

PROJET

Ville de Wittenheim

CENTRE SOCIAL ET FAMILIAL

Restructuration du Foyer Sainte-Marie

Pré programme

1. Présentation de l'opération

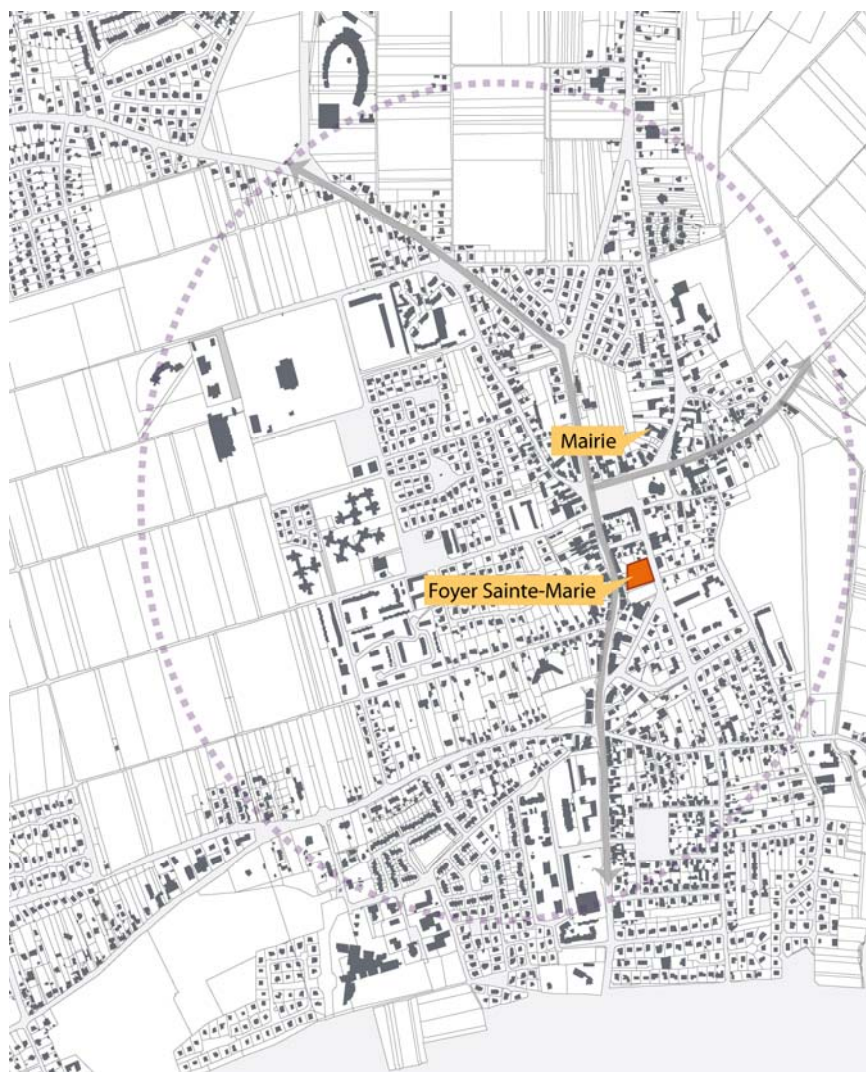
1-1 Nature de l'opération

L'opération consiste en la **restructuration du bâtiment du Foyer Sainte-Marie** avec extension possible afin d'accueillir le centre social et familial, le service jeunesse de la ville ainsi que le maintien d'un « espace commun d'accueil » pour les besoins associatifs.

Le projet devra prendre en compte l'éventualité d'intégrer au projet la ludothèque.

1-2 Localisation

Le projet sera implanté au centre ville sur une parcelle de près 45 ares.



1-3 Historique du projet

Le bâtiment abritant le Centre Social et Familial ne correspond plus aux besoins et au fonctionnement des activités de la structure. Celles-ci sont réparties sur plusieurs sites allant du lycée Jean Bosco à l'école Jules Renard.

Depuis quelques années, des réflexions sont menées sur la pertinence de rassembler les activités sur un seul site.

Profitant de l'opportunité de bénéficier de ce site, il a été décidé d'implanter le centre social et familial sur ce site moyennant la restructuration du bâtiment avec extension au besoin.

Le présent pré-programme correspond à la restructuration et une éventuelle extension du bâtiment actuel ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

2. Opportunité et faisabilité de l'opération

Une étude préalable a été menée pour trouver la bonne localisation selon les besoins en termes d'espaces mais également en termes de fonctionnement du centre social et familial. Elle a permis de cibler plusieurs lieux sur la commune pouvant accueillir cette structure en prenant en compte les besoins actuels et futurs du centre.

