



COMMUNE DE CABRIES

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

# **RENOVATION DE L'ECOLE MATERNELLE ET DE LA CANTINE MATERNELLE DE CABRIES ET TRANSFORMATION EN LOGEMENTS**

DOSSIER DE CONSULTATION

**DATE LIMITE DE DEPOT DES DOSSIERS 14/04/2023 à 16h**

**Février 2023**

Commune de Cabriès  
Direction des Services Techniques  
3256 route de Violési  
13480 Cabriès  
Courrier : BP n°1 – 13828 Cabriès  
Tél : 04 91 67 17 71

**AMI**



## SOMMAIRE

<b>I. OBJET .....</b>	<b>6</b>
<b>II. CONTEXTE .....</b>	<b>7</b>
II.1) PRESENTATION DE CABRIES .....	7
II.2) PRESENTATION DU PITON .....	8
II.2.1) Histoire .....	8
II.2.2) La redynamisation .....	9
II.3) PRESENTATION DES BIENS .....	10
II.3.1) Les parcelles .....	10
II.3.2) Les bâtiments .....	10
II.3.3) L'école maternelle .....	11
II.3.4) La cantine .....	12
II.3.5) Salle de classe et sanitaires .....	12
II.4) DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE/PLOMB .....	13
II.5) ACCESSIBILITE .....	13
II.6) LES CONSOMMATIONS DE FLUIDES .....	13
II.6.1) Eau .....	13
II.6.2) Electricité .....	14
<b>III. LES OBJECTIFS .....</b>	<b>14</b>
<b>IV. LES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE .....</b>	<b>14</b>
<b>V. LA PROPOSITION .....</b>	<b>15</b>
<b>VI. LES DONNEES DISPONIBLES .....</b>	<b>15</b>
1) LES DONNEES D'URBANISME .....	15
VI.1.1) Localisation des parcelles .....	15
VI.1.2) Zonage du PLU .....	16
A_ Dispositions générales .....	16
B_ Zones UA .....	16
C_ Zone UB .....	16
VI.2) LE RISQUE INCENDIE .....	17
VI.2.1) Le Porté A Connaissance (PAC) du risque feu de forêt .....	17
VI.2.2) La défense incendie .....	18
VI.2.3) Conclusions .....	18
VI.3) LE RISQUE INONDATION .....	19
VI.3.1) PLU .....	19
VI.3.2) PAC du Grand Vallat et de la Jouïne .....	19
VI.3.3) Conclusions .....	19

VI.4)	HYDRAULIQUE URBAINE .....	19
VI.4.1)	Pluvial .....	19
VI.4.2)	Eau potable .....	20
VI.4.3)	Assainissement des eaux usées .....	21
VI.5)	RISQUES SEISMES MOUVEMENTS DE TERRAIN .....	21
VI.5.1)	PLU/PAC .....	21
VI.6)	ECOLOGIE/ENVIRONNEMENT .....	21
VI.7)	LES DT .....	22
VI.8)	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	22
VI.9)	LA BASE DE DONNEES DU SOUS-SOL.....	23
VI.9.1)	Géologie .....	23
VI.9.2)	Hydrogéologie.....	23
VI.9.3)	Remontées de nappes.....	24
VI.9.4)	Etude hydrologique du Piton .....	24
VI.10)	SITES ET SOLS POLLUES.....	25
<b>VII.</b>	<b>CALENDRIER PREVISIONNEL .....</b>	<b>25</b>
<b>VIII.</b>	<b>REFERENCES .....</b>	<b>25</b>
VIII.1)	LA COMMUNE DE CABRIES : .....	25
VIII.2)	LES PARCELLES DE PROJET : .....	26
VIII.3)	PLU : .....	26
VIII.4)	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES : .....	26
VIII.5)	ECOLOGIE/ENVIRONNEMENT : .....	26
VIII.6)	BASE DE DONNEES DU SOUS-SOL : .....	26
<b>IX.</b>	<b>CANDIDATURE .....</b>	<b>26</b>
<b>X.</b>	<b>ANNEXE 1 : PLANS DES BATIMENTS.....</b>	<b>27</b>
<b>XI.</b>	<b>ANNEXE 2 : DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE.....</b>	<b>28</b>
<b>XII.</b>	<b>ANNEXE 3 : DIAGNOSTICS AMIANTE ET PLOMB.....</b>	<b>29</b>
<b>XIII.</b>	<b>RETOURS DT.....</b>	<b>30</b>

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Vue générale du village de Cabriès et localisation du secteur de projet.....	6
Figure 2 : Parcelles BL 66, 67 et 68.....	6
Figure 3 : Parcelle BL 98. ....	7
Figure 4 : La commune de Cabriès dans son environnement. ....	8
Figure 5 : Vue du piton versant Sud. ....	8
Figure 6 : Bâtiments remarquables du piton.....	9
Figure 7 : Tableau de présentation des parcelles. ....	10
Figure 8 : Bâtiments des parcelles objet de l'AMI. ....	10
Figure 9 : Découpage des niveaux de l'école maternelle. ....	11
Figure 10 : Tableau des surfaces de l'école maternelle.....	11
Figure 11 : Bâtiment de la cantine façade Sud. ....	12
Figure 12 : Bâtiment de la cantine façade Nord.....	12
Figure 13 : Tableaux des surfaces des bâtiments de la cantine.....	12
Figure 14 : Bâtiment de la salle de classe.....	12
Figure 15 : Bâtiment des sanitaires .....	12
Figure 16 : Tableaux des surfaces des bâtiments de la classe et des sanitaires. ....	13
Figure 17: Extrait des rapports de visite diagnostic amiante et plomb.....	13
Figure 18: Tableau des consommations en eau (2019-2022).....	13
Figure 19 : Tableau des consommations électriques .....	14
Figure 20 : Découpage de la parcelle BL 66.....	15
Figure 21 : Localisation des parcelles concernées.....	15
Figure 22 : Carte d'aléa induit .....	17
Figure 23 : Carte d'aléa subi.....	17
Figure 24 : Couverture incendie.....	18
Figure 25 : Caractéristiques des organes de défense incendie .....	18
Figure 26: Aléa inondation du PLU .....	19
Figure 27 : Carte d'aléa du PAC du Grand Vallat et de la Jouïne .....	19
Figure 28 : Localisation du réseau pluvial .....	20
Figure 29 : Localisation du réseau d'eau potable.....	20
Figure 30 : Localisation du réseau d'eaux usées .....	21
Figure 31 : Carte des risques retrait/gonflement des argiles PLU .....	21
Figure 32 : Demande de DT.....	22
Figure 33 : Extrait de la carte géologique de Martigues .....	23
Figure 34 : Carte des masses d'eau.....	23
Figure 35 : Sensibilité aux remontées de nappes.....	24
Figure 36 : Point d'eau .....	24
Figure 37 : Calendrier prévisionnel .....	25

## I. OBJET

La commune de Cabriès fait construire un nouveau groupe scolaire au pied du piton de Cabriès, dont la capacité a été augmentée, et qui regroupera les écoles primaire et maternelle ainsi que la cantine, initialement installées sur différents sites.

Cette construction se fait en lieu et place de la précédente école primaire, les bâtiments de la cantine et de l'école maternelle ne sont pas affectés par les travaux.

Ainsi, à l'issue du déménagement de l'ensemble des utilisateurs, la commune disposera de deux ensembles de bâtiments (parcelles BL 66, 67, 68 et 98) dont elle souhaite se séparer afin d'y voir réaliser des logements (y.c logement social).

L'objet du présent AMI est donc pour la commune de disposer de proposition d'acquisition et de transformation des constructions de ces parcelles pour un usage d'habitat.

Les figures ci-après précisent les espaces concernés et les situent sur le village de Cabriès.



Figure 1 : Vue générale du village de Cabriès et localisation du secteur de projet.



Figure 2 : Parcelles BL 66, 67 et 68.

