



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

# DOSSIER DE SITE GROUPE SCOLAIRE BOUGE

## *Programme Tome 4*

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>SITUATION DU PROJET.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>PLANS ET SURFACES EXISTANTES.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>REGLEMENTATIONS ET SERVITUDES.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>DYSFONCTIONNEMENTS OU ELEMENTS MAJEURS A AMELIORER.....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>ORIENTATIONS URBAINES SPECIFIQUES POUR LE PROJET.....</b>	<b>30</b>

## 1 CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

La ville de Marseille a décidé de procéder à 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 BOUGE a ainsi été retenu comme site prioritaire de type GEEP à réhabiliter.

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

Cette réhabilitation devra permettre :

- la mise aux normes des bâtiments
- la suppression de dysfonctionnements fonctionnels majeurs existants
- la mise à niveau des surfaces selon les besoins actualisés
- la 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 Bouge se situe dans la partie nord de la ville de Marseille, dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement. L'établissement est implanté dans le quartier Malpassé.

Le quartier Malpassé se compose de grand ensemble d'immeubles d'habitations de type HLM et de résidences privées. Il est marqué par la présence d'importants établissements publics d'enseignement : école Bouge, groupe scolaire Malpassé les oliviers, école les Lauriers, le collège Renoir et le lycée Diderot. Un élément majeur du quartier est également l'hôpital militaire de Laveran, établissement sanitaire. Le centre urbain et commercial du Merlan constitué le point de centralité du quartier.



### Parcelles cadastrales



Le site existant se développe sur la parcelle cadastrale n°881 L 18 qui regroupe l'ensemble du groupe scolaire actuelle.

Cette parcelle a une superficie de 6 456m<sup>2</sup> incluant les espaces qui sont actuellement en dehors de l'enceinte du groupe scolaire et notamment les trottoirs.

Cette parcelle est adjacente à la rue de Marathon et aux parcelles n°881 L62, 64 et 65.

### Situation du groupe scolaire dans son environnement urbain :

Le groupe scolaire Bouge se trouve sur le « plateau » dit « des lauriers » dans un vaste îlot urbain qui est l'objet depuis plusieurs années d'importants travaux de rénovation urbaine.



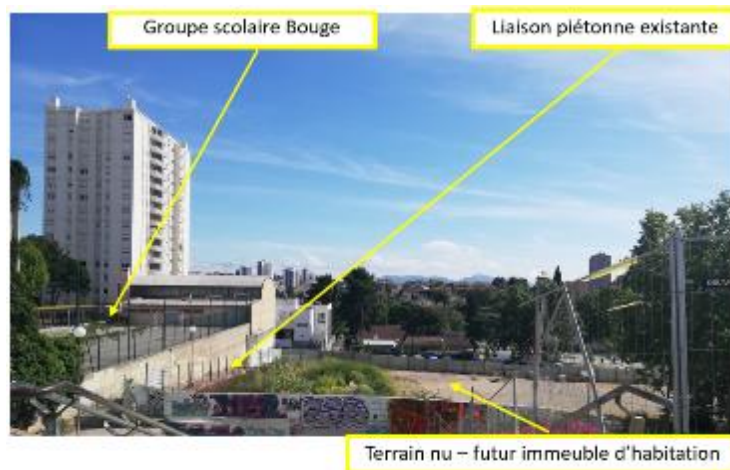
Il est bordé d'une part, au Sud et à l'Est par la rue de Marathon qui est une voie de desserte d'îlot et, d'autre part, au nord par la nouvelle voie de la montée des Lauriers, un axe de circulation inter-quartier qui relie les écoles au carrefour Saint Jérôme et au-delà, via la nouvelle rue des Lauriers au centre urbain du Merlan.

A l'Ouest, un nouvel escalier monumental et paysagé permet de relier le parvis des écoles, situées sur le plateau des lauriers, à l'avenue Raymonde Martin en contre-bas. Cette avenue constitue l'un des axes important que souhaite mettre en valeur le projet de transformation du quartier.





Toujours en limite Ouest, le groupe scolaire est longé par un terrain nu, issu de la démolition d'immeubles d'habitations. Il est prévu, sur cette emprise, la construction d'une nouvelle résidence. Il existe actuellement un chemin piéton en pied du groupe scolaire.



### Les principaux accès du groupe scolaire :

L'accès de l'école maternelle se fait depuis la partie Est de la rue de Marathon. On peut noter l'absence de place de parking à proximité ce qui génère un stationnement anarchique sur les trottoirs et sur la voie elle-même lors des entrées et sorties des enfants.

Le portail du parking personnel est situé à l'angle de la rue de Marathon et de la montée des Lauriers.



L'accès de l'école élémentaire se fait depuis la place dite des Lauriers. Cette place a été réalisée, récemment dans la continuité de l'aménagement du grand escalier paysager menant à la rue Raymonde Martin. Cet espace public est destiné à devenir le nouveau parvis des écoles.



Le long du groupe scolaire, une frange brute et vierge de tout aménagement sert actuellement de voie d'accès à l'école pour les pompiers.

Ce futur parvis des écoles est en pente et il se situe globalement, au-dessus du niveau courant de l'école. L'accessibilité du groupe scolaire sera l'une des problématiques importantes du projet.



La livraison cantine se fait depuis la partie Sud de la rue de Marathon. Sur cette partie, la voie est en forte pente. Le plan de renouvellement urbain envisage son élargissement.

### 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.

### 3 AGENCEMENT ET APERCU DU SITE EXISTANT

#### Organisation actuelle :

A la rentrée 2020, le site Bouge accueillait :

- dans l'école maternelle (GEEP) : 109 élèves répartis dans 6 classes
- dans l'école élémentaire (GEEP) : 171 élèves répartis dans 10 classes et 1 ULIS
- un immeuble de logements comprenant la loge du concierge et d'autres logements partiellement occupés.
- un gymnase servant aux scolaires mais également, en dehors des heures d'ouverture du groupe scolaire, aux associations de quartier avec une gestion assurée par la mairie des 13 et 14èmes arrondissements.

