

SOMMAIRE

ATTENDUS DE L'ETUDE	4
PHASE 1	5
- ANALYSE DES BESOINS ET ATTENTES : ENTRETIENS	6
- SYNTHESE DES ENTRETIENS	8
- ANALYSE DES TERRAINS POTENTIELS	10
- LOCALISATION DES TERRAINS POTENTIELS	11
- SYNTHESE ET SELECTION DES TERRAINS LES PLUS PERTINENTS	15
- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PREALABLE	22
PHASE 2	22
- LES BESOINS EXPRIMES	25
- VERS LA DEFINITION D'UN PROJET	32
- QUELQUES EXEMPLES	39
PHASE 3	41
- SITE RETENU	43

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.

La ville de Wittenheim a confié à l'Agence une étude de définition d'un projet optimal pour de nouveaux locaux du Centre Social et Familial (CSF).

Les objectifs de l'étude sont de :

- déterminer une ou des localisations possibles;
- définir le type de bâtiments et d'environnement souhaitables compte tenu des besoins exprimés et des moyens disponibles;
- évaluer les moyens nécessaires au fonctionnement de l'équipement (fonctionnement de la structure et animation).

L'étude comporte plusieurs phases dont :

→ Diagnostic général (phase 1)

Le choix du site constitue l'élément clef mais il ne peut être traité sans une analyse des besoins permettant de définir le type de bâtiments, dépendant lui-même des modalités de son fonctionnement.

Le diagnostic est établi de manière concomitante sur l'ensemble de ces aspects. Il s'appuie notamment sur

l'étude «équipements et services publics» déjà engagée par notre Agence. Il comprend trois parties :

- Une analyse du fonctionnement actuel du Centre Social et Familial et des besoins exprimés (sorte d'audit réalisé à partir d'entretiens individualisés avec les responsables de l'association d'une part, avec le personnel concerné de la commune d'autre part, avec les autres acteurs du champ socio-culturel).
- Une étude prospective de la demande sociale s'appuie d'une part sur les dynamiques démographiques et sociales de la commune et d'autre part sur des données qualitatives (évolution récente des besoins des différents publics).
- Une analyse de l'offre foncière et immobilière effectuée à l'échelle communale, dans les différents quartiers de la ville.

→ Propositions de solutions (phase 2)

Pour chacun des sites et types de bâtiment possibles, une analyse multicritères est proposée comprenant notamment l'accessibilité, la proximité du public «cible», la proximité des autres équipements sociaux et collectifs, les

possibilités de synergie avec les autres acteurs du champ socioculturel, les possibilités de mutualisation de locaux entre activités.

A ce stade, l'étude propose aussi :

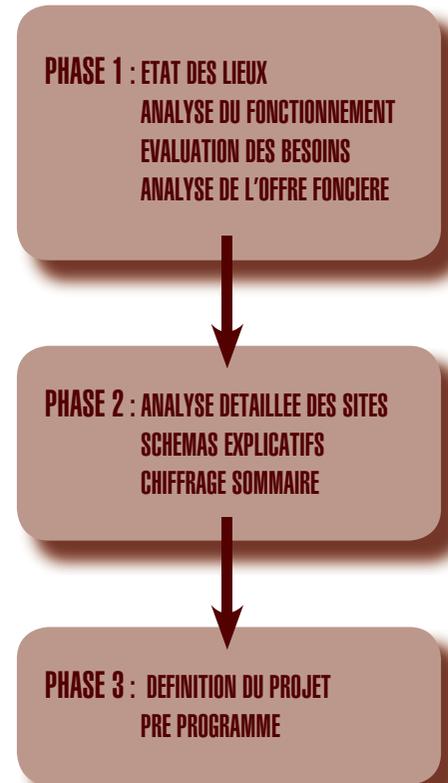
- des schémas explicatifs (cartes, esquisses de projets) afin de détailler et argumenter les propositions et leurs conséquences.
- un chiffrage sommaire (évaluation des coûts des différentes solutions proposés).

→ Définition et validation du projet (phase 3)

Cette phase est l'aboutissement de l'étude. Elle s'effectue à l'issue d'une réunion de concertation avec les différents acteurs du projet, l'Association, la Commission jeunesse et la Municipalité.

Le projet retenu est ensuite redéfini pour tenir compte des éventuelles observations recueillies.

L'étude débutée en 2007 s'est arrêtée en 2008 sur des propositions de terrains potentiels. La ville de Wittenheim, suite à une opportunité d'acquisition foncière a opté pour le site du Foyer Sainte-Marie. La définition du projet s'est concrétisée par un schéma d'organisation du bâtiment et le pré-programme transmis dans un document annexe.





PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

ANALYSE DES BESOINS ET ATTENTES : ENTRETIENS

	CSF	Ludothèque	Sémaphore (antenne Wittenheim centre)
Rôle, activités	<ul style="list-style-type: none"> • Accueil général, suivi, conseil, infos • Centre de loisirs (mercredi et vacances) • Animations de rue • Accueil parents-enfants • Accueil garçons/filles • Accompagnement à la scolarité • Accueil adultes (rencontres, activités, alphabétisation/formation linguistique) • Manifestations familiales (soirées, fêtes) • Accueil repas lycéennes de Don Bosco 	<ul style="list-style-type: none"> • Jeux sur place • Prêt de jeux • Animations (prestations payantes) • Création de jeux de grand format • Manifestations familiales (soirées, fêtes) 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement social et professionnel • Information et conseil • Recherche d'emploi • Suivi personnalisé • Formation, insertion
Mode de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Associatif • Financement : cotisation annuelle + inscription activités + subventions de ville, de CAF, de CAMSA et Etat • 12 salariés + vacataires pour vacances 	<ul style="list-style-type: none"> • Associatif • Financement : cotisation annuelle + location des jeux + animations payantes + subventions de la ville et de la CAF • 2 salariés + bénévoles 	<ul style="list-style-type: none"> • Associatif • Financement : fonds publics • 6 salariés
Lieux occupés	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et jardin du 25 rue d'Ensisheim • Appartement et terrain de jeux au Markstein • Pour les activités toute l'année : • Local rue de l'ancienne filature • 2 salles de l'Ecole Jules Renard • 1 salle au collège Marcel Pagnol • Pendant les vacances scolaires : • Préfabriqués et cantine du lycée Don Bosco • Ecole Charles Perrault (été 2007) • Foyer Sainte-Marie • Ponctuellement (événementiel) : • Salle Albert Camus • Salle Léo Lagrange • Salle de la Maison du Temps Libre 	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux du 4 rue du Bourg partagés avec le centre médico-social (ludo au RDC) + jardin arrière clos • Salle Albert Camus • MJC (Festival Ram'Dam) 	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux du rue de Kingersheim • Maison du Bassin Potassique (pour réunions d'équipe et groupes de travail)
Public visé et public accueilli	<ul style="list-style-type: none"> • 380 familles (soit 730 personnes et 5 % de la pop. de Wittenheim) • Public familial (enfants tous âges, parents) • Habitants des quartiers Markstein, Forêt et Molkerain majoritaires au fil de l'année • Public + large pour le centre de loisirs 	<ul style="list-style-type: none"> • 100 familles (soit 300 enfants environ) + cinquantaine de structures (dont CSF) • Public familial (enfants tous âges, parents) + structures (MJC, CLSH, CEL, écoles) • Habitants de Wittenheim (70%) + autres communes CAMSA + un peu du Sundgau 	<ul style="list-style-type: none"> • 1000 personnes par an • Public : jeunes demandeurs d'emploi + bénéficiaires PLIE et RMI • Habitants de Wittenheim, Kingersheim et Ruelisheim

