



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 SAINT ANDRE LA CASTELLANE

Programme Tome 4

SOMMAIRE

1	CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET.....	3
2	SITUATION DU PROJET.....	4
3	AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT.....	8
4	PLANS ET SURFACES EXISTANTES.....	12
5	REGLEMENTATIONS ET SERVITUDES.....	19
6	DYSFONCTIONNEMENTS OU ELEMENTS MAJEURS A AMELIORER.....	28
7	ORIENTATIONS URBAINES SPÉCIFIQUES.....	30

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 de Saint-André La Castellane a ainsi été retenu comme site prioritaire de type GEEP à réhabiliter.

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

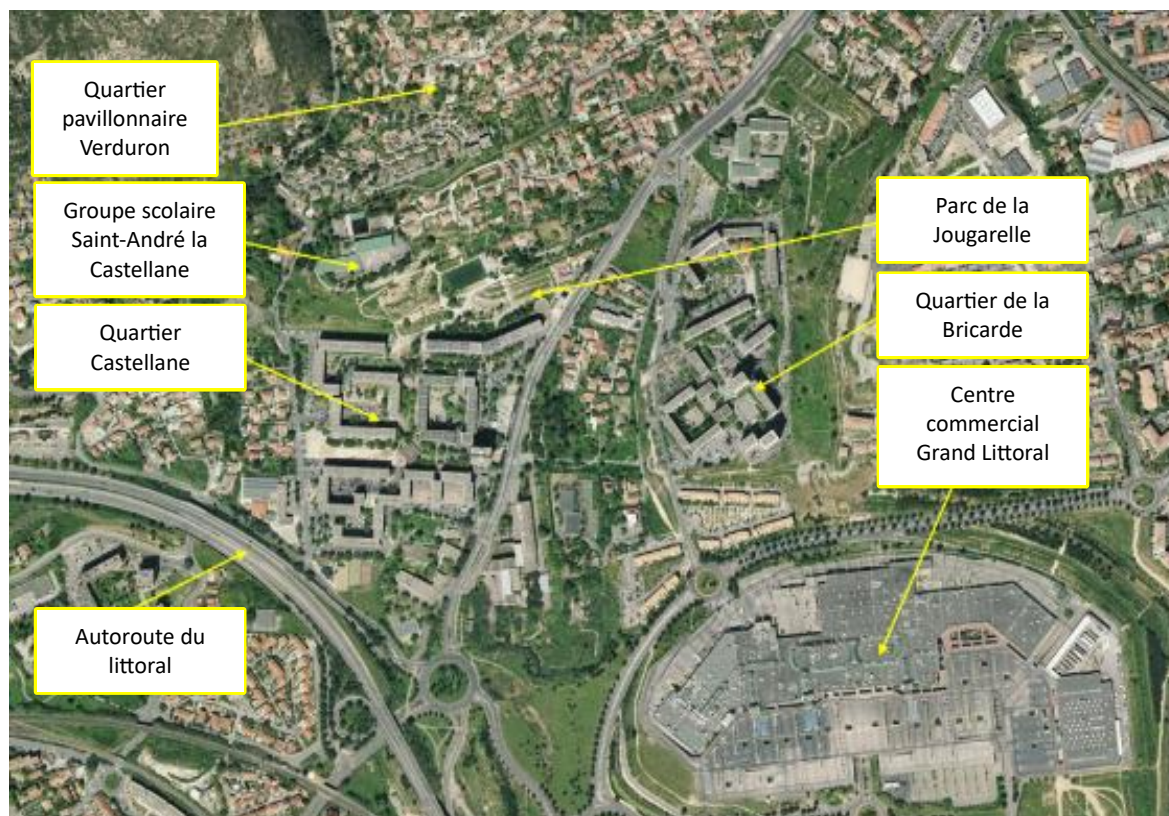
Cette réhabilitation devra permettre :

- la mise aux normes des bâtiments
- la suppression de dysfonctionnements fonctionnels majeurs existants
- la mise à niveau des surfaces selon les besoins actualisés
- la 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 du site, en s'assurant de la mise aux normes totale des bâtiments et en atteignant les performances fonctionnelles, de confort d'utilisation, techniques et environnementales envisagées.

2- SITUATION DU PROJET

Le groupe scolaire Saint André la Castellane se situe dans les quartiers nord de la ville de Marseille sur la pente d'une avancée rocheuse du massif de la Nerthe. Il est implanté en limite du 15^{ème} arrondissement dans un tissu urbain constitué par le quartier pavillonnaire du Verduron, le parc de la Jougarelle et les quartiers de la Castellane et de la Bricarde. L'établissement scolaire est proche de l'autoroute dit du « littoral » et du centre commercial grand littoral.



Limites cadastrales



Les écoles appartiennent à la parcelle n°906, de plus de 3 hectares, qui regroupe dans sa partie nord le groupe scolaire et au sud une partie du parc de la Jougarelle.

Points remarquables du quartier :

Les écoles de l'établissement Saint-André de la Castellane bénéficient d'une vue panoramique sur la mer et sur une partie de la rade de Marseille, et, également, de la présence du parc végétal de la Jougarelle qui le sépare de la cité de la Castellane situé en contre bas du site.



Vue sur la mer Méditerranée



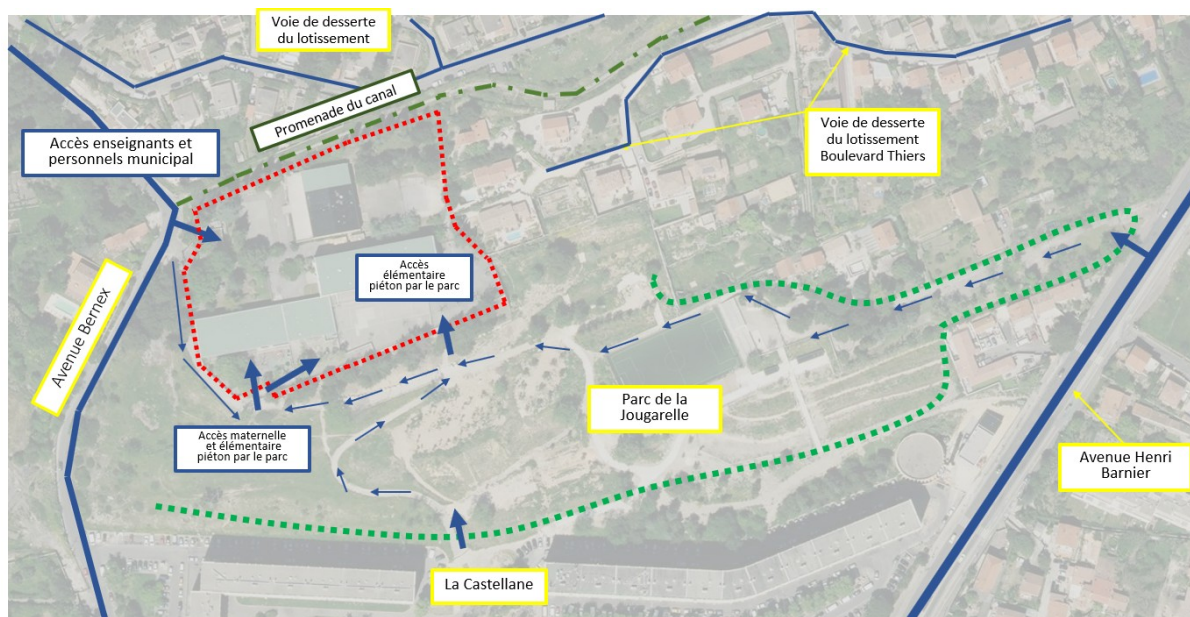
Vue du parc de la Jougarelle

Situation du groupe scolaire dans son environnement direct :

Le groupe scolaire est accessible par une seule voie, l'avenue Bernex, qui part au sud de l'avenue Albin Meylan et se termine en impasse dans un lotissement pavillonnaire. Cette avenue est étroite, pentue et sinueuse. Au niveau du groupe scolaire il n'y a pas de parking public, ni d'équipement routier permettant de faire un demi-tour.

