolaire est d'environ 23 000 m²

La surface utile actuelle des bâtiments est estimée à 4 684m²

La surface intérieure bâtie actuelle pour l'ensemble des bâtiments est estimée à 5 872m²

Plans des existants : Plan de masse



Topographie :

Le groupe scolaire Aygalades oasis est sur un flanc de colline. Il est implanté sur 4 niveaux, avec une différence d'altitude entre le niveau bas de la cour de la maternelle et le niveau haut du R+1 du bâtiment Eger de +/- 12 mètres.

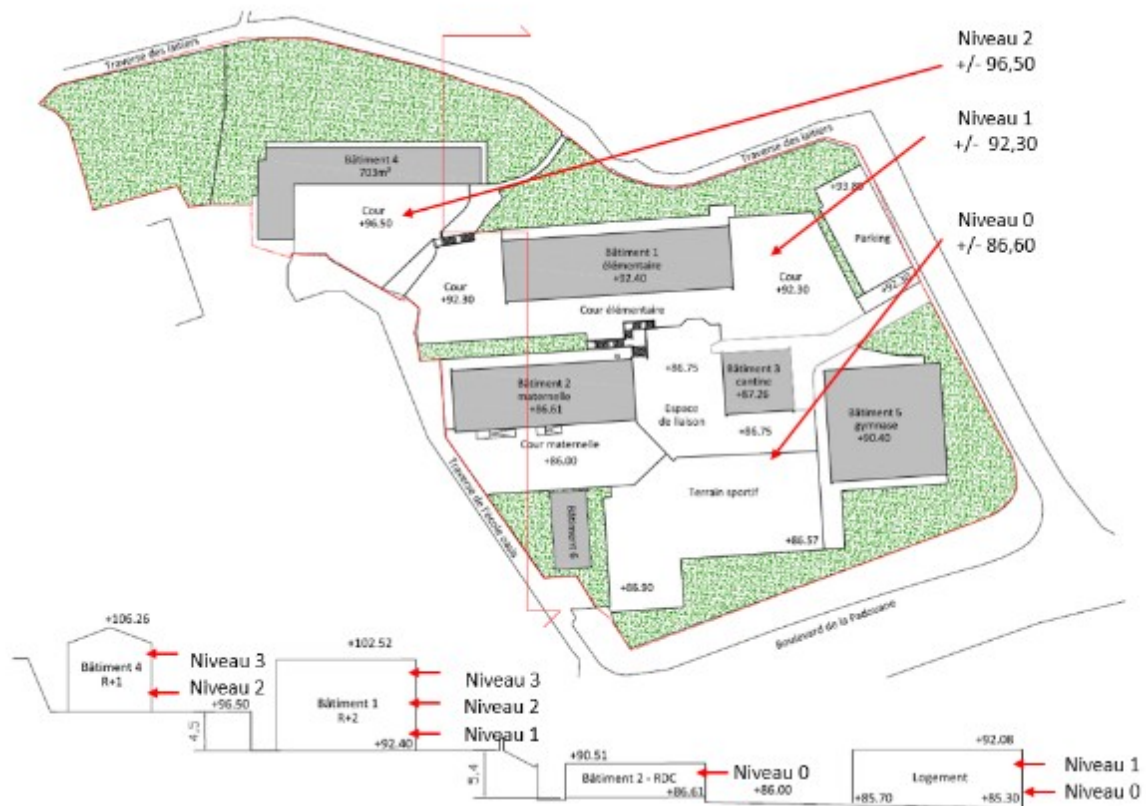


Schéma de répartition des niveaux

Le bâtiment 1 abrite l'école élémentaire. Il s'agit d'une construction de type GEEP, de forme rectangulaire qui est composée de trois niveaux (R+2). Le bâtiment s'étire sur un axe Est/Ouest au cœur de la parcelle.



Vues du bâtiment 1 niveau 1



Au RDC on retrouve les aménagements suivant : deux préaux, des sanitaires, la salle des maîtres, le bureau de direction et la salle polyvalente.



Vues des aménagements intérieurs du bâtiment 1

Le R+1 et le R+2 sont aménagés d'un large couloir central desservant de part et d'autre les salles de classes et d'activités. Chaque étage est équipé de deux cages d'escaliers. La construction ne possède pas d'ascenseur.

Depuis le bâtiment 1 les écoliers ont accès à une cour orientée au Sud. La cour est étirée sur un axe Est Ouest. Elle bénéficie de la présence de plusieurs arbres et de deux préaux de grandes dimensions. Pour se rendre à la cantine et aux terrains de sport les enfants doivent descendre un grand escalier extérieur d'une hauteur équivalente à deux étages. Pas de liaison pour les PMR.

Le bâtiment 2 se situe à l'ouest de la parcelle. Il s'agit d'une construction de type GEEP, de forme rectangulaire comportant un seul niveau (RDC).



Vues des façades principales Nord et Sud du bâtiment 2

Au RDC on retrouve tous les équipements liés au fonctionnement de l'école maternelle.

Depuis le bâtiment 2, les écoliers ont accès à une cour orientée au Sud. La cour est étirée sur un axe Est Ouest. Elle bénéficie de la présence de plusieurs arbres et d'un préau détaché du bâtiment et situé en fond de cour.

Pour se rendre à la cantine et aux terrains de sport les enfants doivent emprunter un chemin extérieur plat et couvert accessible depuis le bâtiment 2 et la cour.

Le bâtiment 3, est situé au cœur de la parcelle. Il s'agit d'une construction de type GEEP de forme carré qui accueille l'espace cantine sur un seul niveau. Il est situé dans la partie basse du terrain au même niveau que la maternelle et les terrains de sport. Ce bâtiment est situé en zone inondable.



Façades Nord, salle de restauration élémentaire



Façade Ouest et Sud du bâtiment 3 Cantine.



Le bâtiment 4 est situé au Nord-Est de la parcelle. Il ne s'agit pas d'une construction de type GEEP. Le bâtiment en forme de « L » ayant accueilli une ancienne école est actuellement occupé par des services de la ville de Marseille.

Sont aménagés au RDC les fonctions de cantine, bureau de direction, sanitaires et, à l'étage un logement de fonction et des salles de classes. Le R+1 est desservi par deux escaliers et il ne possède pas d'ascenseur.



Vues de la cour du bâtiment 4 et de l'escalier de liaison entre les cours des batiments 1 et 4.

Au pied du bâtiment 4, on retrouve une cour orientée au Sud. Elle est étirée sur un axe Est/Ouest et bénéficie de la présence de plusieurs arbres et d'un préau détaché du bâtiment en fond de cour.

Le bâtiment 5 est implanté à l'angle du boulevard de la Padouane et de la traverse des Laitiers. Il abrite le gymnase du groupe scolaire. Il s'agit d'une construction de forme carrée et d'un seul niveau.



Vues du gymnase



Le bâtiment 6 est implanté à l'angle du boulevard de la Padouane et de la traverse de l'école Oasis. Il abrite les logements de fonction et la loge du gardien. Il s'agit d'une construction de forme rectangulaire et de deux niveaux.



Vues du bâtiment 5 logements

L'école bénéficie d'espaces extérieurs importants.

Deux terrains de sport sont implantés le long du boulevard de la Padouane en contre bas du gymnase. Plusieurs espaces verts sont aménagés dans les parties nord et sud du site. Il s'agit d'espace en forte pente ou de talus faisant le lien avec les parcelles et les voiries mitoyennes. Enfin, le parking du personnel est accessible depuis la traverse des Laitiers au Nord-Est du site.



Vues du parking personnel et des aires de sports

Le terrain est étagé sur trois niveaux reliés par des escaliers. Le premier permet le passage entre l'espace extérieur de la cantine et la cour élémentaire, le second entre la cour de l'élémentaire et la cour du bâtiment Eger.



Vues des escaliers extérieurs reliant les niveaux

4 PLANS ET SURFACES EXISTANTES

Tableaux des surfaces des emprises au sol :

Surfaces emprises au sol baties	
Batiment 1 : Elémentaire	970 m2
Batiment 2 : Maternelle	772 m2
Batiment 3 : Cantine	292 m2
Batiment 4 : Elémentaire (non GEEP)	703 m2
Batiment 5 : Gymnase	902 m2
Batiment 6 : Logements	193 m2
TOTAL	3 832 m2

Surfaces espaces extérieurs élèves	
Cour Elémentaire (hors préau)	2100 m2
Cour Maternelle (hors préau)	836 m2
Cour Egger (hors préau)	877 m2
Aire de sport 1	880 m2
Aire de sport 2	800 m2
TOTAL	5 493 m2

Surfaces Espaces Verts	
ESPV 1 Nord Est	1416 m2
ESPV 2 Nord	2121 m2
ESPV 3 Nord	1260 m2
ESPV 4 Sud	1923 m2
ESPV 5 Ouest	408 m2
ESPV 6 soutènement	192 m2
ESPV 7 Aménagement paysager entre cour	244 m2
TOTAL	7 564 m2

Autres espaces extérieurs	
Parking	520 m2
Circulations autour de la cantine	1092 m2
Circulations accès gymnase et cantine	380 m2
Espace ext gymnase	362 m2
Cour de service 1	200 m2
Cour de service 2	202 m2
Cour de service 3	100 m2
TOTAL	2 856 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 (m²)
Niveau 0	RDC du bâtiment 2- Maternelle	712
Niveau 0	RDC du bâtiment 3- Cantine	266
Niveau 0	RDC du bâtiment 6- Logement	264
Sous-Total Niveau 0		1 242