	CSF	Ludothèque	Sémaphore (antenne Wittenheim centre)
Horaires, plages de fonctionnement	Toute l'année, les jours de semaine (8h30-18h) + quelques soirées et WE (réunions, fêtes)	Toute l'année (fermée en août) : Lundi et Samedi matins + Mardi et Mercredi après-midi + des soirées ou WE (réunions, fêtes)	Toute l'année du lundi au vendredi
Difficultés rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Manque d'espace pour l'accueil du public, le travail des équipes et pour le stockage • Manque d'adéquation et de qualité des locaux en termes de volume, de taille, de luminosité et d'accueil des jeunes enfants • Difficulté d'appropriation des locaux partagés • Locaux pas aux normes de sécurité 	<ul style="list-style-type: none"> • Manque d'espace de jeu : capacité des locaux limitée à 20 pers. → insuffisant • Espaces de stockage insuffisants → dégradation accélérée des jeux et décors • Pas d'espace de travail au calme 	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux très exigus et insuffisants obligeant à jongler avec les horaires • Espace d'accueil et d'attente insuffisant • Bureaux insuffisants (3 pr 5 salariés) → manque de confidentialité pour recevoir • Un "réduit" stockage / photocopie / cuisine • Accueil handicapé très difficile
Attentes, besoins	<ul style="list-style-type: none"> • Conjuguer proximité avec le public «prioritaire» et ouverture à un public plus large et plus familial (adultes, parents) • Espace d'accueil plus généreux et convivial • Des espaces plus accessibles et plus communicants (avantage du plain-pied) • Des espaces de travail (bureaux, salle de réunion) plus grands et plus intimes • Des salles d'activités distinctes selon la tranche d'âge accueillie • Des espaces WC et cuisine suffisants • Des espaces logistiques suffisants (archivage, stockage équipement, parking) • Un espace extérieur jardin-jeux voire préau 	<ul style="list-style-type: none"> • Espace de rangement des jeux en accès séparé de la salle de jeux et d'accueil • Espace de travail plus grand et au calme • Salle adaptée à l'accueil des plus petits • Espace de stockage suffisant pour jeux d'extérieur, jeux grand format et décors • Locaux de plain-pied en lien avec un espace vert extérieur clos • Des sanitaires enfants 	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'espace accueil / attente / info • 1 bureau par salarié • Espace pour stockage et archive • Espace cuisine séparé • Respect des normes pour sanitaires et accueil handicapés
Possibilité de mutualisation des locaux	<ul style="list-style-type: none"> • Principe déjà opérationnel à poursuivre • Intérêt de pouvoir utiliser des locaux plus adaptés ponctuellement (selon taille, le type de public et la période) • Rapprochement avec la Ludothèque et/ou Sémaphore serait enrichissant 	<ul style="list-style-type: none"> • Collaboration déjà effective avec le CSF (animation de rue, accueil jeu à la ludo) • Points communs : l'animation et la famille → partage de locaux et de compétences • Une salle supplémentaire quand public nombreux ou pour l'accueil des plus petits 	<ul style="list-style-type: none"> • Envisageable car même public et problématiques communes • Intérêt pour la mutualisation d'une «grande» salle (20 personnes) utilisable 1 ou 2 fois par semaine pour atelier
Localisation idéale	<ul style="list-style-type: none"> • Sur le grand centre (hors cités minières) • Indifférent si un même lieu ou bipolarité (1 pôle administratif et 1 pôle animation) • Garder un pôle au moins sur le quartier Markstein-Forêt, plutôt du côté Forêt 	<ul style="list-style-type: none"> • Sur le grand centre (hors cités minières) • Si localisation dans quartiers (Markstein): bon accueil des habitants mais réserve quant au maintien des autres adhérents plus éloignés 	<ul style="list-style-type: none"> • Au centre ville, près des autres commerces et services → artère principale • Salle supplémentaire mutualisée peut ne pas être sur l'artère principale si pas trop éloignée et si accès facile

	CSF	Ludothèque	Sémaphore (antenne Wittenheim centre)
Autres observations formulées	<p><u>Autres CSF évoqués :</u> Rixheim et Sainte-Marie aux-Mines où plus 30% de fréquentation avec les nouveaux locaux Illzach et Wittelsheim : 1 centre dans un bâtiment existant + locaux dans quartiers Mulhouse : centres Papin et Lavoisier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fréquentation en augmentation : poursuivre sur cette lancée • Volonté de garder l'identité initiale de la ludothèque (vocation ludique) → ne pas apparaître comme une entité du CSF 	

Les entretiens ont été menés individuellement avec le directeur du Centre Social et Familial (M. Pelissier), le Président de la Ludothèque (M. Wersinger) ainsi que son vice-président et la responsable de l'antenne Bassin Potassique de Sémaphore (Mme Lafitte-Mayer).
 Ces entretiens ont été suivis d'une visite commentée des locaux respectifs par ces même personnes.

LES BESOINS INHÉRENTS ET SPÉCIFIQUES AU CENTRE SOCIAL ET FAMILIAL IDENTIFIÉS SUITE AUX ENTRETIENS :

Objectif du CSF :

Conjuguer proximité avec le public «prioritaire» et ouverture à un public plus large et plus familial (adultes, parents)

Attentes du CSF :

- ⇒ un espace d'accueil plus généreux et convivial
- ⇒ des espaces plus accessibles et plus communicants (avantage du plain-pied)
- ⇒ des espaces de travail (bureaux, salle de réunion) plus grands et plus intimes
- ⇒ des salles d'activités distinctes selon la tranche d'âge accueillie
- ⇒ des espaces suffisants pour les toilettes et la cuisine
- ⇒ des espaces logistiques suffisants (archivage, stockage équipement, parking)
- ⇒ un espace extérieur jardin-jeux voire préau

D'AUTRES PISTES DE REFLEXION ONT EMERGES LORS DES ENTRETIENS AVEC LE CENTRE SOCIAL ET FAMILIAL, LE SEMAPHORE ET LA LUDOTHEQUE /

Trois structures à l'étroit dans leurs locaux actuels

⇒ attente de locaux dédiés plus généreux, mieux adaptés aux besoins et permettant un confort d'accès et d'utilisation

Trois structures au rôle et aux activités distincts mais partageant un point commun

⇒ associations offrant un service à un public local, jeune et/ou familial

Adhésion commune à l'idée d'un rapprochement éventuel avec le Centre Social et Familial

⇒ partage d'un même terrain, d'un même bâtiment ou plus simplement mutualisation d'une salle

Espace mutualisable convenant à chacune des structures

⇒ une grande salle d'une capacité d'accueil d'environ 30 personnes, accessible à tout public (jeunes enfants, handicapés, personnes avec poussette ...) et appropriable (modularité de l'espace)

Importance de la localisation des nouveaux locaux

⇒ être situé dans le « grand-centre » (et même sur l'axe principal pour Sémaphore) pour être proche du plus grand public

et pour rester facilement accessible par le plus grand nombre

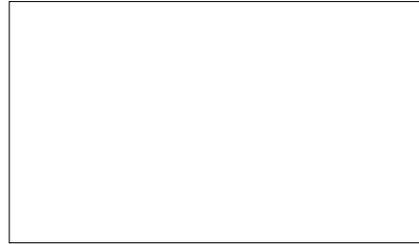
A partir du **périmètre de « grand centre »** défini lors des entretiens, ont été identifiés **10 terrains susceptibles de répondre aux attentes** d'un projet de nouveau Centre Social et Familial, en lien éventuel avec la Ludothèque ou Sémaphore :