Les accès aux écoles se font donc essentiellement par le sud et à pied par le parc de la Jougarelle.

Les enfants et leurs parents entrent dans le parc par le sud depuis le quartier de la Castellane ou par l'Est, depuis l'avenue Henri Barnier.



Le groupe scolaire est bordé au nord, par une promenade paysagère créée sur une emprise désaffectée du canal de Marseille et, au-delà, par un lotissement de maisons individuelles le quartier Verduron.

A l'Est, on retrouve un autre groupe d'habitations pavillonnaires accessibles depuis l'avenue Henri Barnier.

Enfin, à l'Ouest et au sud les écoles donnent sur un vaste espace vert partiellement aménagé : Le parc de la Jougarelle.

Vues du groupe scolaire dans son environnement :



Vue de l'avenue Bernex



Vue de l'accès du personnel avenue Bernex



Vue de l'accès aux écoles par le parc



Vue du chemin d'accès venant de la Castellane et de l'accès de l'école élémentaire.

Limites d'interventions

Les études et le projet sont envisagés avec une limite d'intervention correspondant aux limites proposées dans le schéma du plan de renouvellement urbain.

Ces éléments d'orientations urbaines spécifiques pour le projet sont décrits au paragraphe 7.

Une réflexion doit être menée sur la position du gymnase. Sa démolition reconstruction et son utilisation mixte par des associations et par les écoles font qu'il doit être envisagé de sortir cet équipement du groupe scolaire et de le rattacher éventuellement au complexe sportif du parc de la Jougarelle prévu dans le plan de schéma urbain.

De plus, la reprise des accès et des cours pourrait entraîner un agrandissement du groupe scolaire côté sud.

3- AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT

L'établissement scolaire se compose de 4 bâtiments de type GEEP, de trois cours de récréation au sud et d'une zone dédiée aux activités sportives et aux personnels au nord.

Organisation actuelle :

A la rentrée 2020, le site accueillait :

- une école maternelle (GEEP)
- 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.
- quatre cours de récréation, deux terrains sportifs, un parking pour le personnel.

Plan des existants : plan de masse



L'emprise actuelle de la surface du site du groupe scolaire est estimée à 11 600m²

La surface utile actuelle des bâtiments est estimée à 3700m²

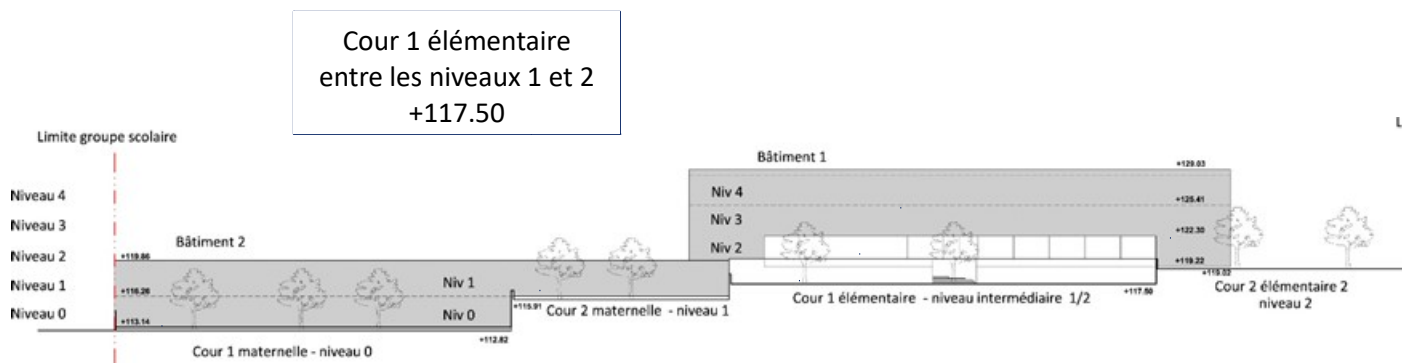
La surface intérieure bâtie actuelle pour l'ensemble des bâtiments est estimée à 4721m²

Ces mesures devront être recalculées selon les plans topographiques.

Topographie :

Le groupe scolaire Saint-André la Castellane est sur un flanc de colline. Il est implanté sur 5 niveaux, avec une différence d'altitude entre le niveau bas de la cour de la maternelle et le niveau haut du R+2 du bâtiment maternelle de +/- 12 mètres. Les éléments ci-dessous sont des schéma de principes basés sur des estimations des niveaux et dimensions. Les côtes et altimétries précises seront basés sur les plans de relevés géométriques.

Coupe longitudinale sur les cours :



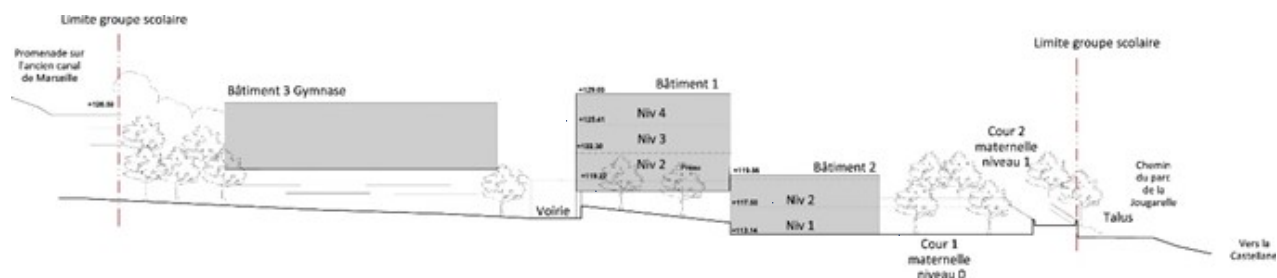
Niveau 0 - RDC
maternelle cour 1
+113.14

Niveau 1 - RDC
maternelle,
cantine cour 2
+116.26

Niveau 2 - RDC
élémentaire cour 2
+119.22

Niveau 2 et 3 - R+1 et R+2
élémentaire
+122.30 et +125.41

Coupe transversale sur bâtiment 2 :



