



Capacitaires

12-10-2021

*CARSAT
MARSEILLE*

TRIPTYQUE
ARCHITECTURE

TABLE DES **MATIÈRES**

01.	CAPACITAIRES	03
a.	ZONAGE	04
b.	SCÉNARIO PRIVILÉGIÉ	10
c.	ENTRÉE / SORTIE PARKING	17
d.	GEORGE ET VERDUN	22
02.	ANNEXES	31
e.	HISTORIQUE D'ÉTUDES	32

01

CAPACITAIRES

A. ZONAGE

ÉTAT DES LIEUX

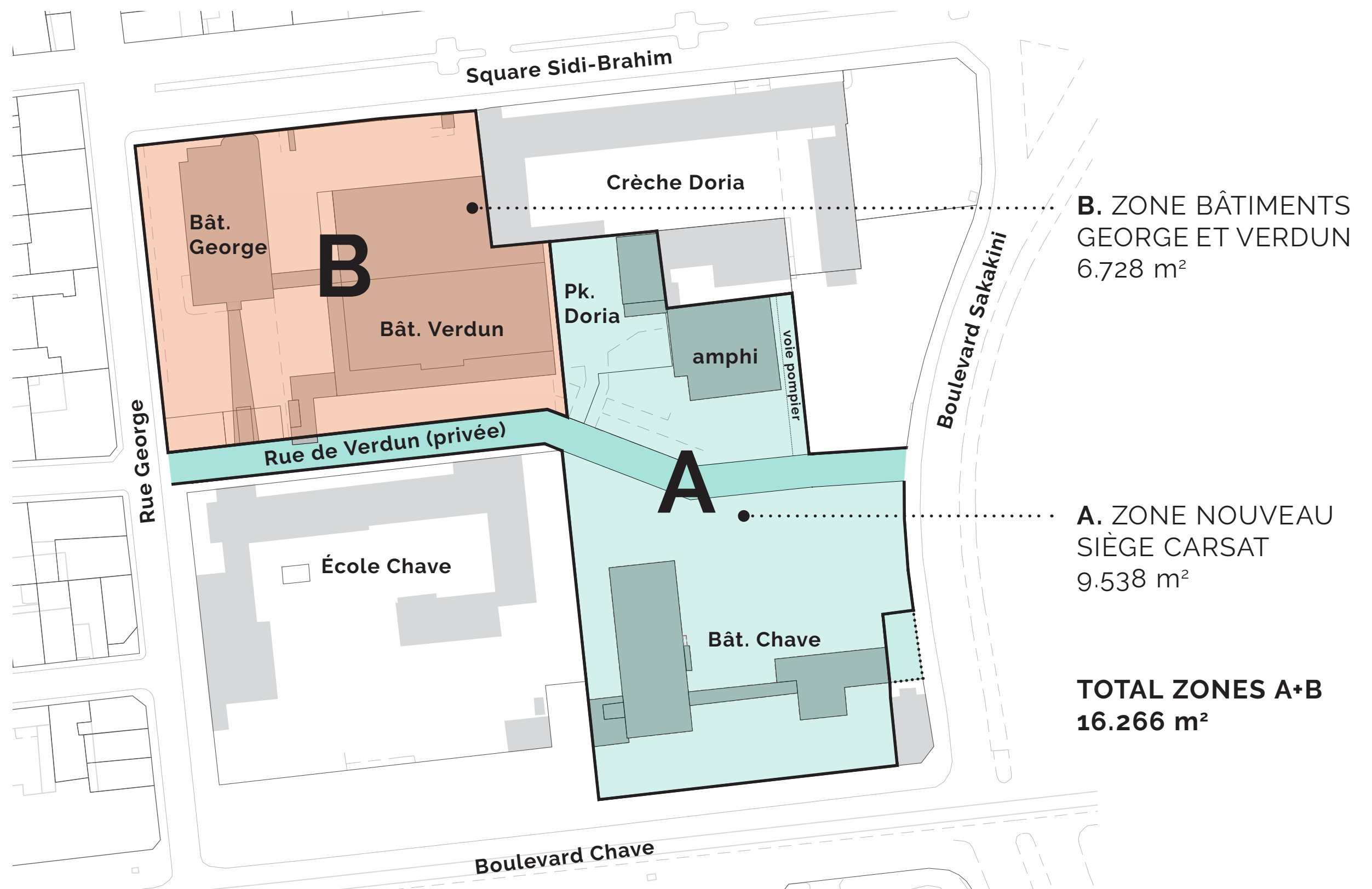
PARCELLE DU NOUVEAU SIÈGE CARSAT

PARCELLE DE L'AMPHITHÉÂTRE

SURFACES DE PLEINE TERRE

ZONAGE
ÉTAT DES LIEUX

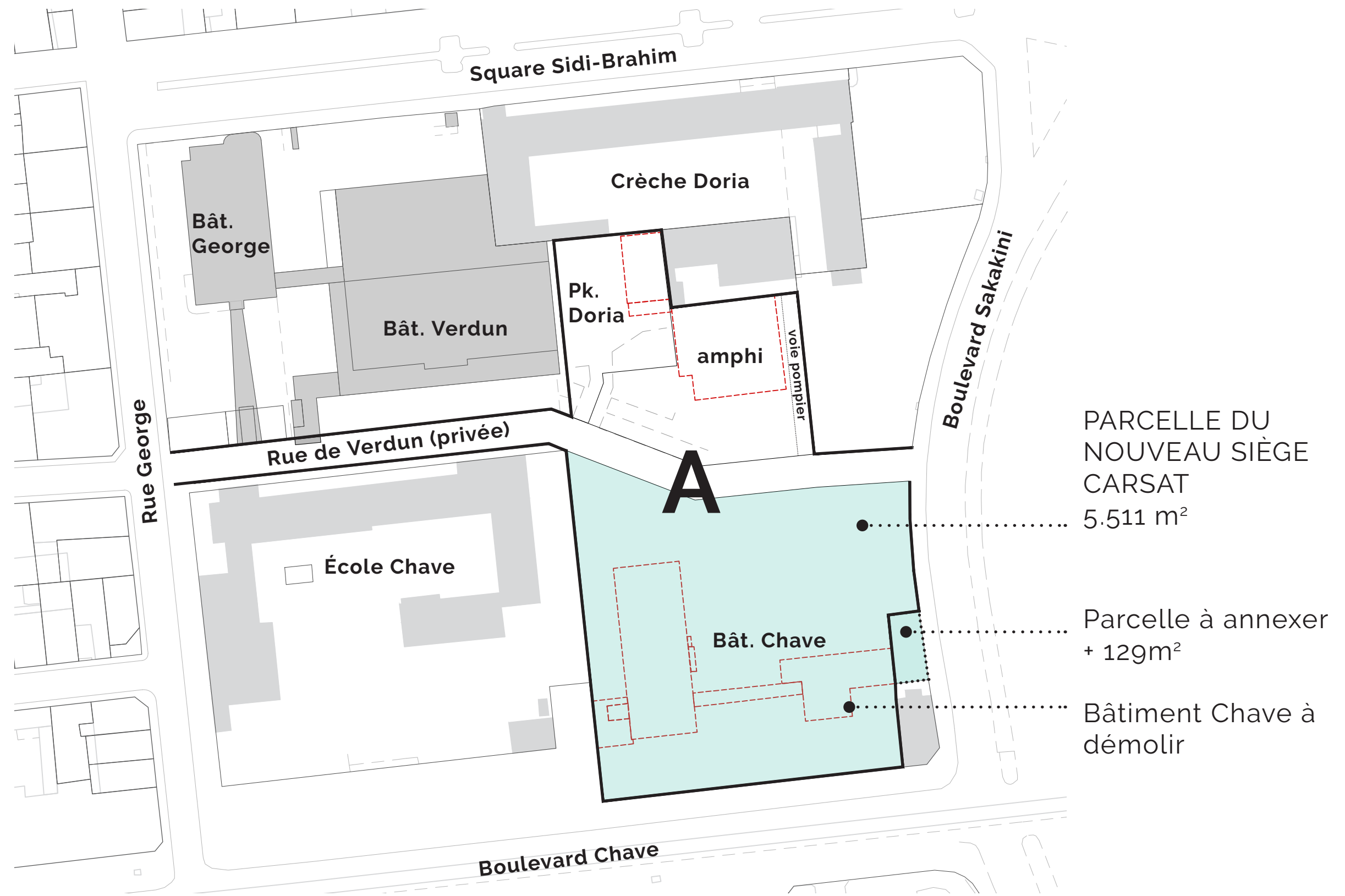
PLAN MASSE



0 10 20 50m

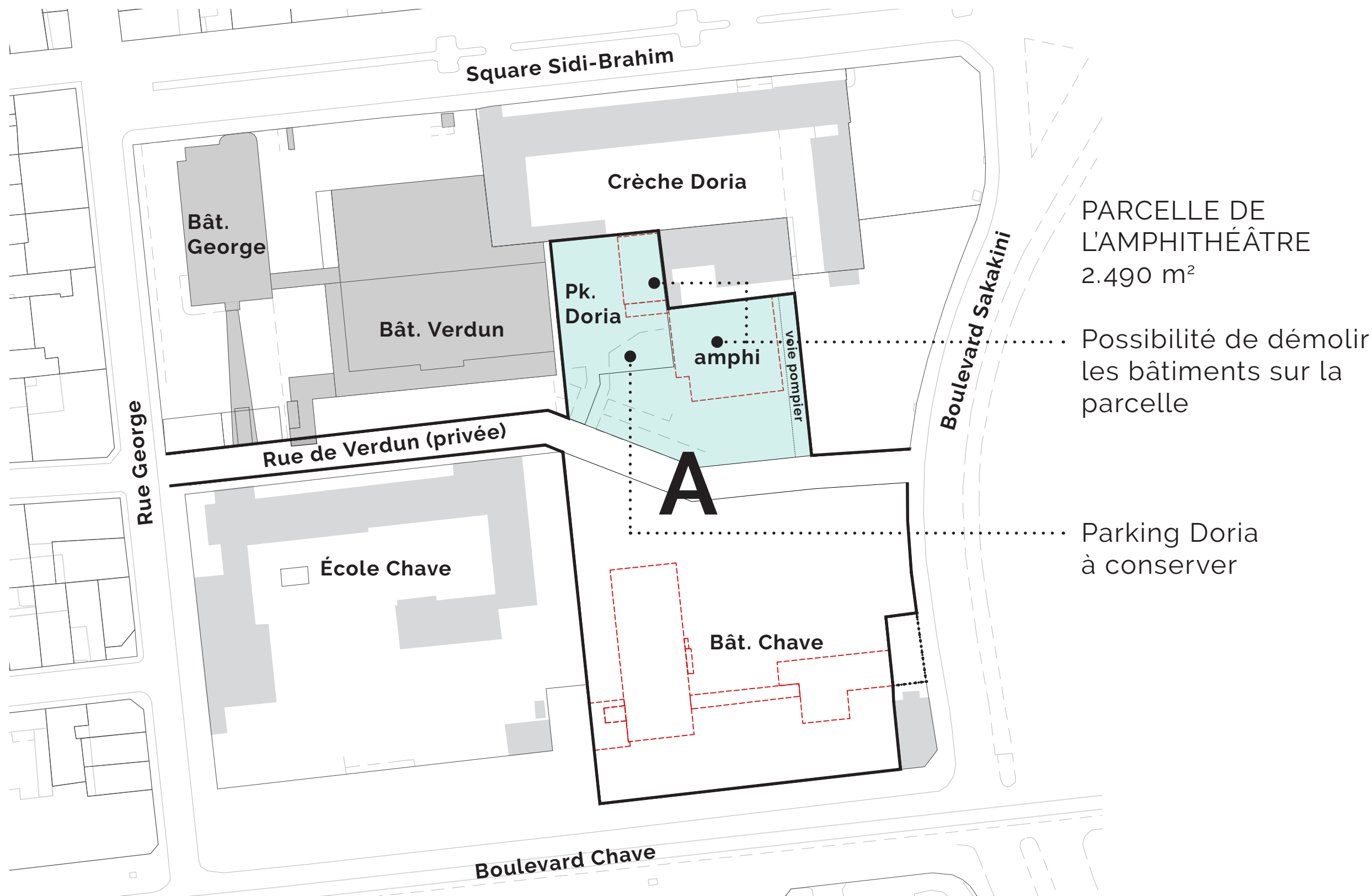
ZONAGE
PARCELLE DU NOUVEAU SIÈGE

PLAN MASSE



ZONAGE
PARCELLE DE L'AMPHITHÉÂTRE

PLAN MASSE

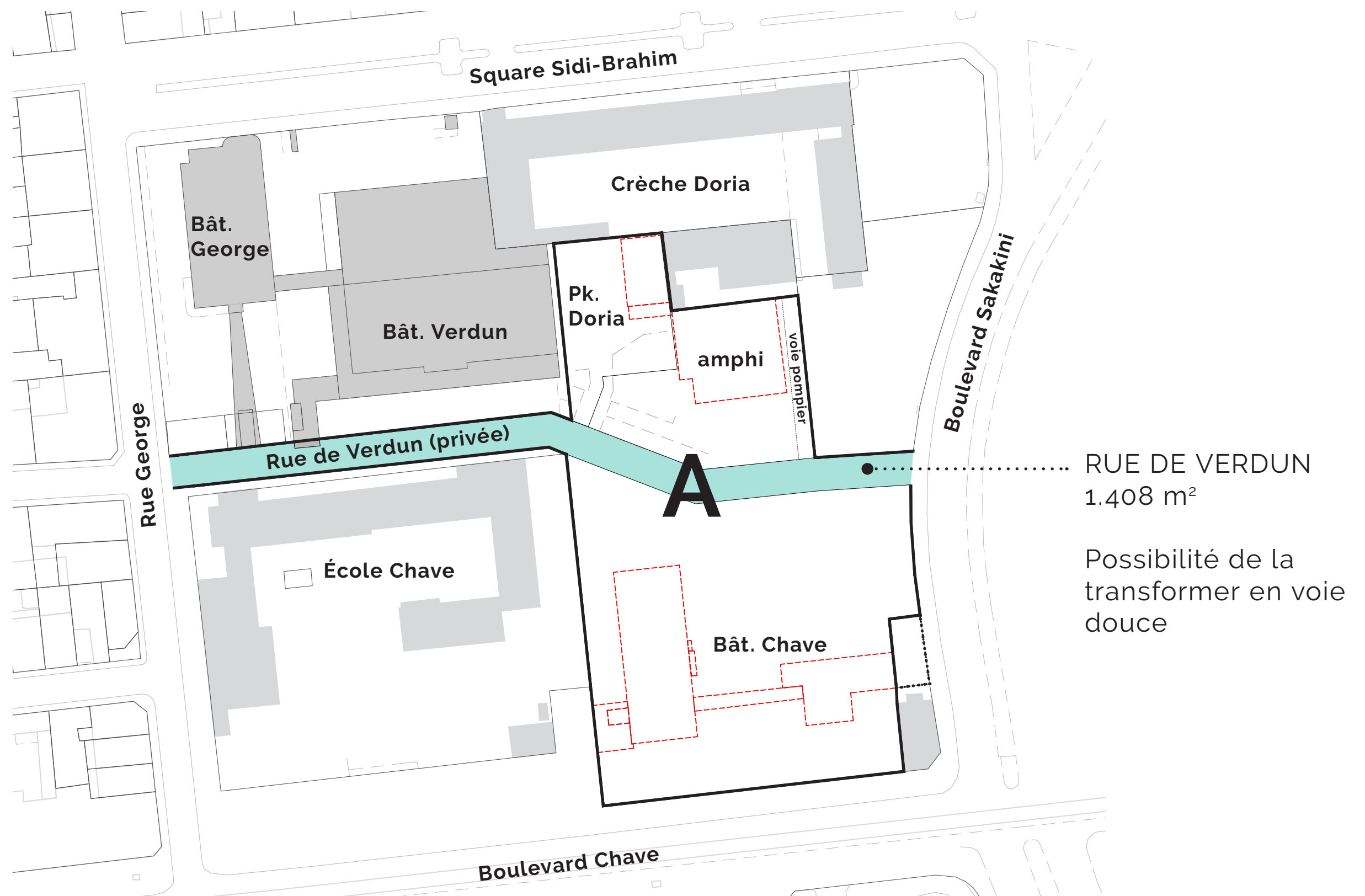


0 10 20 50m



ZONAGE
PARCELLE DE L'AMPHITHÉÂTRE

PLAN MASSE



0 10 20 50m



ZONAGE

SURFACES DE PLEINE TERRE

PLAN MASSE



A. ZONE NOUVEAU SIÈGE CARSAT ^{1 2}

+ PARCELLE DE L'AMPHITHÉÂTRE

+ RUE DE VERDUN

+ PARCELLE DU NOUVEAU SIÈGE CARSAT

Zone UAe3 :
parcelle de 8.248 m²
30% de pleine terre
minimum 2.474 m²

Zone UAp :
parcelle de 1.290 m²