1. ZAC des Bosquets du Roy



2. Ecoles C. Perrault et J. Renard



3. Zone 1AUh rue du Hohneck



4. Zone UC rue du Pelvoux



5. Devant la Résidence La Forêt



6. Espace vert public



7. Foyer Sainte-Marie



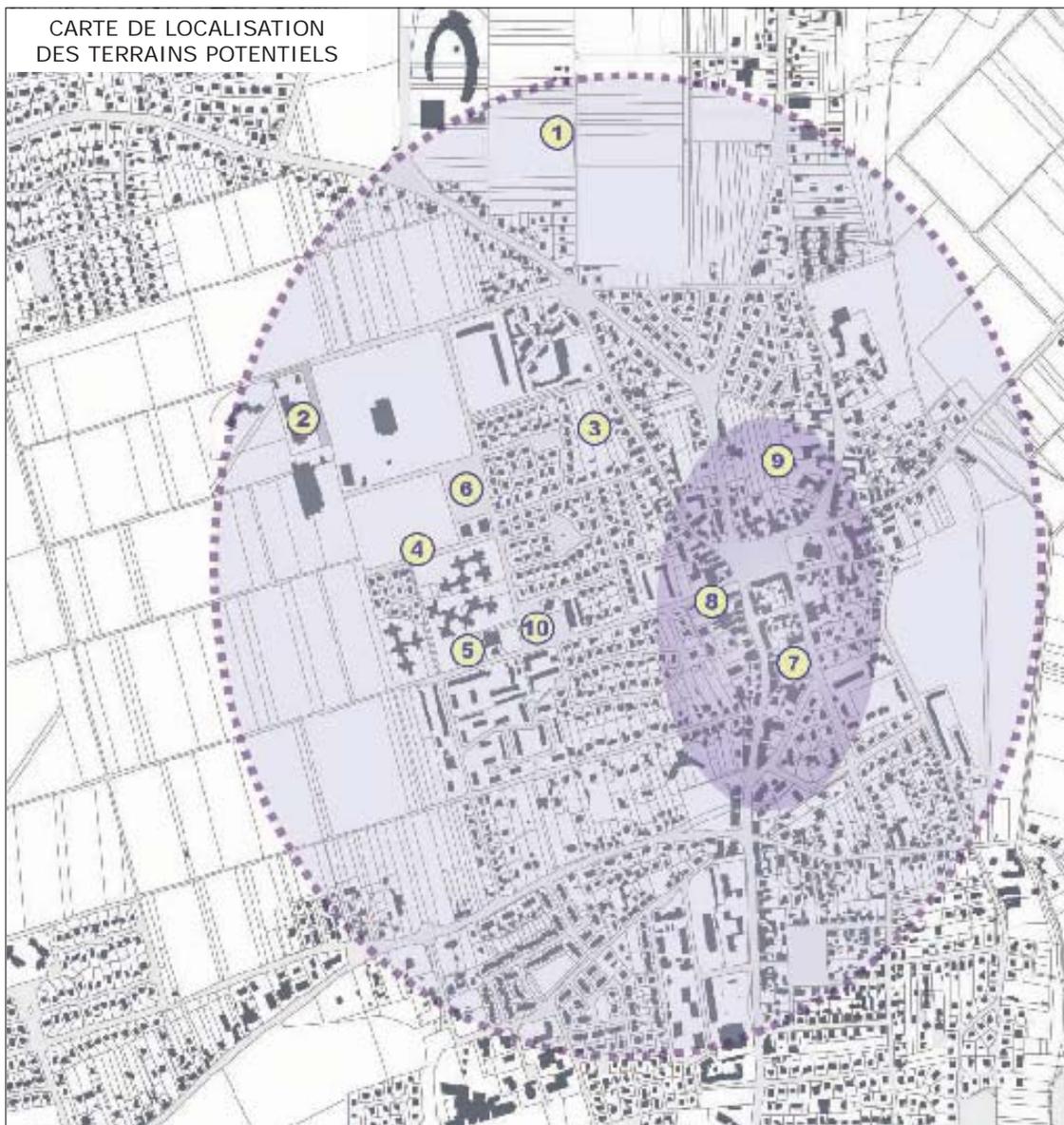
8. Angle Place de Thiers



9. Site actuel du CSF et secteur
« Hinter den Gaerten »



10. Place du Mont Dore face à
l'école maternelle La Forêt



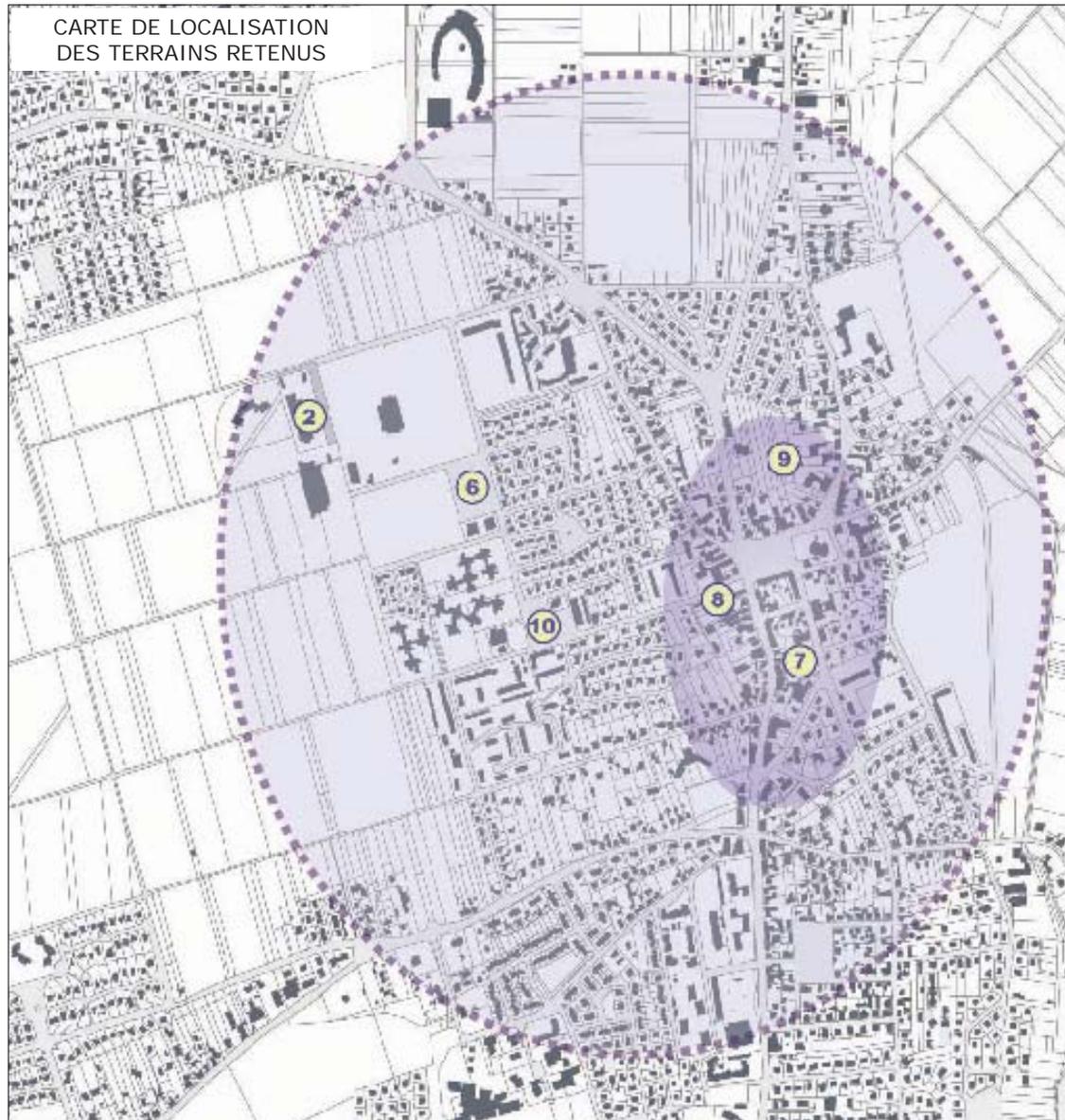
SITES :

- ① ZAC des Bosquets du Roy
- ② Ecoles Perrault et Renard
- ③ Zone 1AUh rue du Hohneck
- ④ Zone UC rue du Pelvoux
- ⑤ Devant la Résidence La Forêt
- ⑥ Espace public
- ⑦ Terrain du Foyer Sainte-Marie
- ⑧ Angle Place de Thiers
- ⑨ Site actuel du CSF et secteur « Hinter den Gaerten »
- ⑩ Place du Mont Dore

	Parcelles	Propriétaire	Configuration du site et du terrain	Occupation, Usages
① ZAC des Bosquets du Roy	n° 15, 17 et 18 (section 54) 16700 m ²	Commune	Terrain carré plat en cœur de ZAC desservi par la rue de la Croix (futur axe primaire) et par un chemin rural bitumé transversal Pas d'environnement bâti immédiat mais nouveau quartier résidentiel à venir	Terrain non bâti, mis en culture Terrain urbanisable destiné à une occupation résidentielle ou à un équipement public dans le cadre de la ZAC
② Ecoles Charles Perrault et Jules Renard	n° 104 (section 57)	Commune	Terrain rectangulaire plat desservi par la rue du Vieil-Armand et disposant d'une voie d'accès spécifique en impasse avec parking Terrain appartenant à un îlot situé en frange urbaine (proximité du Mittelfeld) et composé d'équipements divers (pompiers, écoles, loisirs)	Terrain occupé par quatre bâtiments (R+1) : → une école maternelle et une école primaire → deux petits immeubles d'habitation Abords des écoles aménagés (cour, préau, aires de jeux, pelouse et arbres) Fermeture annoncée des deux écoles
③ Zone à urbaniser 1AUh rue du Hohneck	n° 248, 250, 252 et 254 (section 4) 6 000 m ²	Winter Marthe + Muller Camille + Drosewski François et Joseph	Terrain en cœur d'îlot résidentiel desservi par la rue du Hohneck : parcelles en lanière Terrain grand et plat mais comme enclavé car en profondeur et peu évident à localiser Environnement urbain résidentiel diversifié	Terrain cultivé en maïs (sans doute exploité par la ferme située juste en face) Terrain dans le prolongement des jardins arrières des pavillons situés rue du Cloître
④ Zone UC rue du Pelvoux	n° 139 (sect. 4) 6 400 m ²	SIVOM Wittenheim Kingersheim Ruelisheim	Partie Sud d'un terrain en friche correspondant à l'entrée de l'ancien collège Terrain légèrement accidenté s'étirant le long de la rue du Pelvoux, à la suite de 2 immeubles collectifs vieillissants (arrière quartier Forêt) Situé en frange urbaine (limite du Mittelfeld)	Terrain en friche où subsistent des traces du site ancien (aire bitumée, arbres d'ornement, grille de clôture) mais envahi progressivement par une végétation sauvage → lieu d'errance Terrain urbanisable au PLU en attente de reconversion