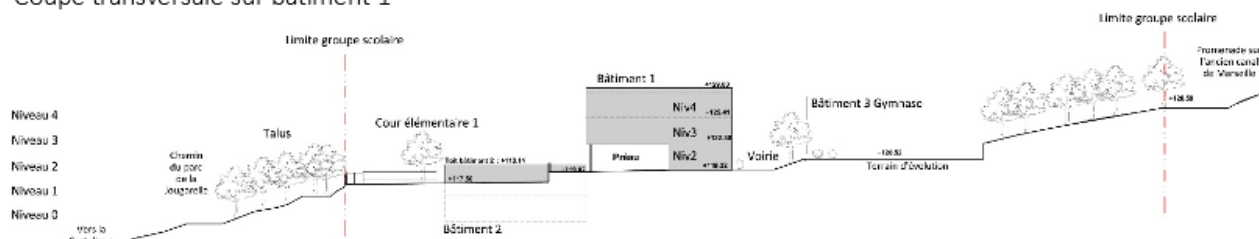
Niveau 2 et 3 - R+1 et R+2
élémentaire
+122.30 et 125.41

Niveau 2 - RDC
élémentaire cour 2
+119.22

Niveau 1 - RDC
maternelle,
cantine cour 2
+116.26

Niveau 0 - RDC
maternelle cour 1
+113.14

Coupe transversale sur bâtiment 1



Au centre 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 RDC accueille deux importants préaux, les sanitaires des cours 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 deux cours orientées plein sud avec une vue qui s'ouvre sur le parc de la Jourgarelle et sur la mer.



Bâtiment1 - Façade Nord



Bâtiment1 - Façade Sud



Bâtiment 1 – Classe du R+1



Bâtiment 1 – couloir de distribution du R+1

Le bâtiment 2 est situé côté Ouest de la parcelle. il a la même forme et la même orientation que bâtiment 1. Cette construction en R+1 abrite l'école maternelle au RDC et sur une partie du R+1.

L'espace de restauration est aménagé dans la seconde partie du R+1.

Les deux niveaux possèdent chacun un espace de cour accessible de plain-pied, orienté au sud et offrant une vue sur le parc de la Jougarelle et la mer. Le bâtiment est constitué de couloirs centraux desservant les salles d'activité, les bureaux et les salles de repos. L'accès du personnel et l'espace de livraison de la restauration se font par la façade nord.



Cantine - bâtiment 2 - R+1



Cantine – cour maternelle 2 - bâtiment 2



Salle de motricité des maternelles - bâtiment 2 - RDC



Cour maternelle 1 - bâtiment 2 - RDC

Au nord de la parcelle, le **bâtiment 3** est une construction de forme carrée et en simple RDC. Elle abrite le gymnase et la chaufferie. Cet équipement sportif est complété par deux terrains de sports extérieurs répartis de part et d'autre du bâtiment.



Gymnase - bâtiment 3



Terrain de sport et gymnase - bâtiment 3

Situé au niveau de l'entrée de l'Avenue Bernex, le **bâtiment 4** est la loge du gardien.

Le groupe scolaire possède par ailleurs de nombreux espaces verts et une importante surface de voirie intérieure avec plusieurs espaces de parking pour le personnel.



Voie de circulation interne



Parking personnel

4- PLANS ET SURFACES EXISTANTES

Tableaux des surfaces extérieures

Surfaces emprises au sol baties	
Batiment 1 : Elémentaire	940 m2
Batiment 2 : Maternelle et cantine	1098 m2
Batiment 3 : Gymnase	875 m2
Batiment 4 : Logement	104 m2
TOTAL	2 957 m2

Surfaces espaces extérieurs élèves	
Cour Elémentaire 1 (hors préau)	1024 m2
Cour Elémentaire 2 (hors préau)	1086 m2
Cour Maternelle 1 (hors préau)	588 m2
Cour Maternelle 2 (hors préau)	530 m2
Aire de sport 1	477 m2
Aire de sport 1	321 m2
TOTAL	3 936 m2

Surfaces Espaces Verts	
ESPV 1	1627 m2
ESPV 2	549 m2
Aménagement paysagers voie de circulation	527 m2
TOTAL	2 703 m2

Autres espaces extérieurs	
Parking	432 m2
Voirie de desserte	828 m2
Aire de livraisons	298 m2
Chemin piétons gymnase	292 m2
Terrasse gardien	120 m2
Chemin piétons	74 m2
TOTAL	2 004 m2

Tableau des surfaces bâties par niveau :

L'ensemble du site se compose de 4 bâtiments existants.
Ces bâtiments se répartissent globalement sur 5 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	RDC du bâtiment 2- Maternelle	609
Niveau 0	RDC du bâtiment 4 – Loge gardien	96
Sous-Total Niveau 0		705 m²

Niveau 1	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m ²)
Niveau 1	R-1 du bâtiment 1- Circulation	81
Niveau 1	R+1 du bâtiment 2- Cantine	332
Niveau 1	R+1 du bâtiment 2- Maternelle	609
Sous-Total Niveau 1		1022 m²

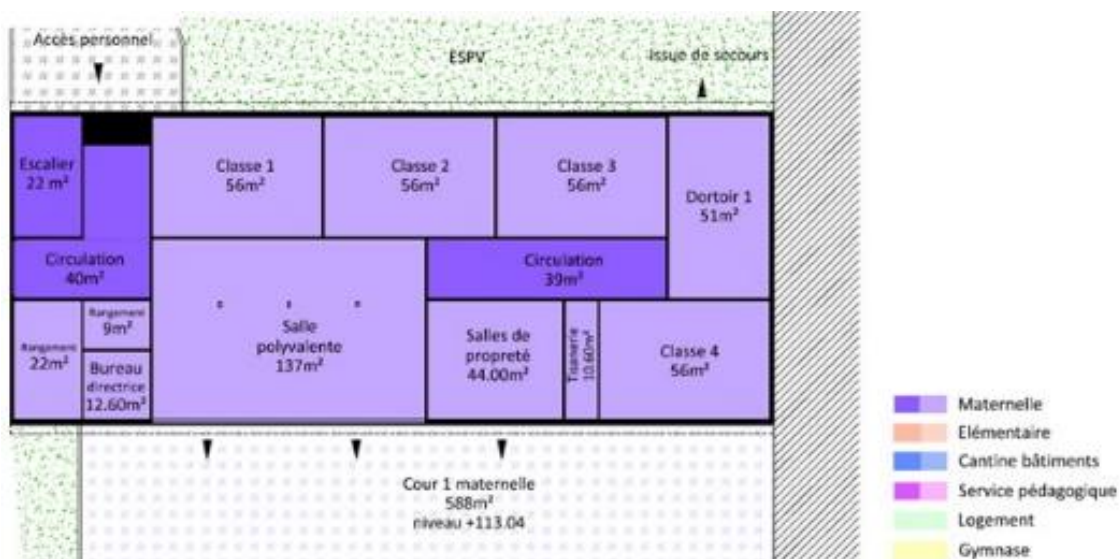
Niveau 2	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m ²)
Niveau 2	RDC du bâtiment 1- Elémentaire	503
Niveau 2	RDC du bâtiment 3- Gymnase	795
Sous-Total Niveau 2		1298 m²

Niveau 3	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m ²)
Niveau 3	R+1 du bâtiment 1- Elémentaire	850
Sous-Total Niveau 3		850 m²

Niveau 4	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m ²)
Niveau 4	R+2 du bâtiment 1- Elémentaire	850
Sous-Total Niveau 4		850 m²