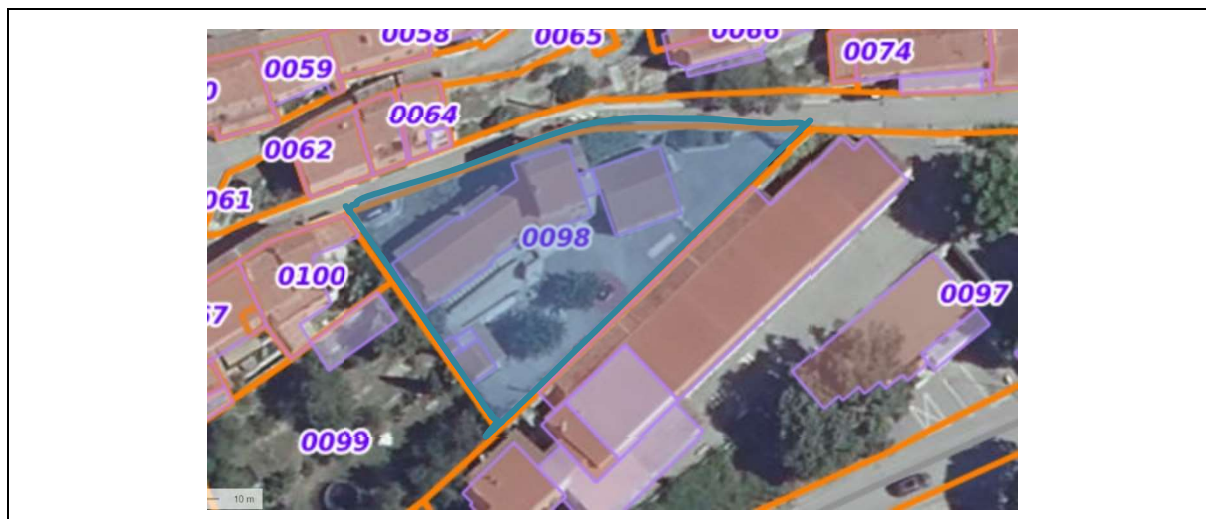


Figure 3 : Parcelle BL 98.

## II. CONTEXTE

### II.1) PRESENTATION DE CABRIES

Cabriès est une commune de près de 10 000 habitants située dans le département des Bouches du Rhône. Elle se situe à 15km au Sud d'Aix en Provence et 20km au Nord de Marseille. Elle est par ailleurs voisine de Vitrolles et du bassin d'activité de l'Est de l'étang de Berre.

La commune est découpée en 4 grandes entités d'urbanisation :

- Le village de Cabriès, constitué du piton historique très dense autour duquel s'est développé un habitat plus lâche,
- Le village Calas, avec également un cœur historique et un développement périphérique qui reste concentré,
- Le hameau du Verger qui est un petit ensemble d'habitations plutôt proches,
- La zone d'activités de Plan de Campagne partagée avec la commune des Pennes Mirabeau qui regroupe un bassin d'emploi important et des activités de commerce et de loisirs.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'une desserte viaire dense puisqu'elle est longée par l'A51 et la D8N à l'Est mais aussi la D9 à l'Ouest. Il existe des accès directs sur ces trois grands axes majeurs qui peuvent être rejoints en moins de 10 minutes depuis n'importe quel point de la commune.

Par ailleurs, la commune est traversée en direction Nord Sud par la RD 543 qui amène à la zone d'activité de Plan de Campagne au Sud et à celle de la Duranne au Nord.

Enfin plusieurs départementales secondaires assurent les liaisons entre les voies évoquées ci avant, il s'agit notamment de la D9B, de la D60A, de la D8 ou encore de la D60D.



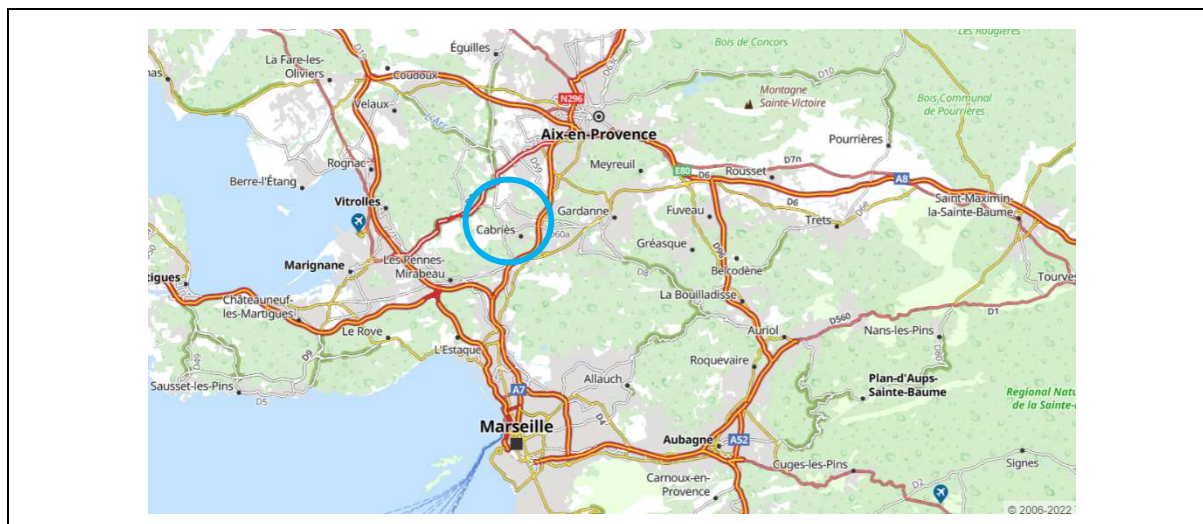


Figure 4 : La commune de Cabriès dans son environnement.

Il faut noter qu'en terme de transport, la commune est traversée par la ligne de bus départementale 53 reliant Aix à Marseille en passant par l'Europole de l'Arbois et la zone de Plan de Campagne, mais également par la ligne métropolitaine 200 qui relie Aix en Provence au pôle d'échange des Pennes Mirabeau.

Enfin la commune se situe à 20km de l'aéroport de Marseille - Marignane et à 10mn de la gare TGV d'Aix en Provence.

Cette situation fait de Cabriès une commune extrêmement attractive où il est possible de profiter d'une localité qui garde un caractère villageois tout en profitant d'une facilité d'accès aux lieux de travail, de loisirs et de culture.

## II.2) PRESENTATION DU PITON

### II.2.1) **Histoire**

Le piton de Cabriès a une histoire relativement ancienne, il pourrait avoir été occupé à l'époque romaine par un oppidum, mais c'est surtout au Moyen âge avec le déplacement des habitants des plaines vers l'éperon protégé par sa position et ses remparts que le village a commencé à prendre la forme qu'on lui connaît (cf. figure 5).



Figure 5 : Vue du piton versant Sud.

La vue de la figure 5 fait l'objet d'une protection dans le cadre du PLU, elle s'inscrit en effet dans une servitude de cône de vue. Les bâtiments objet du présent AMI ne sont pas visible sur cette figure, mais ils



s'inscrivent dans cette même servitude.

Le piton est de fait un haut lieu de l'histoire de Cabriès avec son château, son église et plusieurs autres bâtiments remarquables listés ci-dessous.

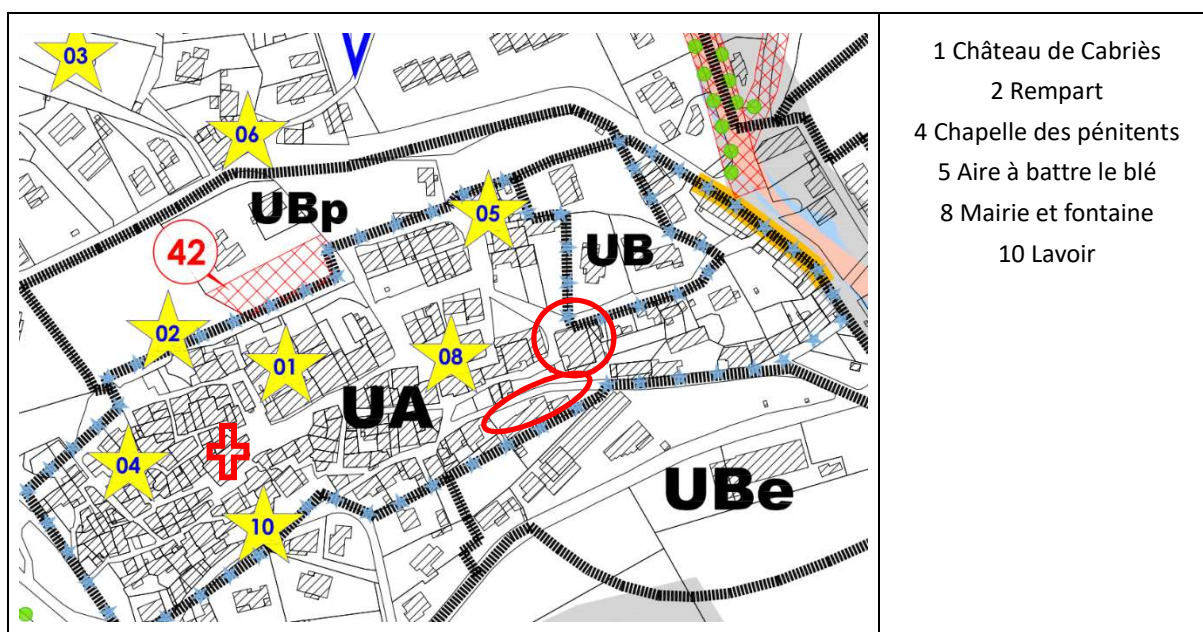


Figure 6 : Bâtiments remarquables du piton.