	Parcelles	Propriétaire	Configuration du site et du terrain	Occupation, Usages
⑤ Terrain communal et parking dans quartier Forêt	n° 550 + une partie de la n° 445 (section 5) 4 680 m	Commune + Immobilière de la Résidence de la Forêt	Ensemble parcellaire rectangulaire en bout de la rue de la Forêt (proximité du Mittelfeld) Environnement résidentiel (habitat social divers des années 70 ou 80) Configuration du sous-sol à préciser	Terrain communal enherbé vierge de toute occupation Plateforme macadam non plantée offrant près de 80 places de stationnement, correspondant à la dalle d'un parking souterrain fermé
⑥ Espace vert public	emprise publique (non cadastré) 6 700 m ²	Commune	Espace public paysager à l'angle des rues du Vercors et du Markstein, desservi par un bus Aménagement sommaire Terrain rectangulaire, grand et plat	Espace public non bâti à usage d'agrément à priori peu utilisé Grande surface enherbée bordée d'une haie vive et de platanes en alignement côté rues + petite aire «de repos» avec 4 bancs + espace mi-terre / mi-herbe où stationnement
⑦ Foyer Sainte-Marie	n° 69 et 470 (section 41) 4 500 m ²	Association du foyer paroissial	Terrain assez grand, localisé au centre et desservi par la rue Mal Lattre de Tassigny Proximité des commerces, des écoles Curie et Fontaine, de la Ludothèque, d'un parking de 50 places et de la future ligne de tram	Un bâtiment R+1 avec 3 entrées surélevées (1 sur rue et deux latérales) + une remise en bois Terrain extérieur minéral (graviers) Cour plantée de 4 tilleuls mal taillés et bordée en fond de parcelle par 3 peupliers
⑧ Angle Place de Thiers	n° 3, 4, 5, 8, 252, 253 et 254 (section 2) environ 2800 m ²	Commune pour moitié + Richert Jeanne + Indivision Bulejak Doris Raeth Francis Raeth Christine	Terrains situés en plein centre ville à l'angle de deux axes NS et EO principaux (rues de Kingersheim et de la Forêt) et en face de la Place de Thiers → desserte bus puis tram Terrain en longueur (28 m de large) NB: grands terrains en face liés à une ferme Paysage urbain assez dense de centre-ville Proximité de commerces et services	Terrains privés occupés par 2 maisons anciennes (R+1) en enfilade (dont 1 vacante) et un jardin d'agrément arrière clos planté d'un noyer Terrains communaux correspondant à un délaissé longeant la rue de la Forêt : → un espace traité avec un aménagement paysager (gazon, haie de charmille taillée et massif floral) et accueillant deux abribus → un espace en grillagé regroupant 10 garages

<p>⑨ Site actuel du CSF et secteur «Hinter den Gaerten»</p>	<p>n° 111 à 115, 128 (section 3) n° 229, 231 et 233 (section 1)</p> <p>14 700 m²</p>	<p>Commune + M. Schlienger</p>	<p>Terrains en plein centre et cœur administratif de la ville → desserte bus puis tram</p> <p>Parcelles en lanières attenantes à la rue d'Ensisheim et occupant le cœur d'îlot</p> <p>Ensemble parcellaire de grande taille se prêtant à un programme urbain mixte</p>	<p>Terrains donnant sur rue d'Ensisheim occupés par des maisons anciennes (R+1+C) avec grange à l'arrière et jardin en fond de parcelle : → une maison habitée (n°27), une dévolue aux associations (n°23) et une occupée par le Centre Social (n°25)</p> <p>Cœur d'îlot occupé par un verger</p>
<p>⑩ Place du Mont Dore face à l'école maternelle La Forêt</p>	<p>emprise publique (non cadastré)</p> <p>4 200 m²</p>	<p>Commune</p>	<p>Espace public mixte à l'angle des rues de la Forêt et du Markstein, desservi par ligne de bus</p> <p>Place assez centrale entre zone pavillonnaire et immeubles du quartier Forêt</p> <p>Proximité immédiate de commerces (pharmacie, restauration) et des écoles Pasteur et La Forêt</p>	<p>Place publique découpée en trois espaces : un espace jeux, un espace vert d'agrément côté immeubles et 2 parkings (30+12 places)</p> <p>Parking résidentiel + pour sortie des écoles</p> <p>Plantations : catalpa sur le parking et érables en périphérie</p>



Au terme de l'analyse foncière et in-situ, **sur les 10 terrains disponibles au sein du périmètre considéré, seuls 6 ont semblé suffisamment pertinents** pour justifier une étude comparative plus poussée (cf. carte suivante).

La pertinence et le potentiel des terrains ont été évalués à partir des critères suivants :

- ⇒ situation au sein du périmètre
- ⇒ proximité avec le public ciblé par le Centre Social et Familial
- ⇒ desserte et accessibilité du site
- ⇒ niveau de mobilisation et de maîtrise du foncier
- ⇒ environnement urbain (proximité avec d'autres équipements, cadre bâti)
- ⇒ configuration, occupation et usage actuels du site.

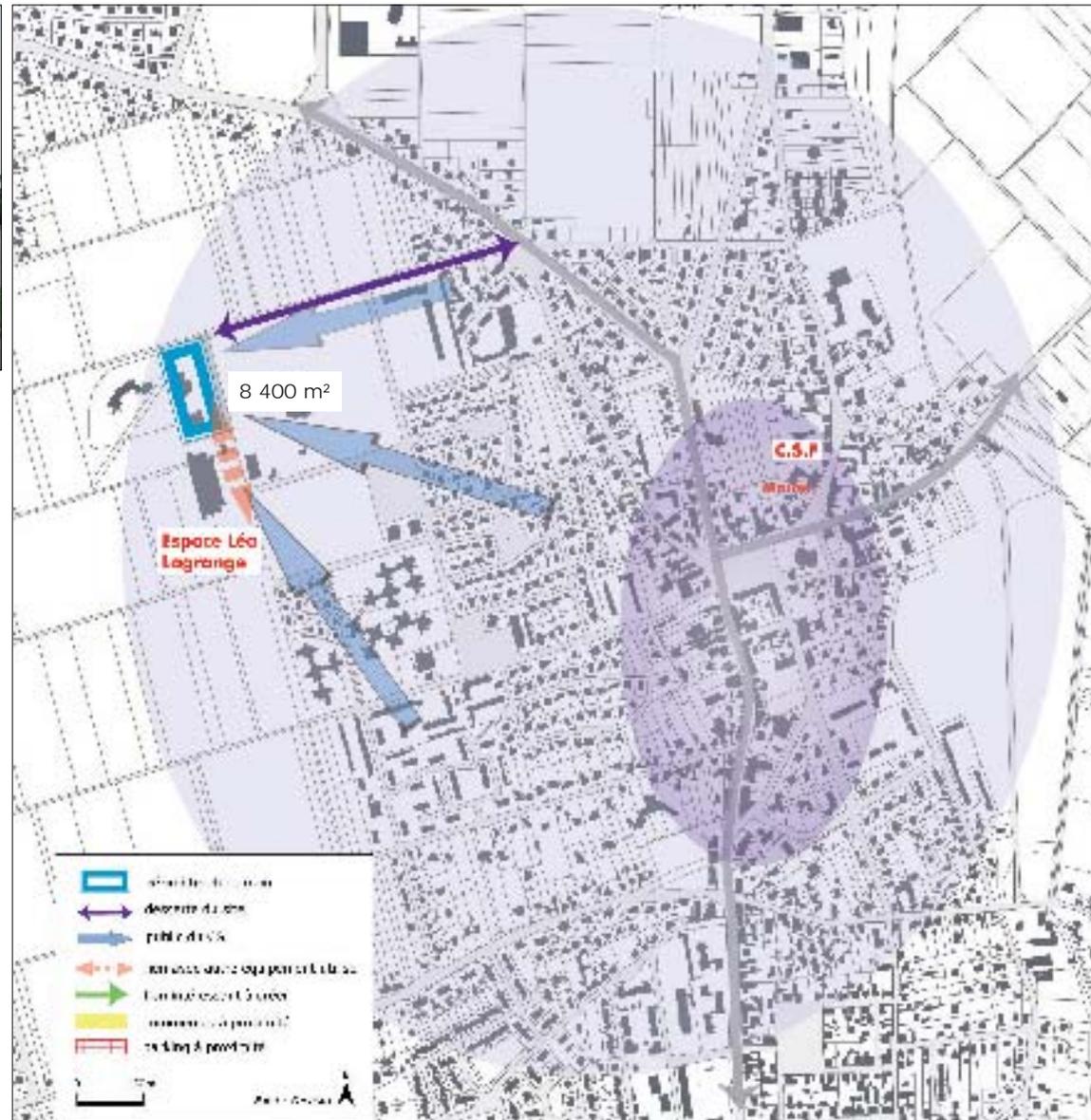
Les terrains non retenus au terme de l'analyse de terrain l'ont été pour les raisons suivantes :