SITE GLOBAL		Surface bâtie intérieure estimées (m ²)
Niveau 0		705
Niveau 1		1022
Niveau 2		1298
Niveau 3		850
Niveau 4		850
Grand total site		4725 m²

Plan des existants école maternelle et cantine

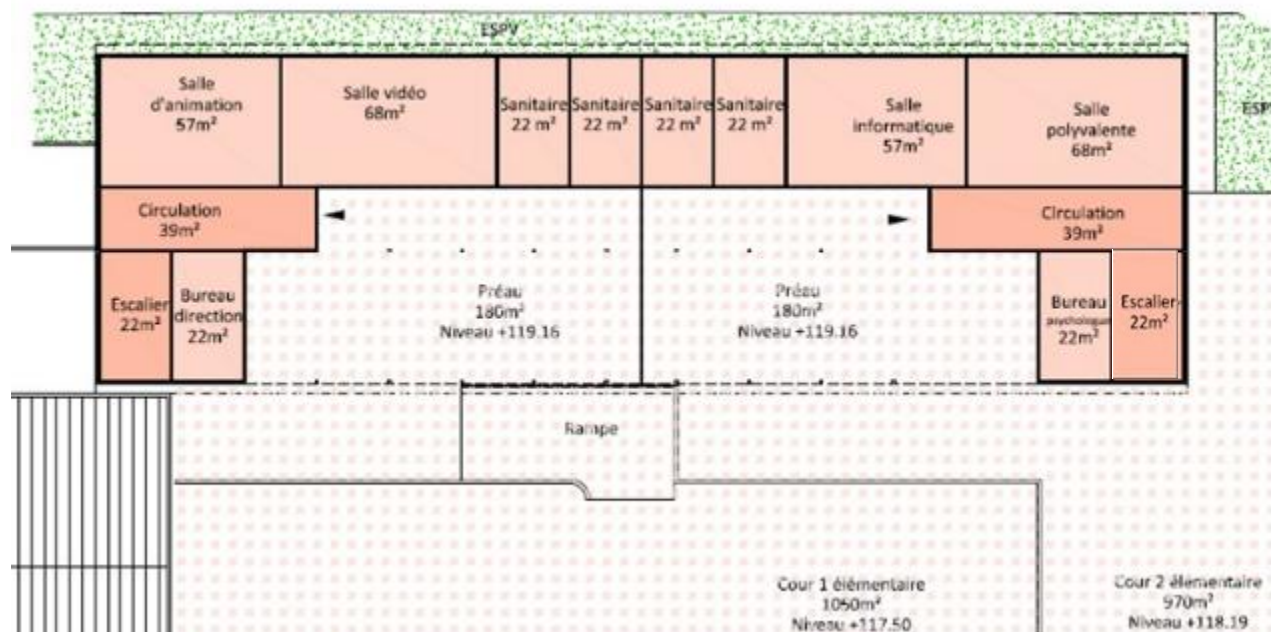


Niveau 0: Bâtiment 2: RDC école maternelle +113.14

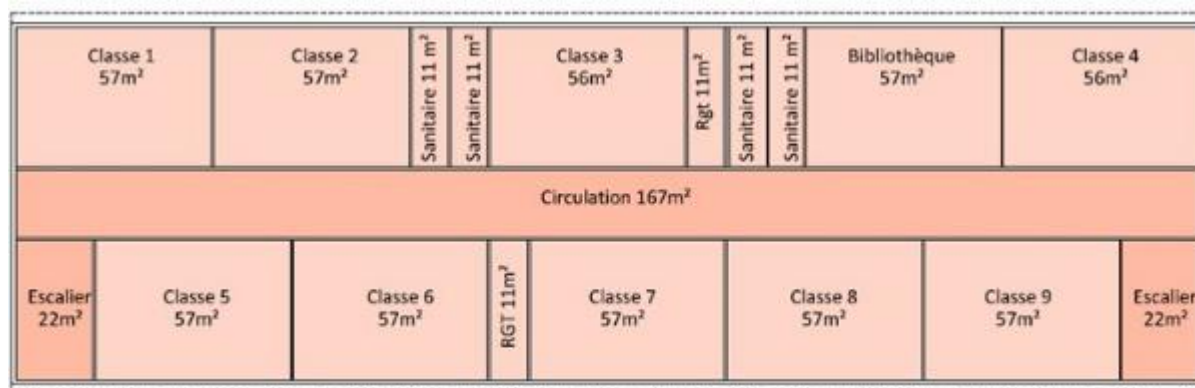


Niveau 1: Bâtiment 2: R+1 école maternelle et restauration +116.26

Plan des existants école élémentaire

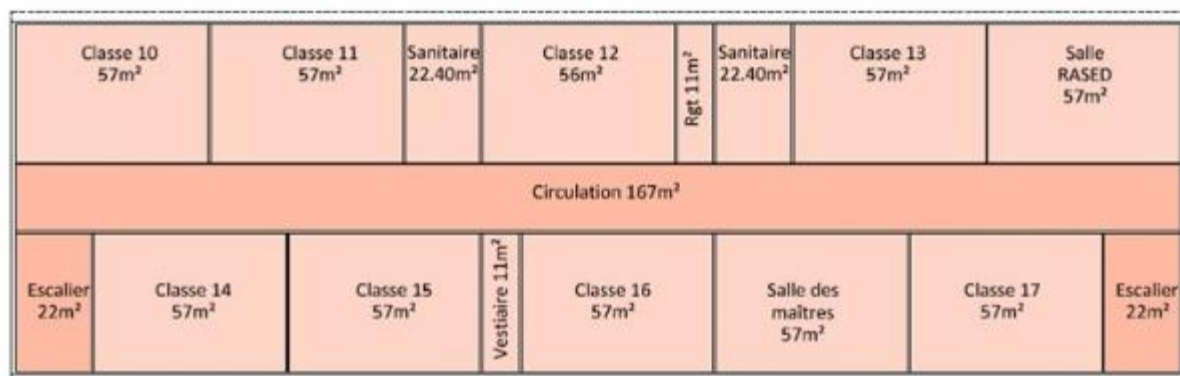


Niveau 2: Batiment 1: RDC école élémentaire +119.16



Bâtiment 1 élémentaire : R+1 +122.30

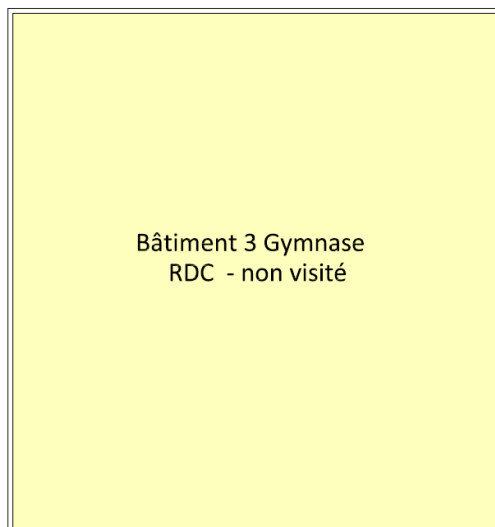
Niveau 3: Batiment 1: R+1 école élémentaire +122.30