L'espace à côté du foyer Sainte-Marie fut retenu pour :

- La taille de la parcelle suffisamment grande (4500m²)
- Sa situation au centre ville, « ilot » principal de résidence du public prioritaire du CSF, avec un arrêt de bus à proximité
- La proximité d'autres structures telle la ludothèque, la médiathèque, 2 écoles primaires dans lesquels se situent les locaux du Périscolaire m2A.
- L'accès facile et sécurisé
- La proximité de commerces et de stationnement
- Le terrain clos.

Suite au changement de propriétaire, le bâtiment, pouvant être mobilisé, est à inclure dans le projet et devient la composante principale de celui-ci. Une étude de faisabilité technique est toutefois nécessaire pour connaître les possibilités de reconversion de la structure.

Capacité constructive du terrain :

La parcelle concernée a une superficie de 4500m² et figure en zonage UA du PLU de la commune de Wittenheim.

Le bâtiment a une emprise au sol de 450m² et se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Celui-ci couvre uniquement 135 m².

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1,5. Il ne s'applique pas aux constructions et équipements publics.

Contraintes urbaines :

Les articles du PLU concernant les règles d'implantations des constructions ne s'appliquent généralement pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

3. Besoins et exigences essentiels que doit satisfaire l'opération

L'objectif principal de ce nouveau lieu est de pouvoir **conjuguer proximité avec le public prioritaire et ouverture à un public plus large** et plus familial.

Les besoins exprimés par le Centre Social et familial ont été recensés et qualifiés :

- Un espace d'accueil généreux et convivial
- Des espaces plus accessibles et plus communicants (plain-pied pour l'accueil des poussettes)
- Des espaces de travail plus grand avec des secteurs différenciés mais permettant facilement le travail collaboratif
- Des salles d'activités distinctes selon la tranche d'âge
- Des espaces suffisants pour les toilettes et la cuisine
- Des espaces logistiques suffisants (archives, stockage équipement, parking)
- Un espace extérieur jardin-jeux avec possibilité d'un lieu couvert.

A cela s'ajoute les besoins de l'espace jeunes ville pour accueillir les activités diverses proposées, ainsi qu'une salle d'activités commune destinée à accueillir différents groupes de personnes.

Cet espace jeune/commun doit posséder une entrée et des sanitaires indépendants du centre social et familial.

Activités :

Le Centre Social et Familial emploie actuellement 17 personnes en permanence (dont une dizaine simultanément) avec des vacataires (jusqu'à 15) pour les animations pendant les vacances.

Les activités principales du centre consistent en :

- L'accueil général des familles, suivi, conseil et informations,
- Le fonctionnement d'un accueil de loisirs (mercredi et vacances),
- L'animation de rue
- L'accueil parents/enfants
- L'accueil garçons/filles
- L'accompagnement à la scolarité
- L'accueil d'adultes, seuls ou en famille (rencontres, activités, alphabétisation/formation linguistique)
- Des manifestations familiales (soirées, fêtes)
- L'accueil repas lycéens de Don Bosco

3.1 Principes fonctionnels

Les principes fonctionnels de l'opération sont exposés dans cette section en présentant :

- Les types d'espaces ;
- Les ensembles fonctionnels et leurs liaisons entre eux ;
- Les fonctionnalités des abords du bâtiment.

3.1.1. Typologie des espaces

Les espaces accueillis dans le bâtiment seront de plusieurs types permettant de répondre aux besoins du fonctionnement du centre social et de l'espace jeunesse de la ville.

Les locaux dédiés au Centre social et familial

- Les bureaux

Les bureaux répondront aux besoins du fonctionnement du centre avec des bureaux dédiés à la direction, au secrétariat et à la comptabilité. Les autres bureaux permettront aux personnels responsables de dispositifs d'animation d'avoir des espaces plus intimes pour le travail de projets et pour certains entretiens individuels.

- Les salles d'activités

Les salles d'activités sont réparties en fonction des tranches d'âge : 5-6 ans, 7-9 ans, 11-13 ans. Une autre salle sera dédiée spécifiquement à l'accueil des familles et/ou du public adultes pour des activités en commun.

Des rangements seront associés à chaque salle d'activités et le mobilier sera adapté au public concerné.

Elles seront en lien avec les sanitaires.

La salle d'activité dédiée aux parents et petite enfance devra permettre des accès directs vers l'extérieur.

- Une salle de réunion

L'espace dédié aux réunions est disposé à l'écart des autres salles d'activités et permet d'accueillir les réunions internes au personnel ainsi que les réunions avec les partenaires.

- Des salles polyvalentes

Plusieurs salles ont la possibilité d'être utilisées pour diverses activités de façon à ajuster les lieux en fonction des besoins ponctuels. Un équipement multimédia pourra être disponible dans l'une de ces salles.