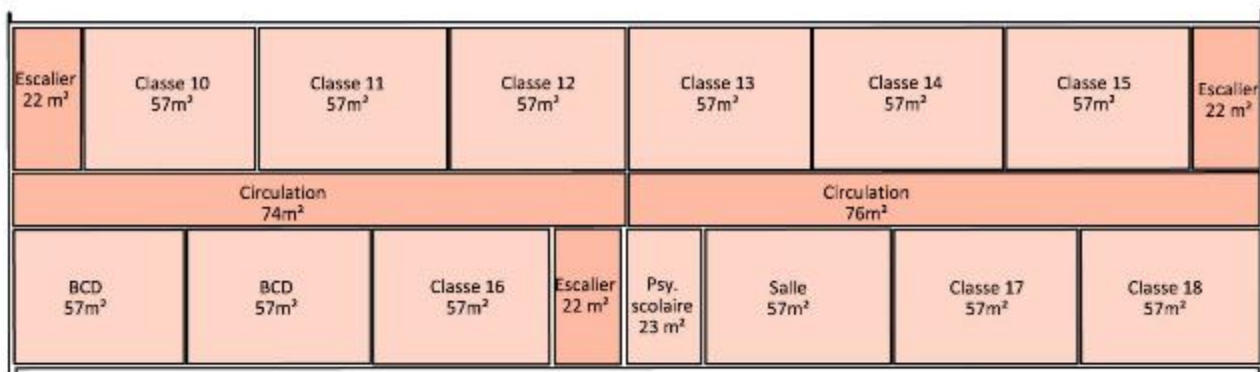
Niveau 1	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m²)
Niveau 1	RDC du bâtiment 1- Elémentaire	422
Niveau 1	RDC du bâtiment 5- Gymnase	822
Niveau 1	R+1 du bâtiment 6- Logement	264
Sous-Total Niveau 1		1 508

Niveau 2	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m²)
Niveau 2	R+1 du bâtiment 1- Elémentaire	923
Niveau 2	RDC du bâtiment 4- Eger	486
Sous-Total Niveau 2		1 409

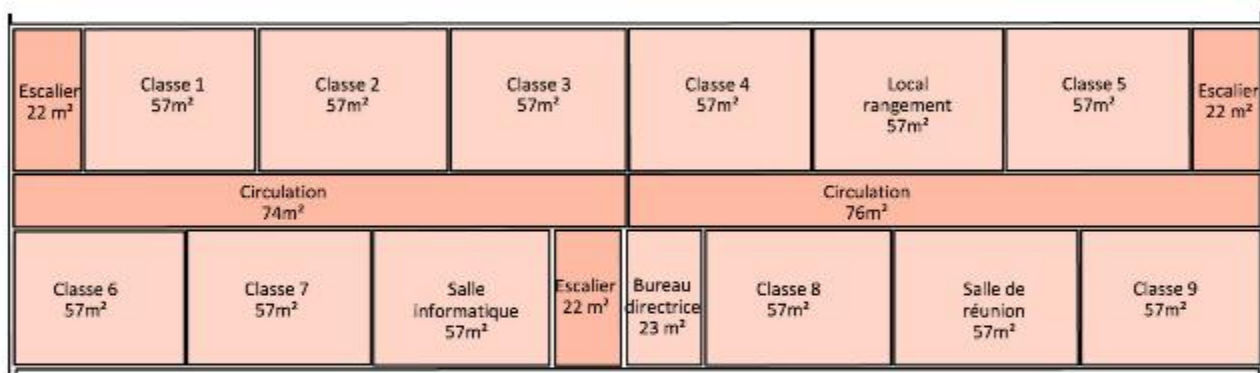
Niveau 3	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m²)
Niveau 3	R+2 du bâtiment 1- Elémentaire	923
Niveau 3	R+1 du bâtiment 4- Eger	602
Sous-Total Niveau 3		1 526

SITE GLOBAL		Surface bâtie intérieure estimées (m²)
Niveau 0		1 242
Niveau 1		1 508
Niveau 2		1 409
Niveau 3		1 526
Grand total site		5 685

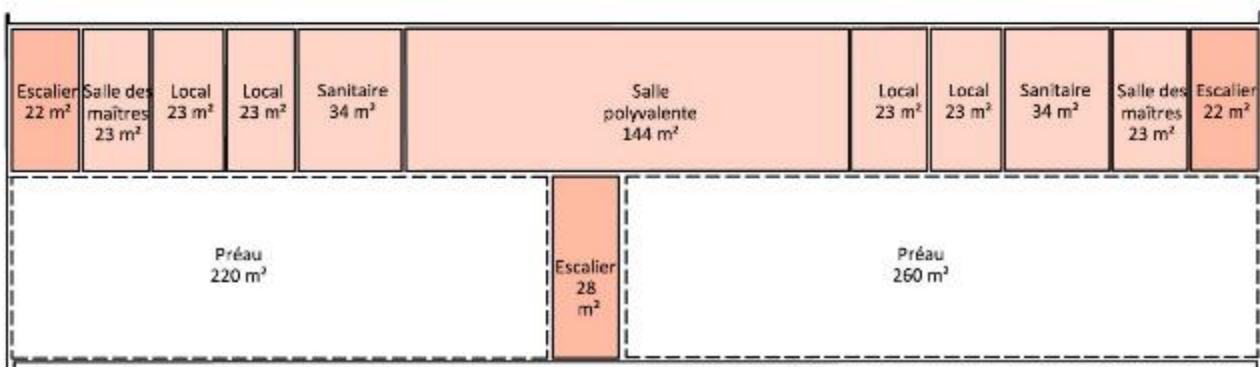
Plan des existants - Bâtiment 1 : école élémentaire