50% de pleine terre
minimum 645 m²

Total pleine terre PLU
3.119 m²

1/ Représentation symbolique des surfaces de pleine terre nécessaires sur les parcelles

2/ Compte tenu de l'imposition d'une bande de constructibilité de 25m le long des Bd Chave, Sakakini et de la rue de Verdun, nous proposons pour cette étude capacitaire, de considérer un total de 3.119 m² de pleine terre sur l'ensemble de parcelle du nouveau siège plutôt que sur chacune des zones respectives. Ce point devra toutefois être vérifié auprès des services d'urbanisme.

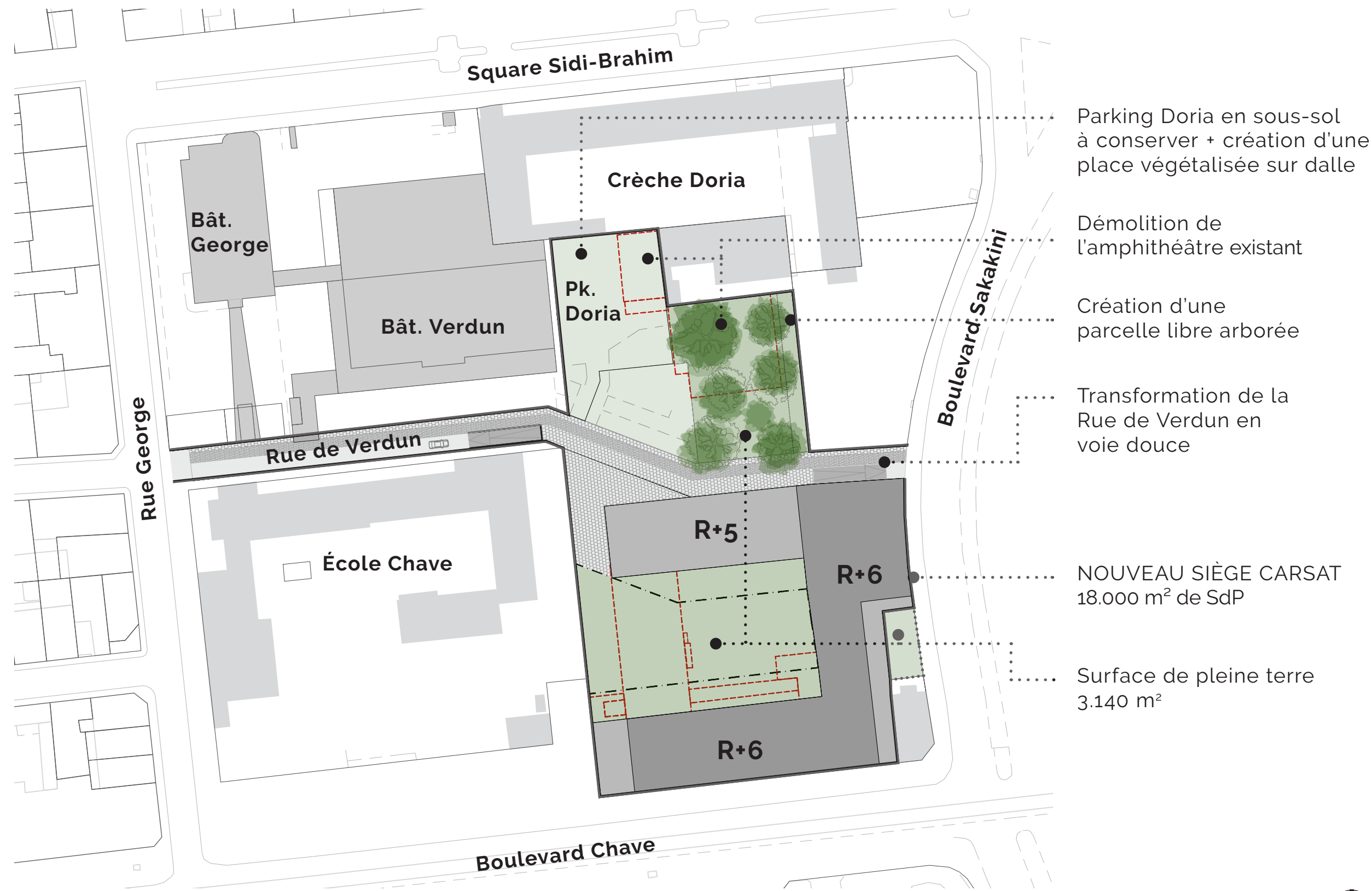


B. SCÉNARIO PRIVILÉGIÉ

1/ NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI SANS RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

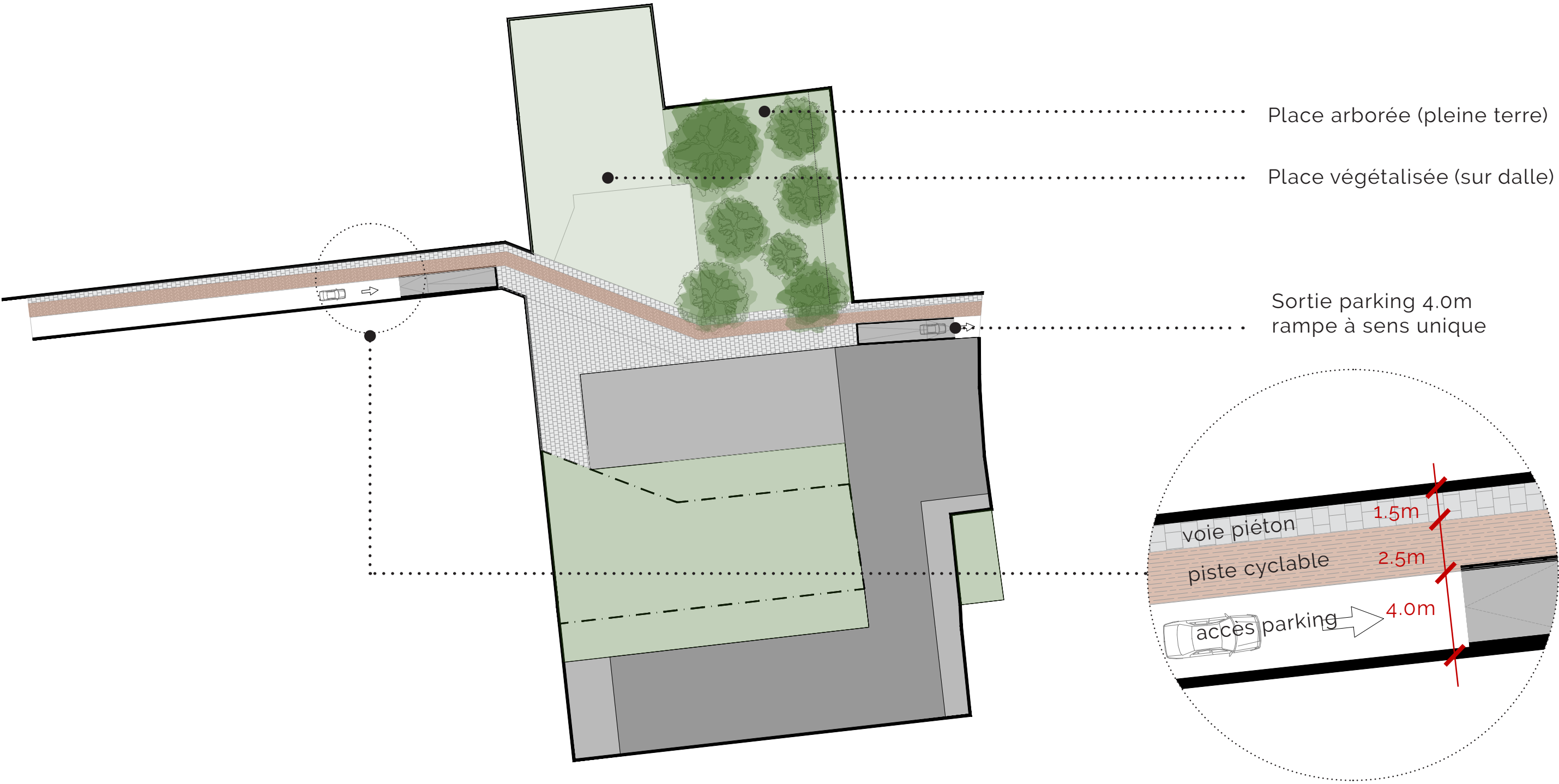
1/ NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI SANS RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

PLAN MASSE



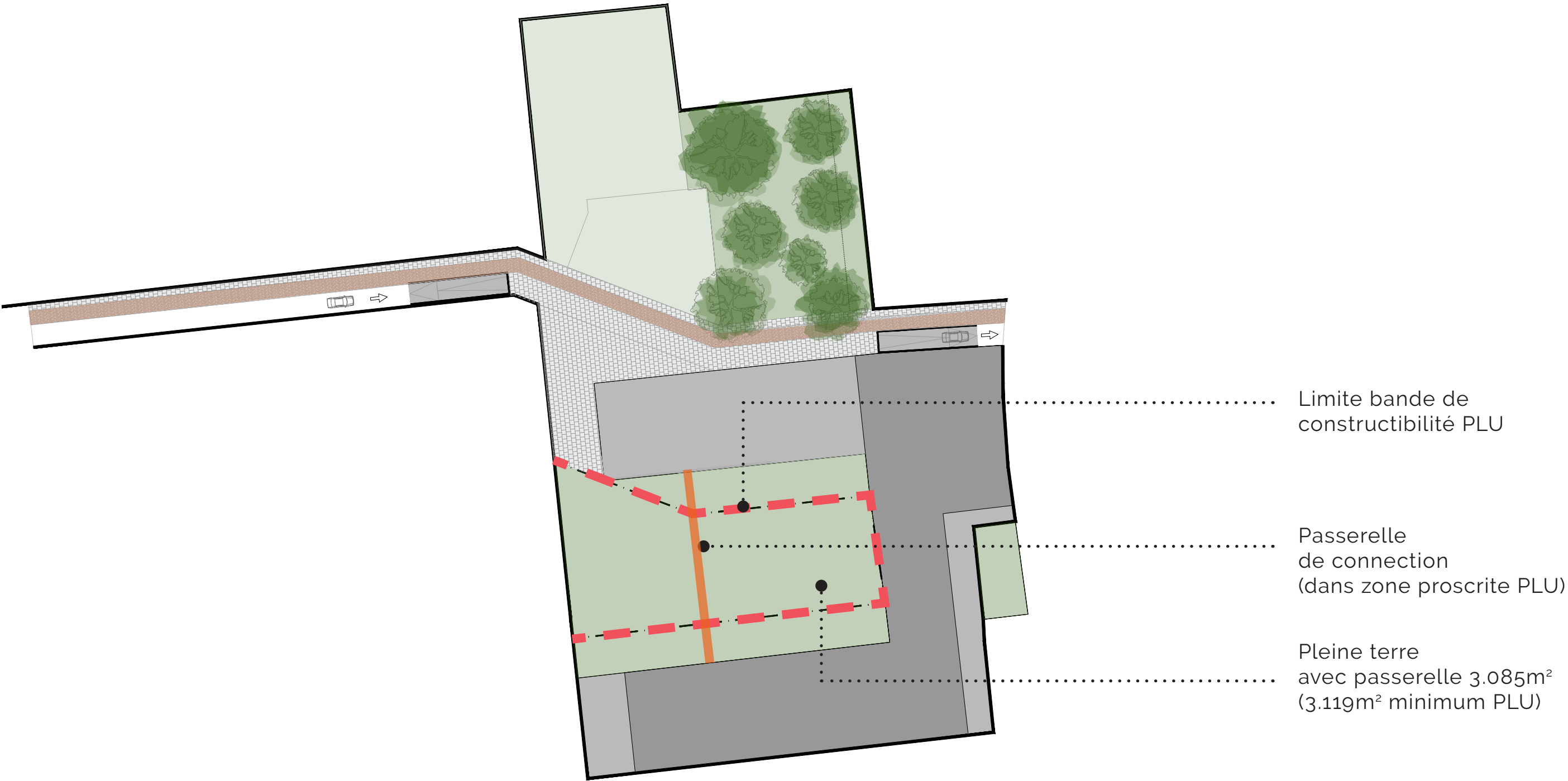
1 / NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI SANS RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