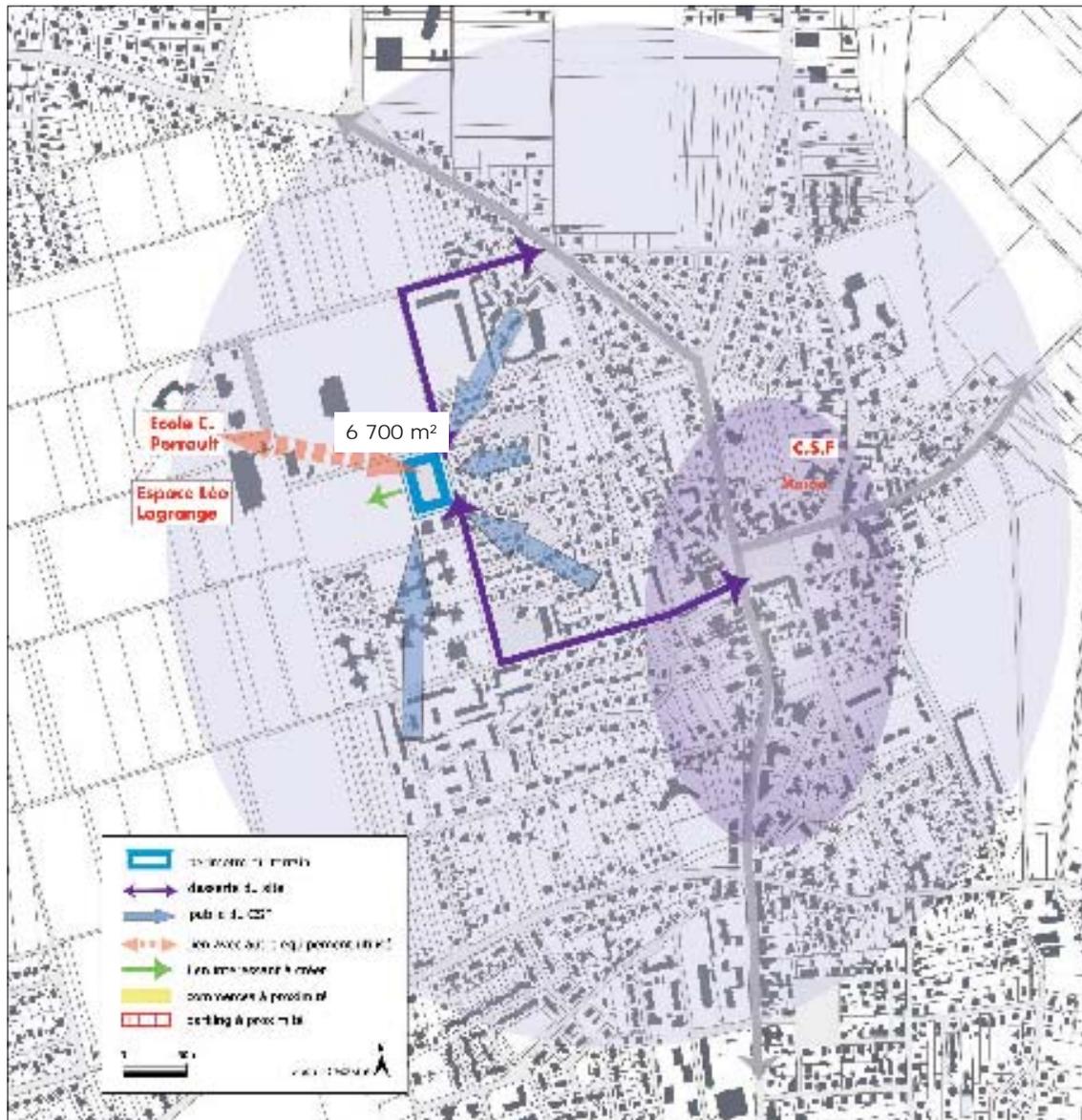
- ⇒ ZAC des Bosquets du Roy : trop excentré par rapport au public ciblé, intégration urbaine difficile à anticiper au coeur d'un quartier encore non constitué
- ⇒ Zone 1 AUh rue du Hohneck : accès peu évident, foncier en lanières et partagé entre 4 propriétaires privés, terrain enclavé dans une zone pavillonnaire
- ⇒ Terrain et parking devant la Résidence de la Forêt : contraintes techniques liées au sol ou sous-sol + situation en frange urbaine (bout de rue, en limite de zone agricole)
- ⇒ Zone UC rue du Pelvoux cadre bâti peu valorisé et peu valorisant



CARACTERISTIQUES DU TERRAIN :

- parcelle communale de 8 400 m²
- en limite de la zone urbaine, assez isolé au milieu d'autres équipements
- relative proximité du public fréquentant le CSF
- proximité avec un autre local utilisé (espace Léo Lagrange)
- accès assez facile et rapide (rue du Vieil Armand)
- 2 bâtiments scolaires susceptibles d'être disponibles dans un espace aménagé





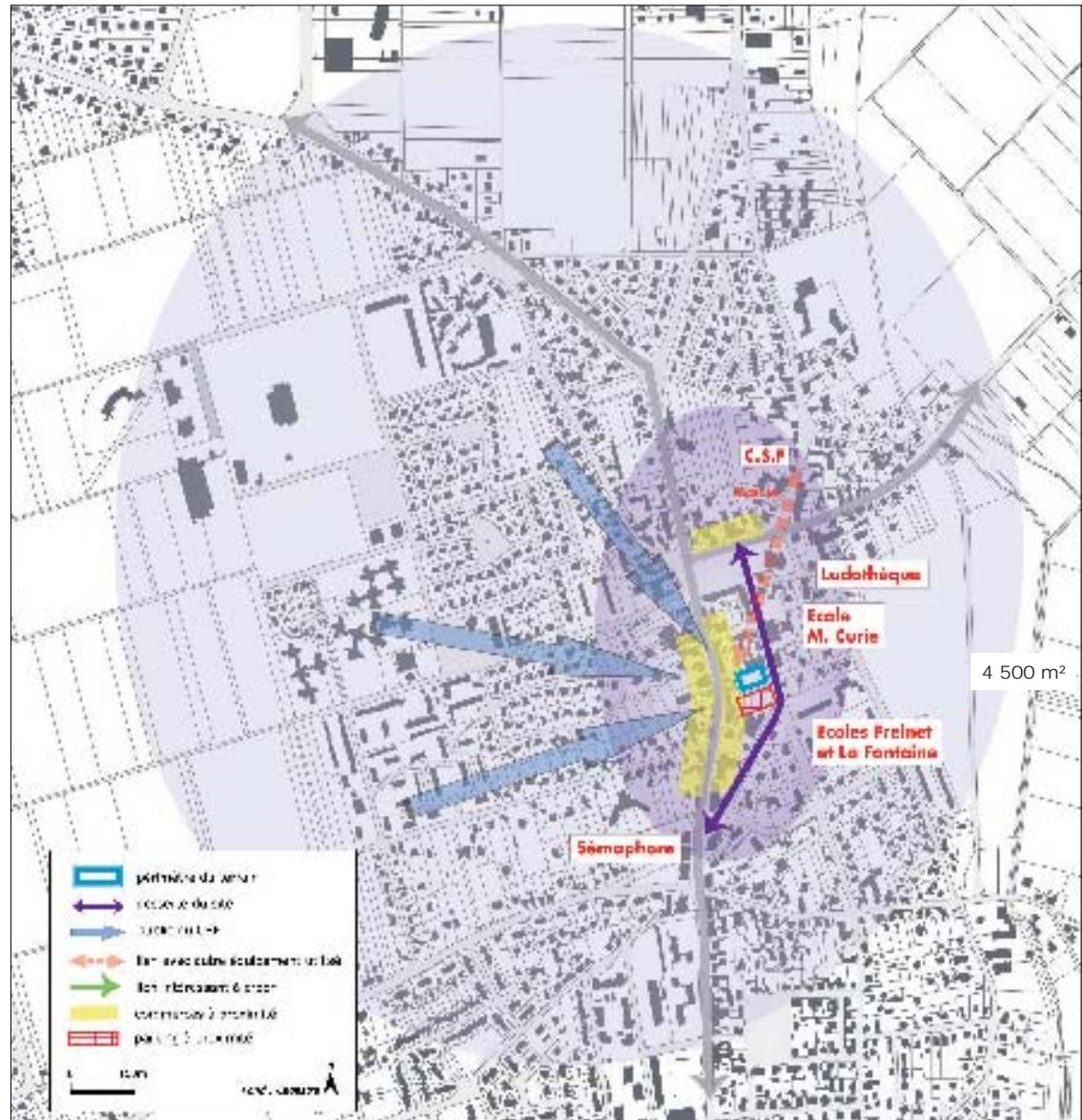
CARACTERISTIQUES DU TERRAIN :