- Les espaces d'accueil

Espace central, ce lieu servira de rotule entre les différentes fonctions du centre social. Il sera spacieux pour un accueil confortable et fonctionnel : panneaux d'informations accessibles, exposition des travaux des usagers, coin convivialité (accueil des parents durant les accueils de loisirs) et petit espace de jeux pour enfants...

- Une cuisine pédagogique

Une salle sera dédiée à la cuisine pouvant recevoir un groupe d'une dizaine de personnes et l'accueil de famille.

Les locaux dédiés à l'espace jeunesse de la ville

- Les bureaux

Les bureaux répondront aux besoins du fonctionnement du service avec des bureaux dédiés à la direction et aux animateurs.

- Salle d'activités

Ce lieu, d'une capacité de 50 personnes, accueillera les adolescents dont les activités sont diverses et gérées par le service de la ville. Un accès direct vers l'extérieur sera à prévoir.

Il sera à prévoir un espace multimédia et point d'information jeunesse.

- Une cuisine

Un espace cuisine sera aménager avec l'équipement adéquat (four, gazinière, ...)

Les locaux divers

- Un espace commun

Cette salle aura pour vocation de maintenir un espace d'accueil pour des besoins associatifs : réception, réunion, ... Elle devra pouvoir accueillir entre 50 et 60 personnes.

- Les locaux techniques

Le sous-sol accueillera l'ensemble des locaux techniques : lieux de stockage du matériel encombrant dédiés à chaque structure (centre social, espace jeunesse et ludothèque), buanderie, chaufferie.

- Les sanitaires

Des sanitaires indépendants devront être prévus dans chaque structure (centre social, espace jeunesse, espace commun) et devront respecter la loi handicap en vigueur.

- Un espace ludothèque

L'option d'intégrer la ludothèque dans la structure doit être envisagée.

3.1.2. Ensembles fonctionnels et leurs relations

Les ensembles et les liaisons internes entre espaces au sein de ces ensembles seront détaillés dans le programme technique détaillé. Ils sont ici présentés dans leur globalité et dans leurs relations entre eux dans le schéma fonctionnel mis en annexe.

3.1.3. Les fonctionnalités des abords du bâtiment

Les espaces extérieurs devront répondre aux besoins de stationnement des véhicules liés au fonctionnement du CSF et autres structures présentes sur le site. La priorité sera donnée toutefois aux espaces dédiés aux enfants avec des éléments de jeux pour les petits et des espaces de jeux libres ou sportifs pour les plus grands. Ces aires de jeux seront en lien avec les salles d'activités qui donnent sur l'extérieur, notamment pour les espaces enfants/parents.

Des espaces de détente et de convivialité seront également à prévoir pour les manifestations estivales permettant des « déjeuners sur l'herbe ».

Le stationnement du public sera à l'extérieur de l'enceinte. Un local à vélos devra être accessible de plain-pied.

Un garage sera à envisager en annexe pour deux véhicules auquel pourrait être combiné un espace de rangement (hangar) pour du matériel encombrant dont le stockage ne nécessite pas des conditions particulières.

4. Organisation de la maîtrise d'ouvrage et la gestion du projet

La maîtrise d'ouvrage de l'opération sera assurée par la Ville de Wittenheim. Elle s'appuiera sur ses différents services pour le suivi technique.

Le CSF sera associé à la démarche en tant que futur utilisateur et futur gestionnaire des lieux.

5. Etudes

Au préalable, une étude de la structure existante sera engagée afin de déterminer les possibilités de restructuration du bâtiment.

Tableau des surfaces provisoires

Centre social et familial	Nombre	Surface u	Total
Accueil	1	m2	m2
Bureau - direction	1	m2	m2
Bureaux (secrétariat, comptabilité)	2		
Bureaux	4	m2	m2
Local animateurs	1		
Sanitaires personnel	2		m2
Salles d'activités	4		m2
Rangements	2		m2
Salle polyvalente	2		m2
Salle de réunion	1		
Salle multimédia (mutualisable ?)	1		
Cuisine (mutualisable ?)	1		m2
Tisanière	1		m2
Stockage intérieur	1		
Espace jeunesse	Nombre	Surface u	Total
Bureaux	«3	m2	m2
Salle d'activités	1	m2	m2
Cuisine (mutualisable ?)	1	m2	m2
Espace multimédia (mutualisable ?)	1	m2	m2
Rangements	1	m2	m2
Locaux divers	Nombre	Surface u	Total
Espace commun	1		m2
Sanitaires	3		m2
Buanderie	1	m2	m2
Chaufferie	1	m2	m2
Espace ludothèque	1	m2	m2
TOTAL (sans circulation)			
Locaux extérieurs	Nombre	Surface u	Total
Garage	1		
Stockage à l'extérieur	1		