#### GRUPE SCOLAIRE BOUGE :

L'établissement scolaire Bouge se compose de 3 bâtiments, de deux cours de récréation, d'un terrain sportif et d'une zone réservée aux logements du personnel et du gardien.

L'emprise actuelle de la surface du site du groupe scolaire est estimée à 5 924m<sup>2</sup>

La surface utile actuelle est estimée à 3 109m<sup>2</sup>

La surface intérieure bâti actuelle pour l'ensemble des bâtiment est estimée à 3 800m<sup>2</sup>

#### Plans des existants : Plan de masse





**Le bâtiment 1**, abrite l'école élémentaire dans sa partie nord et l'école maternelle dans sa partie sud. Il est constitué d'un bâtiment principal de type GEEP en R+2 de forme rectangulaire qui s'étire sur un axe nord/sud en bordure de la rue de Marathon et d'un bâtiment secondaire abritant la Maternelle correspondant à une extension de forme carrée qui prolonge le bâtiment principal côté sud sur deux niveaux (RDC et R+1).

Le RDC abrite côté nord, l'élémentaire avec : un préau, des sanitaires, la bibliothèque, la salle des maitres et le bureau de direction, et côté sud la maternelle avec : la salle de motricité, des classes, un dortoir, des sanitaires et le bureau de direction.

Dans les étages, l'élémentaire et la maternelle se partagent le R+1 tandis que le R+2 est occupé uniquement par l'élémentaire. Les niveaux s'organisent selon la même logique, avec un large couloir central desservant les salles de classes et d'activités. Le passage d'une école à l'autre se fait par une porte de type grille à barreaux.



Depuis le bâtiment 1 les écoliers ont accès à leurs cours respectives orientées à l'ouest. Ces cours sont arborées et aménagées de plusieurs préaux. Elles sont en liaison directe avec le terrain de sport.



**Le bâtiment 2** se situe dans l'angle Sud-Est de la parcelle. Il s'agit d'une construction de forme carrée comportant deux niveaux. Au RDC sont installés l'espace de cantine et la chaufferie tandis que le R+1 abrite le gymnase.

L'accès au RDC du bâtiment 2 se fait depuis le bas de la rue de Marathon et le R+1 depuis le terrain sportif. Les salles de restauration se trouvent donc un niveau en dessous des deux cours de récréation. Les enfants doivent, à chaque service, emprunter les escaliers situés le long du terrain sportif. Cette liaison n'est pas accessible aux personnes en situation de handicap.



Le schéma urbain prévoit un élargissement de la partie Sud de la rue de Marathon. Dans ce schéma, le bâtiment 2 ne pourrait pas être conservé.



**Le bâtiment 3**, est situé dans l'angle Nord-Ouest du terrain. Il s'agit d'une construction de forme rectangulaire qui abritent sur trois niveaux des logements. Elle est accessible depuis un chemin privatif bordé d'espaces verts et possède deux petites constructions annexes servant au rangement.



## 4 PLANS ET SURFACES EXISTANTES

Tableaux des surfaces des emprises au sol :

Surfaces emprises au sol baties	
Batiment 1 : Élémentaire et Maternelle	960 m <sup>2</sup>
Batiment 2 : Gymnase et Cantine	420 m <sup>2</sup>
Batiment 3 : Logements	232 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 612 m<sup>2</sup></b>

Surfaces espaces extérieurs élèves	
Cour Élémentaire (hors préau)	960 m <sup>2</sup>
Cour Maternelle (hors préau)	610 m <sup>2</sup>
Aire de sport	913 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2 483 m<sup>2</sup></b>

Surfaces Espaces Verts	
ESPV 1 Proche Parking	285 m <sup>2</sup>
ESPV 2 vers Logements	221 m <sup>2</sup>
ESPV 3 Espace jeux près de la Maternelle	357 m <sup>2</sup>
ESPV Divers	341 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 204 m<sup>2</sup></b>

Autres espaces extérieurs	
Parking	510 m <sup>2</sup>
Circulations Logements	93 m <sup>2</sup>
Entrée Maternelle	22 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>625 m<sup>2</sup></b>

**Tableau des surfaces bâties par niveau :**

L'ensemble du site se compose de 3 bâtiments existants.  
Ces bâtiments se répartissent globalement sur 4 niveaux.

Le tableau ci-dessous décrit les surfaces estimées par bâtiment et par niveau. Des écarts pourront apparaître après réalisation des relevés détaillés des surfaces. Les concepteurs devront ajuster les surfaces et se conformer aux plans géomètres pour évaluer ces surfaces.

Niveau 0	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m <sup>2</sup> )
Niveau 0	RDC du bâtiment 2	380
<b>Sous-Total Niveau 0</b>		<b>380</b>

Niveau 1	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m <sup>2</sup> )
Niveau 1	R+1 du bâtiment 2	372
Niveau 1	RDC du bâtiment 1	830
Niveau 1	RDC du bâtiment 3	169
<b>Sous-Total Niveau 1</b>		<b>1370</b>

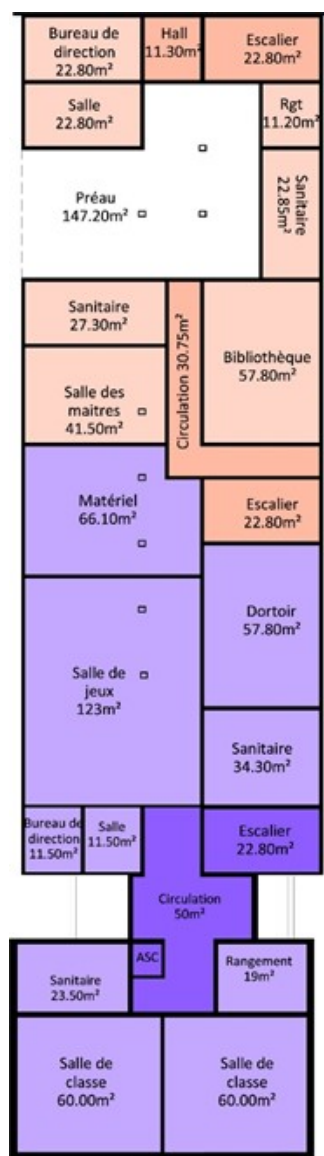
Niveau 2	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m <sup>2</sup> )
Niveau 2	R+1 du bâtiment 1	963
Niveau 2	R+1 du bâtiment 3	169
<b>Sous-Total Niveau 2</b>		<b>1132</b>