PLAN RDC



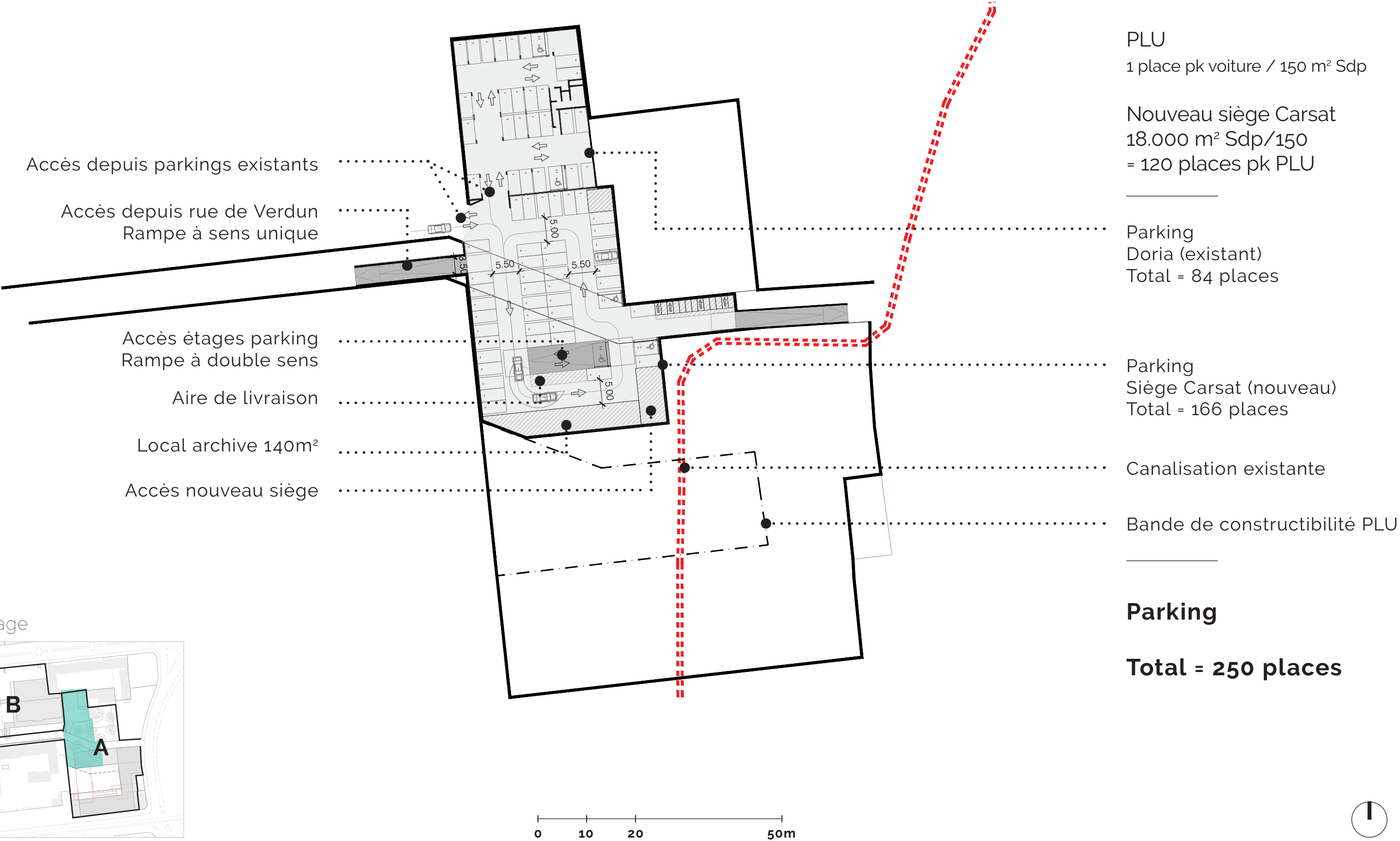
1 / NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI SANS RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

ÉTUDE PASSERELLE



1/ NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI SANS RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

PLAN PARKING R-1

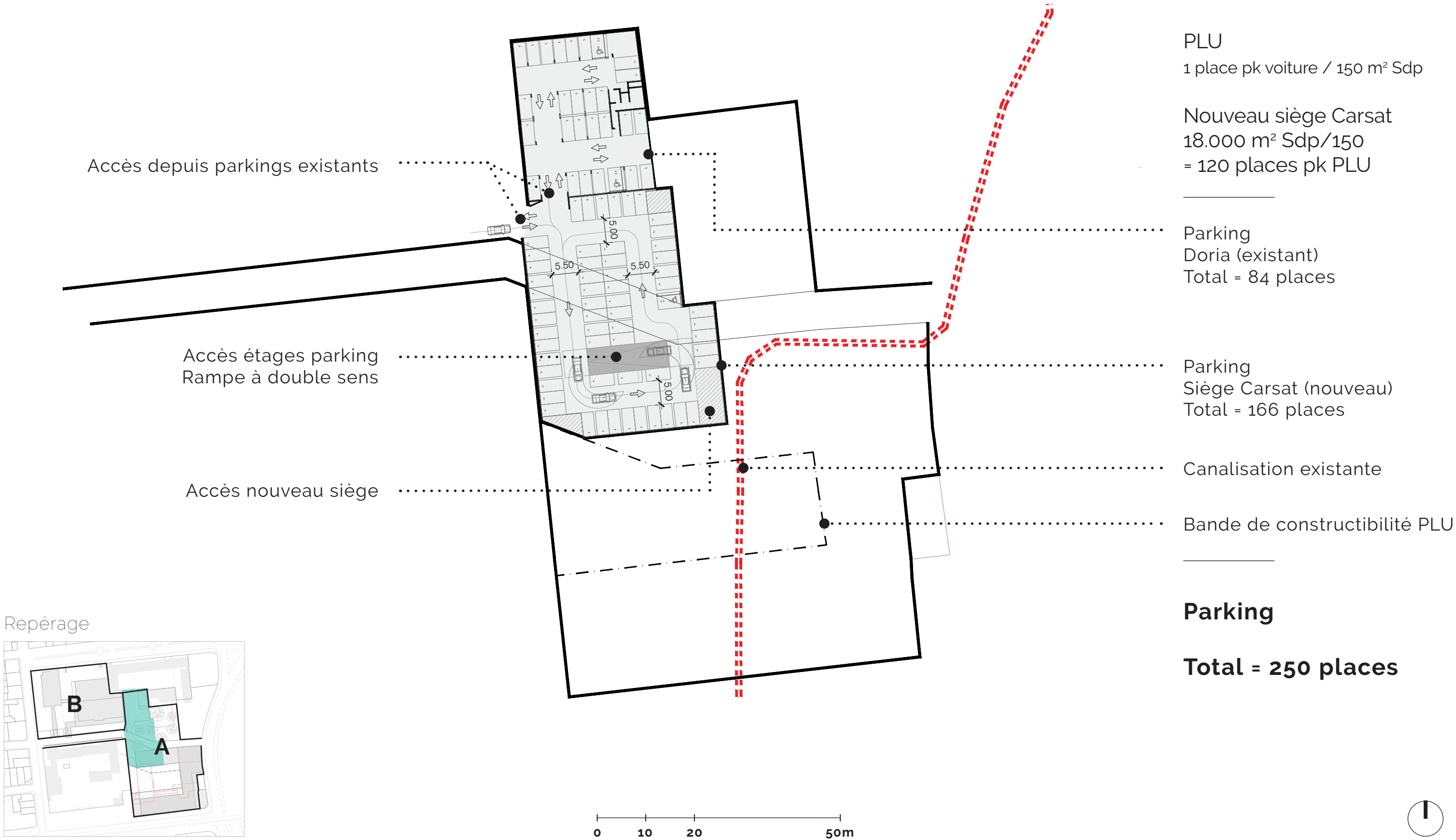


Repérage



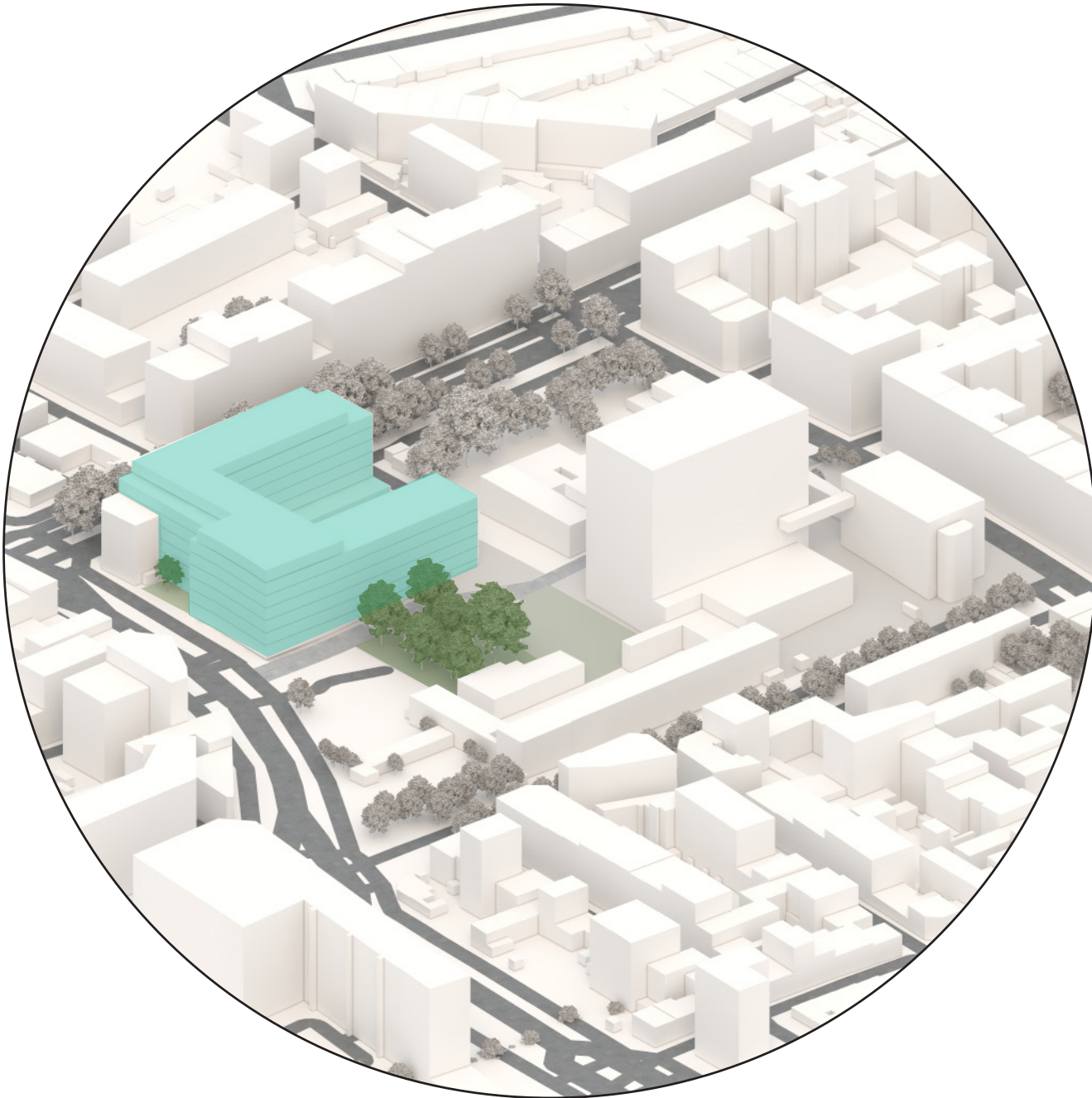
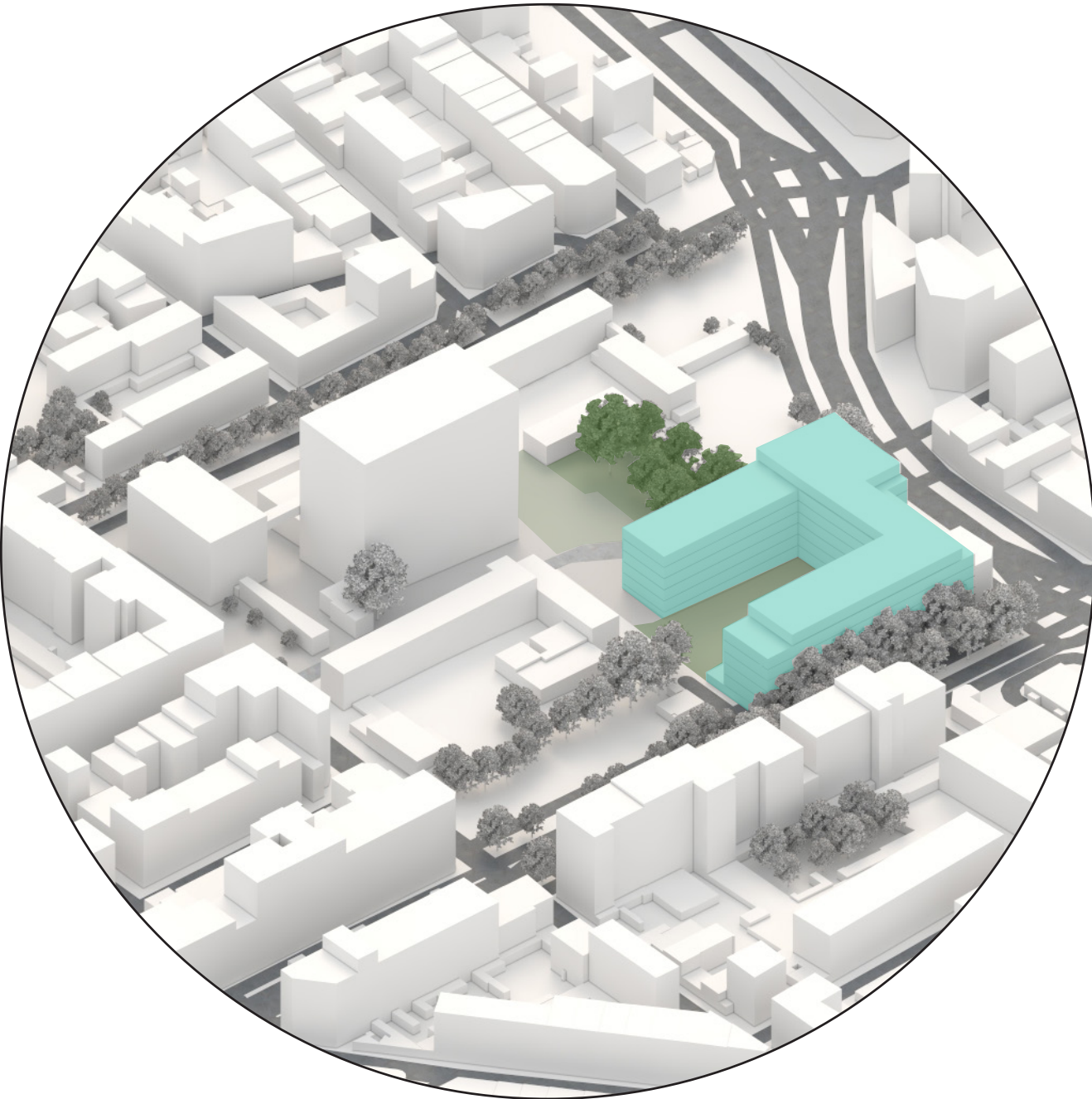
1/ NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI SANS RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