Par ailleurs, l'église repérée par une croix sur la carte ci-dessus fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis 2012. Les bâtiments objets du projet sont cerclés de rouge.

Enfin, il faut noter que le piton de Cabriès abrite l'Hôtel de ville, qu'il dispose à son pied d'une école neuve qui sera livrée avant l'été 2023, de la Maison des Arts qui offre la possibilité de pratiquer de nombreuses activités artistiques, mais également de recevoir des artistes dans un auditorium de près de 120 places.

### II.2.2) La redynamisation

Laissé un peu de côté au profit de zones où l'urbanisation était moins contraignante, le piton fait l'objet aujourd'hui d'une attention renouvelée. En effet, la collectivité souhaite lui insuffler un nouvel élan et en faire un point d'ancrage fort notamment pour le tourisme.

Aussi plusieurs études sont en cours afin de préparer les futures opérations d'aménagement. Il peut être noté :

- Les études de circulation et de stationnement,
- Les études de réhabilitation des réseaux (eau, assainissement, pluvial, EDF) avant la requalification des voies (mise en place de pavage, reprise des voies piétonnes et escalier...), travaux prévus à partir de 2024 jusqu'en 2029,
- Les études de redynamisation du centre avec un travail sur le devenir des bâtiments communaux préalable à leur réhabilitation travaux prévus à partir de 2023 jusqu'en 2026,
- Les études de rénovation de l'église Sainte Marie de la Nativité : travaux prévus en 2024 et 2025,
- Les études pour la construction d'un bâtiment à vocation commerciale (superette, café) au pied du piton : travaux prévus en 2024 et 2025.

Et en parallèle, certaines opérations sont déjà en cours :

- Les travaux de rénovation de façades subventionnées par la collectivité,
- Les travaux de construction de la nouvelle école.

Le piton est l'un des objectifs prioritaires de ce mandat et devrait se poursuivre sous le suivant pour d'une part en faire la vitrine de la commune, et d'autre part offrir aux habitants de Cabriès un cadre pour se retrouver autour de l'école, des activités artistiques, des commerces et des animations de village.

## II.3) PRESENTATION DES BIENS

### II.3.1) Les parcelles

Le tableau ci-dessous présente la contenance de chaque parcelle et le propriétaire.

Numéro parcelle	Contenance (m2)	Propriétaire
BL 66	602	Commune de Cabriès
BL 67	298	Commune de Cabriès
BL 68	33	Commune de Cabriès
BL 98	1009	Commune de Cabriès
Total	1942	

Figure 7 : Tableau de présentation des parcelles.

L'école maternelle est située sur un ensemble de terrains dont la superficie totale est de 933m2.

Les bâtiments de la cantine, des sanitaires et la salle de classe supplémentaires sont installés sur un terrain dont la superficie totale est de 1009 m2.

### II.3.2) Les bâtiments

La figure ci-dessous permet de visualiser les biens concernés par l'AMI.



Figure 8 : Bâtiments des parcelles objet de l'AMI.

### II.3.3) L'école maternelle

L'école maternelle est construite sur 3 parcelles, numérotées BL66, 67 et 68.

Le bâtiment a été construit en 1982 en remplacement d'un bureau de poste.

Du fait de la topographie du site de construction, l'architecte a dû intercaler les cinq niveaux du bâtiment avec une structure centrale qui correspond globalement à la partie en toiture tuiles qui accueille les niveaux 2 et 4 et une partie périphérique en L qui entoure les faces Sud et Est correspondant aux toitures plates (accueillant les cours de jeu) avec un sous-sol, les niveaux 1 et 3 et une terrasse qui constitue un niveau 5.

La figure ci-dessous permet de visualiser l'imbrication des niveaux. Les plans fournis en annexe 1 complètent cette présentation



Figure 9 : Découpage des niveaux de l'école maternelle.

Le tableau des surfaces présente les superficies de chaque niveau.

Niveau	Type	Superficie (m2)
Sous-sol	Garage	55.50
1	Salles de classe, sanitaires, dégagements	226.30
2	Bureaux, salle d'activités	147.72
3	Cour et préau	232.25
4	Salle de classe, sanitaire Cour	92.92 39.60
5	Cour	74.40
Total	Sous-sol Espaces fermés Espaces ouverts	55.50 466.94 346.25

Figure 10 : Tableau des surfaces de l'école maternelle.

Le sous-sol accueille un garage.

Le garage fait l'objet d'un bail emphytéotique de 99 ans (date d'échéance 2087) au profit du propriétaire voisin. La commune est entrée en contact avec le propriétaire pour définir les modalités de résiliation qui seront portées par le candidat retenu.



### II.3.4) La cantine

La cantine est située sur la parcelle BL 98. Les photographies aériennes anciennes montrent que le bâtiment était déjà présent en 1933, mais il n'est pas présent sur le cadastre Napoléonien (1830).

Il s'agit de l'ancienne école qui comprend 2 salles de classe qui servent aujourd'hui de réfectoire et un ancien logement de fonction avec un étage qui sert pour la partie basse de cuisine et pour l'étage de vestiaires pour le personnel. Le bâtiment comprend également 3 espaces sous les logements qui servent de caves peu aménagées.



Figure 11 : Bâtiment de la cantine façade Sud.

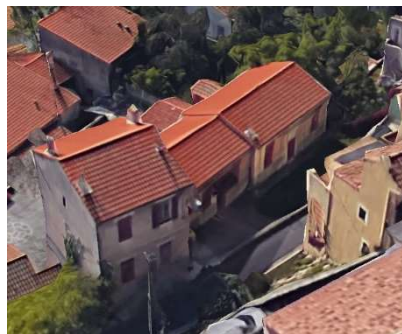


Figure 12 : Bâtiment de la cantine façade Nord.

Le tableau des surfaces ci-dessous présente les superficies pour chaque niveau.

Niveau	Type	Superficie (m2)
Caves	Caves	Environ 100m2 (non visitées entièrement)
1 <sup>er</sup> étage	Rez-de-chaussée (cantine)	139.30
2 <sup>ème</sup> étage	Etage logement (vestiaires)	42.70

Figure 13 : Tableaux des surfaces des bâtiments de la cantine.

### II.3.5) Salle de classe et sanitaires

Ces bâtiments sont situés sur la parcelle BL 98. La salle de classe a été construite entre 1985 et 1988 pour répondre à l'augmentation de la population. La date de construction des sanitaires n'est pas connue, mais la construction semble concomitante de celle de la salle de classe.

Il s'agit d'une salle de classe avec un espace sanitaire adulte accolé et des sanitaires enfants en fond de cour.



Figure 14 : Bâtiment de la salle de classe

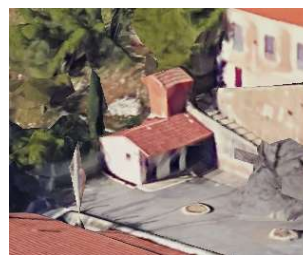


Figure 15 : Bâtiment des sanitaires

Le tableau des surfaces ci-dessous présente les superficies pour chaque niveau.

Niveau	Type	Superficie (m2)
Rez-de-chaussée	Salle de classe + sanitaires	64.60
Rez-de-chaussée	Sanitaires cour	Non relevés

Figure 16 : Tableaux des surfaces des bâtiments de la classe et des sanitaires.