Niveau 3	Bâtiment	Surface bâtie intérieure (m <sup>2</sup> )
Niveau 3	R+2 du bâtiment 1	749
Niveau 3	R+2 du bâtiment 3	169
<b>Sous-Total Niveau 3</b>		<b>918</b>

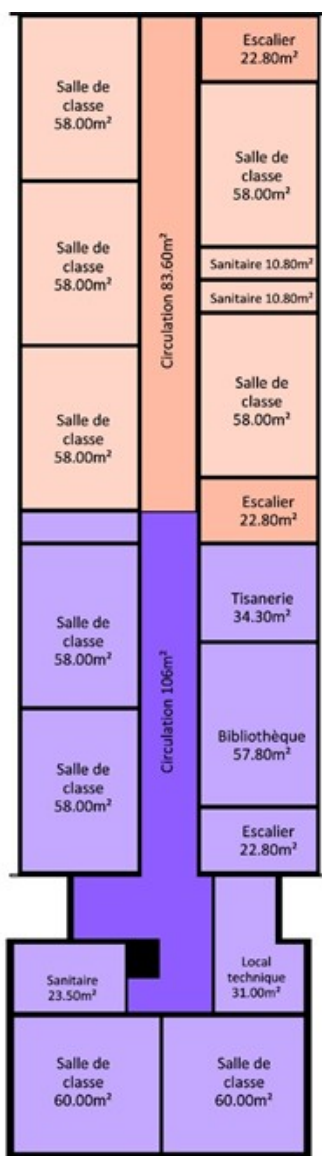
SITE GLOBAL		Surface bâtie intérieure estimées (m <sup>2</sup> )
Niveau 0		380
Niveau 1		1370
Niveau 2		1132
Niveau 3		918
<b>Grand total site</b>		<b>3800</b>



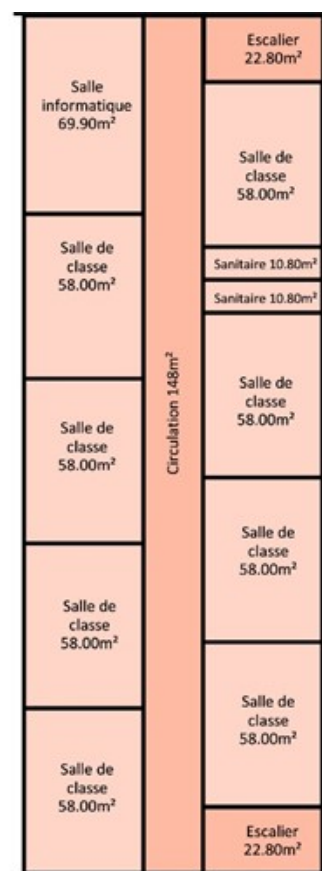
Plan des existants : Bâtiment 1 : écoles élémentaire et maternelle



Bâtiment 1 RDC



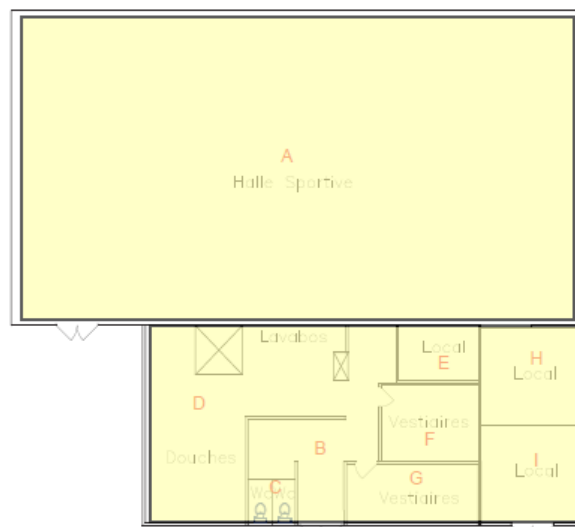
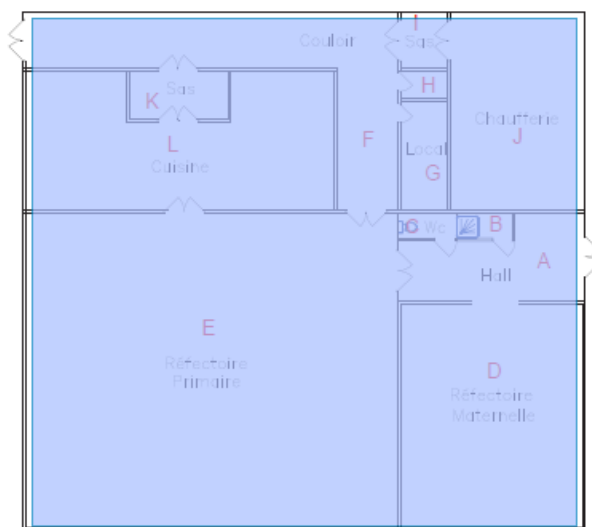
Bâtiment 1 R+1



Bâtiment 1 R+2

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

Plan des existants : Bâtiment 2 - Gymnase et restauration et bâtiment 3- Logements



Bâtiment 2 Cantine RDC

Bâtiment 2 Gymnase R+1



Bâtiment 3 logements R+2

### Bilan des surfaces élémentaire

Surfaces école élémentaire			
Local	Unité	surface	surface totale
Bureau de direction	1	22,8	22,8
Salle indéterminée RDC	1	22,8	22,8
Rangement	1	11,2	11,2
Sanitaires préau 1	1	22,8	22,8
Sanitaires préau 2	1	27	27
Bibliothèque	1	57,8	57,8
Salle des maîtres	1	41,5	41,5
Classes R+1 et R+2	13	58	754
Sanitaires de rappel R+1 et R+2	4	10,8	43,2
Salle informatique	1	70	70
Bilan des surfaces école élémentaire			
Surfaces (hors préau)	Total Surface utile		1073
	Circulations*		410
	Total		1483