PLAN PARKING R-2 ET R-3



1 / NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI SANS RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

VOLUMES



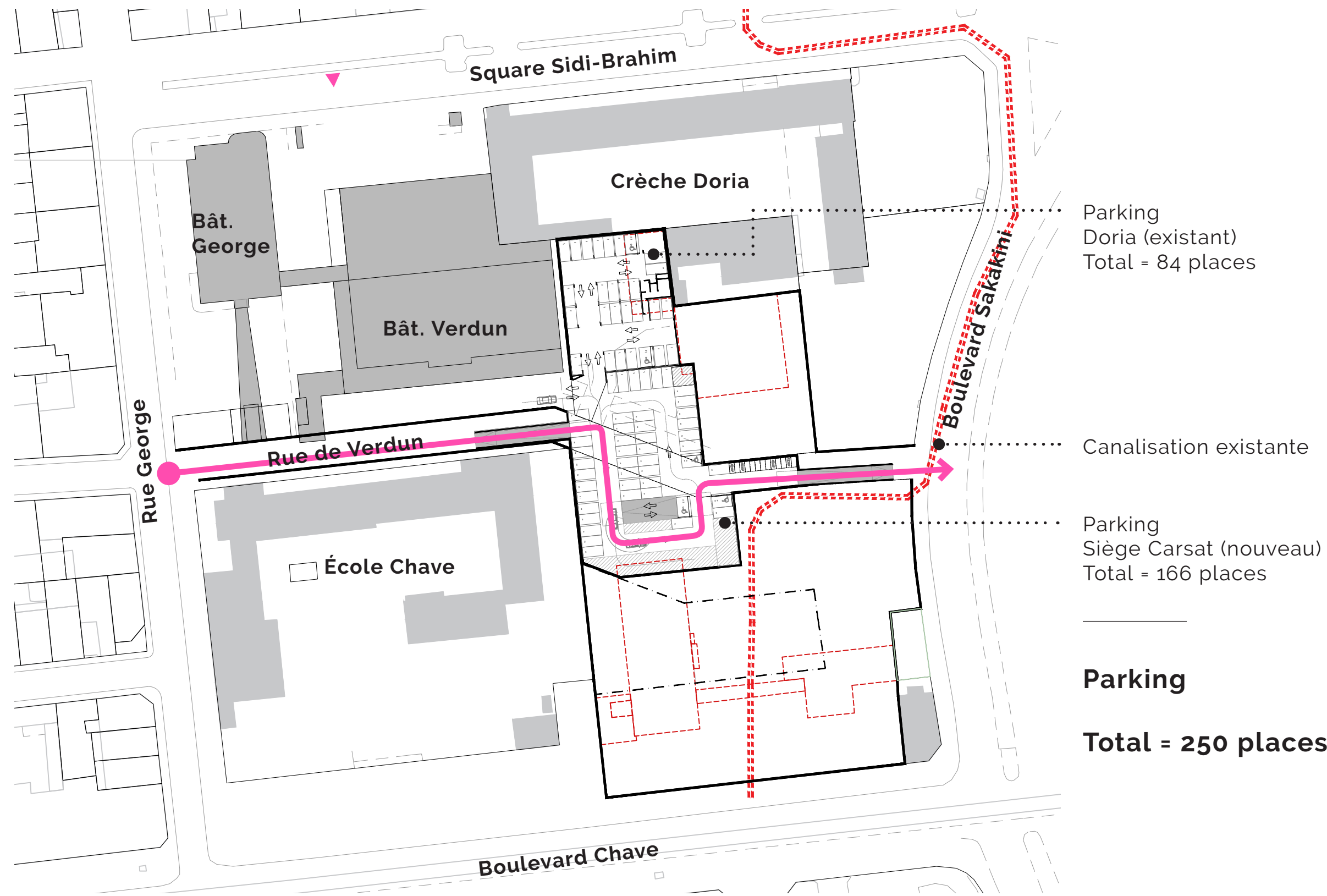
C. ENTRÉE/SORTIE PARKING

1/ ENTRÉE UNIQUE BUREAUX PAR RUE GEORGE (RUE DE VERDUN) / SORTIE UNIQUE BUREAUX PAR BD SAKAKINI

2/ ENTRÉE-SORTIE UNIQUE BUREAUX PAR RUE GEORGE (RUE DE VERDUN)

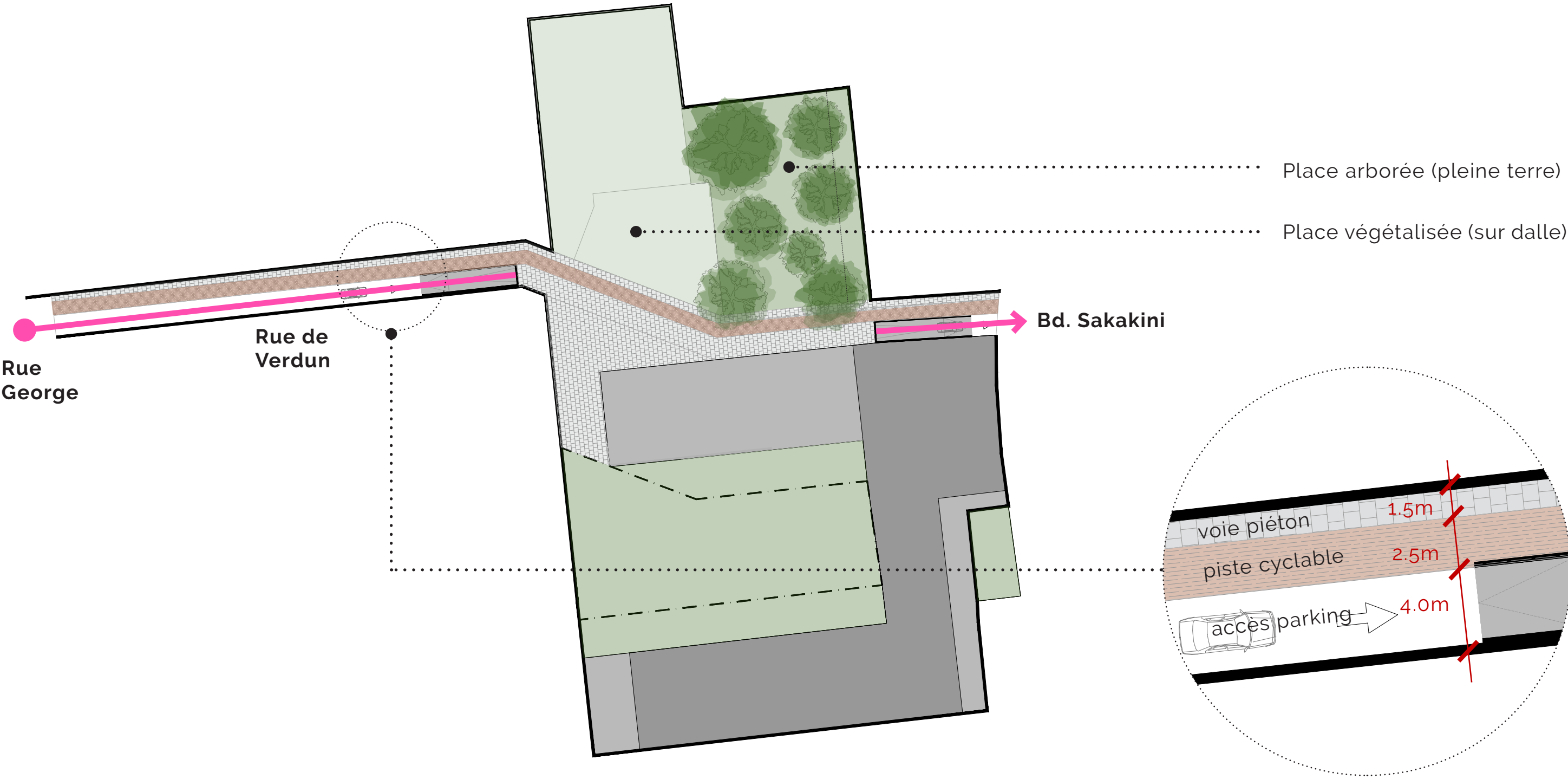
1 / ENTRÉE UNIQUE BUREAUX PAR RUE GEORGE (RUE DE VERDUN) / SORTIE UNIQUE BUREAUX PAR BD SAKAKINI

PARCOURS



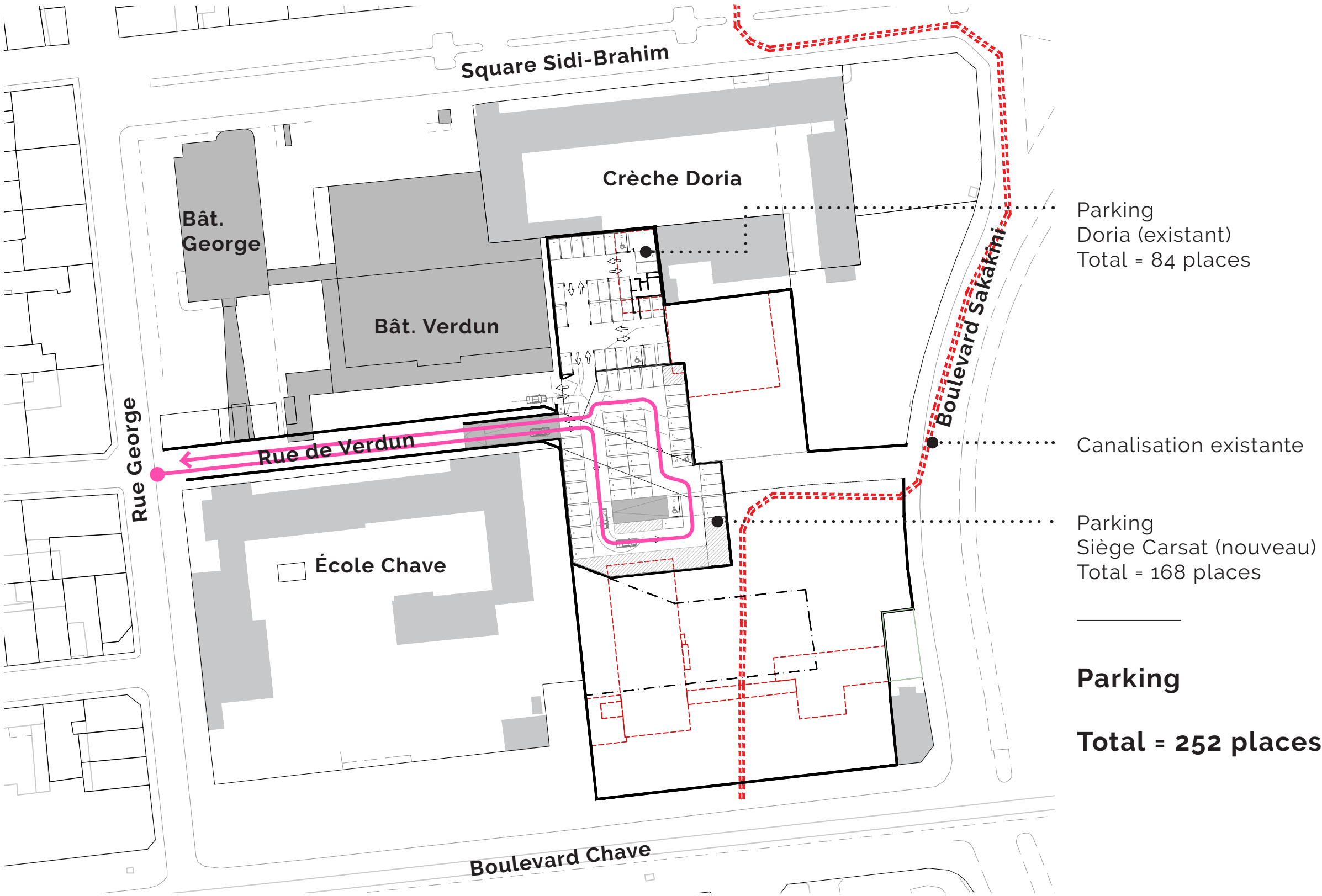
1 / ENTRÉE UNIQUE BUREAUX PAR RUE GEORGE (RUE DE VERDUN) / SORTIE UNIQUE BUREAUX PAR BD SAKAKINI