## II.4) DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE/PLOMB

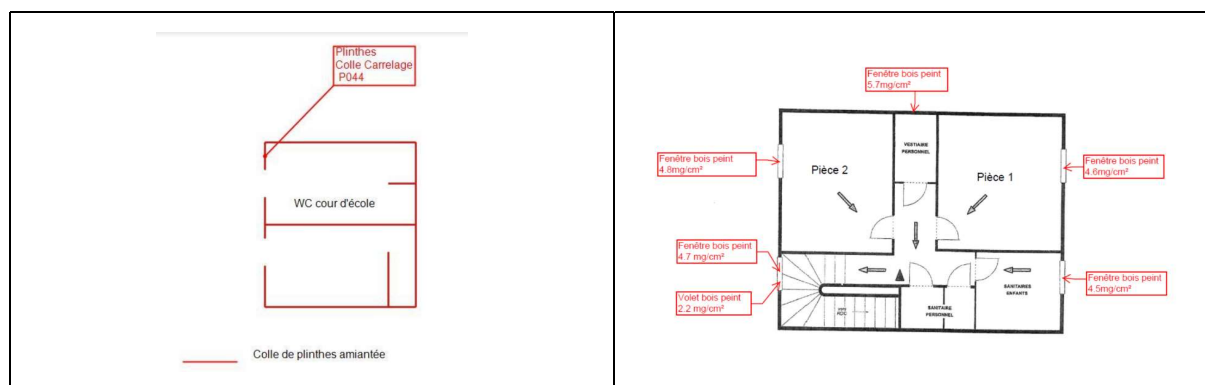


Figure 17: Extrait des rapports de visite diagnostic amiante et plomb

La visite de DTA de février 2023 fait apparaître la présence d'amiante dans les bâtiments de la parcelle BL98 au niveau des mastic de certaines vitres, de la colle de plinthes et des plaques sous toiture (PST) du bâtiment de la salle de classe. Il n'y a pas d'amiante dans les enrobés.

Il a par ailleurs été relevé la présence de plomb dans les peintures de nombreuses portes et fenêtres.

Concernant l'école maternelle, le DTA indique la présence d'amiante dans les PST et dans la colle des dalles de sol.

## II.5) ACCESSIBILITE

Le diagnostic d'accessibilité du site (école + cantine) met en évidence une accessibilité moyenne notamment liée à la localisation géographique des bâtiments dans le centre ancien avec des rues étroites et une topographie complexe qui entraîne une présence importante d'escaliers dans chaque structure.

Cependant, tous les niveaux disposent d'accès directs sur la voie, ce sont donc les liaisons internes qui ne sont pas adaptées à tous les handicaps notamment du fait de l'absence d'ascenseur.

Plusieurs freins internes peuvent être facilement supprimés, ainsi, dans la configuration d'usage actuelle, le montant total estimé pour assurer l'accessibilité de l'ensemble des bâtis s'élève à environ 60480€HT.

Les éléments du diagnostic d'accessibilité sont fournis en annexe 2.

## II.6) LES CONSOMMATIONS DE FLUIDES

Les données de consommation en fluides des bâtiments de projet sont données ci-dessous à titre informatif.

### II.6.1) Eau

Compteur	DN compteur	2019	2020	2021	2022	Moyenne
		Consommation (m3)				
Ecole maternelle	30	310	377	390	270	336
Cantine	15	181	129	158	212	170

Figure 18: Tableau des consommations en eau (2019-2022)

**II.6.2) Electricité**

Compteur	Tarif	Puissance (kVA)	Consommation moyenne (kWh/an)
Ecole maternelle	Bleu	36	34100
Cantine	Bleu	24	21800

Figure 19 : Tableau des consommations électriques

**III. LES OBJECTIFS**

L'objectif de l'opération est double :

- Le premier objectif est de changer la destination des bâtiments pour en faire du logement et notamment du logement social.
- Le second est d'essayer de proposer des places de parking supplémentaires qui pourraient servir aux habitants du piton.

**IV. LES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE**

Le secteur est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, la commune s'est rapprochée du CAUE et de l'ABF afin de disposer des prescriptions à prendre en compte pour le changement de destination.

La commune ne dispose pas encore du rapport, qui sera ajouté dès réception à la présente consultation. Cependant, certains éléments ont déjà été définis :

- Sur l'école, modification de façades à minima,
- Sur la parcelle BL98 :
  - La nouvelle classe et les sanitaires extérieurs peuvent être supprimés,
  - Les façades seront modifiées à minima,
  - Les ouvertures doivent retrouver leurs dimensionnements originels,
  - Les linteaux doivent être rétablis,
  - L'escalier sera conservé,
- Le parking :
  - Le parking devra être arboré ou équipé d'ombrières,
  - En cas de suppression de la salle de classe, la verticalité au droit de l'ancien bâti sera cassée par de la végétation par exemple.

La commune impose un minimum de 2 logements sociaux sur l'ensemble de l'opération. Le choix de la commune s'oriente préférentiellement vers du PAS (Prêt d'Accession Sociale), mais chaque candidat est libre de proposer le format qui s'adapte le mieux à l'économie de son projet.

La commune impose un minimum de deux places par logement y.c pour les logements sociaux.

Les arbres présents sur la BL98 pourront être déplacés ou supprimés s'ils sont remplacés par des plants de diamètre similaire.

La surface de parking devra être traitée au maximum avec des matériaux poreux.

Il est à noter que la commune prévoit le découpage de la parcelle BL66 afin, à minima, de conserver le mur de soutènement de la voie à l'Ouest et de passer dans le domaine public le passage en pied de bâtiment à l'Est entre l'école et les parcelles BL 70, 73 et 74.

Pour la partie de terrain en pointe entre les parcelles BL 73 et 74, les candidats proposeront l'usage qu'ils souhaitent en faire.



Figure 20 : Découpage de la parcelle BL 66

En complément de ces éléments, les candidats devront prendre en compte les demandes du PLU.

## V. LA PROPOSITION

Le nombre et la répartition des logements sont laissés à la discrétion de chaque candidat.

Toutefois, en première approche la commune évalue que c'est le parking qui va être limitant. Sur la base des superficies disponibles, en considérant la suppression de certains bâtis il apparaît envisageable de réaliser jusqu'à 16 places de parking soit 8 logements.

## VI. LES DONNEES DISPONIBLES

### 1) LES DONNEES D'URBANISME

#### VI.1.1) Localisation des parcelles

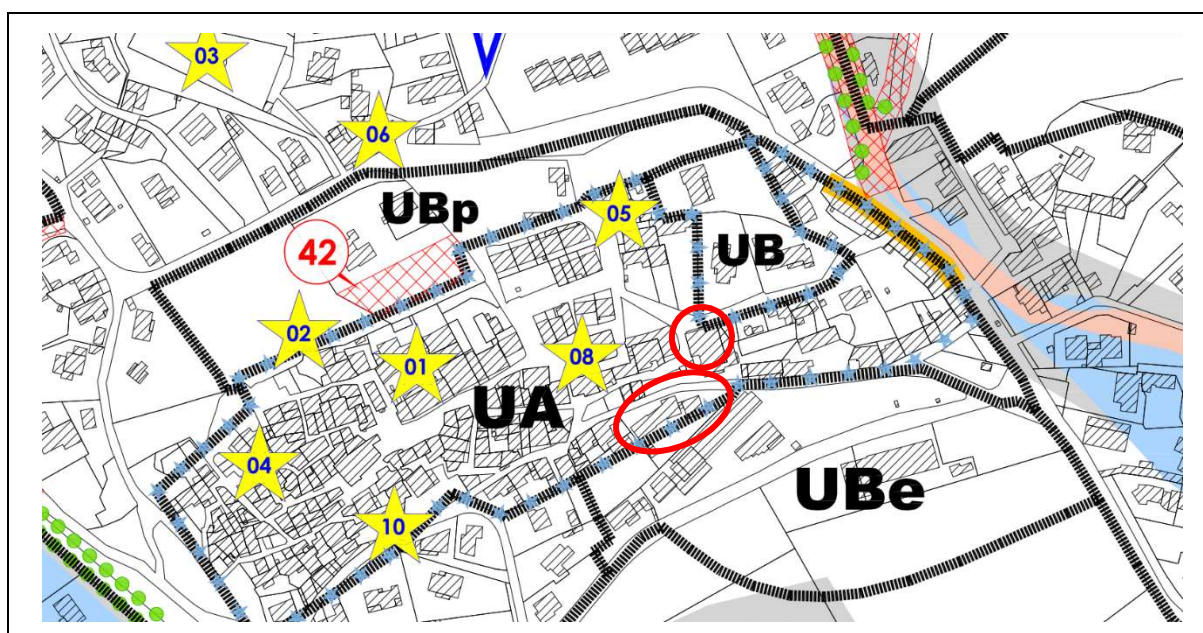


Figure 21 : Localisation des parcelles concernées

Les parcelles sont situées en zonage U du PLU.



Les bâtiments sont tous localisés en zonage UA, mais la partie non bâtie de la parcelle BL 98 est-elle située en zone Ube.

## **VI.1.2) Zonage du PLU**

### A\_ Dispositions générales

S'agissant d'un projet de requalification de bâti existant, les principaux éléments à prendre en compte concernent :

- L'installation de locaux poubelles suffisamment dimensionnés pour recevoir les conteneurs de produits recyclables et ordures ménagères,
- L'utilisation de matériaux et énergies renouvelables.