Bâtiment 1 - R+2 - Niveau 3

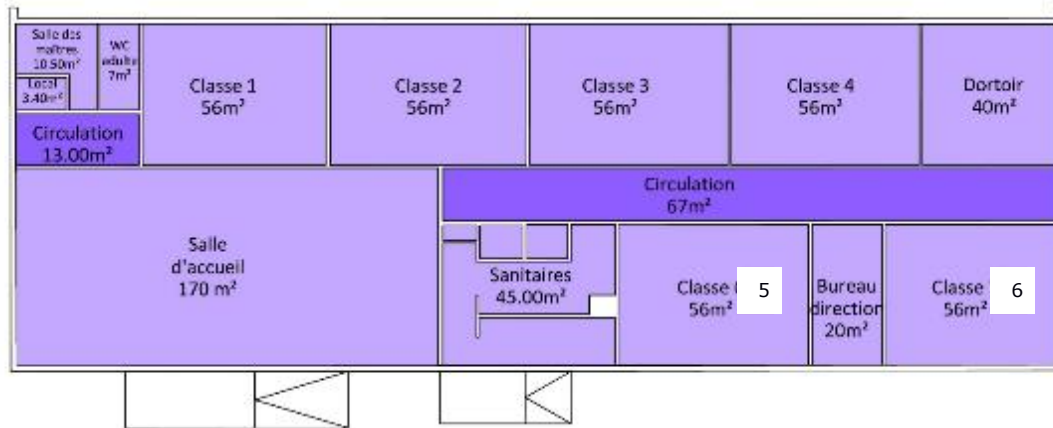


Bâtiment 1 - R+1 - Niveau 2



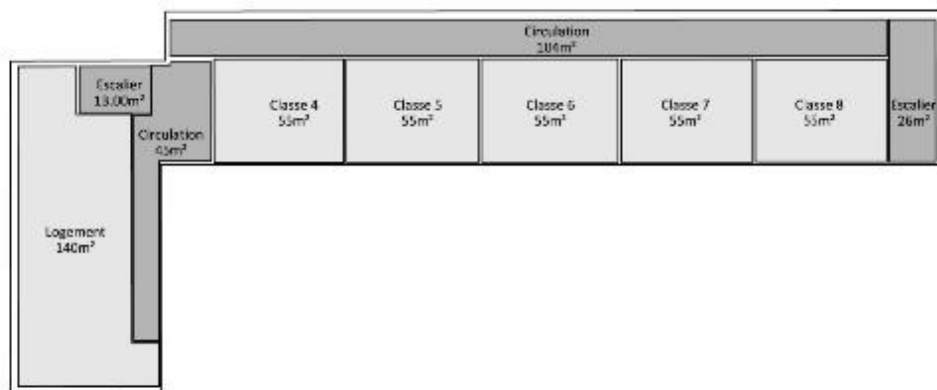
Bâtiment 1 - RDC - Niveau 1

Plan des existants - Bâtiment 2 : école maternelle

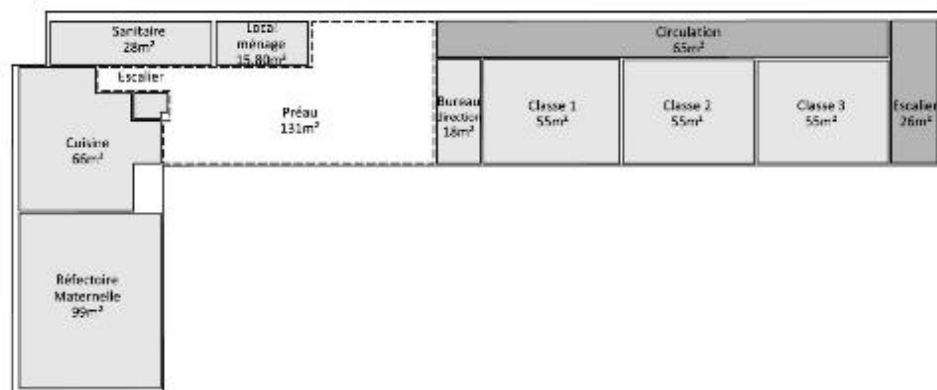


Bâtiment 2 - RDC - Niveau 0

Plan des existants - Bâtiment 4 : Bâtiment Eger

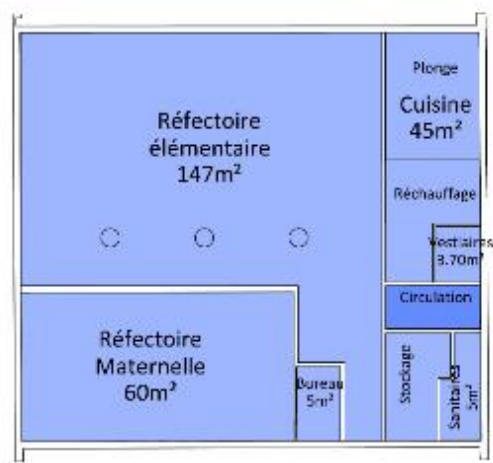


Bâtiment 4 - R+1- Niveau 3



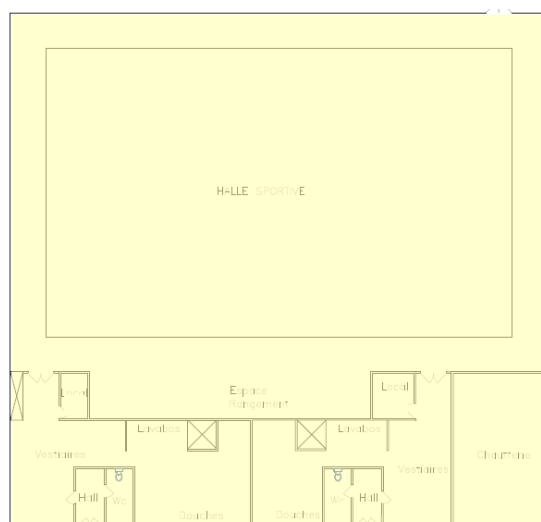
Bâtiment 4 - RDC - Niveau 2

Plan des existants - Bâtiment 3 : Cantine

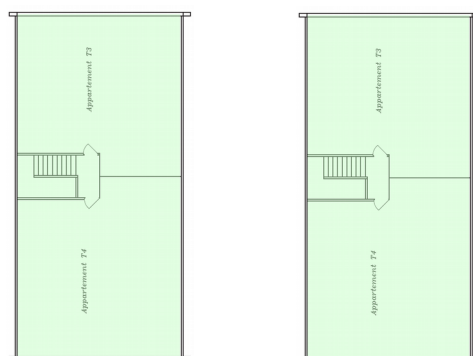


Bâtiment 3 - RDC - Niveau 0

Plan des existants - Bâtiment 5 et 6 : Gymnase et logement (non visité)



Bâtiment 5 Gymnase



Batiment 6 Logements

Bilan des surfaces élémentaire

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Locaux divers	4	23	92
Salle des maitres	1	23	46
Sanitaires RDC	2	34	68
Salle polyvalente	1	144	144
Classe R+1 et R+2	18	57	1026
Bureau de direction	1	23	23
Salle de réunion	1	57	57
Salle informatique	1	57	57
Rangement	1	57	57
Psychologue R+2	1	23	28
Salle divers	1	57	57
Bibliothèque	2	57	114
Bilan des surfaces école élémentaire			
Surfaces	Total Surface utile		1 764
	Circulations*		504
	Total		2 268

Bilan des surfaces maternelle

Surfaces école maternelle			
Local	Unité	surface	surface totale
Bureau de direction	1	20	20
Salle des maîtres	1	11	11
Sanitaires enfants	1	40	40
Sanitaires adultes	1	7	7
Salle de motricité	1	170	170
Classes	6	56	336
dortoirs	1	45	45
Rangement	1	3	3
Bilan des surfaces école maternelle			
Surfaces	Total Surface utile		632
	Circulations*		80
	Total		712

Bilan des surfaces : Cantine

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle de restauration élémentaire	1	147	147
Salle de restauration maternelle	1	60	60
Bureau	1	5	5
Office	1	45	45
Vestiaires		1	4
Sanitaires	1	5	5
Bilan des surfaces cantine			
Surfaces	Total Surface utile		266
	Circulations		4
	Total		270

Bilan des surfaces Gymnase

Surfaces Gymnase			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle d'évolution	1	685	685
Bilan des surfaces gymnase			
	Total Surface utile		685
	Circulations		137
	Total		822

Bilan des surfaces logements

Surfaces Logements			
Local	Unité	surface	surface totale
Par niveau	2	264	528
	Total Surface utile		528
	Circulations		0
	Total		528

Bilan des surfaces : Bâtiment Eger (les affectations indiquées pour les locaux sont des affectations antérieures qui correspondait au fonctionnement du bâtiment quand il était utilisé pour l'école élémentaire et avant changement d'affectations vers l'utilisation par les services de la ville de Marseille).

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Classe RDC	3	55	165
Bureau de direction	1	18	18
Sanitaires RDC	1	28	28
office	1	66	66
Réfectoire	1	98	98
ménage	1	16	16
Rangement	1	3	3
Classe R+1	5	55	275
Logement	1	140	140
Bilan des surfaces école élémentaire			
Surfaces	Total Surface utile		809
	Circulations*		276
	Total		1085

Total Surfaces utiles AYGALES incluant le gymnase	4 684
Circulations	1 001
Total	5 685

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 :

1- Éléments d'urbanisme

Le site est situé en **zone UBt2** du PLUi.

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

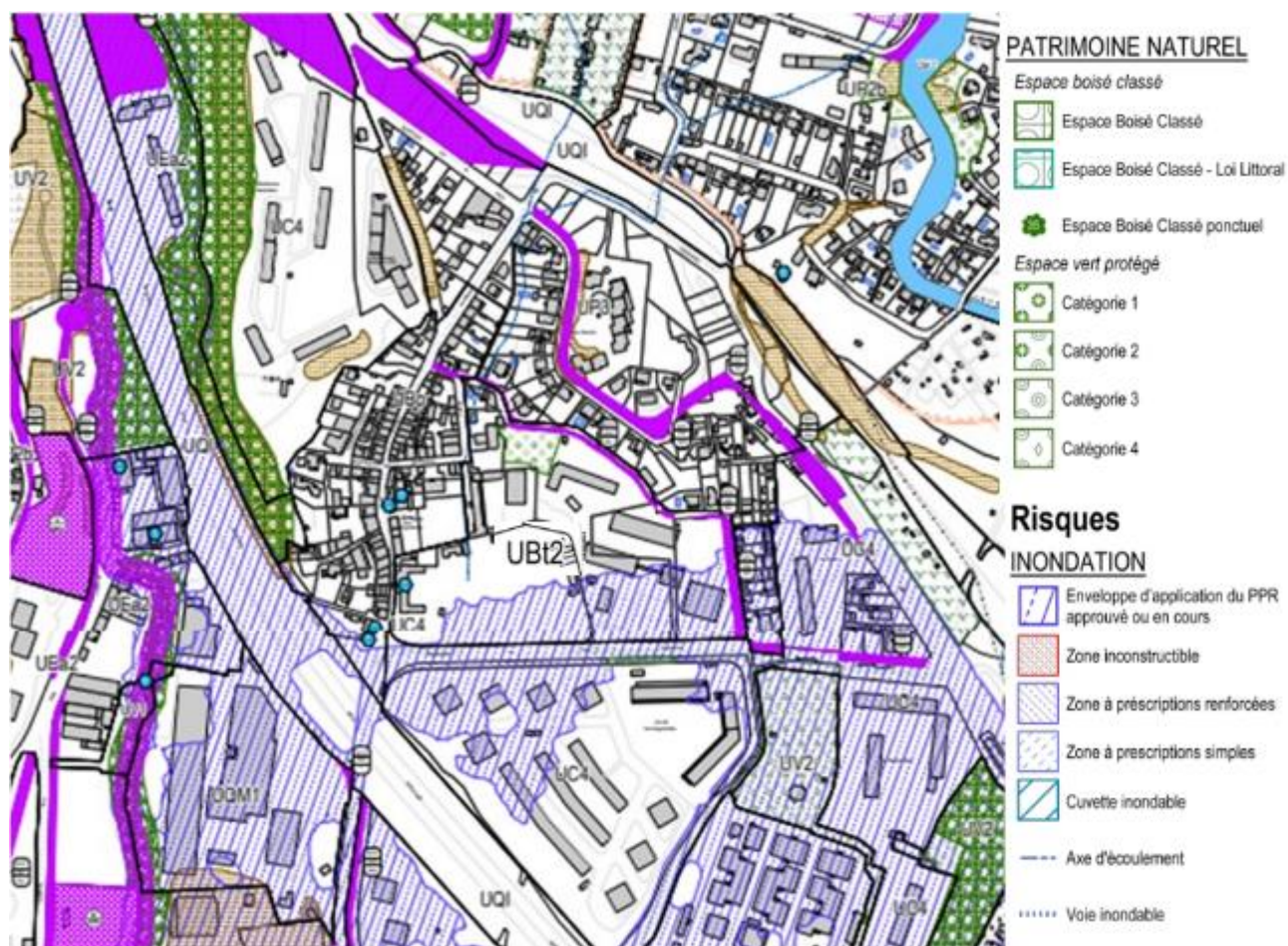


Planche du PLUi



Planche du PLUi

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 UBt2:

Zone favorisant notamment les transitions entre les tissus à dominante continue et les tissus à dominante discontinue avec des hauteurs de façade **maximales limitées à 10 mètres**.