RDC



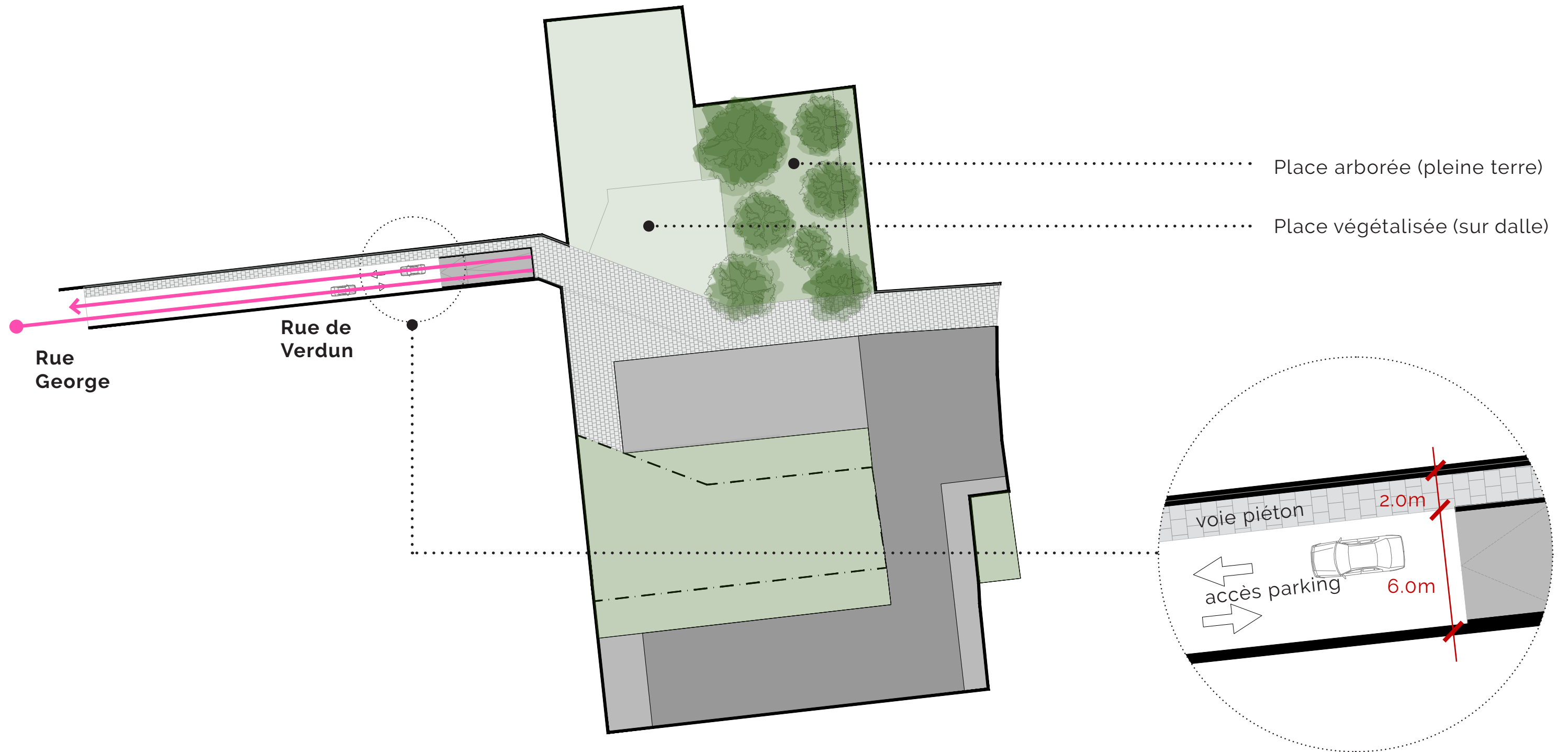
2/ ENTRÉE-SORTIE UNIQUE BUREAUX PAR RUE GEORGE (RUE DE VERDUN)

PARCOURS



2 / ENTRÉE-SORTIE UNIQUE BUREAUX PAR RUE GEORGE (RUE DE VERDUN)

RDC



D. BÂTIMENTS GEORGE ET VERDUN

RDC

GEORGE

VERDUN

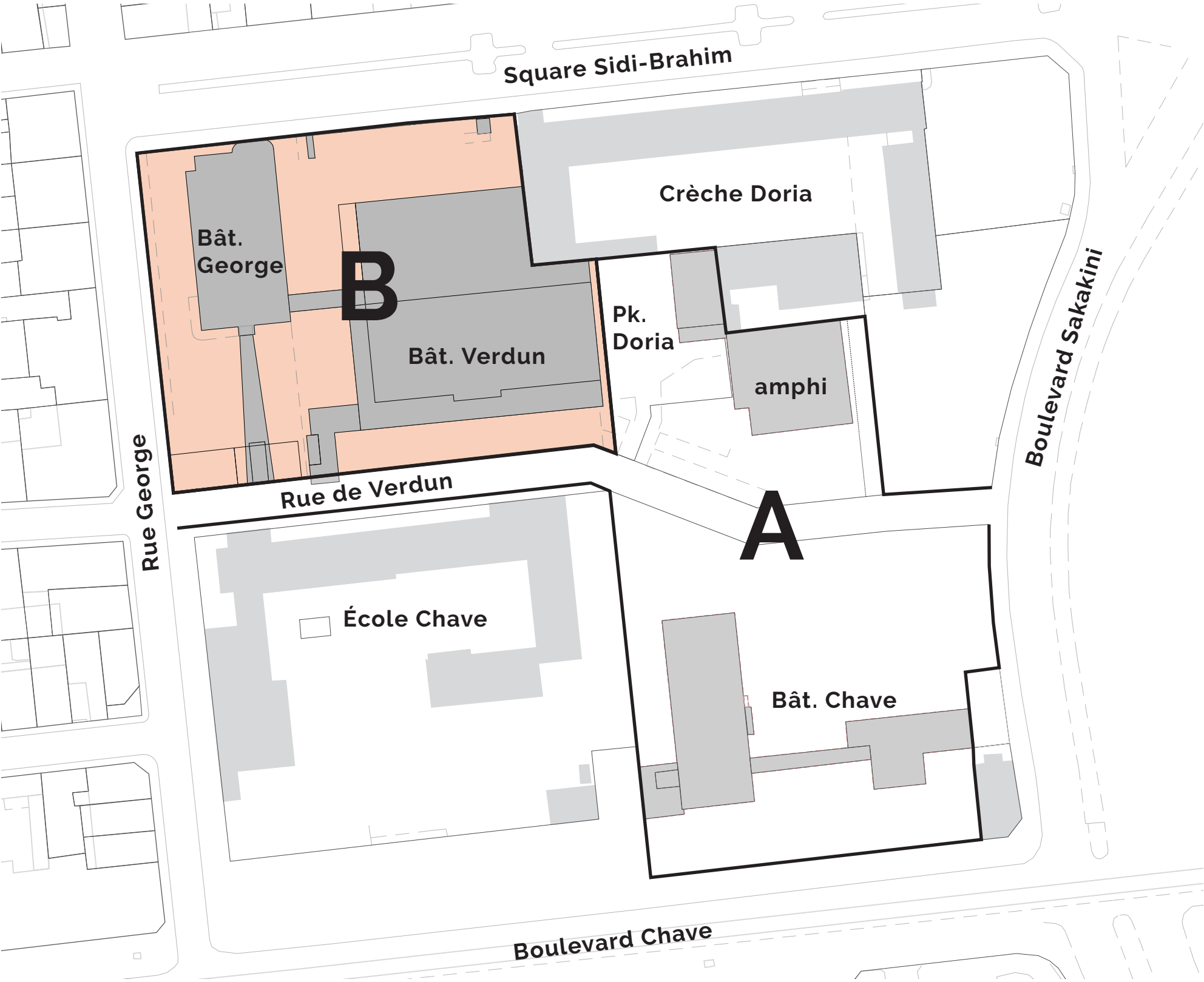
—

RECONVERSION EN LOGEMENT

SCÉNARIO 1/ APPARTEMENTS 70m²

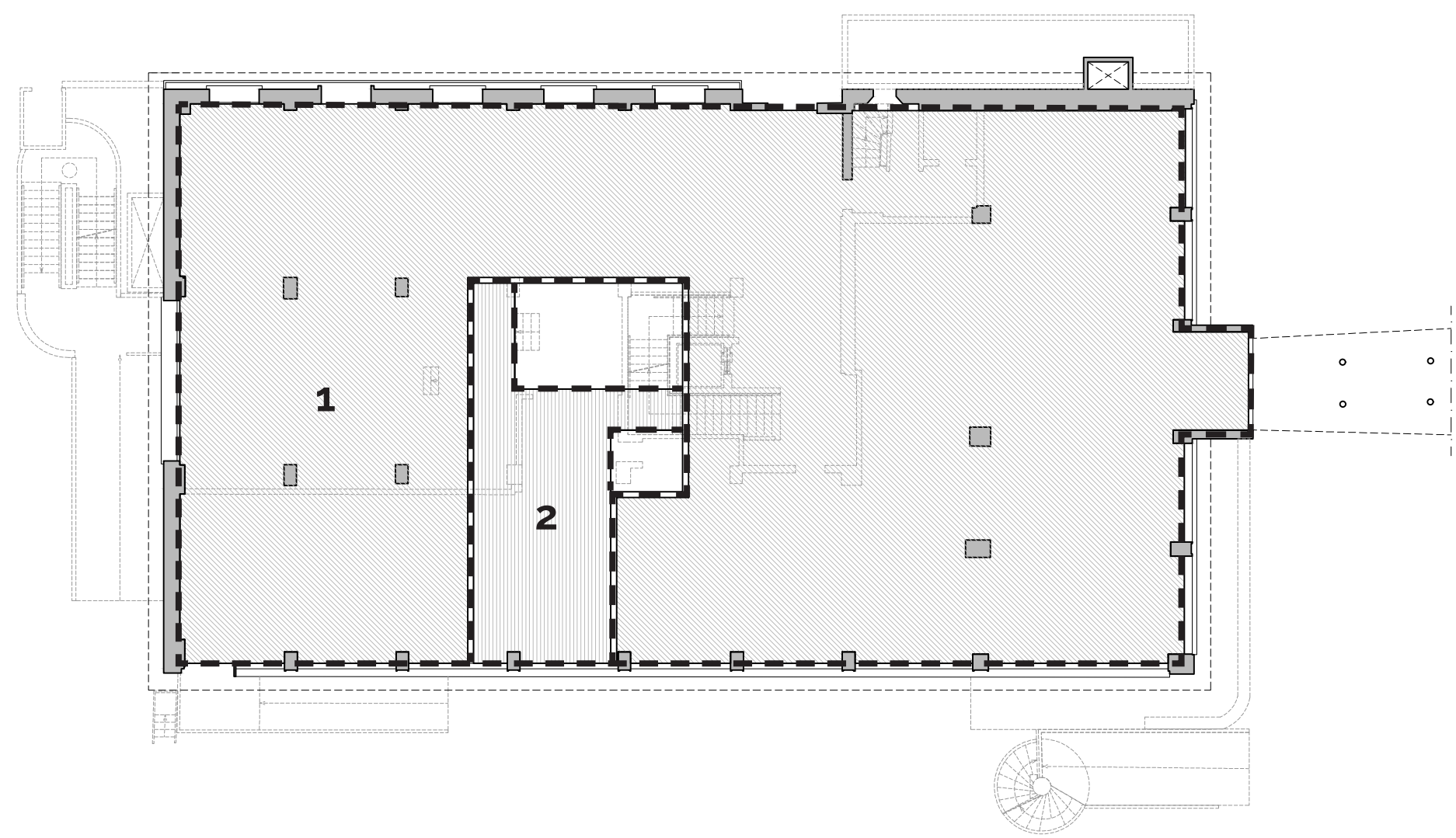
SCÉNARIO 2/ APPARTEMENTS 35~50m²

BÂTIMENTS GEORGE ET VERDUN
PLAN MASSE



0 10 20 50m

BÂTIMENT GEORGE
PLAN RDC



RESUMÉ SURFACES

1/Intérieur RDC : 568 m² . 2/Hall accès logements : 52 m²

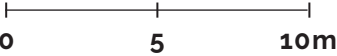


BÂTIMENT VERDUN
PLAN RDC



RESUMÉ SURFACES

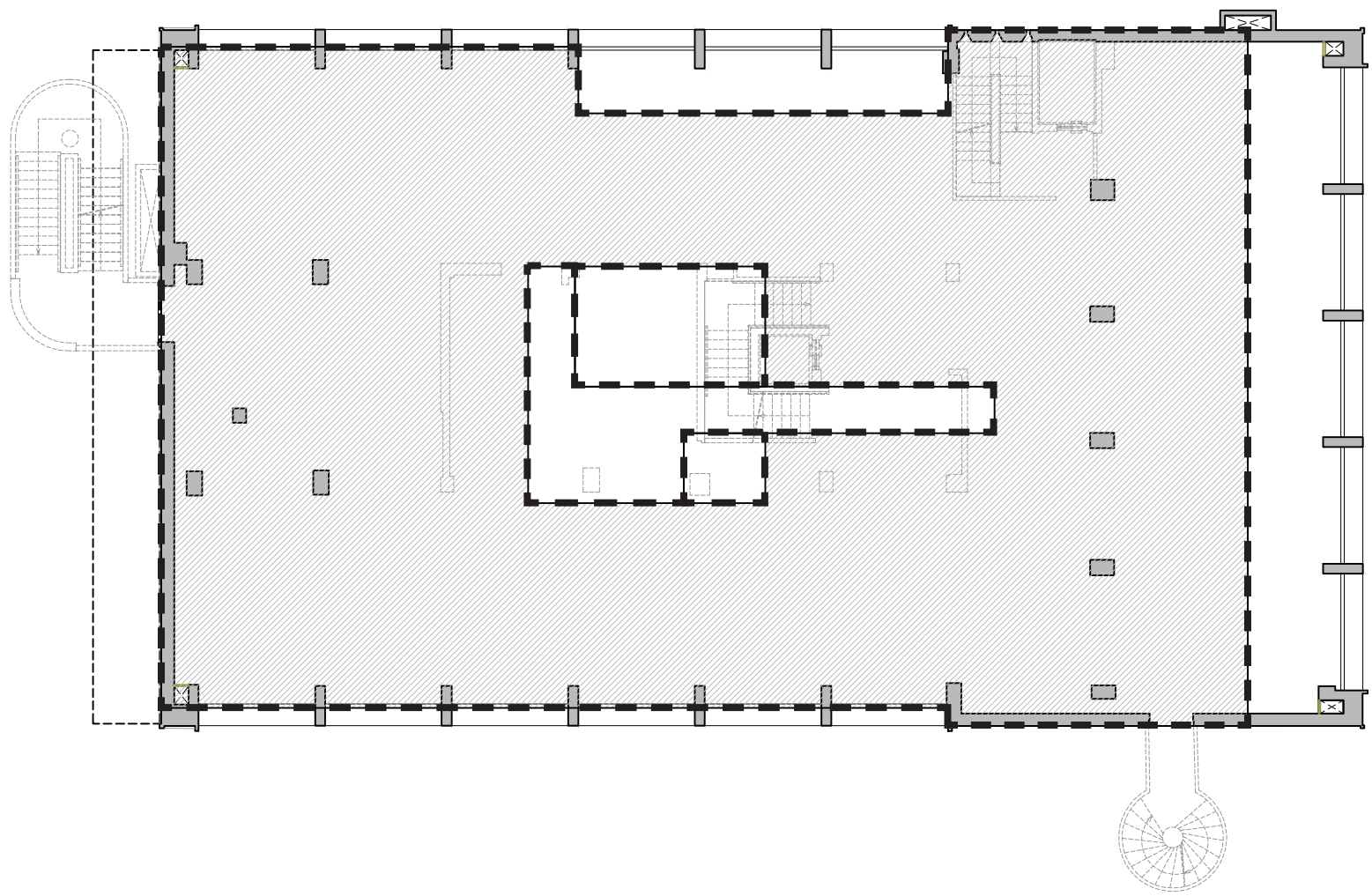
1/Extérieur RDC (sous porche) : 443 m² . 2/Hall accès logements : 108 m² . 3/Intérieur RDC : 1700 m²



BÂTIMENT GEORGE

SCÉNARIO 1 / APPART 70m²

PLAN TYPE



. RESUMÉ SURFACES .