### B\_ Zones UA

Les zones A correspondent aux centres anciens de la commune.

Les constructions étant déjà existantes, les principales caractéristiques à prendre en compte dans le cadre de la rénovation en vue du changement de destination sont les suivantes :

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS :**

L'aspect général Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les couleurs. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades doivent être traitées avec simplicité. Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Ils ne pourront excéder plus d'un mètre de part et d'autre des ouvertures. Dans tous les cas, les garde-corps pleins sont proscrits.

Les ouvertures Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions identiques à celle des maisons traditionnelles des centres anciens. La proportion des ouvertures devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1,5 fois et 2,5 fois la largeur) afin de se rapprocher des ouvertures originelles du village. Les menuiseries doivent être de type « traditionnel ». Un seul type de menuiserie est autorisé sur un même bâtiment. Les volets seront persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe, et peints.

Dans le cas d'une toiture-terrace partielle et intégrée dans la toiture en pente, le revêtement de protection sera en terre cuite.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade). Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

#### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il doit être réalisé, au minimum, une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

### C\_ Zone UB

En première approche, la zone UB, semble être l'espace à dédier au stationnement, aussi les caractéristiques de la zone ne seront pas présentées ici.

Toutefois l'organisation des parcelles est laissée à la discrétion de chaque candidat.

## VI.2) LE RISQUE INCENDIE

### VI.2.1) **Le Porté A Connaissance (PAC) du risque feu de forêt**

L'aléa feu de forêt (probabilité et intensité du phénomène) a deux composantes :

- L'aléa subi qui présente l'aléa d'incendie auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier (incendie de forêt menaçant les zones urbanisées),
- L'aléa induit qui présente l'aléa incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées (départ de feu pouvant se propager au massif).

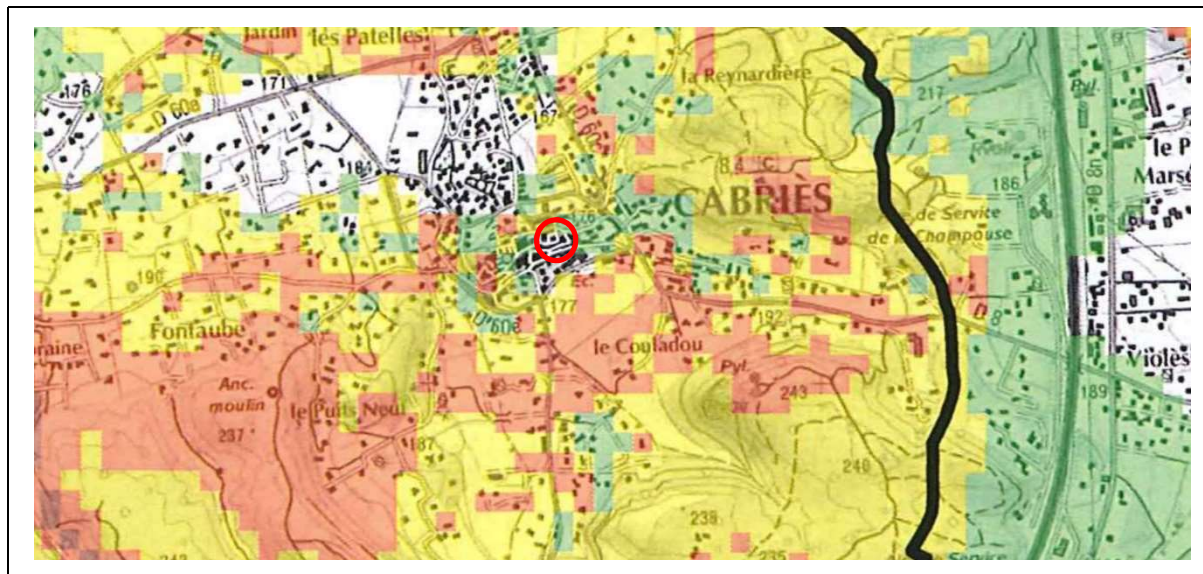


Figure 22 : Carte d'aléa induit

La carte ci-dessus montre que les terrains assiettes du projet sont situés en dehors des zones d'aléa induit. Une attention particulière devra tout de même être portée sur l'école celle-ci se trouvant en contact direct d'une zone d'aléa faible.

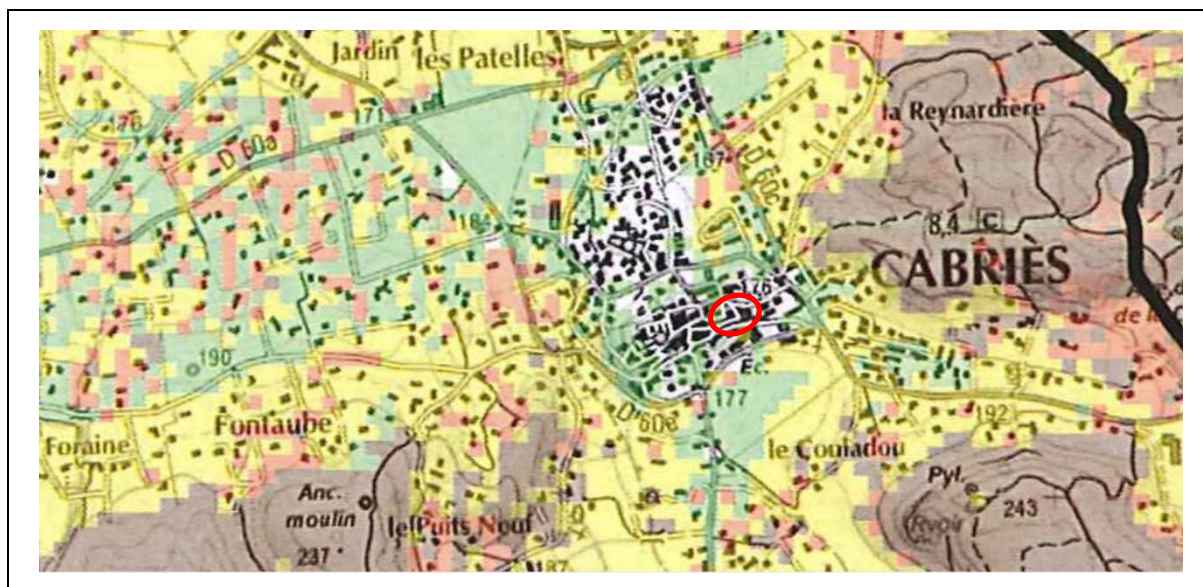


Figure 23 : Carte d'aléa subi

La carte ci-dessus montre que les terrains assiettes du projet sont situés en dehors des zones d'aléa subi sauf pour le bâtiment abritant la classe supplémentaire de maternelle sur la parcelle BL98 qui est en aléa moyen.

Les candidats se reporteront au PLU pour connaître les prescriptions à mettre en œuvre en fonction des risques identifiés.

### VI.2.2) La défense incendie

Dans ce secteur la DECI est assurée par la présence de poteau incendie principalement connectés sur le réseau public d'alimentation en eau potable.

Les cartes ci-dessous présentent la localisation des organes de défense incendie autour des terrains d'assiette du projet.

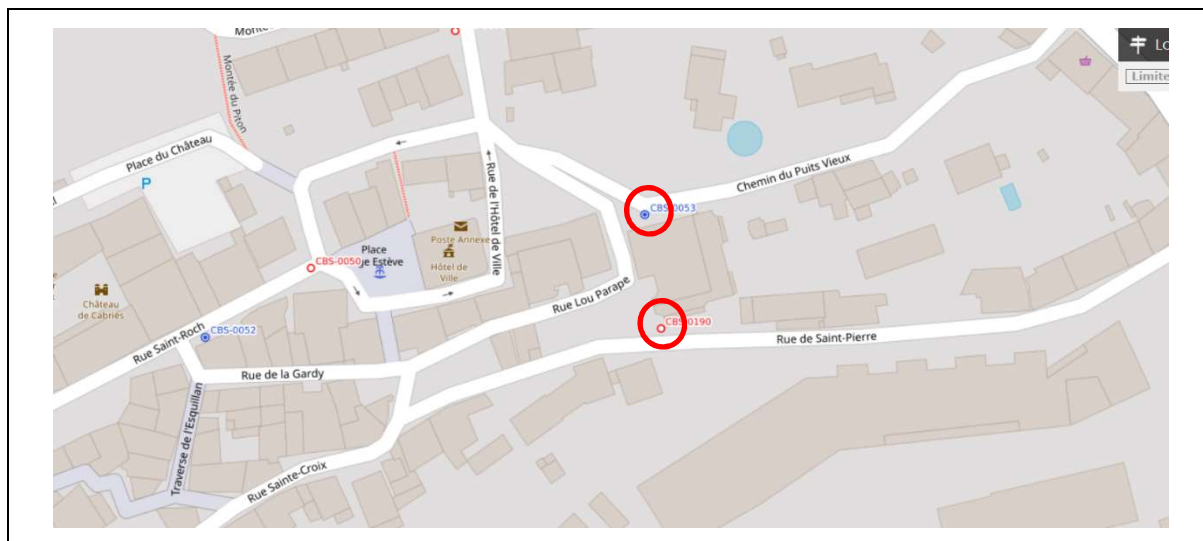


Figure 24 : Couverture incendie

Les bâtiments sont correctement couverts puisqu'il y a 2 poteaux situés à moins de 200m des bâtiments.