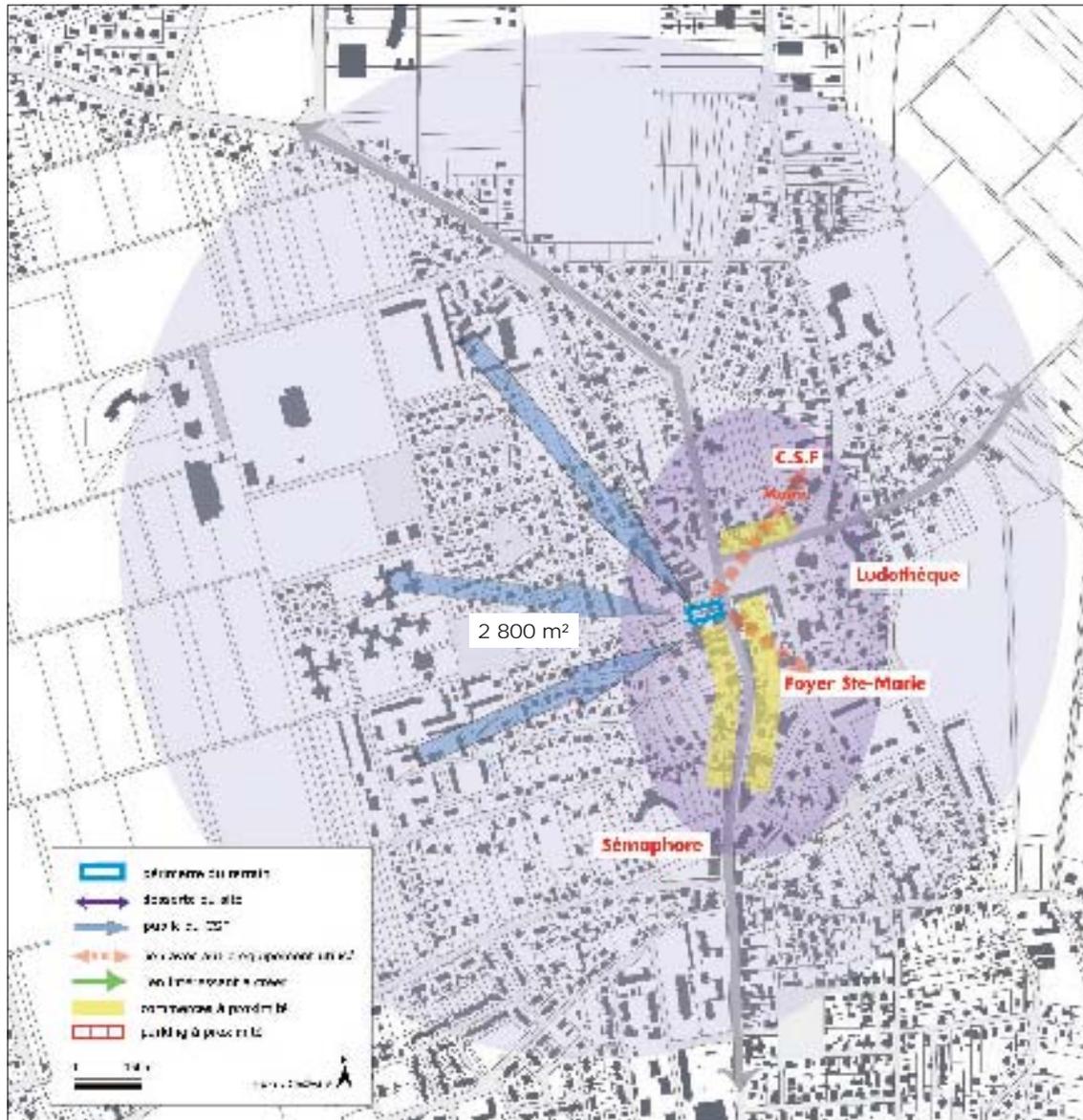
- espace vert public de 6 700 m²
- proximité du public fréquentant le CSF
- proximité avec d'autres locaux utilisés (école Perrault, espace Léo Lagrange)
- accès assez facile et rapide (rue du Markstein) et desserte bus
- lien intéressant possible avec la future zone de loisirs attenante
- alignements préexistants offrant une accroche paysagère et urbaine intéressante



CARACTERISTIQUES DU TERRAIN :

- parcelles privées couvrant 4 500 m²
- situation au centre ville, arrêt de bus proche
- proximité avec les locaux actuels et d'autres équipements (Ludothèque, Sémaphore)
- accès facile et sécurisé (rue Lattre de Tassigny)
- commerces et parking à proximité
- terrain clos avec un bâtiment (foyer paroissial) et un espace extérieur aménagé sommairement





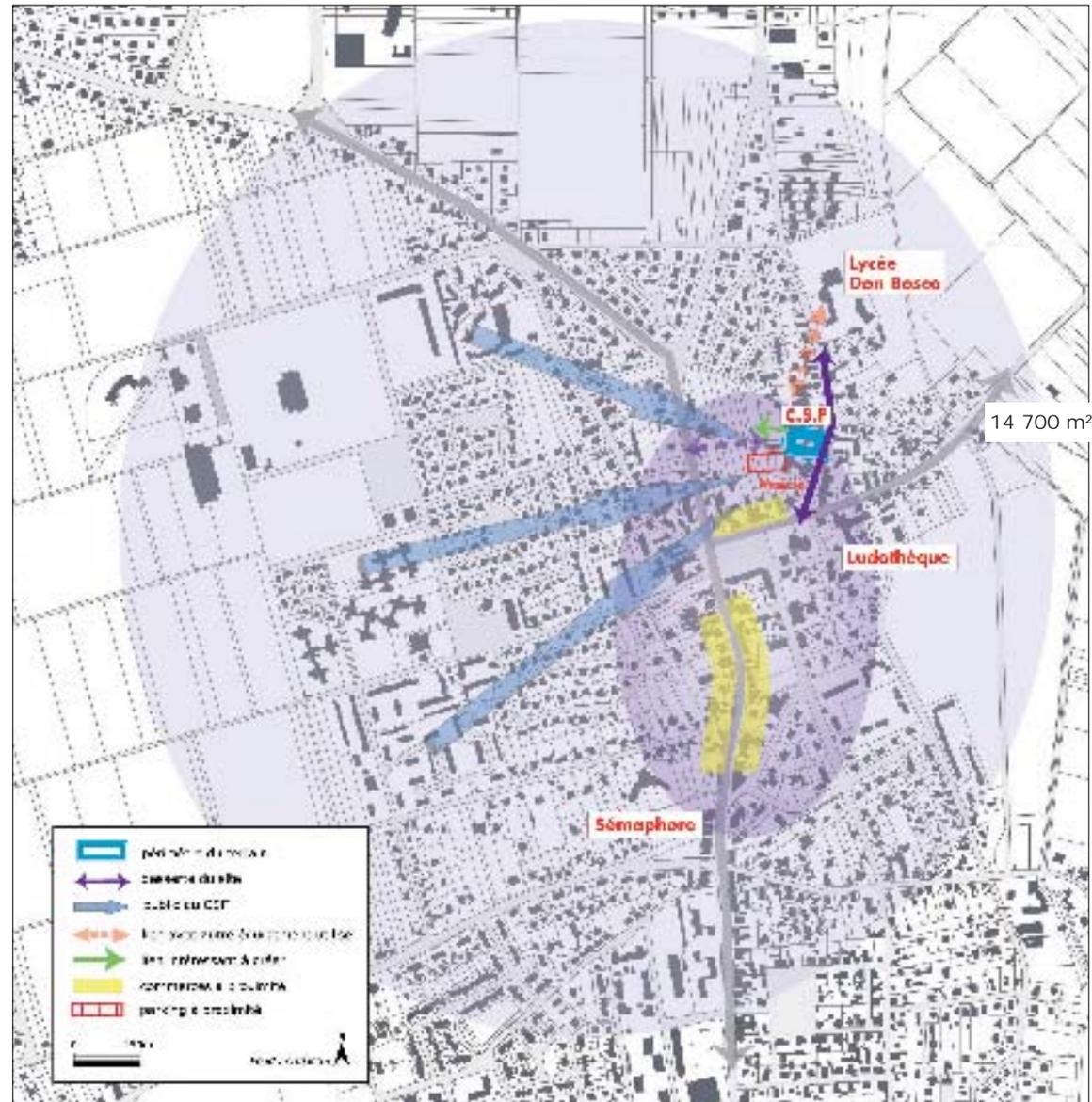
CARACTERISTIQUES DU TERRAIN :