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 **UBt2**.

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 3 : Mixité fonctionnelle - Non réglementée

Article 4 : Emprise au sol

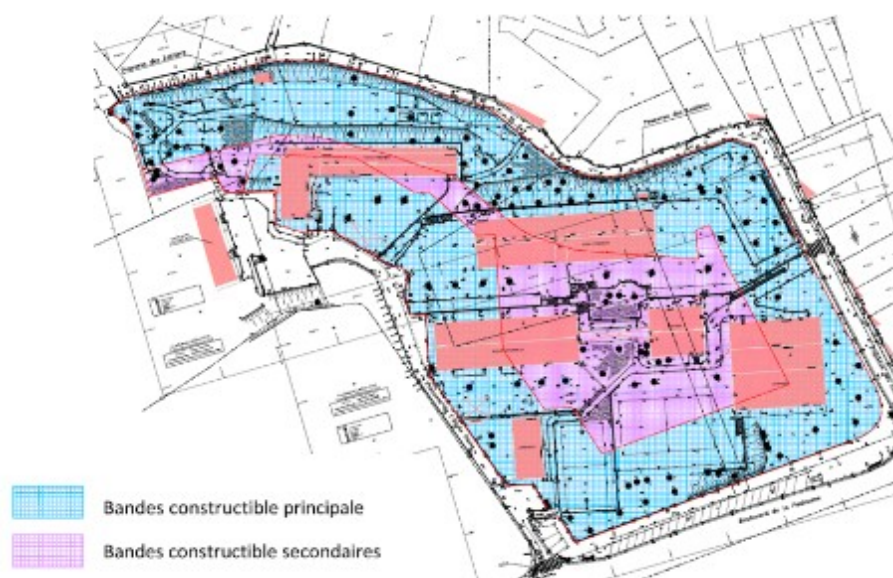
-La zone de terrain dite « Bandes Constructibles Principales » BCP, est formée par une bande d'une profondeur par rapport aux voies et emprises publiques de :

Pour les terrains qui ne sont bordés que d'une voie ou emprise publique et dont la profondeur est supérieure à 25 mètres, la profondeur maximale des niveaux dédiés à la destination « Habitation » (sur au moins deux tiers de la surface de ces niveaux) peut dépasser 12 mètres, sans être supérieure à 15 mètres.

Ou de

17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination « Habitation » est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface de plancher. Il s'agit donc notamment des niveaux dédiés principalement à des activités, à des équipements ou à du stationnement.

- La zone de terrain dite « Bande constructible secondaire » BCS, est formée par le reste de la parcelle. Dans cette zone, l'emprise au sol au sens du présent PLUi est inférieure ou égale à 30 % de la surface de la Bande Constructible Secondaire du terrain.



NB :

La délimitation de ces zones est fonction du positionnement de la limite de propriété par rapport aux voies et emprises publiques. En fonction de l'évolution de celle-ci dans le projet (élargissement de traverse, la création de parvis, la création d'une nouvelle voie de circulation... etc), les bandes constructibles évolueront.

L'article 04 rentre dans le champ des possibilités d'adaptations de la réglementation décrites dans les dispositions générales (voir ci-dessus) relatives au bâtiment ayant une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 5 : Hauteur des constructions :

Inférieure ou égale à 10 mètres dans les BCP et 7 mètres dans les BCS.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être déterminée au regard de la séquence architecturale comme l'indique l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines ».

L'article 06 rentre dans le champs des possibilités adaptations de la réglementation décrites dans les dispositions générales (voir ci-dessus) relatives au bâtiment ayant une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone BCP :

Cas 1 : En UBt, dans les Bandes Constructibles Principales, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique, les constructions sont implantées contre au moins une limite latérale

Cas 2 : En UBt, dans les Bandes Constructibles Principales, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, pour les façades des constructions nouvelles (les extensions ne sont donc pas concernées) qui ne sont pas implantées contre une limite latérale, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de ces façades et le point le plus proche d'une limite latérale est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points : $d \geq \frac{DA}{2}$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du terrain du projet.

En outre, la distance (d) ne peut pas être inférieure à :

- 3 mètres lorsque la largeur du terrain est inférieure à 20 mètres ;
- 5 mètres lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 20 mètres ;

Cas 3 : En UBt, dans les Bandes Constructibles Principales, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique, les constructions peuvent être implantées contre les limites arrières.

Et

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone BCS :

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

L'article 07 rentre dans le champ des possibilités adaptations de la réglementation décrites dans les dispositions générales (voir ci-dessus) relatives au bâtiment ayant une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 : $d \geq \frac{DA}{2}$ et $d \geq 6$.

En zone UBT : une construction implantée sur une Bande Constructible Secondaire (ne peut pas être accolée à une construction implantée sur une Bande Constructible Principale. Cela signifie aussi qu'une construction ne peut être implantée à la fois sur une BCP et sur une BCS.

L'article 08 rentre dans le champ ;des possibilités d'adaptations de la réglementation décrites dans les dispositions générales (voir ci-dessus) relatives au bâtiment ayant une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

En UBt, la surface totale minimale des espaces de pleine terre pour chaque terrain est déterminée en cumulant les besoins générés par ses BCP et BCS :

Besoins en espaces de pleine terre générés par la BCP :

Il faut appliquer, à chaque fraction de sa surface, le barème suivant :

- 10 % sur la tranche de moins de 500 m² de la BCP ;
- 20 % sur la tranche de 500 et 1 000 m² de la BCP ;
- 30 % sur la tranche de plus de 1 000 m² de la BCP.

Besoins en espaces de pleine terre générés par les BCS :

- 40 % des surfaces des BCS.

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.

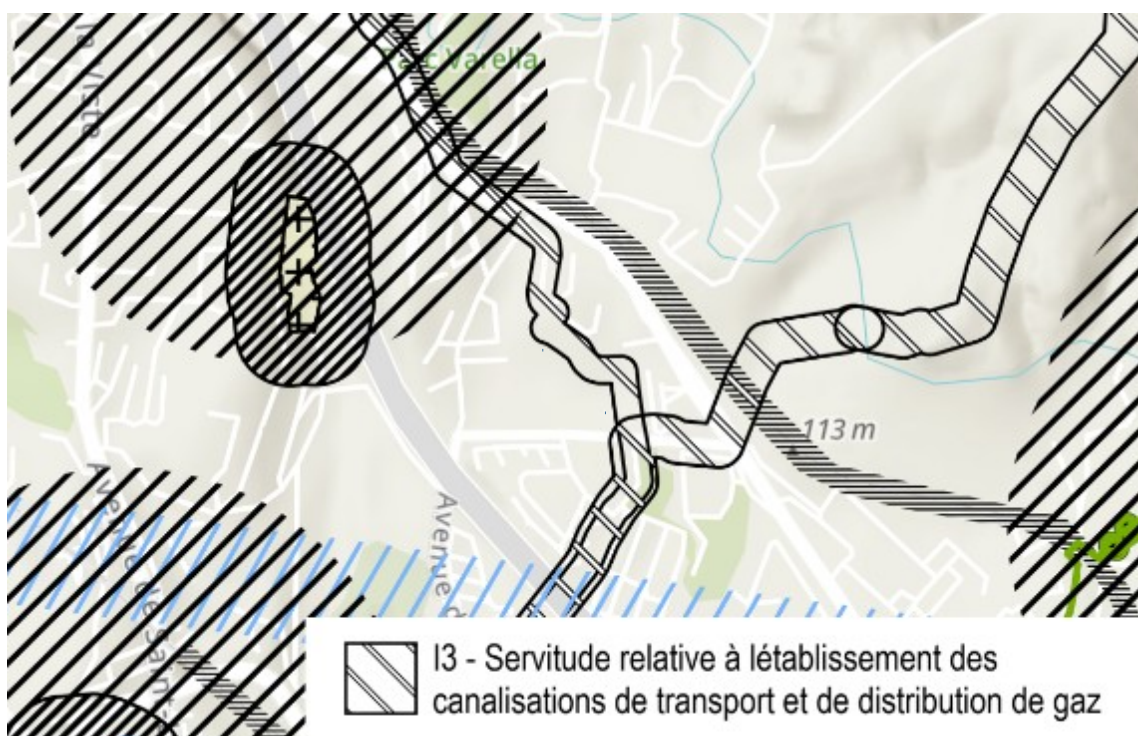
Dans les Bandes Constructibles Secondaires, les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige, en pleine terre, à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

Dans les Bandes Constructibles Secondaires, si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées, elles sont comptabilisées dans les espaces verts à raison de 9 m² par place de voiture.