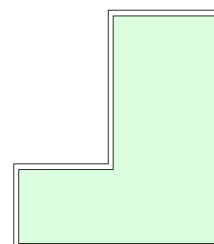
Bâtiment 1 élémentaire : R+2 +125.41

Niveau 4: Batiment 1: R+2 école élémentaire +125.41

Plan des existants gymnase et loge



Bâtiment 4 Loge
RDC - non visité



Bilan des surfaces élémentaire

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Bureau de direction	1	22	23
Salle d'animation	1	57	57
Salle vidéo	1	68	68
Sanitaires RDC	4	22	88
Salle polyvalente	1	68	68
Salle informatique	1	57	57
Salle psychologue	1	22	22
Classe R+1 et R+2	17	57	969
Bibliothèque	1	57	57
Salle RAZED	1	57	57
Vestiaires	1	57	57
Salle des maitres	1	57	46
Sanitaires R+1	4	11	44
Sanitaires R+2	2	22,4	44,8
Rangement	3	11	33
Bilan des surfaces école élémentaire			
Surfaces	Total Surface utile		1691
	Circulations*		628
	Total		2319

Bilan des surfaces maternelle

Surfaces école maternelle			
Local	Unité	surface	surface totale
Bureau de direction	1	13	13
Salle des maitres / audio	1	56	56
Salle de jeux	1	143	143
Salle de motricité	1	137	137
Classes	7	56	392
dortoirs	2	51+33	84
Salle de propreté	2	44	88
Tisanerie	2	10	20
Rangement	4	13	52
Bilan des surfaces école maternelle			
Surfaces	Total Surface utile		985
	Circulations*		254
	Total		1219

Bilan des surfaces cantine

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle de restauration élémentaire	1	113	113
Salle de restauration maternelle	1	50	50
Office	1	84	84
Réserve	1	22	22
Vestiaires	1	7	7
Bilan des surfaces cantine			
Surfaces	Total Surface utile		279
	Circulations		11
	Total		290

Bilan des surfaces Gymnase

Surfaces Gymnase			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle d'évolution	1	663	663
Bilan des surfaces gymnase			
	Total Surface utile		663
	Circulations		132
	Total		795

Bilan des surfaces logements

Surfaces Logements			
Local	Unité	surface	surface totale
Par niveau	1	80	80
	Total Surface utile		80
	Circulations		16
	Total		96

Total Surfaces utiles ST ANDRE la CASTELLANE	3700
Circulations	1021
Total ST ANDRE la CASTELLANE	4721

5- REGLEMENTATIONS ET SERVITUDES

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

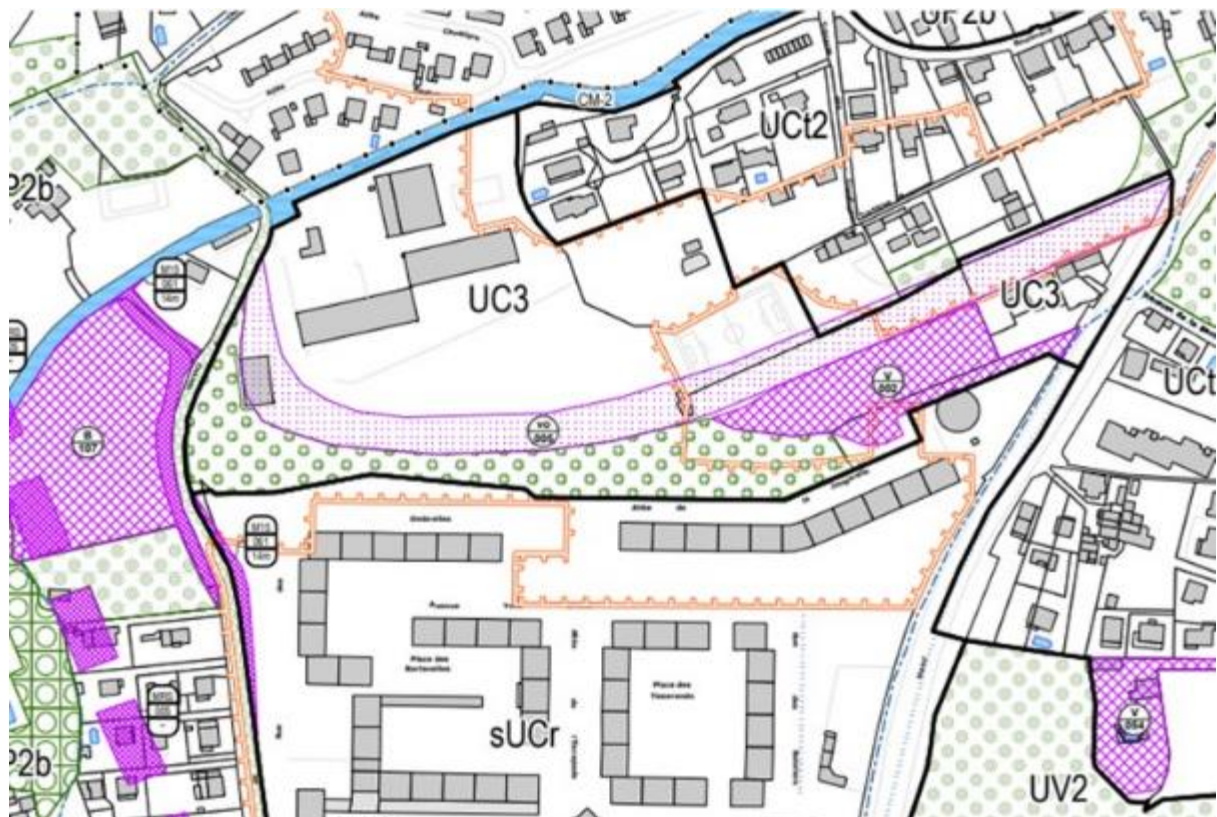
Les éléments indiqués ci-dessous sont des éléments majeurs identifiés permettant une bonne compréhension des règles principales et des enjeux. Ces éléments ne sont pas exhaustifs.

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

Éléments d'urbanisme

Le site est situé en zone UC3 du PLUi.