\* Surface escaliers comptabilisé à chaque niveau

### Bilan des surfaces maternelle

Surfaces école maternelle			
Local	Unité	surface	surface totale
Bureau de direction	1	11,5	11,5
Salle indéterminée RDC	1	11,5	11,5
Rangement	1	19	19
Sanitaires 1	1	34,3	34,3
Sanitaires 2	1	29,5	29,5
Dortoir	1	57,8	57,8
Salle polyvalente (jeux)	1	123	123
Bibliothèque	1	57,8	57,8
Salle des maîtres	1	41,5	41,5
Classes RDC et R+1	4	60	240
Classes R+1	2	58	116
Materiel	1	66,1	66,1
Sanitaires de rappel R+1	1	29,5	29,5
Tisanerie	1	34,3	34,3
Local technique		31	31
Bilan des surfaces école maternelle			
Surfaces	Total Surface utile		860
	Circulations*		202
	Total		1062

Bilan des surfaces : Cantine

Surfaces cantine			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle de restauration élémentaire	1	132	132
Salle de restauration maternelle	1	49	49
office	1	62	62
Chaufferie	1	29,8	29,5
vestiaires	1	8	8
Locaux techniques	2	18	36
Bilan des surfaces cantine			
Surfaces	Total Surface utile		317
	Circulations		63
	Total		380

Bilan des surfaces : Gymnase

Surfaces Gymnase			
Local	Unité	surface	surface totale
Salle d'évolution	1	230	230
Rangement	1	28,6	28,6
Rangement	1	30,4	30,4
vestiaires	1	37,2	37,2
Locaux techniques	2	25	25
Bilan des surfaces gymnase			
	Total Surface utile		351
	Circulations		17
	Total		368

Bilan des surfaces logements

Surfaces Logements			
Local	Unité	surface	surface totale
Par niveau	3	169	507
	Total Surface utile		507
	Circulations		0
	Total		507

Total Surfaces utiles BOUGE	3 109
Circulations	698
Total BOUGE	3801





## 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 sUCr** du PLUi.

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



Planche 28 du PLUi

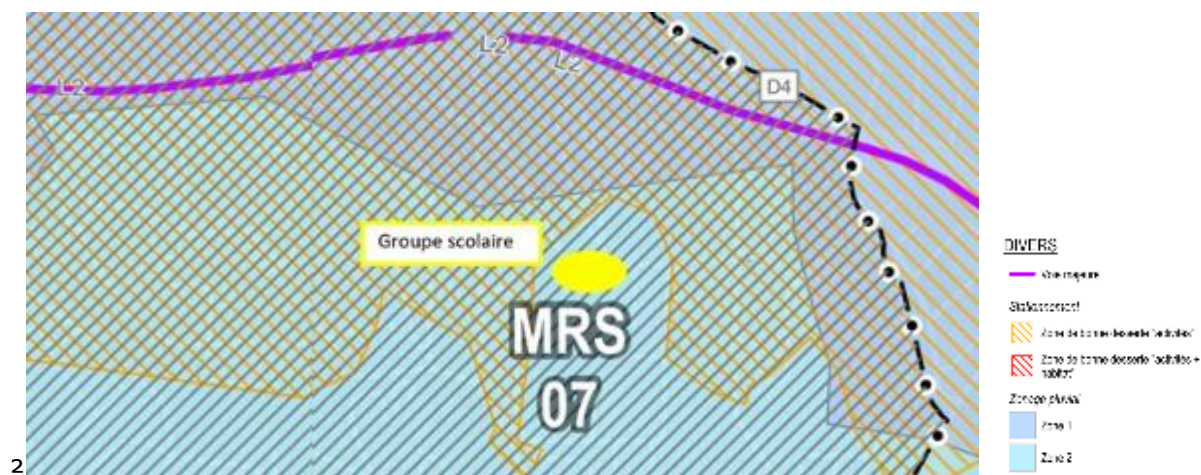
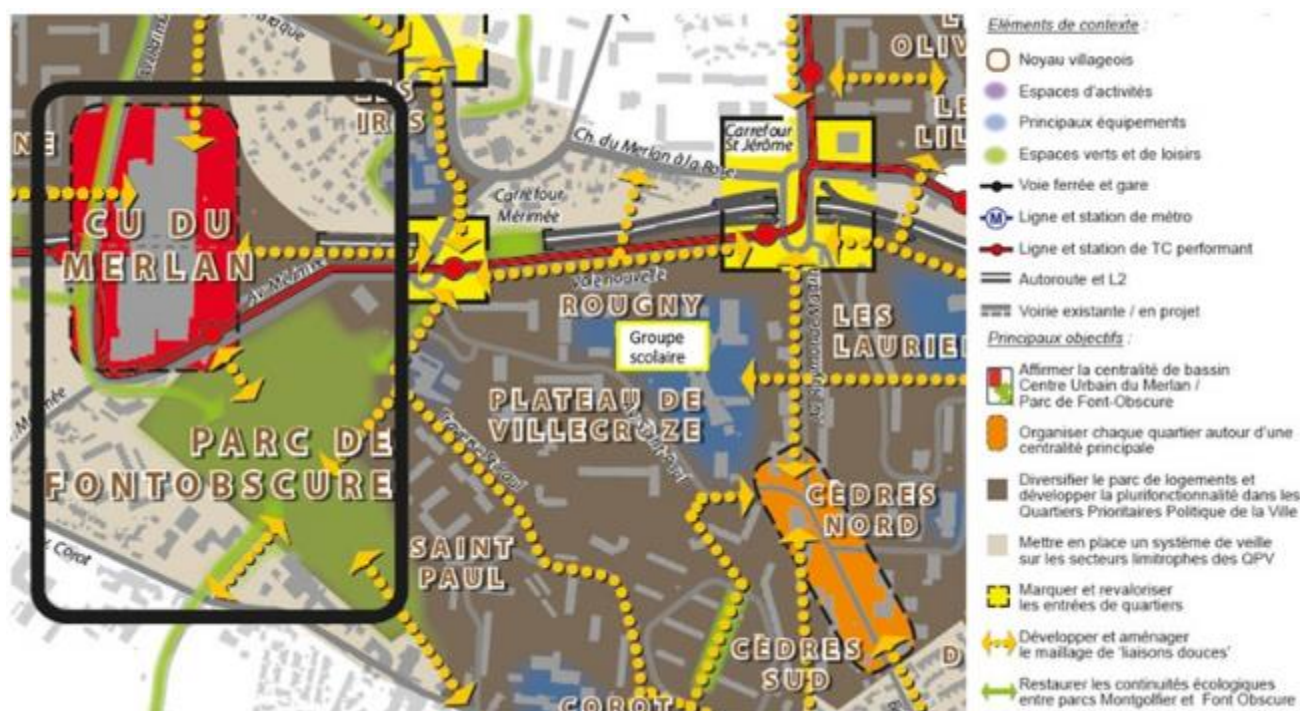