2- Servitudes d'utilité publiques :

La carte du PLUi ci-dessous indique les servitudes recensées pour le site.

Il apparaît une servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.



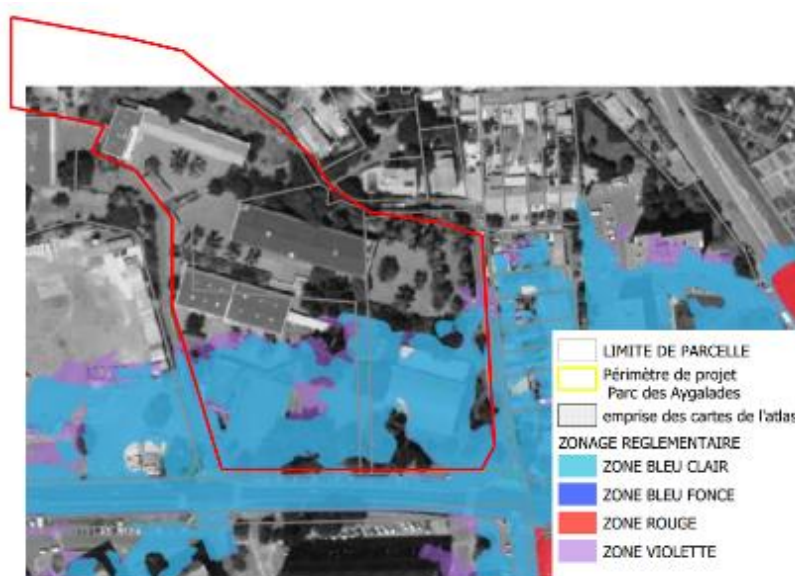
Carte du PLUi

2.1 Relatives aux réseaux :

Le passage sur le site d'une canalisation de transport et de distribution de gaz est indiqué dans le PLUi. Ce passage entraîne la création d'une servitude de type I3. Le projet devra prendre en compte les contraintes particulières liés au passage de ce réseau.

2.2 Relatives aux Risques d'inondation :

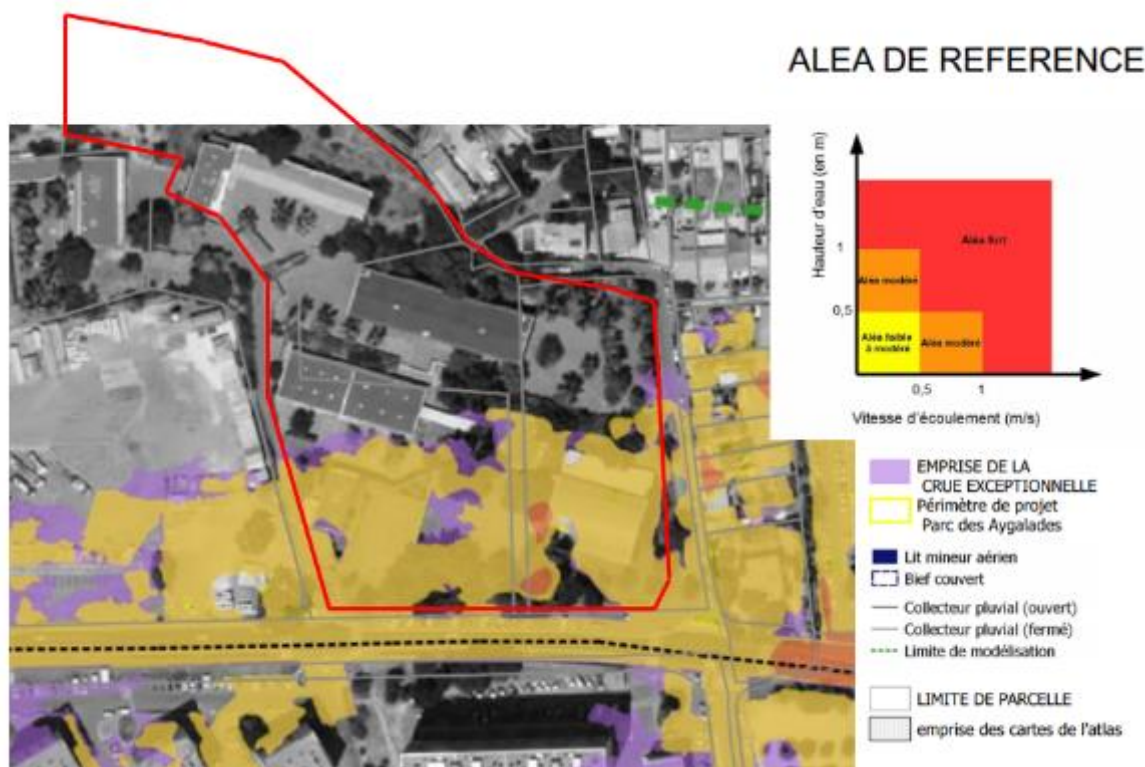
Le site se situe dans une des zones à risque d'inondation inscrite dans le PPRI des Aygalades.



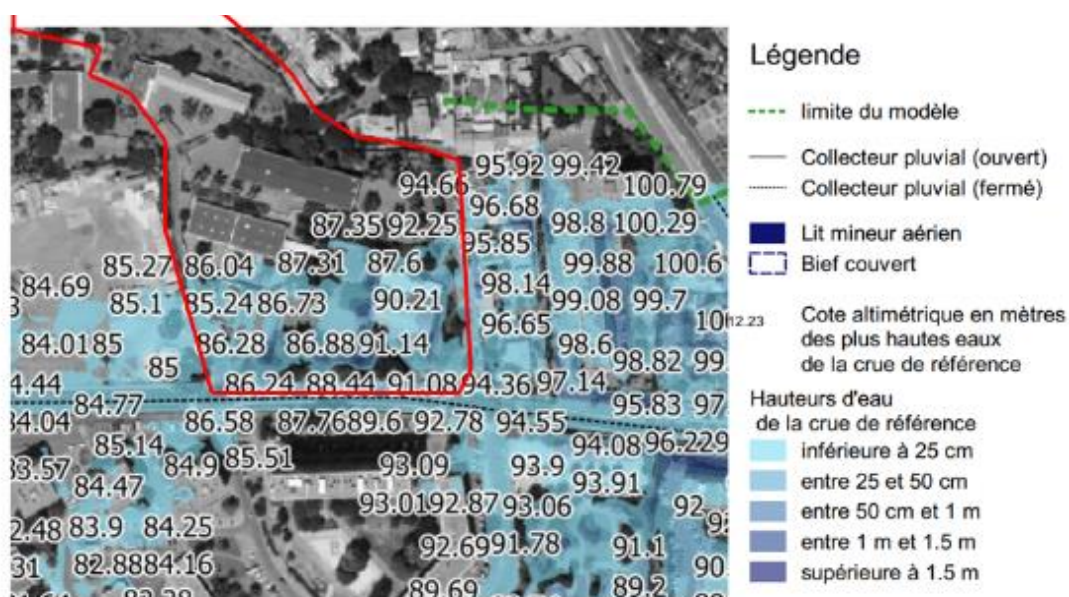
Ci-dessus, l'extrait de la cartographie du zonage réglementaire du PPRI les Aygalades indique que la partie sud de la parcelle a été classée en zone bleu clair et violette. A ces couleurs correspondent des contraintes spécifiques qui sont définies dans le règlement général.

Sont inclus dans la zone inondable : les deux terrains de sport, la cour de l'école maternelle, le bâtiment cantine et la parcelle des logements de fonction. La zone à risque s'arrête au seuil de l'école maternelle.

Dans le PPRI sont également indiqués les niveaux d'Aléa :



Dans le PPRI sont également indiquées les cotes PHE (des Plus Hautes Eaux) :



Il faudra prendre en compte la réglementation générale et celles spécifiques des zones bleu clair et violette. A ce stade de l'étude les points principaux identifiés sont :

Extrait de la Règlementation du PPRI Aygalades

Définition :

Projet : tout aménagement, installation ou construction nouveau, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

La définition des enjeux :

Les enjeux, qui représentent la constitution du territoire à la date d'approbation du PPRI. Ils traduisent le mode d'occupation du sol et comprennent :

- les espaces urbanisés au sein desquels on trouve : les centres urbains (CU) qui se caractérisent notamment par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services,
- **les autres zones urbanisées (AZU), résidentielles, industrielles, commerciales ou mixtes, qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'historicité, de densité, de continuité et de mixité du bâti,**
- les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) comme les zones naturelles, les terres agricoles, peu bâties, espaces verts, terrains de sport, etc.

Le croisement de ces deux variables permet de définir le risque, et de déterminer le zonage réglementaire selon le tableau suivant :

	ZPPU	zones urbanisées	
		AZU	CU
aléa fort	rouge	rouge	bleu foncé
aléa modéré	rouge	bleu clair	bleu foncé
aléa résiduel	violet	violet	violet

Les tons bleus correspondent aux zones où s'applique un principe général de constructibilité sous condition :

- la zone BLEU FONCE : les secteurs de centre urbain (CU) soumis à un aléa fort ou modéré,
- la zone BLEU CLAIR : les secteurs d'Autre Zone Urbanisée (AZU) soumis à un aléa modéré,
- la zone VIOLETTE : les secteurs d'aléa résiduel.