Le tableau ci-dessous présente les débits et pressions disponibles sur les poteaux autour des terrains du projet.

Référence organe	Débit à 1 bar (m3/h)	Débit max (m3/h)
CBS 0053	32	NC
CBS 0190	200	220

Figure 25 : Caractéristiques des organes de défense incendie

Le tableau montre que le poteau CBS 0053 n'est pas conforme, mais que le CBS 190 délivre un débit largement supérieur au minimum attendu, il est donc conforme.

### VI.2.3) Conclusions

Les parcelles ne sont que peu ou pas soumises aux risques aléa feu de forêt (subi et induit). Et parmi les bâtiments existants, seul un bâti dont le devenir n'est pas certain est compris dans un risque moyen d'aléa subi. Il n'y a donc que peu de prescriptions spéciales à envisager dans le cadre de la réhabilitation.

La Défense Extérieure Contre l'Incendie est satisfaisante, les bâtiments sont tous couverts, il n'y a aucun poteau incendie à prévoir pour le projet.



### VI.3) LE RISQUE INONDATION

#### VI.3.1) **PLU**

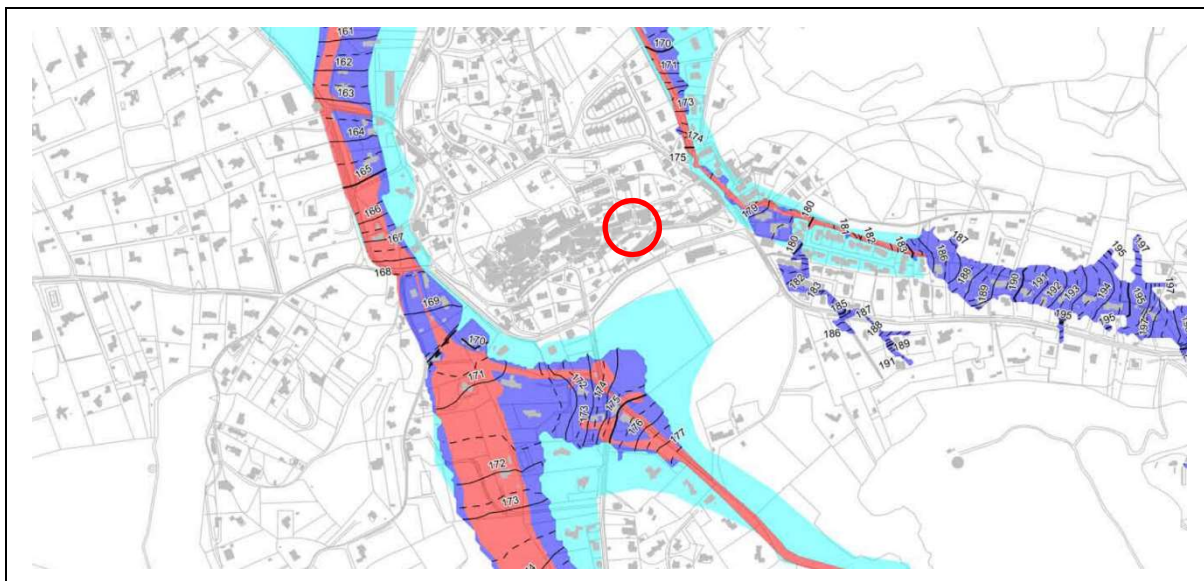


Figure 26: Aléa inondation du PLU

Le PLU ne met en évidence aucun risque d'inondation sur les parcelles de l'appel à projet.

#### VI.3.2) **PAC du Grand Vallat et de la Jouïne**

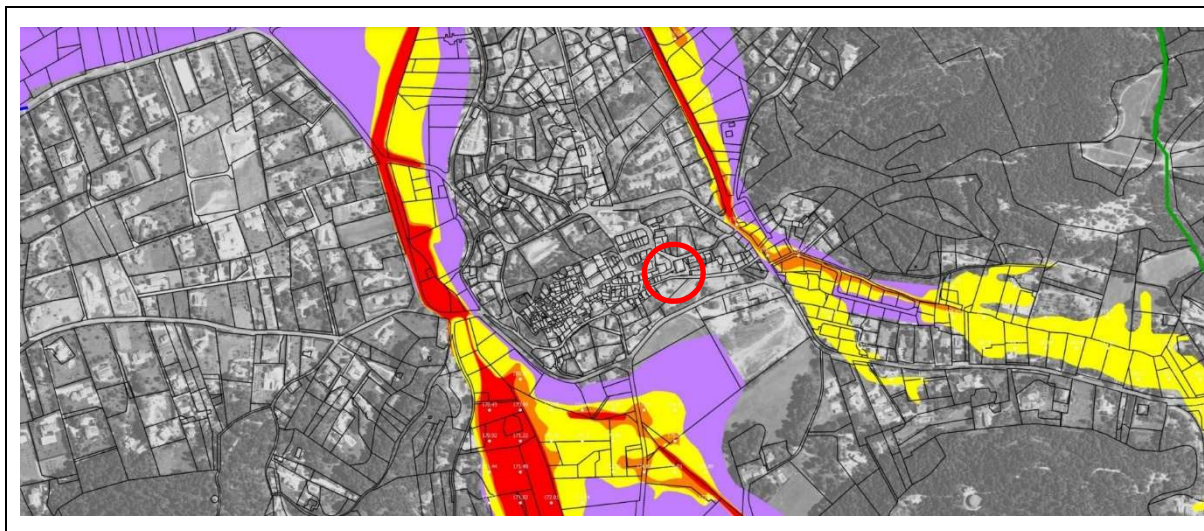


Figure 27 : Carte d'aléa du PAC du Grand Vallat et de la Jouïne

Le PAC ne met en évidence aucun risque d'inondation sur les parcelles de l'appel à projet.

#### VI.3.3) **Conclusions**

Les parcelles ne sont pas soumises au risque d'inondation. Il n'y a aucune prescription à appliquer dans le cadre du projet.

### VI.4) HYDRAULIQUE URBAINE

#### VI.4.1) **Pluvial**

L'article UA 4 du PLU précise pour les eaux pluviales :

« L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés afin de ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval. En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement. »

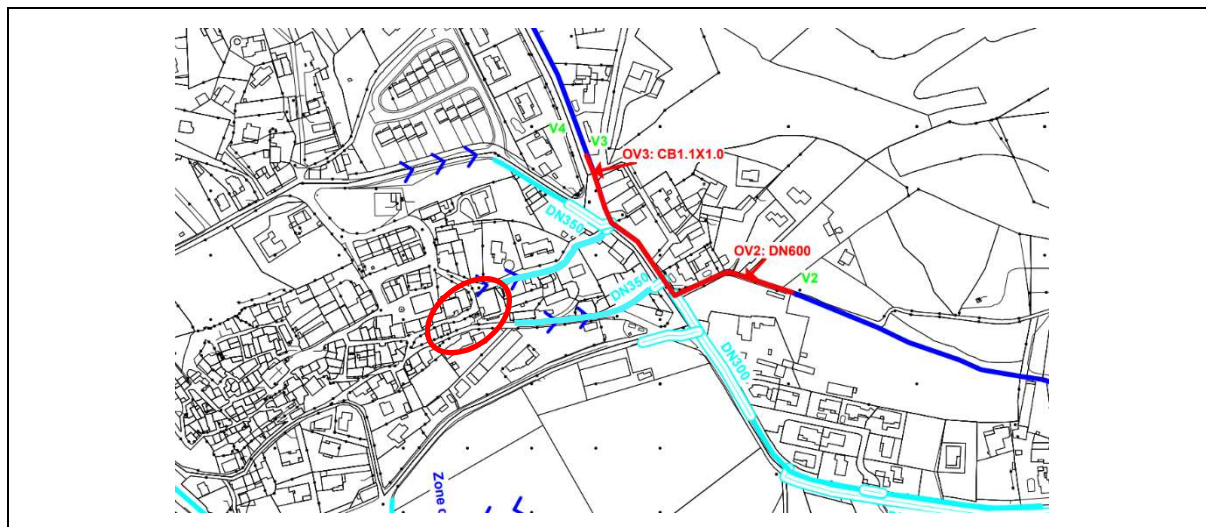


Figure 28 : Localisation du réseau pluvial

Il existe un réseau pluvial sur les voies longeant les bâtiments, celui-ci est pour partie en surface et pour partie canalisé. Il sera donc possible de travailler sur les rejets si besoin pour les raccorder au réseau pluvial de voirie.