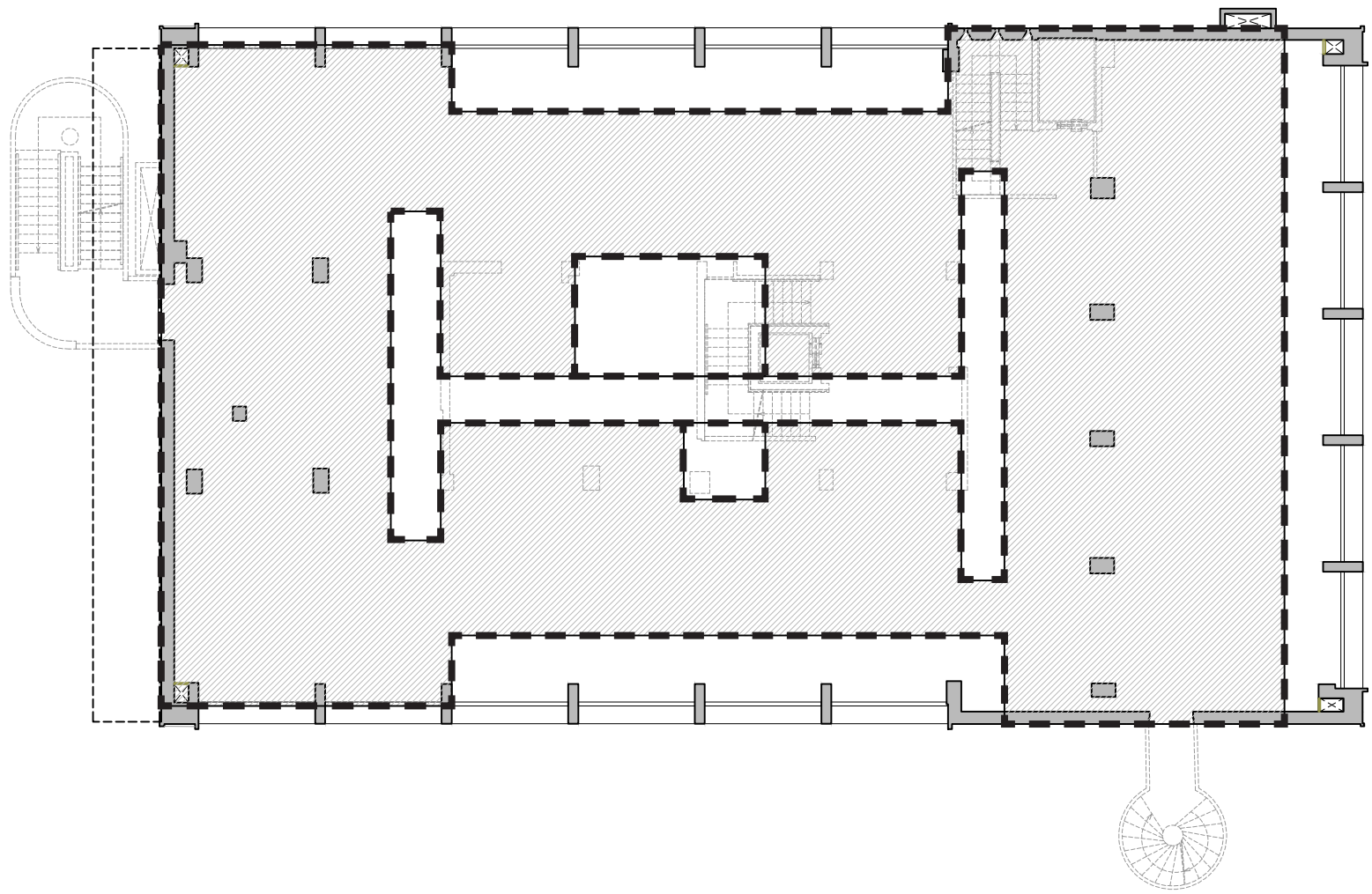
. 7 apparts/étage .	. 530 m²/étage .	. 76 m² moyenne/appart .
. Total apparts : 35 unités .	. Surface totale de logement : 2.648 m² .	



BÂTIMENT GEORGE

SCÉNARIO 2 / APPART 35~50m²

PLAN TYPE



. RESUMÉ SURFACES .

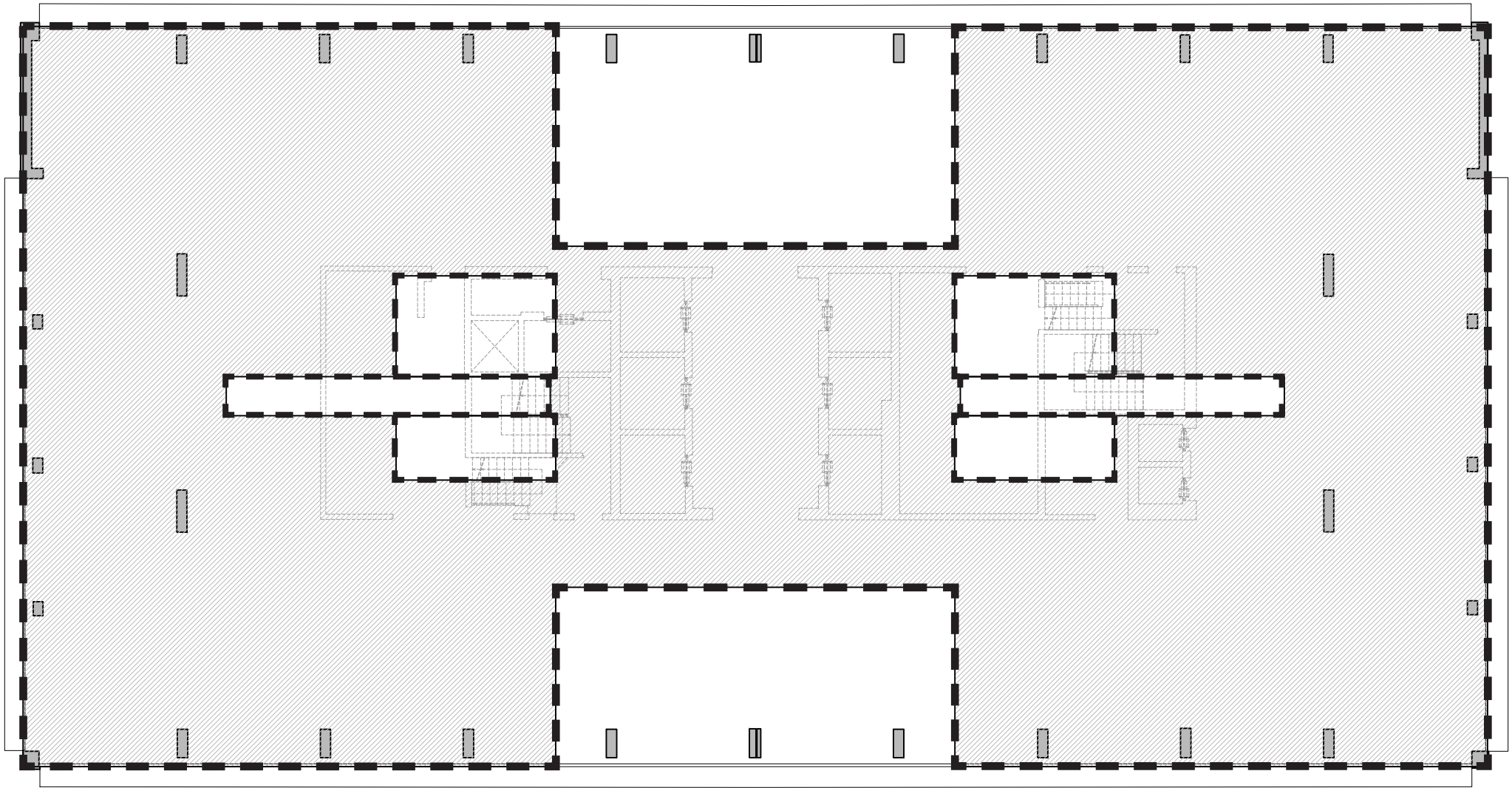
. 11 apparts/étage .	. 481 m ² /étage .	. 44 m ² moyenne/appart .
. Total apparts : 55 unités .	. Surface totale de logement : 2.407 m ² .	



BÂTIMENT VERDUN

SCÉNARIO 1 / APPART 70m²

PLAN TYPE



. RESUMÉ SURFACES .

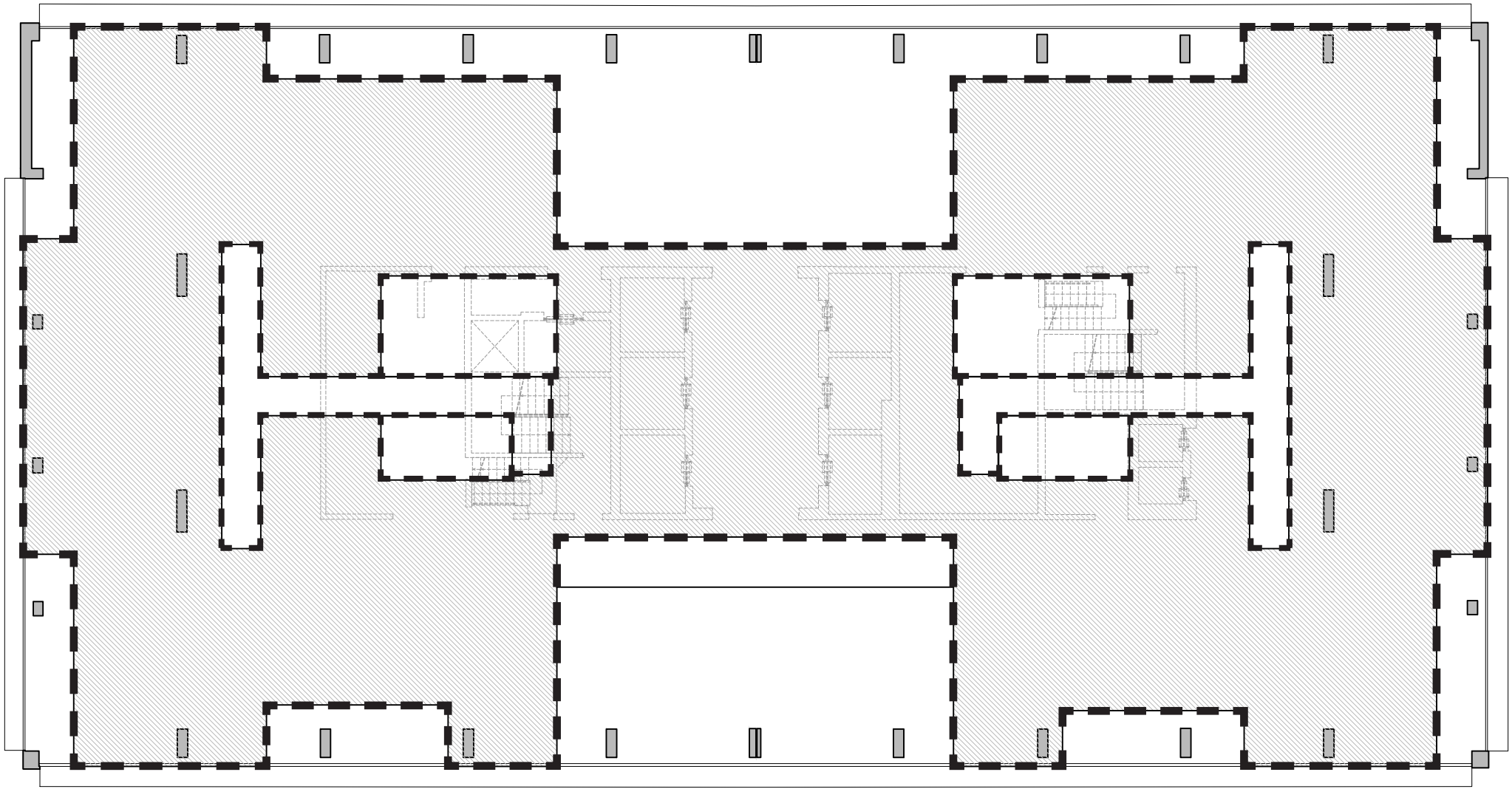
. 12 apparts/étage .	. 885 m²/étage .	. 74 m² moyenne/appart .
. Total apparts : 144 unités .	. Surface totale de logement : 10.615 m² .	



BÂTIMENT VERDUN

SCÉNARIO 2 / APPART 35~50m²

PLAN TYPE



. RESUMÉ SURFACES .

. 16 apparts/étage .	. 836 m²/étage .	. 52 m² moyenne/appart .
. Total apparts : 192 unités .	. Surface totale de logement : 10.033 m² .	