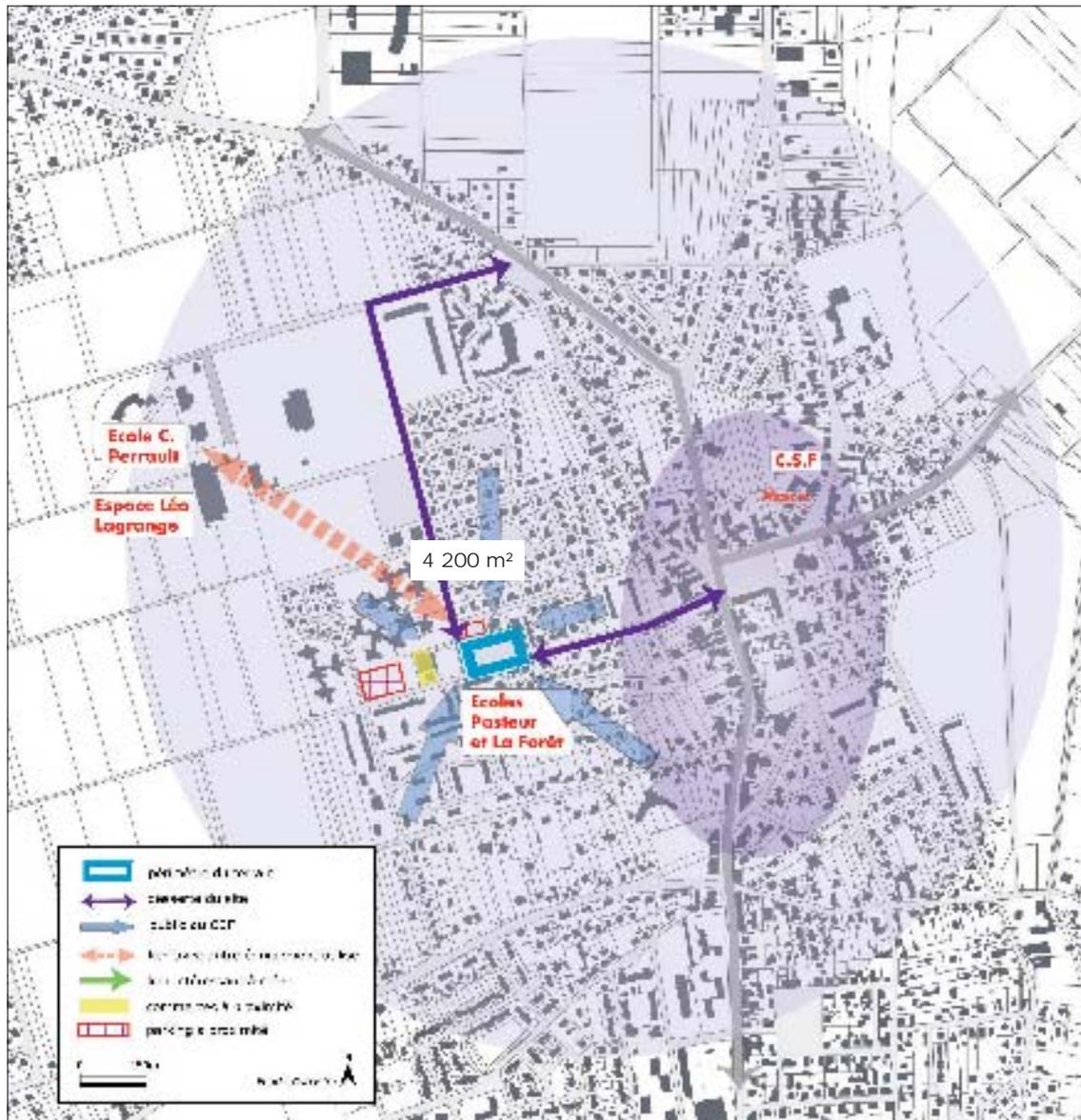
- parcelles privées et communales de 2 800 m²
- situation dans l'hypercentre (commerces), proximité relative avec le public du CSF
- proche du site actuel et d'autres locaux et équipements (Foyer, Ludothèque, Sémaphore)
- accès très facile et rapide (à l'intersection des deux rues principales) et desserte bus
- terrain étroit non bâti entretenu par la ville, attendant à 2 maisons privées dont une vacante



CARACTERISTIQUES DU TERRAIN :

- parcelles communales couvrant 14 700 m² (dont 1800 m² pour la parcelle du CSF)
- situation au centre ville et proximité relative avec le public fréquentant le CSF
- proximité avec d'autres locaux et équipements (Don Bosco, Ludothèque, Sémaphore)
- accès facile (rue d'Ensisheim ou rue de Saint-Cloud) + arrêt de bus et parking à proximité
- lien intéressant avec la future zone d'extension attenante (intégration possible au projet)
- site actuel occupé par une ancienne maison, une grange et un jardin aménagé (jeux). Les terrains attenants sont des vergers





CARACTERISTIQUES DU TERRAIN :

- espace public de 4 200 m²
- au centre du public fréquentant le CSF, place à l'échelle du quartier (commerces)
- proximité avec d'autres locaux utilisés (école Perrault, espace Léo Lagrange, écoles en face)
- accès facile et rapide (rues de la Forêt ou du Markstein), desserte bus et parkings à proximité
- lien intéressant avec les quartiers environnants
- place avec alignement d'arbres comprenant parking, terrains de jeux et espace vert collectif

① ANALYSE DES BESOINS SPÉCIFIQUES AU CENTRE SOCIAL ET FAMILIAL ⇨ entretiens individuels + DES BESOINS DE LA LUDOTHEQUE DE A SEMAPHORE

Attentes du Centre Social et Familial	Attentes de la Ludothèque et de Sémaphore
<ul style="list-style-type: none">⇨ un espace d'accueil plus généreux et convivial⇨ des espaces plus accessibles et plus communicants (avantage du plain-pied)⇨ des espaces de travail (bureaux, salle de réunion) plus grands et plus intimes⇨ des salles d'activités distinctes selon la tranche d'âge accueillie⇨ des espaces suffisants pour les toilettes et la cuisine⇨ des espaces logistiques suffisants (archivage, stockage équipement, parking)⇨ un espace extérieur jardin-jeux voire un préau	<ul style="list-style-type: none">⇨ Adhésion à l'idée d'un rapprochement éventuel avec le CSF : partage d'un même terrain, d'un même bâtiment ou mutualisation d'une salle⇨ Espace type mutualisable : une grande salle (capacité : environ 30 pers.) accessible à tout public et appropriable

② ANALYSE DE L'OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE

- ⇨ identification de 10 terrains potentiels
- ⇨ étude comparative sur une sélection de 6 terrains jugés les plus pertinents ②