Planche complémentaire 7 ET 8 du PLUi

Le groupe scolaire Bouge est implanté dans une aire urbaine sur laquelle repose des OAP (Orientations, aménagements et programmations) de type sectoriel. Cette OAP est identifiée sur la carte du PLUi sous l'acronyme MRS07.

Les OAP s'imposent à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration. Toute autorisation devant être conforme au règlement d'urbanisme doit être compatible avec les OAP. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement d'urbanisme ne l'autorise pas.

### Principes généraux :



- Affirmer la centralité de bassin "Centre Urbain du Merlan / Parc de Font-Obscure"
- Organiser chaque quartier autour d'une centralité principale ouverte sur la ville avec des fonctions diversifiées : pour l'école Bouge, la centralité de quartier : Malpassé (rectangle orange : place, équipements, commerces et services).
- Marquer et revaloriser les entrées des quartiers, l'école se situe entre les entrées de quartier « Saint Jérôme » au nord et « Malpassé » au sud.
- Profiter de la couverture de la L2 pour (re)-articuler les quartiers entre eux. Renforcement du rôle de la voie de la montée des Lauriers au nord du site.

Les écoles sont inscrites dans la zone dites « Cèdres nord ».

### Principe de secteurs :

Les écoles sont inscrites dans l'aire de prescription : secteur 3.1. Malpassé / Rougny- Villecroze / Les Lauriers / Les Cèdres





Schéma directeur de secteur

L'ensemble des interventions envisagées dans ce secteur se déclinent en quatre thèmes :

- les "principales affectations à conforter ou à créer",
- les "principes de composition urbaine",
- le "traitement des espaces publics ou collectifs",
- la "structuration par les espaces paysagers et naturels".

Une partie de ces intentions de projet a été réalisée ou est en cours de réalisation.

En interaction directe avec le groupe scolaire on peut retenir :

- la volonté de réaffirmer et marquer le cœur du quartier, au carrefour Saint-Paul / Marathon / Bouge, dans le prolongement Sud du vallon de Malpassé avec :
  - l'aménagement de l'espace public ;
  - le développement de nouveaux programmes immobilier de logements ...
  - la mise en visibilité des équipements, commerces et activités ...
  - **la création d'un espace de liaison paysagé pour les modes doux entre le vallon de Malpassé et le plateau des Lauriers.**



Vue depuis l'extrémité du parvis de l'école Bouge, depuis la place des Lauriers



- Aménager la nouvelle place publique du plateau des Lauriers, à l'articulation entre l'école Bouge et la future crèche des Lauriers.



Réalisation partielle de la place des Lauriers

- L'aménagement d'une voie pour relier le Vallon de Malpassé au plateau des Lauriers, permettant aussi d'irriguer directement le quartier depuis le carrefour Saint-Jérôme.



Montée des Lauriers menant au parvis de l'école Bouge et en haut du grand escalier paysager

Les orientations urbaines plus spécifiques au projet et relatif aux impacts sur le projet sont décrits au paragraphe 7.

#### **DISPOSITIONS GENERALES du PLUi:**

Parmi l'ensemble des éléments à prendre en compte dans les dispositions générales du PLUi, la future maîtrise d'œuvre devra notamment étudier : l'article 2.5 qui introduit la possibilité d'adaptations des règles des dispositions particulières (exposées ci-après), pour les projets relatifs aux services publics ou d'intérêt collectif.

*« En effet, lorsque la configuration du terrain (taille, forme, topographie...) et/ou son environnement urbain (tissu urbain dense de centre-ville, tissu pavillonnaire...) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes particulières auxquelles elles sont soumises ou de répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes, en lieu et place de celles définies par les articles 4, 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement écrit de la zone concernée :*

La volumétrie des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace dans la limite des besoins générés par ces constructions :

- **Par rapport à l'article 4**, les emprises au sol et profondeurs des constructions pourront occuper la totalité du terrain mais seront, dans la mesure du possible, les plus limitées possible. L'implantation des constructions devra permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain :
- **Par rapport à l'article 6**, l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques pourra être en rupture avec celle des constructions voisines à condition que les façades ou retraits sur ces voies ou emprises publiques fassent l'objet d'un traitement de qualité.
- **Par rapport à l'article 7**, les constructions pourront être implantées contre les limites séparatives ; leur implantation devra limiter les impacts sur les constructions voisines.
- **Par rapport à l'article 8**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra répondre aux exigences de sécurité.
- **Par rapport à l'article 9**, les constructions pourront soit reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale soit être l'expression d'une architecture contemporaine.
- **Par rapport à l'article 10**, les espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité et seront, dans la mesure du possible, constitués d'espaces de pleine terre.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES du Plui Zone sUCr:**

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

##### **Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols**

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

##### **Article 2 : Evolution des constructions existantes**

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

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

##### **Article 4 : Emprise au sol - Non réglementée**

##### **Article 5 : Hauteur des constructions**

Lorsque ni la hauteur totale ni la hauteur de façade ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade des constructions est inférieure ou égale à... **en zone sUCr à 25 mètres.**

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

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

- à la **limite des voies** ou emprises publiques existantes ou futures ;
- ou à une distance, mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures, **supérieure ou égale à 4 mètres**

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

$$d \geq DA/2 \text{ et } d \geq 6 \text{ mètres}$$

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

**Article 9 : Qualité des constructions**

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

Voir ensemble des recommandations dans le PLUi.