#### VI.4.2) Eau potable



Figure 29 : Localisation du réseau d'eau potable

La carte ci-dessus, montre que les deux bâtiments sont alimentés par des conduites de diamètre 100mm. Il est donc possible d'envisager la réalisation d'un branchement par logement.



### VI.4.3) Assainissement des eaux usées



Figure 30 : Localisation du réseau d'eaux usées

Les bâtiments sont déjà raccordés aux eaux usées, il n'est donc pas nécessaire de prévoir de nouveaux raccordements, cependant, la présence du réseau d'assainissement devant chaque bâtiment permet d'envisager cette possibilité.

### VI.5) RISQUES SEISMES MOUVEMENTS DE TERRAIN

#### VI.5.1) PLU/PAC

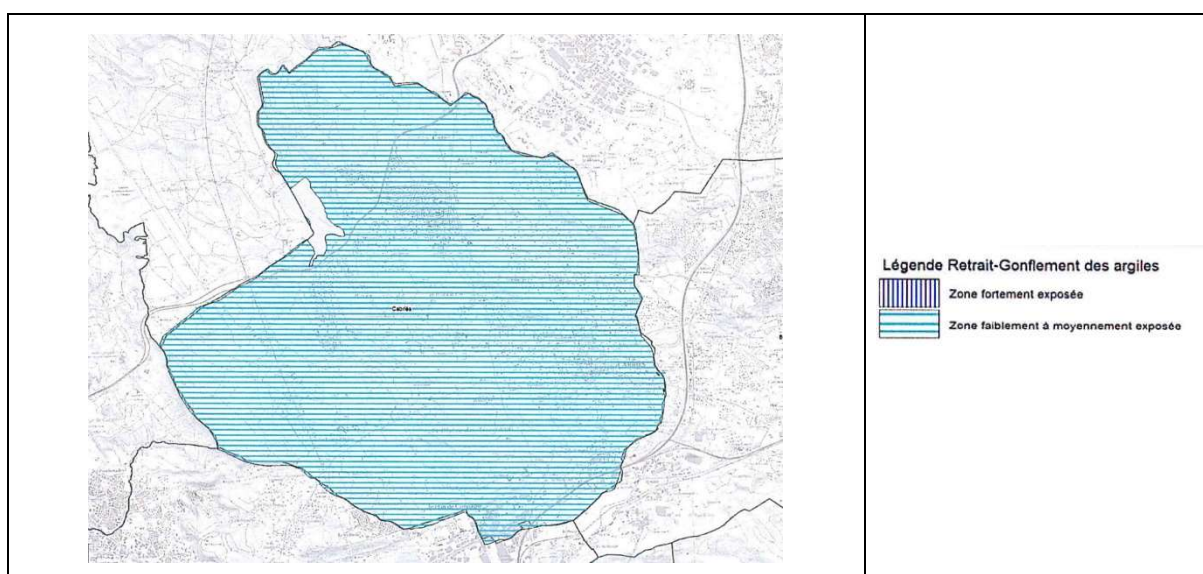


Figure 31 : Carte des risques retrait/gonflement des argiles PLU

La carte d'aléa du PAC relative aux risques séismes/mouvements de terrain de 2015 et annexée au PLU indique un risque modéré sur la zone de projet.

### VI.6) ECOLOGIE/ENVIRONNEMENT

Il n'existe pas d'espace protégé et géré, pas de ZNIEFF, pas de site inscrit à l'inventaire national du patrimoine géologique, pas de zone Natura 2000, pas de site archéozoologique et archéobotanique sur les sites proposés pour le projet.

## VI.7) LES DT

Les DT indique s'il existe ou non des réseaux sur la zone de projet. Une réponse négative signifie qu'un concessionnaire n'est pas présent sur la zone d'emprise du projet, cependant il peut être disponible à proximité.

Les bâtiments sont déjà raccordés à l'eau, à l'assainissement, au réseau d'électricité et au réseau de téléphonie. Les possibilités de raccordement sont donc données pour information pour le cas où des raccordements complémentaires puissent être imaginés.

Les informations ci-dessous ne donnent pas les possibilités et difficultés réelles de raccordement qui devront être étudiées par le titulaire.

Réseau	Présence réseau	Demande plans	Retour	Raccordement possible
ENEDIS	Oui	Oui	Oui	Oui
GRDF	Non	Sans objet	Sans objet	Sans objet
COMPLETEL	Oui	Oui	Oui	Non
ORANGE	Oui	Oui	Oui	Oui
SFR	Non	Oui	Oui	Non
SEM AEP	Oui	Oui	Oui	Oui
SEM EU	Oui	Oui	Oui	Oui
CABRIES PLUVIAL	Oui	Non	Sans objet	Oui
CABRIES ECLAIRAGE	Oui	Non	Sans objet	Non

Figure 32 : Demande de DT

## VI.8) LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas de site présentant un risque technologique à proximité des sites proposés.



## VI.9) LA BASE DE DONNEES DU SOUS-SOL

### VI.9.1) Géologie



Figure 33 : Extrait de la carte géologique de Martigues

Les informations issues des données du BRGM montrent que les terrains de projet sont situés sur des terrains à succession de calcaires et de marnes donc des sols relativement stables et nécessitant souvent l'emploi du BRH.

Par ailleurs le piton est marqué par la présence d'une faille.

### VI.9.2) Hydrogéologie



Figure 34 : Carte des masses d'eau

La carte ci-dessus montre que la commune de Cabriès se situe à cheval sur 2 bassins de masses d'eaux souterraines :

- Au Nord, jusqu'au massif de la Nerthe, les formations variées et calcaires fuvéliens et jurassique du bassin de l'Arc. La notice hydrologique indique pour ce bassin :

« C'est le Bégudien à dominante marneuse qui constitue le substratum de l'étang de Berre. Le massif qui le domine à l'Est est constitué d'une alternance de calcaires et de marnes dans laquelle chaque ensemble calcaire constitue un système aquifère ayant ses exutoires. L'exutoire principal des calcaires de Rognac est la Font Marignane maintenant polluée par la zone industrielle : les calcaires de Vitrolles ne nourrissent que de petites émergences. Les calcaires du plateau d'Arbois, très karstifiés, sont drainés aux sources de l'Internet et de Sainte-Marthe ; le débit important (plus de 300 l/s pour la première) ne s'explique que par des pertes du canal de Marseille ».

- Au Sud depuis le massif de la Nerthe jusqu'à la Gavotte, les calcaires crétacés des chaînes de

l'Estaque, Nerthe et l'Etoile. La notice hydrogéologique indique pour ce bassin :

« L'extrémité occidentale de la Nerthe (calcaires et dolomies de l'Hauterivien et de l'Urgonien) est caractérisée par un compartimentage hydraulique marqué, conséquence des complications tectoniques affectant la chaîne. Les sondages ayant rencontré les circulations existantes ont des niveaux hydrostatiques élevés et des débits médiocres et les quelques émergences existantes, de faible débit, sont voisines du niveau de la mer et sulfureuses (anse des Laurons près de la Couronne, anse d'Amette) ».

La notice d'accompagnement de la carte de Martigues ne laisse pas présupposer la présence d'eau dans le secteur du piton, même si l'alternance de calcaires et d'argile peut favoriser la présence de réservoirs, le risque est faible sur ces terrains. Par contre elle rappelle le caractère très fracturé de ces calcaires qui favorisent notamment les émergences localisées suite aux épisodes pluvieux.