BÂTIMENTS GEORGE ET VERDUN
COMPARATIF SCÉNARIOS

NOMBRE DE LOGEMENTS

George scénario 1 (appart 70m²) + Verdun scénario 1 (appart 70m²)
35 + 144 unités
TOTAL = 179 logements

George scénario 1 (appart 70m²) + Verdun scénario 2 (appart 35~50m²)
35 + 192 unités
TOTAL = 227 logements

George scénario 2 (appart 35~50m²) + Verdun scénario 1 (appart 70m²)
55 + 144 unités
TOTAL = 199 logements

George scénario 2 (appart 35~50m²) + Verdun scénario 2 (appart 35~50m²)
55 + 192 unités
TOTAL = 247 logements

02

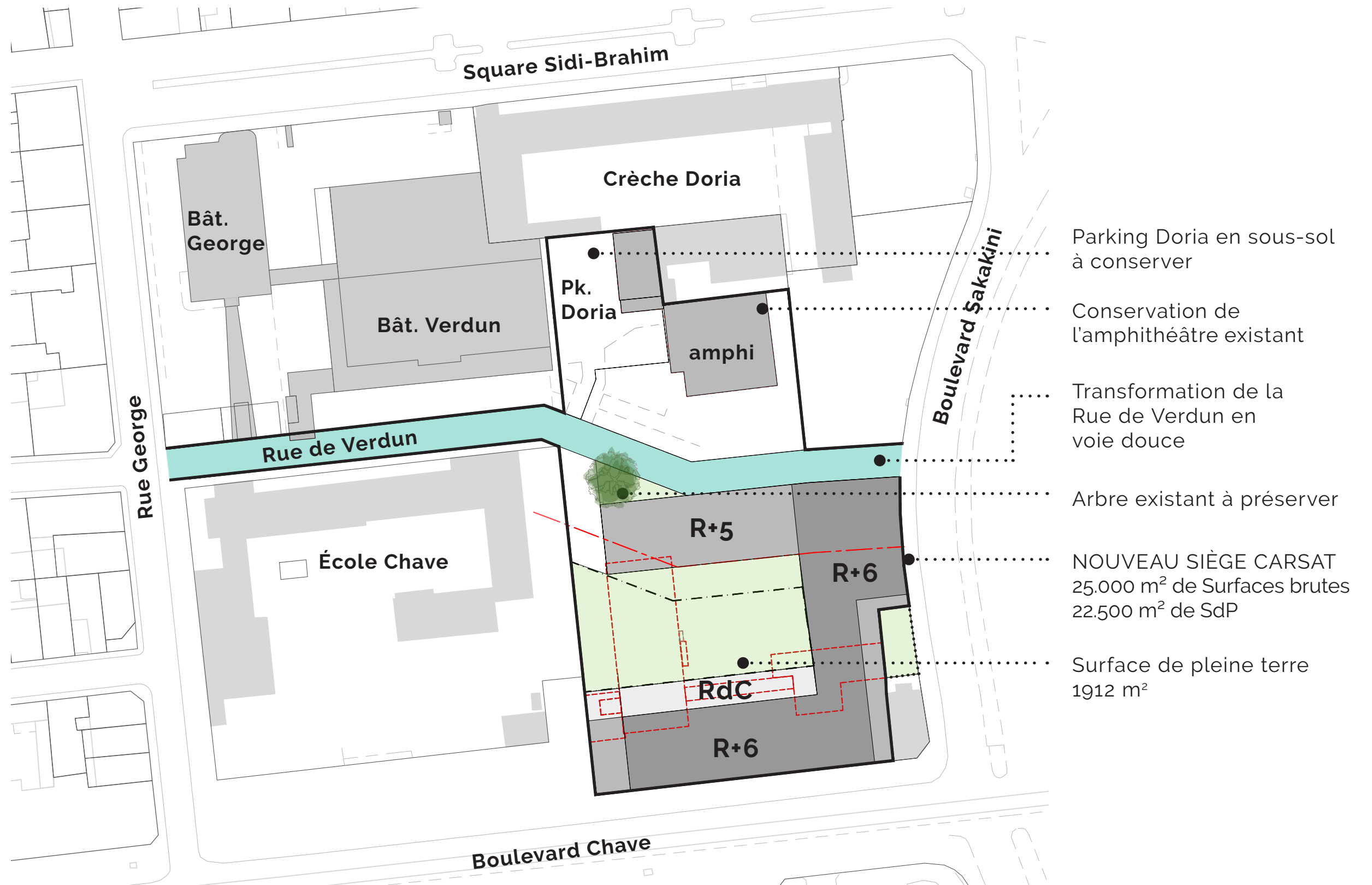
ANNEXES

E. HISTORIQUE D'ÉTUDES

- 1/** NOUVEAU SIÈGE + CONSERVATION DE L'AMPHI EXISTANT + PARKING DORIA
- 2/** NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI AVEC RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

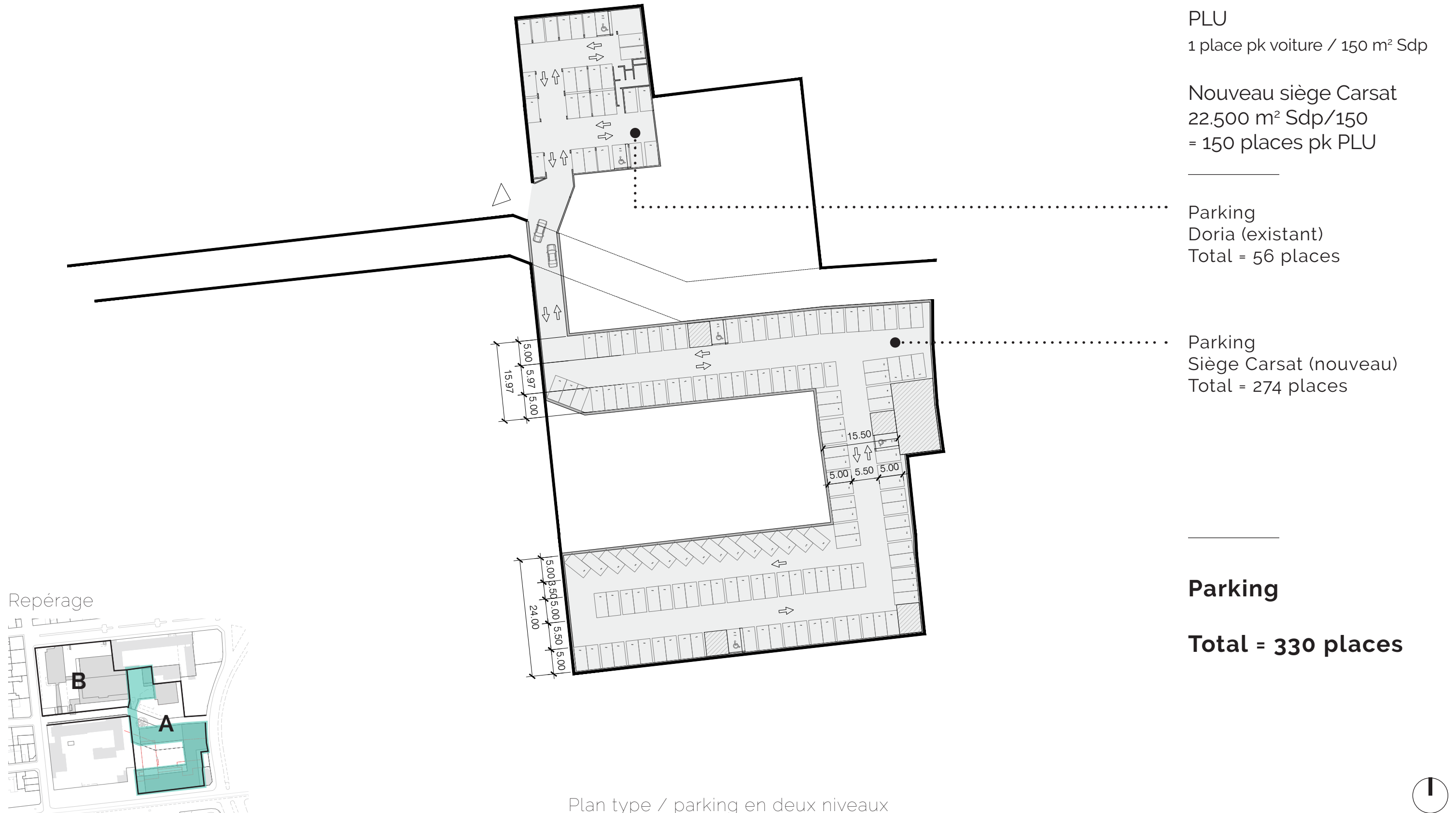
1 / NOUVEAU SIÈGE + CONSERVATION DE L'AMPHI EXISTANT + PARKING DORIA

PLAN MASSE



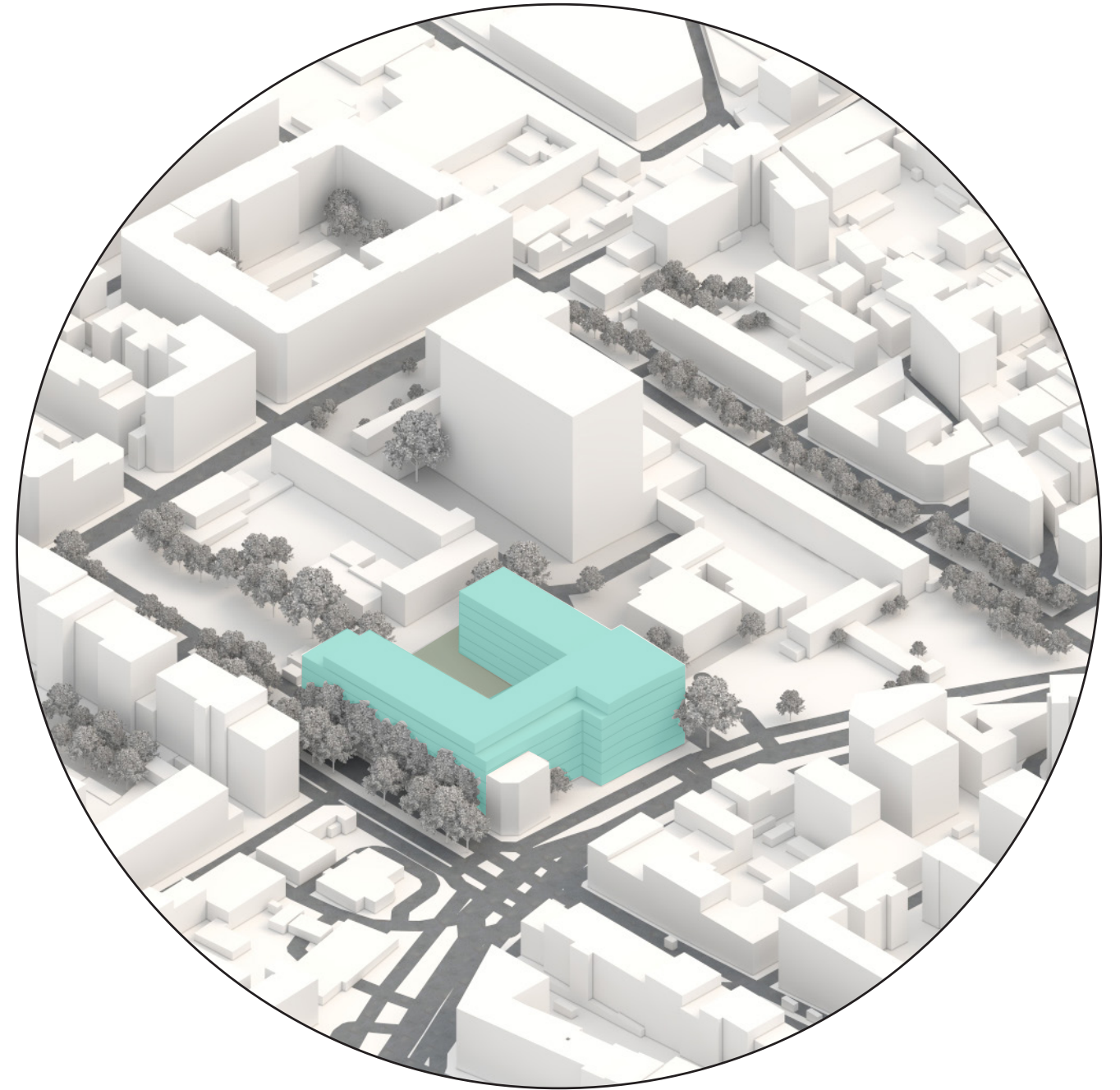
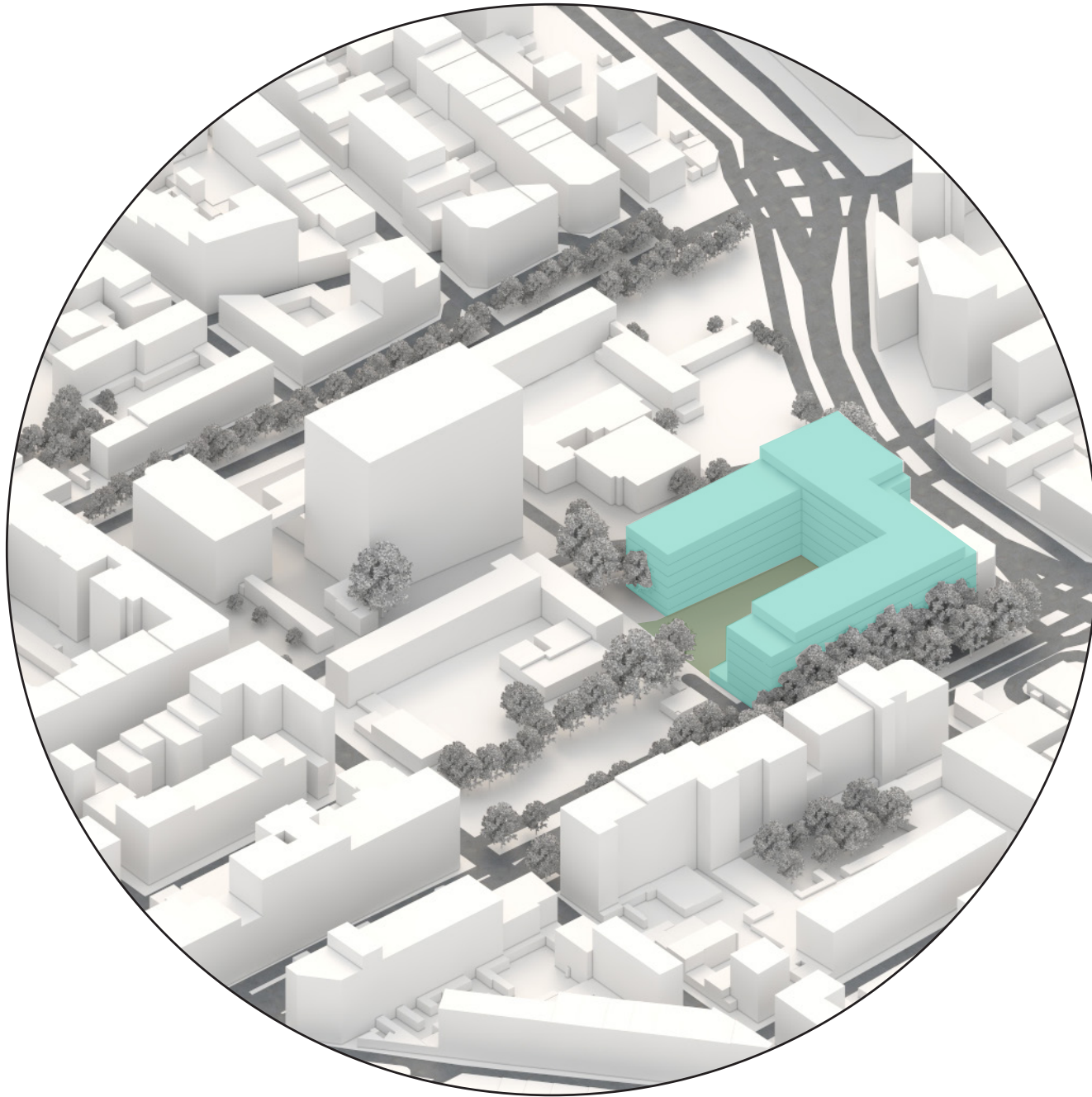
1 / NOUVEAU SIÈGE + CONSERVATION DE L'AMPHI EXISTANT + PARKING DORIA