**Article 10 : Qualité des espaces libres**

La surface totale des espaces verts **est supérieure ou égale à 30 %** de la surface du terrain.

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

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

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

**Article 11 : stationnement**

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

**Servitudes d'utilité publiques :**

La carte ci-dessous correspond à la carte du PLU indiquant les servitudes pour la parcelle du site. Il apparaît une servitude relative aux transmissions radioélectriques.



Carte du PLUi

### Relatives aux patrimoines

Le site ne se situe pas dans un périmètre de protection de monument historique ni en zone AVAP.

### Relatives aux Risques d'inondation :

Le site ne se situe pas dans une des zones à risque d'inondation du PPRI des Aygalades.

### Sismicité

Le terrain est situé en zone sismique.

Le type de construction vis-à-vis du risque sismique est classé selon une catégorie d'importance. Ce classement va de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise. Il est fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Le classement sera donné par le bureau de contrôle et validé par la Commission de Sécurité, les bâtiments pourraient être de catégorie d'importance III (établissement scolaire).

### Relatives aux bruits routiers

Le groupe scolaire Bouge n'est pas affecté par une problématique liée aux nuisances sonores routières.





### 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.



### **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 BOUGE est un équipement recevant du public (ERP) **à part entière**. Il devra répondre aux exigences de différentes réglementations :

### **Réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.**

Les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 et les installations ouvertes au public doivent être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

**Le groupe scolaire lui-même et tous les locaux devront être accessibles aux personnes en situation de handicap. Parmi les aménagements importants à prévoir on relèvera la création et l'aménagement de locaux sanitaires réglementaires et l'implantation d'ascenseur dans les locaux à étage conservés.**

### **Réglementation sur la sécurité incendie**

Selon le règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public et d'après le livre premier : Dispositions applicables à tous les établissements recevant du public, article GN1, les établissements d'enseignement sont regroupés dans **le type R**.

D'autre part les établissements sont classés en fonction de leur effectif. L'effectif se détermine selon le maximal des personnes admises simultanément dans ces établissements. Il est fixé par la déclaration contrôlée du maître d'ouvrage ou du chef d'établissement. Avec une fusion des deux groupes scolaires, et un effectif estimé entre **300 et 700 personnes le classement envisagé est un établissement du 1er Groupe et de 3<sup>ème</sup> catégorie**.

Le type et le classement sera à confirmer par le concepteur en coordination avec le **bureau de contrôle** et valider par la **commission de sécurité**.

**L'étude du projet devra, entre autres contraintes liées à la sécurité incendie, valider les problématiques de desserte de l'établissement, de stabilité et d'isolement au feu des structures particulièrement sensible sur ce type de construction.**

## 6 DYSFONCTIONNEMENTS OU ÉLÉMENTS MAJEURS A AMÉLIORER

Il a été identifié un certain nombre de points de dysfonctionnements et problèmes majeurs concernant le site existant.

Ces éléments et dysfonctionnements ne sont pas exhaustifs.

Ils permettent d'indiquer au concepteur plusieurs points principaux à prendre en compte dans son étude et sa réflexion.

Cependant, le concepteur devra faire un diagnostic complet et exhaustif du site et des dysfonctionnements, des risques, des éléments ne répondant pas aux normes actuelles qu'il y aura nécessité de résoudre dans le cadre de la réhabilitation.

Les points majeurs mis en avant sont :

### Résistance structurelle en cas d'incendie :

L'établissement ERP étant classé en type R de 3<sup>ème</sup> catégorie, les exigences de résistance au feu des structures sont :

Établissement occupant entièrement le bâtiment	Établissement occupant partiellement le bâtiment	Catégorie de l'établissement	Résistance au feu
- Simple rez-de-chaussée	- Établissement à un seul niveau	Toutes catégories	Structure SF de degré 1/2 h Plancher CF de degré 1/2 h
- Plancher bas du niveau le plus haut situé à moins de 8 mètres du sol	- Différence de hauteur entre les niveaux extrêmes de l'établissement inférieure ou égale à 8 mètres	2 <sup>e</sup> catégorie 3 <sup>e</sup> catégorie 4 <sup>e</sup> catégorie	Structure SF de degré 1/2 h Plancher CF de degré 1/2 h
		1 <sup>re</sup> 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 <sup>e</sup> catégorie 3 <sup>e</sup> catégorie 4 <sup>e</sup> catégorie	▶ Structure SF de degré 1 h Plancher CF de degré 1 h
		1 <sup>re</sup> catégorie	▶ Structure SF de degré 1h1/2 Plancher CF de degré 1h1/2

Les études et diagnostics réalisés sur les structures existantes indiquent que la structure des bâtiments existants (type GEEP) ne permet pas d'atteindre actuellement ces exigences de résistance au feu.

Il y a donc nécessité de renforcer les structures ou de les remplacer pour atteindre les exigences structurelles de tenue au feu.

### Problèmes structurels et divers :

Il est observé des dégradations en plusieurs endroits et notamment :

Fissures murales en intérieur du bâtiment gymnase.

Le gymnase est en mauvais état. (parois, peinture, plafond, ..)

Les revêtement de cours présentent des défauts et dégradations (dalle béton déformée et cassée,

Le site a fait l'objet de réparations suite à des désordres structurels récents et notamment l'effondrement d'une partie du bitume dans la cour.

Un ouvrage de soutènement a été créé pour soutenir les terres et le sol de la cour de Maternelle.

Ces ouvrages de réparation et soutènement devront être repris dans la cadre de la réhabilitation pour avoir des solutions de soutènement pérennes qui soient intégrées et esthétiques.