### VI.9.3) Remontées de nappes

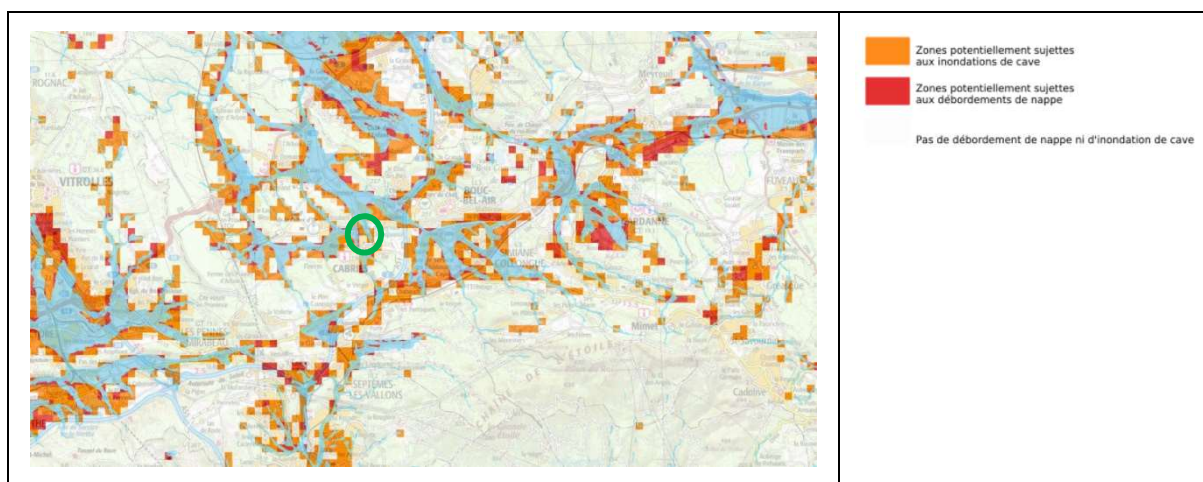


Figure 35 : Sensibilité aux remontées de nappes

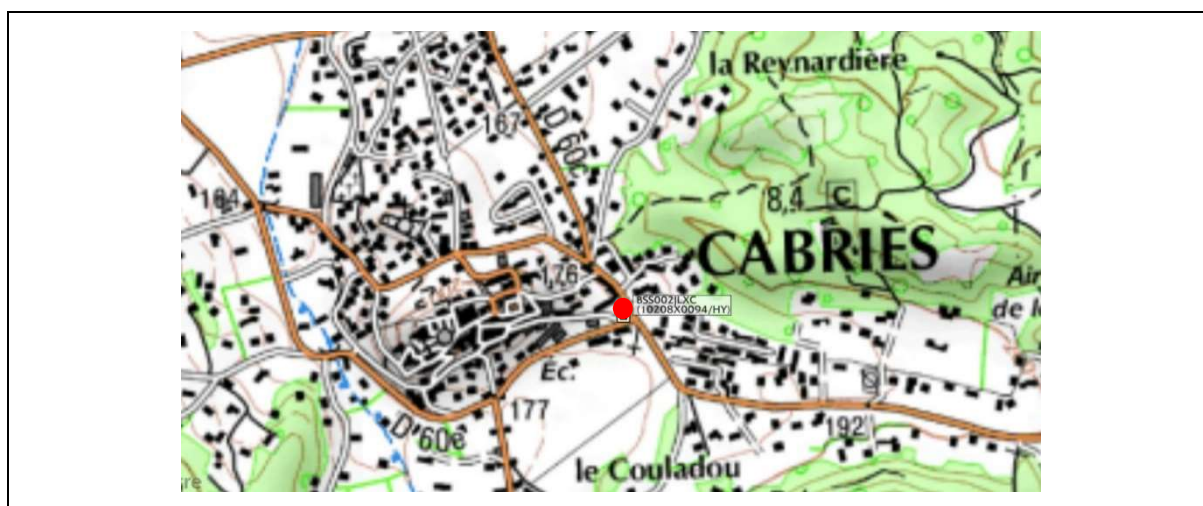


Figure 36 : Point d'eau

Les données du BRGM sur les remontées de nappes ne mettent pas en évidence de risque sur le secteur du projet. Par ailleurs, il existe un point d'eau référencé sur le secteur de projet, cependant il n'existe pas de données associées sur la nappe.

### VI.9.4) Etude hydrologique du Piton

Suite à plusieurs plaintes d'administrés liées à la présence d'eau dans le sous-sol de leurs habitations, la commune avait commandé un diagnostic préliminaire (constat visuel) sur l'origine de ces venues d'eau. Les conclusions restent sommaires, mais elles rejoignent les données du BRGM, à savoir que les eaux pluviales peuvent s'infiltrer dans le sol au niveau de points de dégradation de voirie et ressortir sur des points

d'émergence particuliers.

Il n'a toutefois jamais été signalé de tels désordre sur les bâtiments du projet.

## VI.10) SITES ET SOLS POLLUES

Il n'existe pas de site ou de sols pollués référencés dans l'emprise ou à proximité du projet.

## VII. CALENDRIER PREVISIONNEL

Le tableau ci-après présente le calendrier prévisionnel envisagé par la commune.

Mois	1	2	3	4	5	6	7	...	10	11	...	15	16	...	22	...	40
Consultation AMI																	
Phase de négociation																	
Construction du projet (candidat/commune/ABF)								...									
Dépôt du PC/instruction/recours des tiers											...						
Travaux														...		...	
Livraison																	
Négociation bail																	
Désaffectation et fermeture du site																	
Découpage parcellaire																	
Vente																	

Figure 37 : Calendrier prévisionnel

Pour les délais de réalisation il faut compter environ 4 mois entre la consultation d'AMI et la décision d'attribution.

Ensuite la commune prévoit 6 mois pour coconstruire l'opération avec le titulaire et 6 mois entre le dépôt de permis et la fin du délai de recours.

Enfin en première estimation, la durée des travaux est basée sur 18 mois avec 6 mois intermédiaires pour permettre au titulaire de choisir ses entreprises de travaux.

Le calendrier prévisionnel est donc de 40 mois.

Les 6 premiers mois seront par ailleurs utilisés par la commune pour définir les modalités de fin du bail sur le garage de l'école, pour réaliser le découpage parcellaire de la BL 98 et pour désaffecter les sites.

La vente pourrait être réalisée 16 mois après la publication de l'AMI.

## VIII. REFERENCES

### VIII.1) LA COMMUNE DE CABRIES :

<https://www.cabries.fr/>

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Cabrie%C3%A8s>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13019>

#### VIII.2) LES PARCELLES DE PROJET :

<https://www.cadastre.gouv.fr>

#### VIII.3) PLU :

<http://www.cabries.fr/projet-de-plu/>

<https://ampmetropole.fr/missions/amenagement-du-territoire-et-urbanisme/planification-et-urbanisme/plu/>

#### VIII.4) RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

<https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/La-prevention>

#### VIII.5) ECOLOGIE/ENVIRONNEMENT :

<https://inpn.mnhn.fr/collTerr/commune/code-sig/INSEEC13019>

#### VIII.6) BASE DE DONNEES DU SOUS-SOL :

<http://infoterre.brgm.fr/>

## IX. CANDIDATURE

La candidature à l'AMI requiert le dépôt d'un dossier présentant son projet avec obligatoirement :

- Un budget prévisionnel détaillé indiquant clairement le montant d'achat minimum auquel s'engage le candidat,
- La proposition du nombre de logement créés avec pour les logements sociaux le nombre, la composition (nombre de pièces) et le type (PLUS, PLAI, BRS...),
- Le nombre de places de parking supplémentaires (au-delà des 2 par logement),
- Les orientations en matière de réhabilitation (respect des dispositions ABF, désimperméabilisation, utilisation de matériaux et énergies renouvelables, plantations...),
- L'usage envisagé pour l'espace libre entre les parcelles BL73 et BL74,
- Un calendrier prévisionnel mis à jour,
- Des exemples de programmes réalisés en construction neuve et en réhabilitation,
- Tout autre élément que le candidat juge utile d'apporter en complément pour valoriser sa candidature.

A l'issue de la réception de l'ensemble des dossiers, la commune procédera à un classement et engagera une procédure de négociation avec les 5 candidats arrivés en tête, cette phase comprendra notamment une mise à jour affinée des éléments ci-dessus ainsi que la remise de plans de découpage des bâtiments, des coupes et des vues des façades.

La commission en charge du classement des candidature et du choix définitif sera basée sur la commission d'appel d'offre à laquelle la commune pourra ajouter des membres votants.

Les dossiers seront déposés sous pli cacheté au Centre Technique Municipal 3256 Route de Violésie 13480 Cabriès avec la mention « REPONSE AMI ECOLE CABRIES NE PAS OUVRIR ».

## **X. ANNEXE 1 : PLANS DES BATIMENTS**

---

## **XI. ANNEXE 2 : DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE**

---

## **XII. ANNEXE 3 : DIAGNOSTICS AMIANTE ET PLOMB**

---



## **XIII. RETOURS DT**

---