La zone ROUGE regroupe les secteurs où s'applique un principe général d'inconstructibilité (sauf exceptions) : les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) dès lors qu'elles sont inondables pour l'aléa de référence, et les secteurs d'Autre Zone Urbanisée (AZU) soumis à un aléa fort.

Zone bleu clair

Article 1 : Sont interdits :

- (a) Tous les projets non autorisés à l'article 2
- (b) **La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère , 2ème et 3ème catégorie, d'établissements sensibles et d'établissements stratégiques, à l'exception des dérogations mentionnées à l'article 2.**
- (c) La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue.
- (d) La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage, ...

- (e) L'implantation d'habitats légers de loisirs.
- (f) La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des dérogations mentionnées à l'article 2.
- (g) La création de déchetteries.
- (h) Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- (i) **Les remblais sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité définies au chapitre 4)**

Article 2 : Sont admis :

L'emprise au sol de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet est limitée : elle doit être inférieure à 30 % de cette surface inondable, ou jusqu'à 50 % si cette emprise supplémentaire est conçue de telle sorte qu'elle réponde à l'objectif de transparence* hydraulique (construction sur pilotis ou vide sanitaire transparent par exemple).

Sous réserve du respect de la règle ci-dessus, sont admis :

Les travaux de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanage et des aires d'accueil des gens du voyage.

Concernant les CREATIONS DE BATIMENTS NEUFS EX-NIHILO :

(b) La création de locaux d'hébergement sous réserve que le 1er plancher aménager soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

(c) La création de locaux d'activités ou des locaux de stockage sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

(d) Par exception à l'article 1 du présent Titre, et uniquement en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable, la création (y compris par changement de destination) d'établissements sensibles ou stratégiques sous réserve :

- de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité définissant notamment les mesures d'information, d'alerte et de gestion de crise à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des occupants. En particulier, le diagnostic doit définir un plan d'évacuation vers la zone non inondable sans transit par des zones d'aléa fort,
- que le premier plancher aménagé* soit construit à PHE + 20 cm. A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

(e) La création d'annexes* dans la limite de 10 m² (emprise au sol*) au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PPRI.

Concernant les INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS (extension, changement de destination, modification, ...) :

(f) L'extension (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve :

- que le 1er plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm,
- d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle* (diagnostic de vulnérabilité à établir).

(g) L'extension (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des ERP de 1ère, 2ème et

3ème catégorie (y compris au niveau du plancher existant), sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité structurelle* (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

(h) L'extension (y compris par surélévation,) des locaux d'hébergement sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. L'extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge. A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

(i) L'extension des locaux d'activités ou des locaux de stockage sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm. A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

(j) Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité d'usage au niveau du plancher existant

(k) Le changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité d'usage sous réserve :

- de ne pas créer d'ERP de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories, d'établissements sensibles ou d'établissements stratégiques,
- que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

(l) Par exception à l'article (i), la création d'hébergements au niveau du plancher existant (par changement de destination ou par changement d'affectation) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol. A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

(m) La création d'ouvertures :

- au-dessus de la cote PHE + 20 cm,
- au-dessous la cote PHE +20 cm sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale de 80 cm), de ne pas créer de nouvelle communication avec un sous-sol existant.

Concernant le STATIONNEMENT DES VEHICULES :

(q) Dans le cadre d'un bâtiment d'habitation, la création de garages fermés, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* par logement sur l'unité foncière. La surélévation du plancher du garage est vivement recommandée.

r) La matérialisation au sol d'emplacements de stationnement dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement urbain.

(s) La création de parkings silos ...etc. (Voir détail dans PPri le cas échéant) .

(u) Par dérogation, la création d'aires de stationnement collectives souterraines peut être autorisée sous réserve :

- que les accès et émergences soient implantés au minimum à la cote PHE + 50 cm,
- qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre,
- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte.

Concernant les AUTRES PROJETS :

v) La création ou modification de clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique. A titre d'exemple, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150x150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm. (w) La création de structures ouvertes (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux

(w) La création de structures ouvertes (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux

... Autres projets : voir détail dans le PPri.

Zone violette

Elle est moins restrictive que la zone bleu clair.

Article 1 : Sont interdits :

- (a) La création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements stratégiques, sauf si l'impossibilité de toute implantation alternative en dehors de la zone inondable est démontrée.
- (b) La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable.
- (c) La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'art. 2

Article 2 : Sont admis :

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes :

(a) 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.

(b) Par exception à l'article (a), peut être réalisée sans respecter la réhausse de 20 cm :

- l'extension des locaux d'hébergement existants (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire,
- l'extension des bâtiments d'activité ou de stockage (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire,
- la création d'annexe dans la limite de 20 m²,
- l'implantation des parkings fermés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par logement sur l'unité foncière.

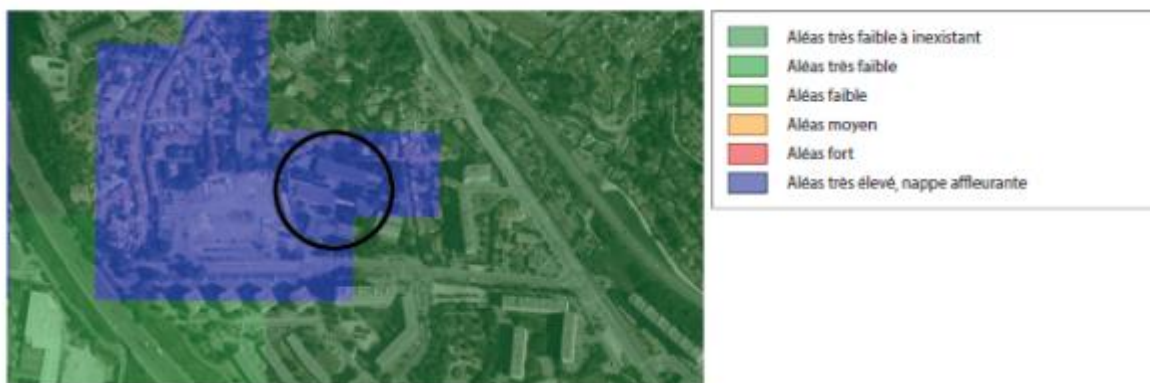
(c) Dans le cas de création d'aire de stationnement collective souterraine, que leur accès soit situé à minima 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel et qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre.

(d) 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. (voir détail des mesures de mitigation dans le PPri).

Conclusion : Compte tenu de la taille de la parcelle et des contraintes qui pèsent sur les zones inondables, une localisation du projet hors zone inondable est à privilégier.

2-3 Relatives aux Risques d'inondation par remontée de nappe :

Une précédente étude menée sur le site indique la présence d'un risque de nappe affleurante « très élevé ». Cette information n'a pu être mise à jour en raison d'une impossibilité d'accès aux bases de données concernées.



2-4 Sismicité

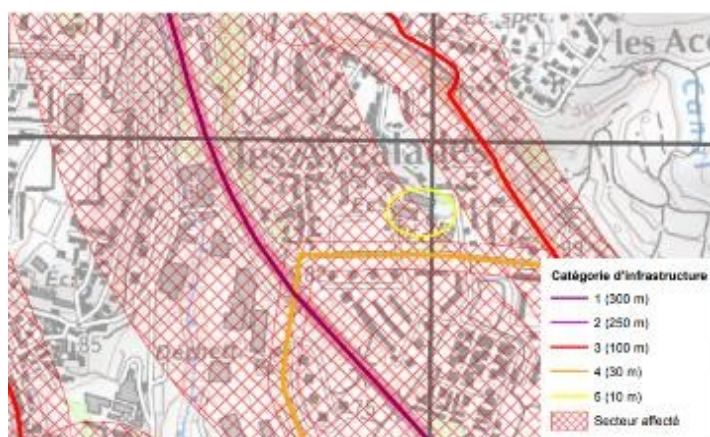
Le terrain est situé en zone sismique.

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 scolaire).

2-5 Relatives aux bruits routiers

Les groupes scolaires se situent sur toute sa partie Ouest, à moins de 300m d'une voie de catégorie 1. Le projet devra avoir une isolation acoustique répondant à cette exposition au bruit.



2-6 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.



2-7 Relatives aux Risques de pollution.

Le site occupé par le groupe scolaire Aygalades Oasis est identifié comme site ayant accueilli par le passé des industries qui par leurs activités ont pollué les sols.

Cette pollution fait l'objet SIS (secteur d'information sur les sols) dans le PLUi.