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



PATRIMOINE NATUREL

Espace boisé classé

Espace Boisé Classé

Espace Boisé Classé - Loi Littoral

Espace Boisé Classé ponctuel

Espace vert protégé

Catégorie 1

Catégorie 2

Catégorie 3

Catégorie 4

Autres

Alignement Végétal

Terrain cultivé à protéger

Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation

INCENDIE DE FORET

Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours

Zone inconstructible

Zone à prescriptions renforcées

Zone à prescriptions simples

EMPLACEMENTS RESERVES

Code Commune

Code Nomenclature

Emplacement réservé pour voirie

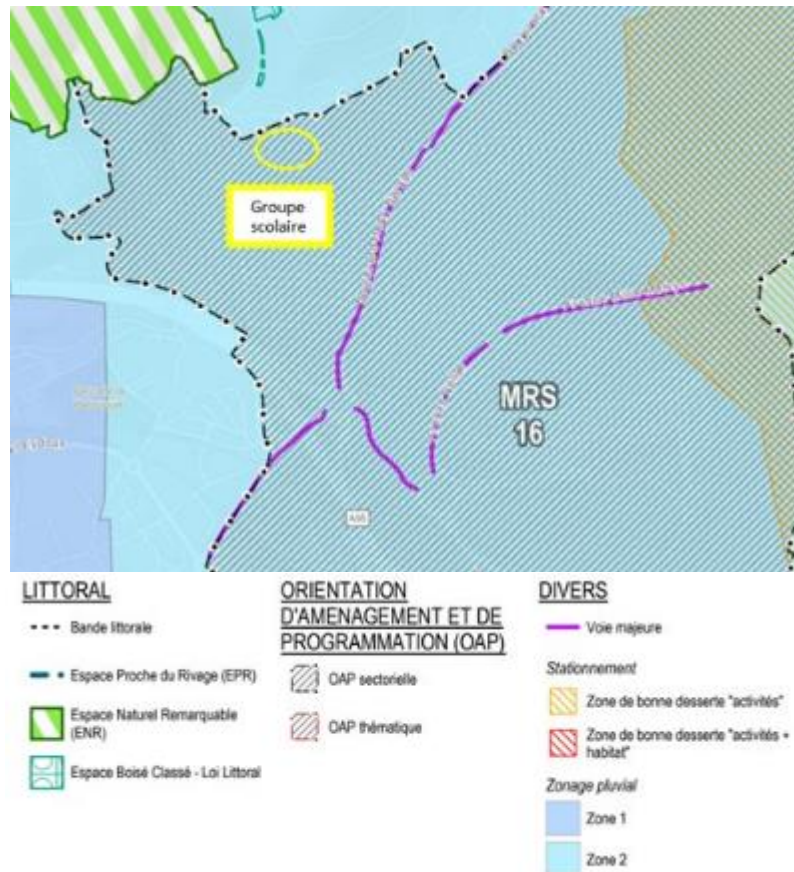
Code Nomenclature

Autre emplacement réservé

Code Nomenclature

Servitude pré-localisation pour équipement

Planche 12 du PLUi



Planches complémentaires 03 et 04 du PLUi

Le groupe scolaire Saint André la Castellane est implanté 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 MRS16.

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.



L'école s'inscrit dans le site 3 « La Castellane-La Bricarde » qui a pour objectif de :

- Poursuivre la rénovation urbaine de ces grands ensembles ;
- Mettre en œuvre le projet de « place-porte » associé au mail est-ouest.

Et comme dispositions :

- Intervenir sur le patrimoine HLM pour en renouveler l'attractivité : dédensification, restructuration, réhabilitation, changement d'usage ;
- Reconstruction de l'école Saint André-La Castellane ;
- Créer une nouvelle polarité sur le boulevard Henri Barnier regroupant des équipements publics (centre social...), des commerces et services, des logements...
- construction d'un MAC (multi-accueil collectif) petite enfance, de préférence vers la Bricarde

La rénovation des écoles s'inscrit dans les orientations du MRS 16. On peut noter certaines logiques d'aménagements pouvant influencer le projet, si elle venait à se confirmer :

- **Le renforcement du rôle de l'avenue de Bernex pour en faire une voie de liaison structurante.**
- **La création d'une voie de liaison au sud du groupe scolaire entre l'avenue Bernex et le boulevard Thiers qui est actuellement une impasse desservant les maisons individuelles situées à l'Est du groupe scolaire. (NB : le dernier schéma de l'AGAM semble indiqué que cette option n'est plus d'actualité).**
- **La poursuite de l'aménagement de la Jougarelle.**

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 UC3:

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

Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

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

Article 2 : Evolution des constructions existantes

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

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

Article 4 : Emprise au sol

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

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

Article 5 : Hauteur des constructions

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

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

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

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

Et

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

$$d \geq DA / 2$$

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

$$d \geq DA / 2 \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres}$$

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :
 $d \geq DA/2$ et $d \geq 6$ mètres

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

Article 9 : Qualité des constructions

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

Voir ensemble des recommandations dans le PLUi.

Article 10 : Qualité des espaces libres

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

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

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

Article 11 : stationnement

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

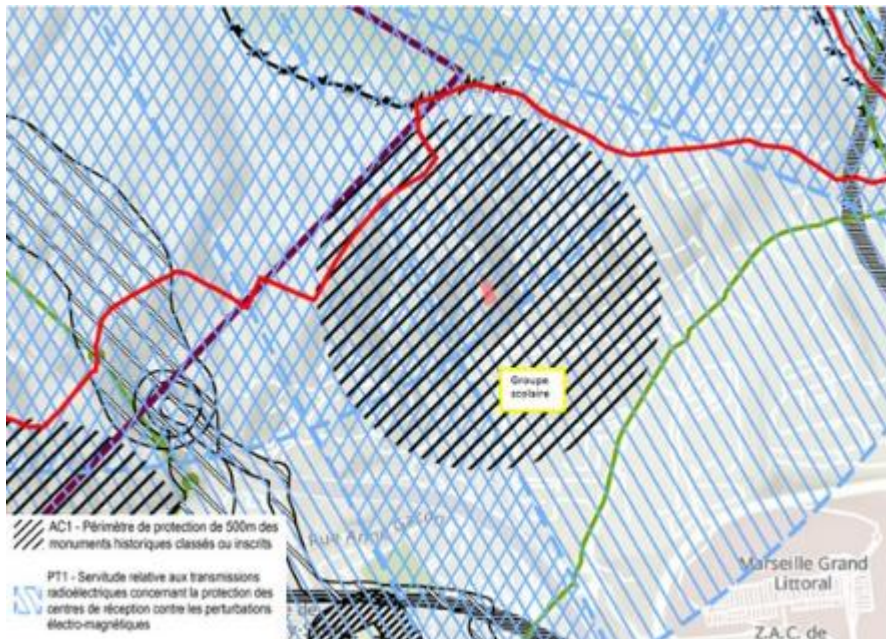
NB : L'école actuelle ne possède pas de stationnement pour le public à ses entrées. Les enfants et leurs parents doivent traverser le parc de la Jougarelle pour se rendre dans l'établissement. Le parc est en pente et son franchissement peut présenter de réelles difficultés.

La réhabilitation du site de l'école et des bâtiments ne va pas entraîner une augmentation des effectifs. La situation ne s'aggraverait donc pas du fait d'une éventuelle augmentation des effectifs. Cependant une réflexion doit être menée sur l'opportunité de la création d'un parking public ou d'un dépose-minute à proximité des écoles. Dans tous les cas cette problématique devra être soumise à l'organisme chargé du projet de renouvellement urbain du quartier en cours de définition.