Multiples dégradations visibles au niveau des façades des bâtiments GEEP (pièces métalliques tordues, joints entre menuiseries déchirés, quelques planches de protection en bois sont complètement dégradées, ...).

Présence de dégradations des descentes d'eaux pluviales.  
L'étanchéité en toiture est en mauvais état.

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

De façon générale, l'aménagement intérieur est en état médiocre et les éléments techniques ne pourront pas être réutilisés.

### **Confort thermique**

Les isolations thermiques ont également de faibles performances et notamment les éléments des parois extérieures, des vitrages et des éléments de toiture du bâtiment 1 de type GEEP.

Ces performances médiocres génèrent des surchauffes en période estivale et donc un inconfort important pour les utilisateurs

Des problèmes de confort d'hiver ont également été signalés en raison de l'état médiocre des menuiseries.

### **Amiante :**

Cf Dossier Technique Amiante et Diagnostic Amiante avant Démolition.



**Problèmes accessibilité :**

Certains bâtiments ne sont pas conformes aux règles d'accessibilité. Notamment, les étages ne comportent pas d'accès par ascenseur, ni rampe sauf au RDC et R+1 de l'extension de la Maternelle. Cependant cet ascenseur ne dessert pas le R+2 du bâtiment 1.

Absence de rampe pour certains cheminements extérieurs.

**Problématiques fonctionnelles du groupe scolaire existant :**

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

Les liaisons par escalier et en particulier celle entre réfectoires et cours génèrent des dysfonctionnements pour la gestion quotidienne du temps cantine et des flux associés.

- Absence de parvis pour la maternelle dont l'accès se fait depuis la rue Marathon sur un trottoir peu large seul un léger renforcement offre un petit espace d'attente aux parents

- Le parking de stationnement pour le personnel est saturé et on peut noter l'absence de place de parking pour le public à proximité des entrées actuelles du groupe scolaire ce qui génère un stationnement anarchique sur les trottoirs, sur la voie et sur la place des écoles elle-même lors des entrées et sorties des écoliers.

La cour de récréation de la maternelle est adjacente à une zone de jardin existante utilisée pour des jeux dans les espaces verts. Cette zone sera amenée à disparaître selon le plan d'aménagement urbain. Il serait nécessaire de recréer une zone de jardin ou de jeux dans les espaces verts pour les élèves de maternelle.

## 7 ORIENTATIONS URBAINES SPÉCIFIQUES POUR LE PROJET

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

Dans ce cadre, une étude urbaine pour le projet de renouvellement urbain du secteur a été réalisée. De nombreux aménagements urbains ont déjà été réalisés.

Le projet du groupe scolaire doit s'inscrire ainsi dans le cadre de cette étude et doit contribuer à permettre la finalisation des aménagements urbains à proximité immédiate du groupe scolaire.

Les principes et enjeux de composition urbaine définis sont les suivants :

### Périmètre futur du terrain dédié au Groupe Scolaire

Il est prévu de rattacher au futur site du groupe scolaire, la parcelle cadastrale 881 L65, d'une superficie d'environ 1 090m<sup>2</sup>.

Il est également prévu de réduire la surface d'emprise sur la limite sud (limite 3) comme indiqué dans le document « principe de composition urbaine » avec :

- un alignement coté Ouest sur les espaces publics réalisés au droit de la parcelle voisine
- un alignement coté Est sur le bâtiment extension maternelle.

La position du décalage entre les deux alignements n'est pas fixé et sera calé en fonction des projets proposés

- Implantation souhaité d'un bâtiment neuf sur la place des écoles

### Interventions sur les bâtiments existants

- Démolition du bâtiment gymnase / cantine
- Démolition du bâtiment de logements de fonctions.
- Réhabilitation du bâtiment GEEP et de l'extension non GEEP
- Construction d'un bâtiment sur la place des écoles permettant d'y adresser les entrées.

cf.documents AGAM en pages suivantes.



# ÉTUDE

TERRITOIRE - JUILLET 2021

## ÉCOLE BOUGE

### Principes de composition urbaine

#### GROUPE SCOLAIRE BOUGE

Adresse : 28 Rue de Marathon (13ème arr)

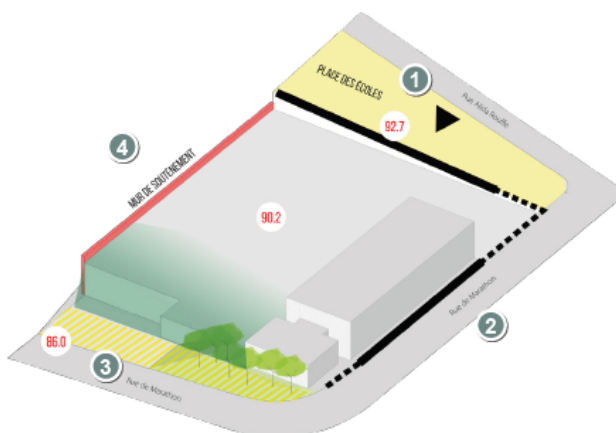
#### ► ENJEUX URBAINS

- 1 • **Cadrer la Place des Écoles** : Proposer une nouvelle façade sur la Place des Écoles et orienter les accès piétons sur celle-ci.
- 2 • **Distinguer les flux** : Privilégier les accès publics par le parvis et les accès de services par la rue Marathon (stationnement enseignants, aire de livraisons, etc.)
- 3 • **Gérer la topographie** : Plus que de simples éléments fonctionnels, les transitions (escaliers, rampes) devront être traités comme de véritables éléments architecturaux et participer de la composition d'ensemble.
- 4 • **Prendre en compte le facteur climatique** : Préserver l'ensoleillement sur les espaces récréatifs ouverts au Sud tout en les protégeant des vents dominants (bâti, écran végétal).
- 5 • **Gérer les interfaces urbaines** : Assurer un traitement qualitatif des limites (front bâti, seuils, clôtures, talus...).