PLAN PARKING



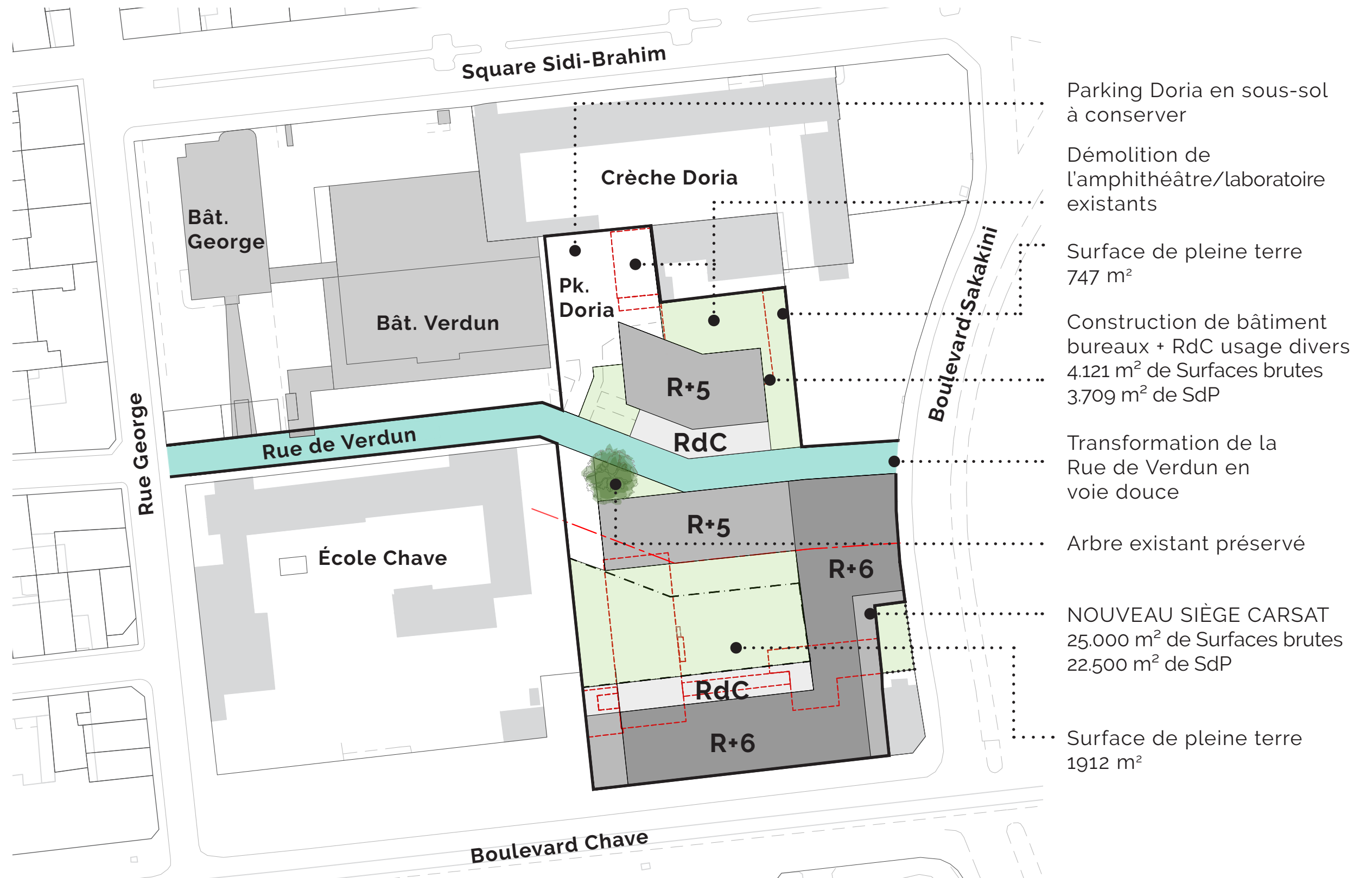
1 / NOUVEAU SIÈGE + CONSERVATION DE L'AMPHI EXISTANT + PARKING DORIA

VOLUMES



2/ NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI AVEC RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

PLAN MASSE



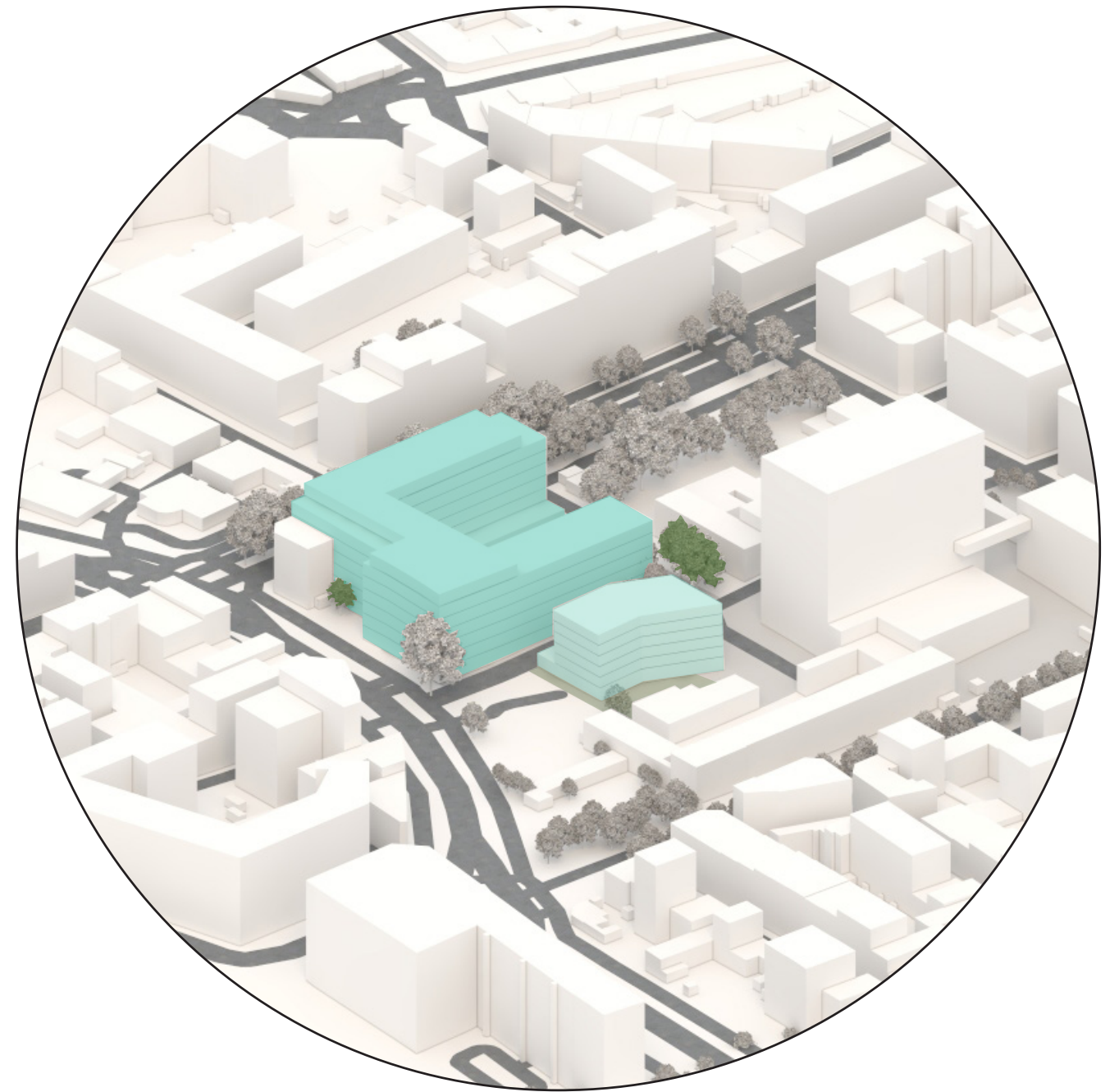
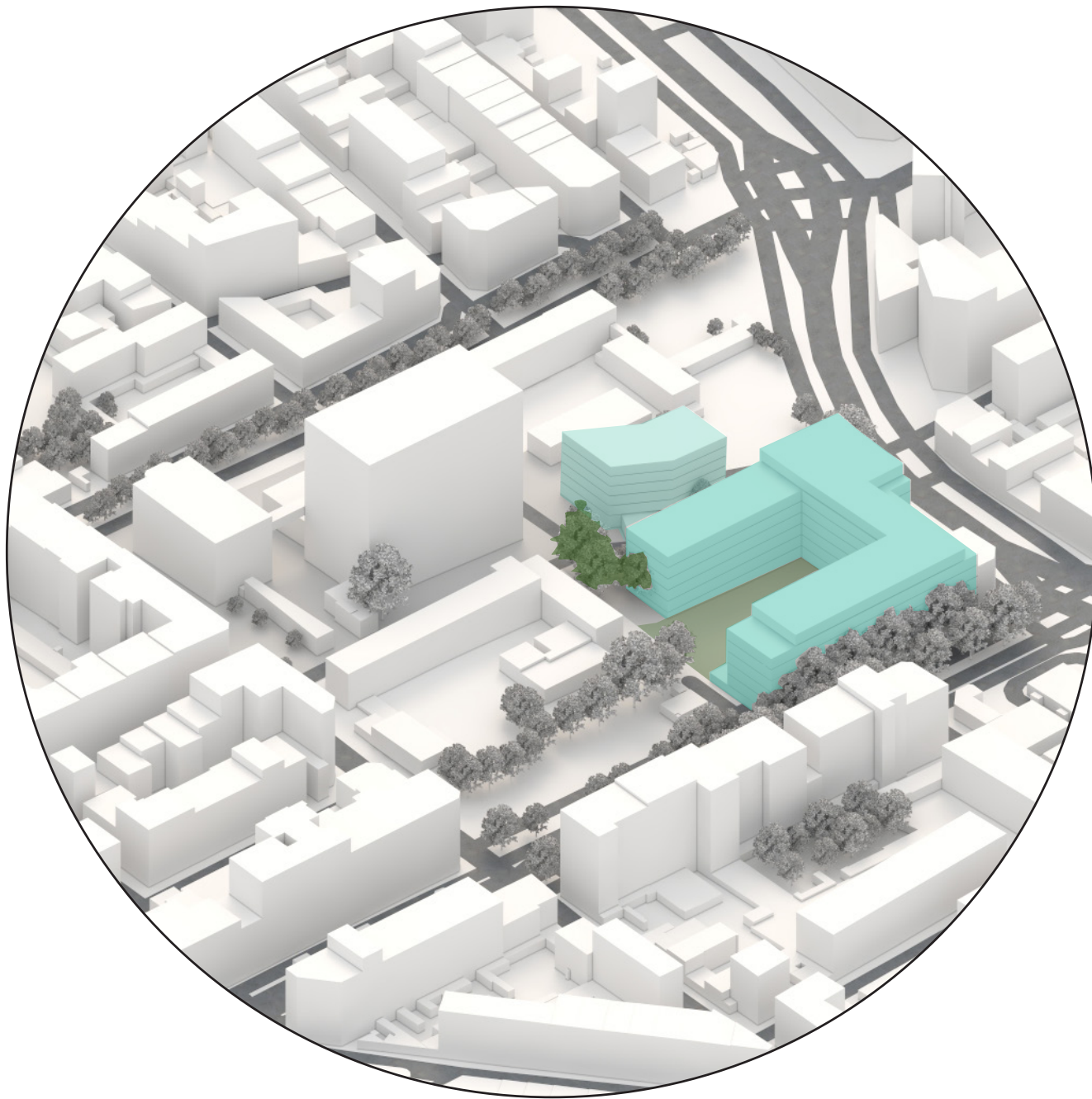
2/ NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI AVEC RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

PLAN PARKING



2/ NOUVEAU SIÈGE + DÉMOLITION DE L'AMPHI AVEC RECONSTRUCTION + PARKING DORIA

VOLUMES



TRIPTYQUE
ARCHITECTURE

Rua Araújo, 216	38, rue Rochechouart
01222-020 São Paulo BRASIL	75009 Paris FRANCE