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

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

Servitudes d'utilité publique :



Carte du PLUi

Servitude AC1, relatives à la protection du patrimoine :

Classé Monument Historique (MH)- Base Mérimée : PA13000039

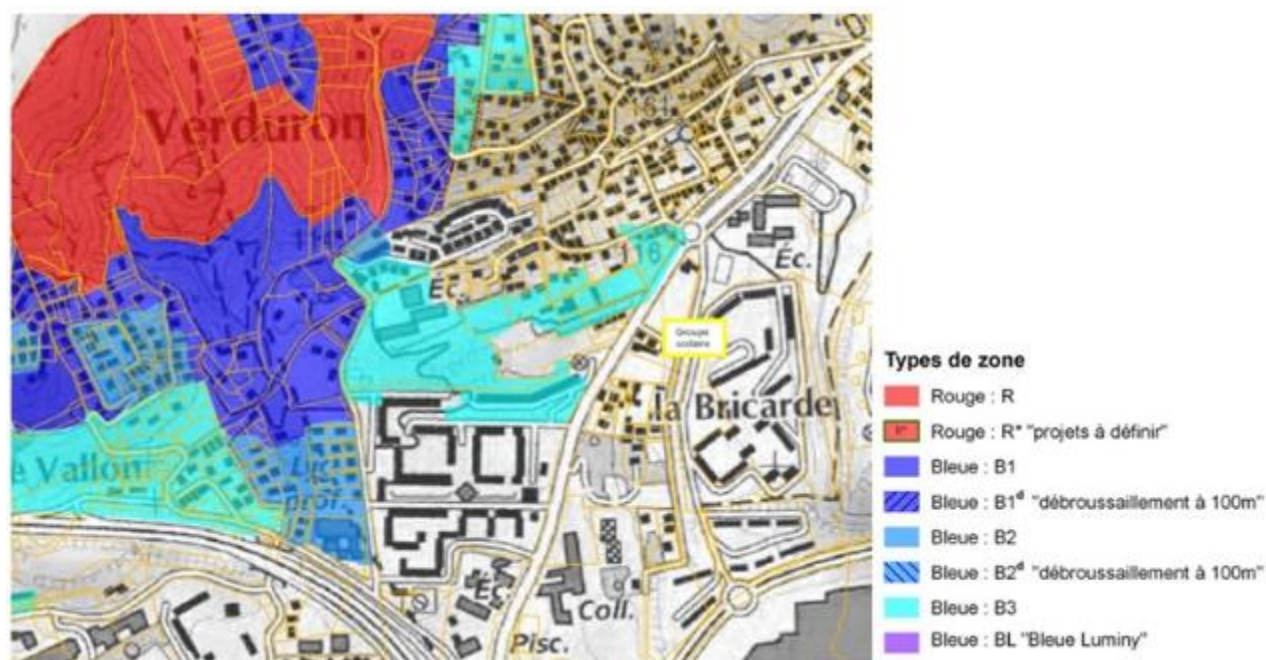
Habitat préromain, découvert et presque entièrement fouillé entre 1906 et 1911. Il s'agit d'un site de plan régulier, caractérisé par un enclos sub-rectangulaire dans lequel sont étagées quatre séries de cellules disposées le long des côtés et dans l'axe, séparées par deux voies. Une importante collection d'objets en fer ainsi que de pierres gravées a été réunie. Les chercheurs ont vu dans cette construction une ferme fortifiée ou une caserne occupée vers 200 a.c.



Le terrain est inscrit dans une aire de protection du patrimoine et en visibilité direct avec le site classé (un oppidum Romain), qui le surplombe. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) donnera un avis sur le projet lors de l'instruction de la demande de permis de construire.

Relatives aux Risques d'incendie de feux de forêt

Le terrain se situe dans le périmètre d'un PPRIF approuvé ou en cours d'approbation. Les contraintes n'ont pas été transcrites dans le PLUi mais elles apparaissent dans le dossier du PPRIF de la commune de Marseille approuvé par arrêté préfectoral le 22 mai 2018.



La carte du PPRIF

Le terrain est classé en Zone B3 soit dans une zone où les enjeux les plus sensibles sont autorisés sous réserve de prescriptions (qualité de la défendabilité et mesures constructives pour l'autoprotection en cas d'incendie).

Le groupe scolaire Saint André la Castellane avec un effectif supérieur de plus de 301 personnes sera considéré comme une ERP de type R et de 3^{ème} catégorie. En tant que tel, il rentre dans le cadre des établissements définis comme « sensible » par le PPRIF.

(NB : le classement de l'établissement sera défini par le maître d'œuvre et le bureau de contrôle et validé par la commission de sécurité).

Au regard du PPRIF, la rénovation ou la démolition reconstruction des bâtiments du groupe scolaire seront considérés l'un comme l'autre comme un « projet ». Les « projets » d'établissement sensible en Zone B3 sont admis sous réserve :

soit :

- D'être doté d'un bon niveau de défense contre l'incendie au regard de la desserte par la voirie et du réseau d'eau, suivant les principes de défendabilité définis à l'annexe 2 ;
- de respecter les matériaux et règles de constructions, suivant les principes définis à l'annexe 1

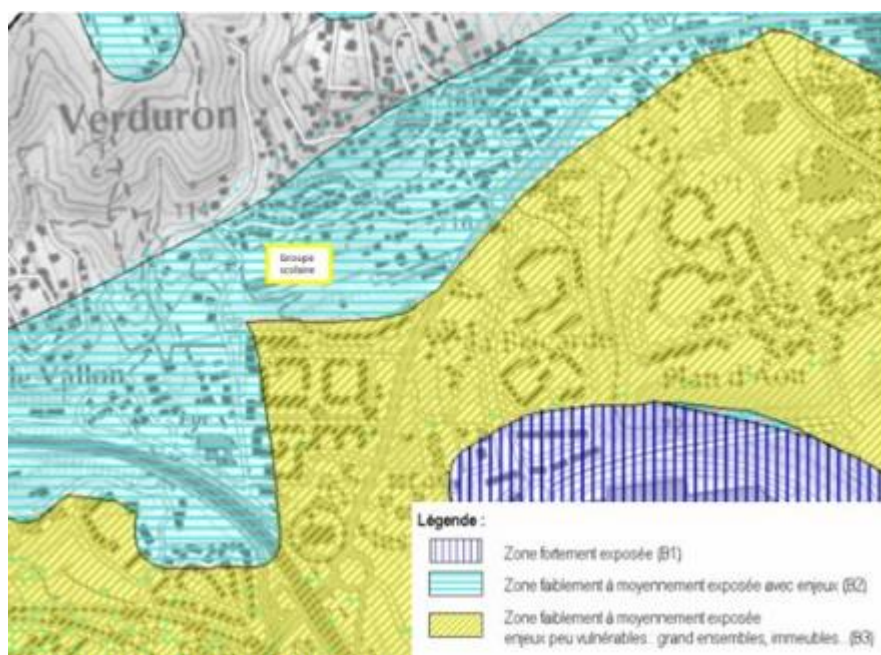
Ou :

- Qu'une étude spécifique assurant les mêmes objectifs définisse les dispositions alternatives garantissant un niveau équivalent de défendabilité et de résistance des matériaux et des constructions. En particulier, les dispositions relatives à la voirie et aux hydrants pourront être déclinées au regard des configurations de terrain spécifiques. Les maîtres d'ouvrage ont l'obligation de respecter les mesures préconisées par cette étude.

Dans les deux cas, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de ces mesures dans le projet sera jointe à la demande de permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R431-16 du code de l'urbanisme.

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

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 Saint André la Castellane 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.

L'école en elle-même et tous les locaux devront être accessibles aux personnes en situation de handicap. Parmi les aménagements importants à prévoir on relèvera la création d'un parking PMR proche des entrées, 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. Pour 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 la **commission de sécurité**.

L'étude devra bien valider les problématiques de desserte de l'établissement, de stabilité et d'isolement au feu des structures. D'autre part, le choix des matériaux et les mises en œuvre devront tenir compte de la double exigence de la réglementation ERP et des recommandations du PPR incendie de forêt..