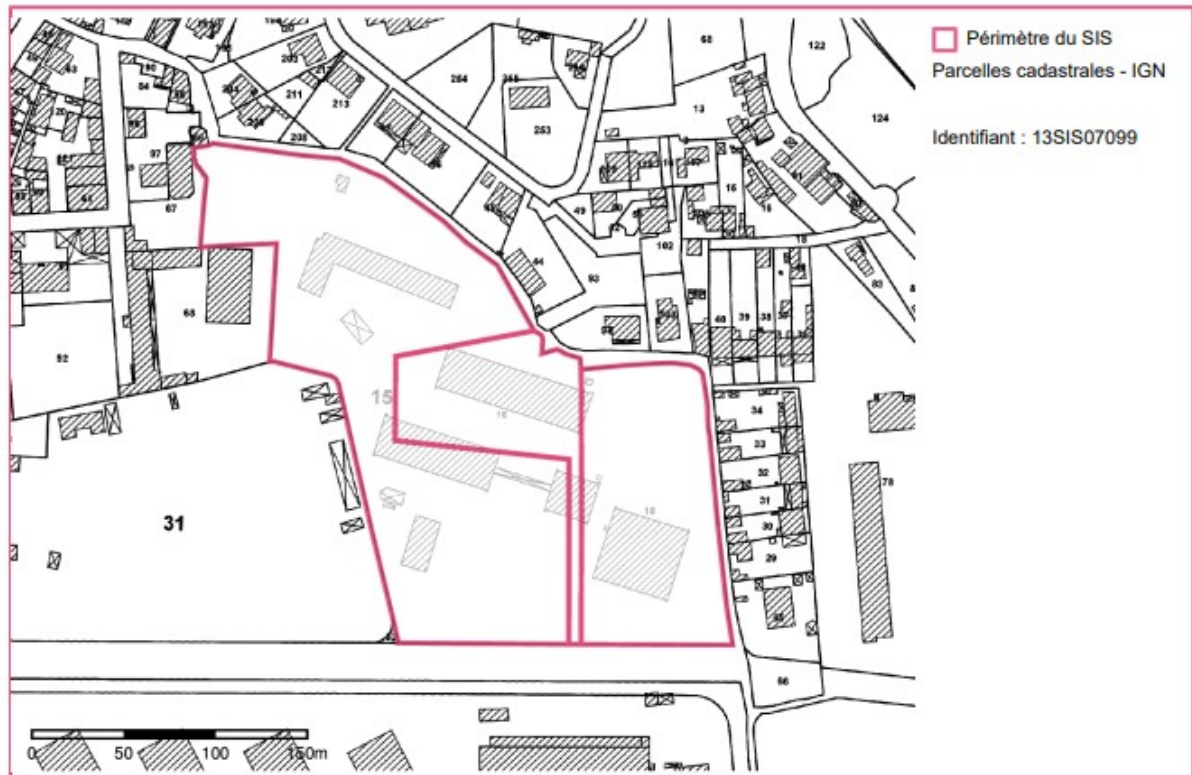
Extrait du SIS :

La qualité des milieux au droit du groupe scolaire a potentiellement été influencée par d'anciennes activités (ancien dépôt de liquides inflammables BASIAS PAC1302624, une ancienne station-service BASIAS PAC1302223 ainsi deux sites d'une entreprise d'enrobage de gravillons à chaud avec du goudron ou du bitume PAC1300459 et PAC1308105) recensées dans l'environnement de l'établissement.

Les investigations réalisées dans le cadre de la démarche « établissements sensibles » (<http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/Demarche-Etablissements-Sensibles.html>) au droit de l'établissement ont mis en évidence que des composés volatils (toluène, phénol, mercure, naphthalène et chloroforme) Des métaux comme le plomb (concentration jusqu'à 420 mg/kg), du zinc (concentration jusqu'à 790 mg/kg) ainsi que des hydrocarbures ont également été retrouvés dans les sols superficiels alors que dans le cadre du programme ASPITET les concentrations maximum du fonds géochimique naturel sont de 50 mg/kg pour le plomb et de 100 mg/kg pour le zinc.

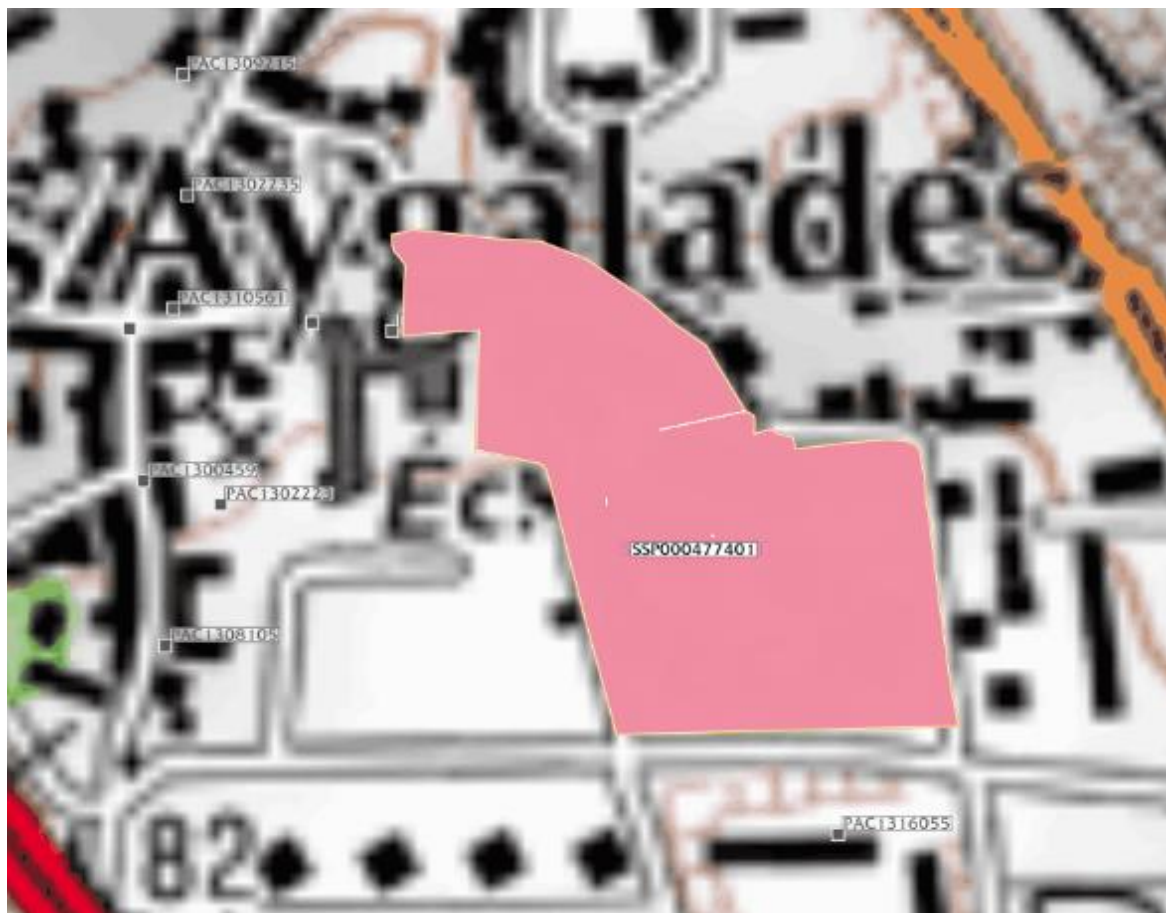
Le maître d'ouvrage de l'établissement a mis en œuvre des mesures de recouvrement des sols impactés ou des interdictions d'accès pour supprimer les possibilités de contact avec le sol nu.

Les diagnostics et études réalisées permettent de conclure que les aménagements et les usages actuels permettent de protéger les personnes des expositions aux pollutions. Néanmoins, des anomalies ont été mises en évidence et si des aménagements ou les usages des lieux venaient à être modifiés il faudrait vérifier la compatibilité des projets avec l'état des sols.



Carte tirée du SIS

+ Se référer aux annexes spécifiques pollution jointe dans le DCE



Cartographie base Basias sol pollué

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 Aygalades Oasis 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. Le groupe scolaire aura 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 liées à la sécurité incendie, valider les problématiques de desserte de l'établissement, de stabilité et d'isolement au feu des structures particulièrement sensibles 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^{ème} 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 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 endroits et notamment :

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

Les panneaux de façades de la maternelle sont en mauvais état.

Plusieurs menuiseries et volet roulant des bâtiments type GEEP sont en mauvais état.

Présence de dégradations des descentes d'eaux pluviales et des chéneaux notamment des bâtiments 2 et 3.

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

De façon générale, l'aménagement intérieur est en état moyen.

Les sols et revêtements de terrains de sports sont dégradés et comportent de larges fissures avec de la végétation qui pousse dans les fissures du sol.

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 estivales 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 rampe.

Les cheminements extérieurs aux bâtiments dans l'enceinte du groupe scolaire se font essentiellement par des escaliers.

Absence de rampe pour les cheminements extérieurs.

Problématiques de sécurisation du groupe scolaire :

Il est indiqué par les utilisateurs que de multiples intrusions ont lieu sur le site.

Notamment, de nombreuses personnes accèdent aux zones des terrains sportifs pour se rendre dans le gymnase.

Les intrusions ont lieu dans les bâtiments 1, 2 et 3 également.

Les clôtures sont dégradées et vandalisées par des personnes souhaitant pénétrer dans le site.

Il apparaît des traces d'un ancien incendie ou d'éléments brûlés devant l'entrée de l'école maternelle.

Problématiques fonctionnelles :

L'organisation des bâtiments sur le site apparaît « éclatée », tant d'un point de vue spatial (distance entre les différents bâtis) que d'un point de vue altimétrique (implantation à des niveaux différents expliquant les nombreux escaliers de liaisons).

L'école élémentaire possède 2 entrées qui sont très éloignées.

L'accueil des élèves est compliqué en raison de la gestion simultanée de deux portails.