- après démolition du bâti existant, traiter la différence altimétrique entre la cour haute et le point bas de la rue Marathon par un projet de paysage réfléchi et qualifiant.

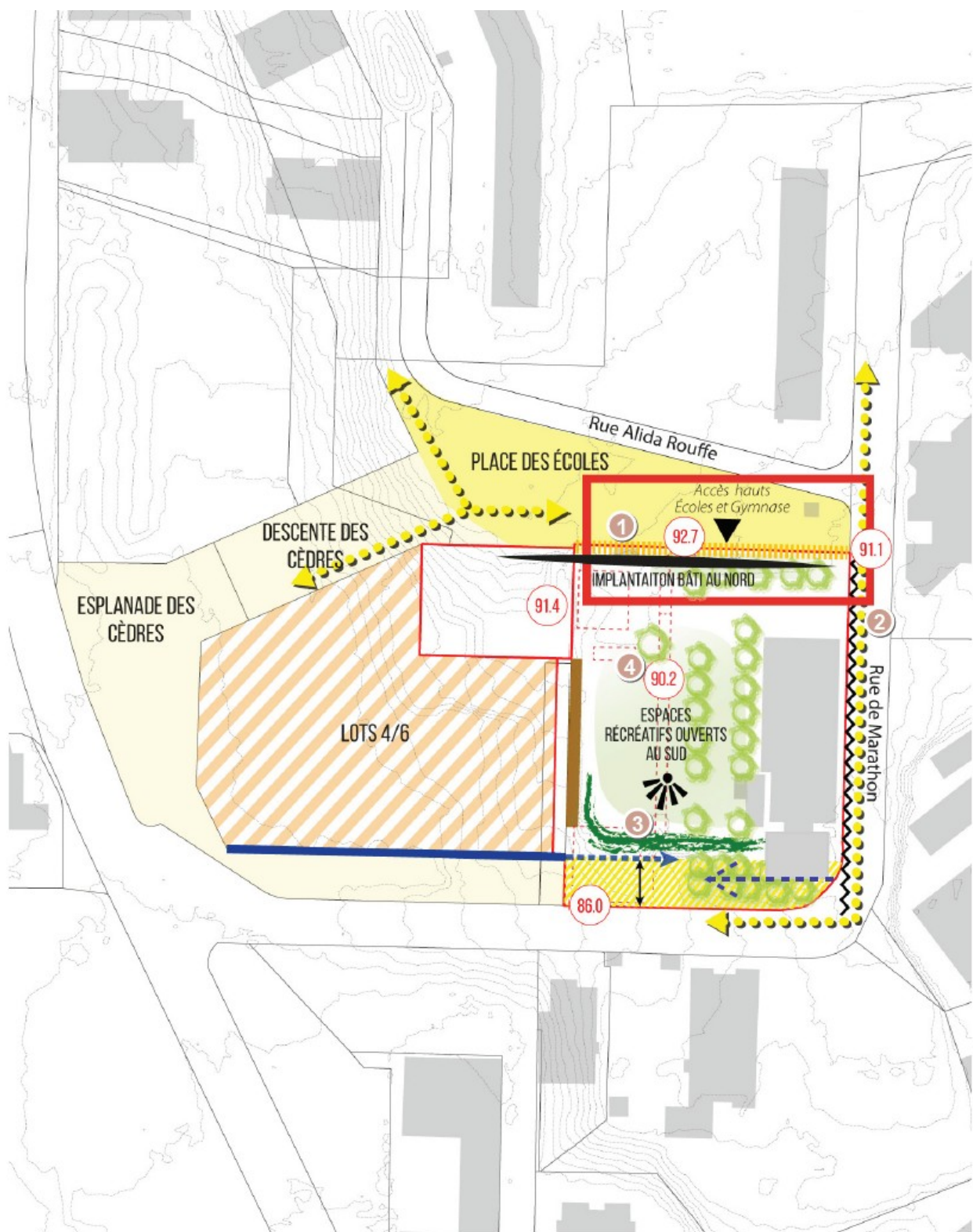
- 4 • **Limite Ouest** : Faisant face à une future opération Immobilière, la limite séparative Ouest est marquée par un mur de soutènement important surmonté d'une clôture grillagée. Ce mur sera à requalifier pour devenir le support d'interventions architecturales et/ou paysagères (Jeu de matières, de couleurs, de textures ou de volumes, mur végétalisé). Le traitement de la clôture qui le prolonge devra permettre d'offrir une limite séparative qualitative avec l'opération adjacente.

- 1 • **Limite Nord** : Nouvelle façade principale à créer accueillant les accès piétons à l'école et au gymnase. Il s'agit d'assurer une relation qualitative avec la Place des Écoles tant par le plein (nouveau bâti) que par le vide (cohérence des matériaux de sol)
- 2 • **Limite Est** : Bâtiment existant conservé à réhabiliter et accès de service à positionner. Pour l'ensemble du projet, les éventuels éléments de clôture devront respecter les éléments de programme.
- 3 • **Limite Sud** : En contraste avec les façades Nord et Est, la façade Sud sera non construite afin de préserver une ouverture paysagère depuis les espaces récréatifs. Les enjeux seront de :
  - redéfinir une nouvelle limite parcellaire afin de permettre l'élargissement de l'espace public de la rue Marathon. Celle-ci devra impérativement reprendre l'alignement de la parcelle voisine sur sa partie Ouest



5 SCHÉMA DES INTERFACES URBAINES Une topographie à travailler





**SCHEMA DE SYNTHÈSE**

- |                             |                                 |   |
|-----------------------------|---------------------------------|---|
| Limite de propriété         | Principe d'implantation du bâti | Zone d'élargissement de l'espace public                                     |
| Bâtiments démolis           | Principe de parvis à localiser  | Nouvelle limite parcellaire à déterminer en prolongeant l'alignement voisin |
| Plantations existantes      | Cheminement piéton              | Gestion du nivellement par un projet paysager                               |
| Côte NGF (indicatif)        | Principes d'accès piéton        |   |
| Mur de soutènement          | Accès services possibles        |   |
| Rupture de niveau à traiter |                                 |   |