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 dysfonctionnement 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 diagnostics 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 la 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 :

Le faux plafond du réfectoire doit faire l'objet d'un contrôle renforcé.

Il apparait que les isolations thermiques ont également de faibles performances et notamment les éléments des parois extérieures, des vitrages, des cloisonnements intérieurs et des éléments de toiture.

Le bâtiment du gymnase est dégradé. De multiples éléments de façade sont cassés et par endroit remplacé par des murs en parpaing.

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.

L'isolation phonique :

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

Problèmes accessibilité :

Les bâtiments ne sont pas conformes aux règles d'accessibilité. Les étages notamment ne comportent pas d'accès par ascenseur, ni rampe.

Problématiques fonctionnelles :

Le gymnase a peu de visibilité pour des usages sportives extra-scolaires ou associatives

Les espaces et terrains sportifs situés à proximité du gymnase semblent peu entretenus

Absence de parking de stationnement ou dépose-minute pour les parents à proximité de l'entrée du site.

La cour de la maternelle se situe sur 2 niveaux et ne possède pas de préau

La cour de l'élémentaire est séparée en 2 parties avec un dénivelé entre les 2 parties.

La cour de l'élémentaire comprend quelques arbres mais qui semblent insuffisant pour limiter la surchauffe de la cour avec un revêtement de sol en bitume.

Fonctionnalité du pole restauration a améliorer

Surface insuffisante de la salle de restauration maternelle .

7- ORIENTATIONS URBAINES SPÉCIFIQUES

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

Une réflexion d'aménagement est actuellement menée et bien que non aboutie, certaines orientations devront être prises en compte :

- Souhait de d'implanter en partie haute du parc de la Jougarelle un pôle d'équipement qui pourra comprendre un centre social, une crèche et une plaine sportive.
- Souhait de trouver une liaison de ce pôle d'équipement vers le gymnase de l'école pour une mutualisation des usages

Pour un accès apaisé aux écoles élémentaire et maternelle, souhait d'inclure dans le périmètre du Groupe scolaire le chemin piétons situé au sud.

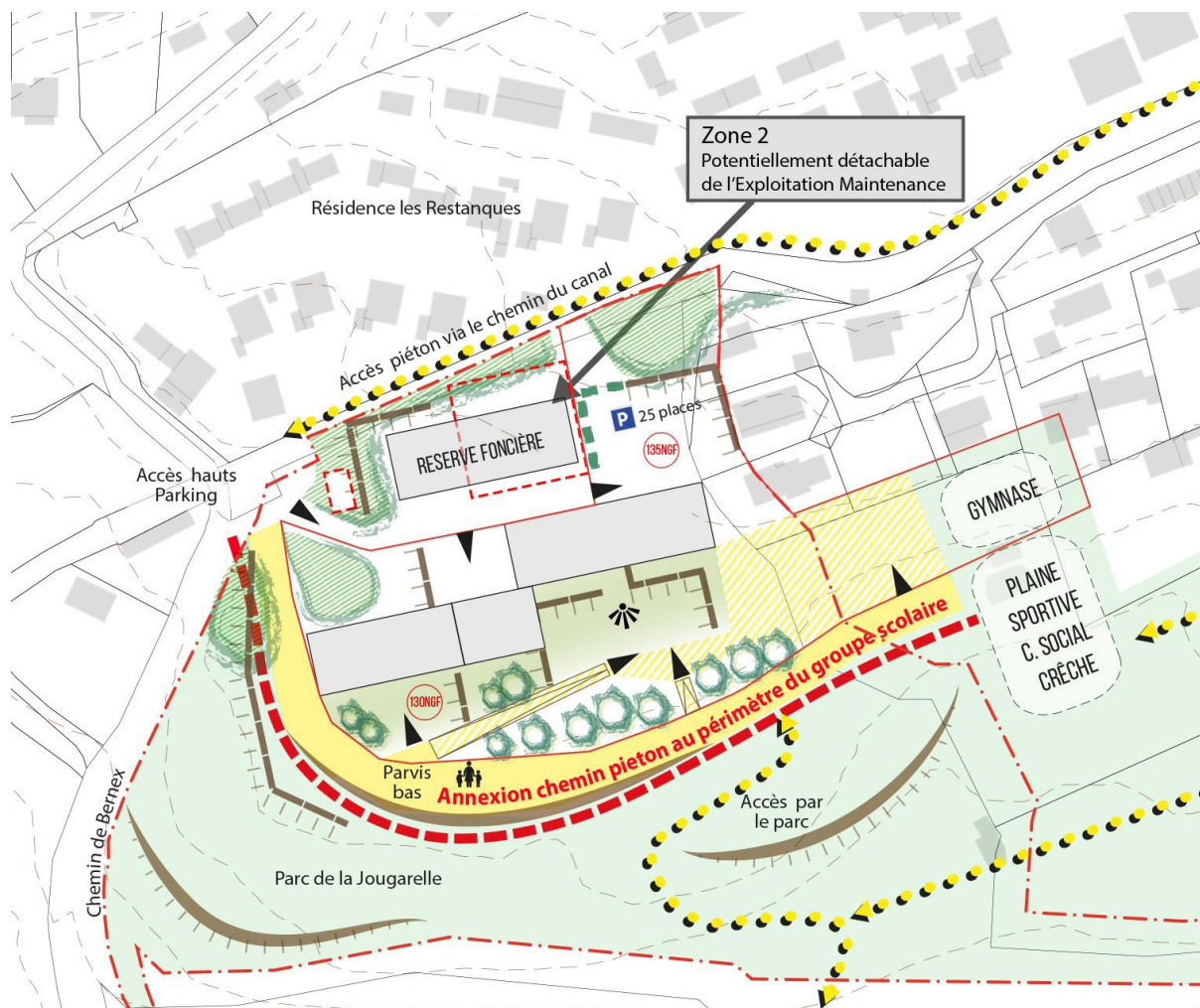
Interventions sur les bâtiments existants

- Démolition du gymnase existant
- Démolition possible du logement de fonction.
- Réhabilitation des bâtiments GEEP Elémentaire
- Possibilité d'extension mesurée pour pallier aux dysfonctionnements d'usages et de liaisons fonctionnelles

Périmètre futur du Groupe Scolaire

- A l'est il est donné aux candidats la possibilité d'étendre le périmètre du Groupe scolaire sur la parc de la Jougarelle (dont l'intégralité est propriété Ville de Marseille) avec une surface variable qui sera définitivement calée avec le projet lauréat
- au sud, la limite est décalée pour inclure dans le périmètre de l'école le chemin piétons situé actuellement dans le parc de la Jougarelle
- Dans la partie Nord du terrain et en raison de la surface importante dédiée au GS et par les ajouts indiqués ci-dessus, il est demandé de prévoir une partie du terrain pour une affectation en réserve foncière Ville. Cette surface sera exclue du périmètre d'exploitation maintenance.

+ Cf Schéma page suivante.



Légende schéma de composition

	Espaces à réhabiliter		Cheminement piéton à créer		Arbres à conserver
	Démolitions		Accès		Talus / mur de soutènement
	Cours		Clôture végétalisée		Point de vue à valoriser
	Parvis à réhabiliter		Limite de propriété		Altimétrie
	Aménagements piétons		couvert végétal		Parvis piéton