Il n'y a pas de parvis sécurisé pour les entrées des écoles.

La sortie par le portail de la maternelle est directe sur la voie où passent les véhicules sans aucune protection ni trottoir de délimitation. **Ce conflit d'usages entre véhicules et piétons a été fortement remonté en particulier par les parents d'élèves.**

L'espace de préparation de la cantine est trop restreint.

Les espaces de vestiaires pour le personnel de la restauration est insuffisant.

La taille du réfectoire de l'élémentaire est trop faible par rapport au nombre d'enfants.

Le réfectoire n'est pas au niveau de la cour élémentaire ce qui induit une gestion complexe des flux lors de la pause méridienne.

De multiples espaces couverts sont de simples abris en tôle qui génère de forte chaleur en cas de fort ensoleillement.

Dans l'école maternelle existante, les salles orientées côté nord donnent sur le mur de soutènement de la cour de l'élémentaire. Ces salles sont sombres avec peu de lumière naturelle.

La cour de la Maternelle est partiellement située dans une zone inondable ce qui en limiterait l'usage après de fortes pluies.

Le parking du personnel est saturé avec un nombre de stationnement sur la voie publique à proximité insuffisant.

Les espaces verts sont peu valorisés dans leur usage.

Les cours sont mono-usage.

7 ORIENTATIONS URBAINES SPECIFIQUES POUR LE PROJET

Les éléments principaux d'orientations urbaines concernant le projet sont les suivants :

Création d'une voie nouvelle majoritairement piétonne sur les parcelles du site existant.

La voie nouvelle sera positionnée dans la perspective des écuries du château (terrain Colas), axe structurant du nouveau quartier.

Apaiser la partie haute de la traverse de l'école Oasis tout en conservant un accès véhicules livraison « contrôlé » pour le centre social et pour la cantine.

Créer un bouclage en bas de parcelle vers le boulevard de la Padouane permettant un dépose minute

Travailler sur un projet paysager à l'échelle de tout l'îlot, pour connecter le Boulevard de la Padouane, les différents équipements scolaires, la parc de l'Olivier Bleu au noyau villageois des Aygalades.

Interventions sur les bâtiments existants

- Démolition du bâtiment de la Maternelle existante (bâtiment 2).

Ce bâtiment de type GEEP (plateau sud) est à proximité de la zone inondable.

- Démolition du gymnase existant

- Démolition du bâtiment de logements de fonctions.

- Réhabilitation du bâtiment EGGER et du bâtiment GEEP Elémentaire avec possibilité d'évidement ou de démolition partielle.

- Possibilité d'extension mesurée pour pallier aux dysfonctionnements d'usages et de liaisons fonctionnelles

Périmètre futur du terrain dédié au Groupe Scolaire

Le périmètre est inchangé en revanche le Groupe scolaire sera situé exclusivement dans la partie nord en raison de l'inondabilité de la zone sud.

Dans la partie sud du terrain au sud de la voie « nouvelle » (axe des écuries) le terrain pourra être utilisé dans un premier temps pour un processus innovant de dépollution :

Il est demandé aux équipes des intentions d'aménagement pour un second temps avec potentiellement un détachement de la parcelle et du périmètre d'exploitation maintenance

cf.documents AGAM en pages suivantes.

ÉTUDE

TERRITOIRE - JUILLET 2021

ECOLE AYGA LADES OASIS

Principes de composition urbaine

GRUPE SCOLAIRE AYGA LADES OASIS

Adresse : Traverse des Laitiers (15ème arr)

► ENJEUX URBAINS

- Restructurer le quartier autour d'un axe de composition dans la perspective des écuries
- Clarifier les circulations entre piétons et véhicules.
- Travailler les interfaces avec l'opération voisine, pour créer un plan d'ensemble (en particulier une boucle de desserte VL)
- Multiplier les connexions piétonnes à travers l'ilot, vers le noyau villageois et les différents équipements, en valorisant les qualités paysagères des traverses

► RECOMPOSITION BATIE

- Démolition des bâtiments : école maternelle, réfectoire et logements de fonction de l'école GEEP et du gymnase
- La reconstruction du Gymnase permettra de créer une articulation entre les équipements scolaires existants et la partie sud du site.

► ORGANIGRAMME CONSEILLÉ

1 RESTRUCTURER LE QUARTIER AUTOUR D'UN NOUVEL AXE DE COMPOSITION

Une voie nouvelle, souhaitée majoritairement piétonne, sera créée dans la perspective des écuries, bâtiment remarquable du quartier

2 PRÉSERVER LES MASSES VÉGÉTALES EXISTANTES:

- arrière plan boisé en bordure de la Traverse des Laitiers
- respiration végétale sur le Boulevard de la Padouane

3 CONSERVER LES ALIGNEMENTS

- Les cours au sud sont ombragées de feuillus
- régulation thermique et lutte contre les îlots de chaleur

4 APAISER LE COEUR DE L'ÎLOT:

- créer un véritable parvis aux équipements
- sécuriser et multiplier les cheminements piétons



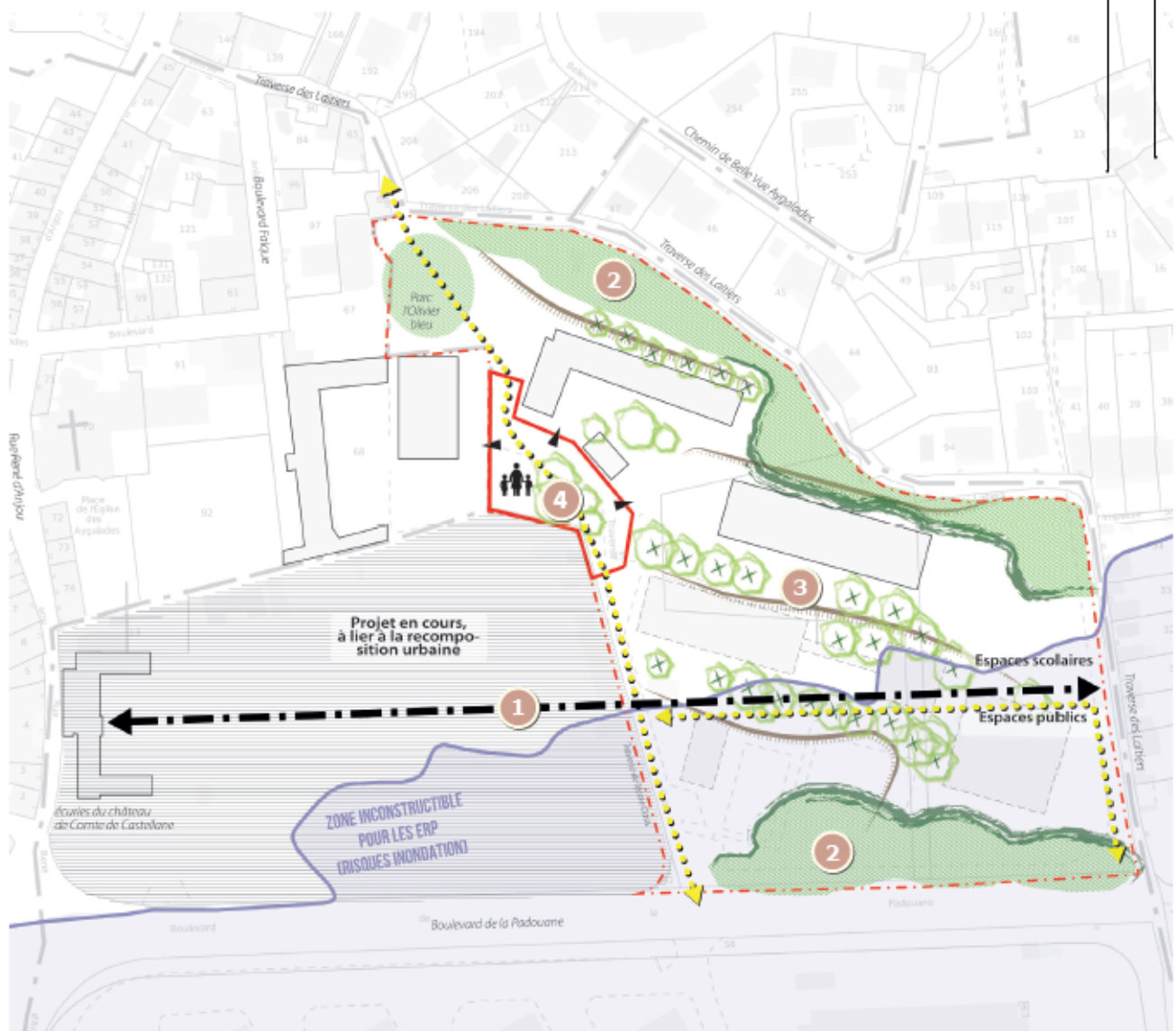
ÉCURIES DU CHÂTEAU DE COMTE DE CASTELLANE



COLLINE BOISÉE EN ARRIÈRE PLAN



SUJETS REMARQUABLES



SCHEMA DES INVARIANTS

- | | |
|---|--|
| — Limite de propriété | - - - Axe de composition |
| — Talus/topo | Zone inconstructible ERP (risque inondation) |
| ■ Masse végétale à préserver | Principe de parvis à localiser |
| ○ Alignement d'arbres | → Cheminement piéton |