③ REACTIONS ET AVIS DU COMITE DE PILOTAGE SUR LE DIAGNOSTIC PREALABLE REALISE

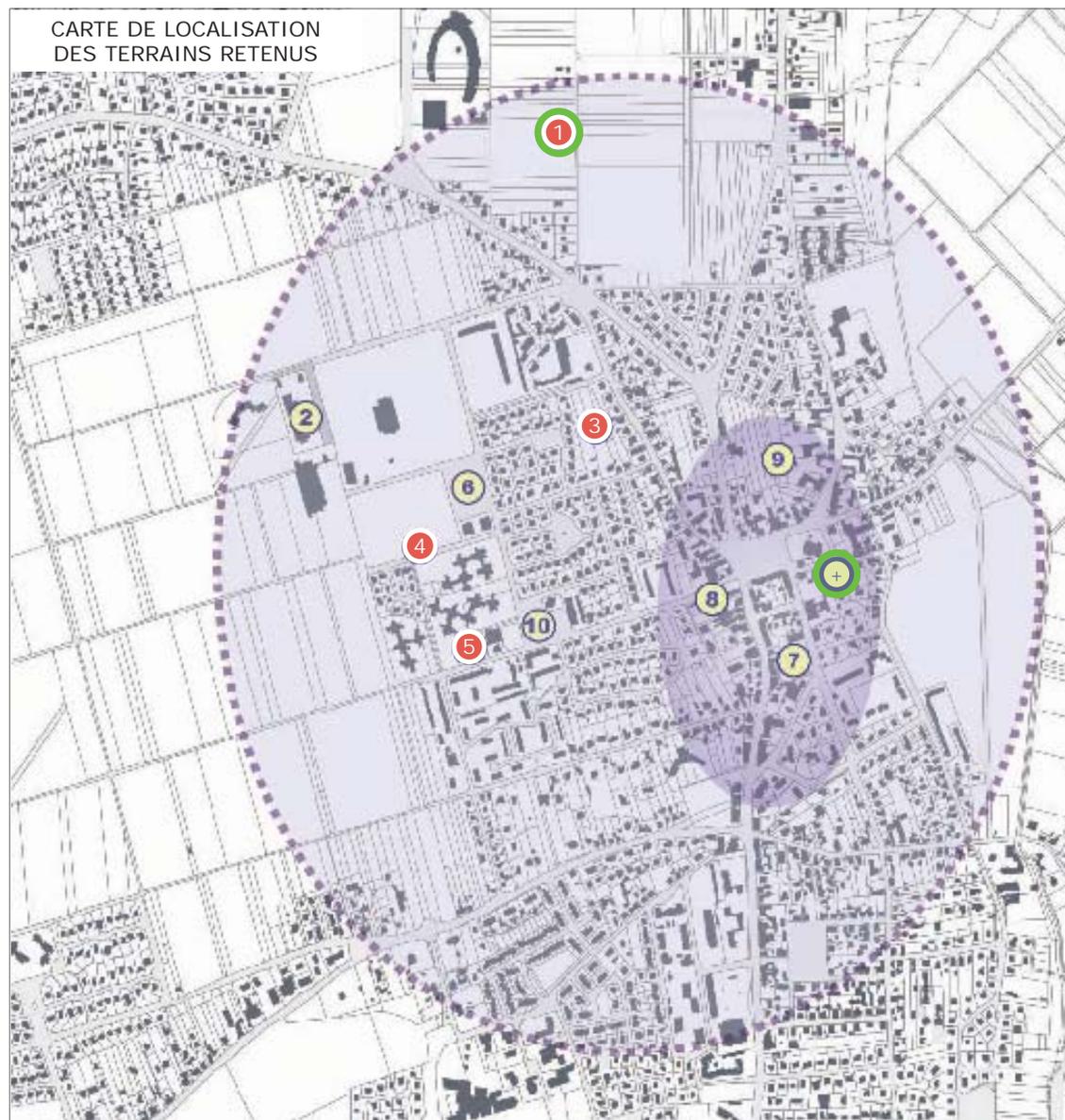
- ⇨ validation de 4 des 6 terrains présentés en étude comparative + intérêt pour 2 autres sites (Bosquets du Roy et Rue du Bourg) ○



PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3



SITES RETENUS :

- ① ZAC des Bosquets du Roy
- ② Ecoles Perrault et Renard
- ⑩ Place du Mont Dore
- ⑦ Terrain du Foyer Sainte-Marie
- ⑨ Site actuel du CSF et secteur « Hinter den Gaerten »
- + Rue du Bourg (Centre médico-social, parcelle attenante et cour de l'école)

→ PROPOSITIONS (PHASE 2)

Le comité de pilotage a validé 4 des 6 sites présentés. Deux autres sites ont été ajoutés présentant un intérêt non négligeable pour la commune de maîtrise foncière (Bosquets du Roy et rue du Bourg).

La deuxième phase de l'étude approfondit l'analyse et présente des schémas d'organisation spatiale sur chaque lieu.

Les trois sites surlignés en rose ont été retenus par le comité de pilotage. L'analyse et les propositions sont plus détaillées.

Les éléments recueillis ont permis de définir les surfaces exprimées en m² nécessaires au fonctionnement des structures répartie de la manière suivante :

Le Centre Social et Familial :

Pour les activités hebdomadaires - **600 m²**

Pour les activités de vacances scolaires : **450 m² soit un total de 1050 m²**

pouvant être répartis de la façon suivante

pour le bâti : 700 m² au sol

pour les espaces verts : 400 m²

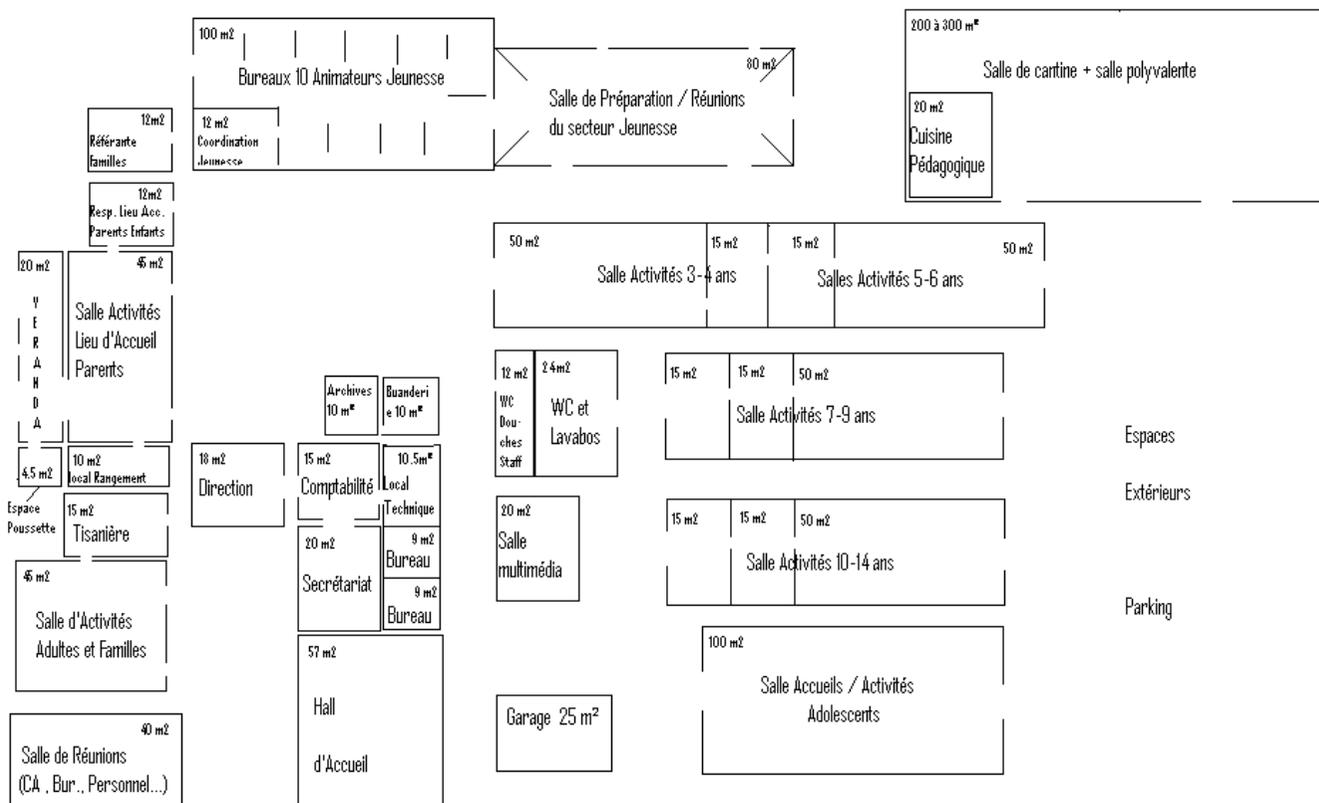
pour le stationnement : 400 m²

La Ludothèque : pour l'ensemble de leurs activités : **120 m²**

Le Sémaphore : pour l'ensemble de leurs activités : **150 m²**

en considérant la mutualisation d'espaces entre les structures.

Schéma d'organisation spatiale des locaux du CSF (Source : CSF)



Chaque fiche présentant un site figure la surface proposée pour le CSF (carré rouge) en proportion avec la superficie du terrain.



CSF

SUPERFICIE DES TERRAIN : 4 500 m²**POTENTIEL DES TERRAIN**

	ATOUS	CONTRAINTES
Localisation, contexte urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Situation au centre ville, arrêt de bus proche - Proximité avec les locaux actuels et d'autres équipements (Ludothèque, Sémaphore) - Accès facile et sécurisé (rue Lattre de Tassigny) - Commerces et parking à proximité 	
Configuration, occupation	- Accès facile et sécurisé (rue Lattre de Tassigny)	- Terrain clos avec un bâtiment (foyer paroissial) et un espace extérieur aménagé sommairement
Foncier		Parcelle privée (Association du foyer paroissial) Environ 2/3 de la surface disponible
Plan Local d'Urbanisme	Zone UA	Construction sur limite séparative assez contrainte en zone UA

PROJETS ET PROGRAMMES ENVISAGEABLES

	ATOUS	CONTRAINTES
Structure unique pour le Centre Social Familial	Possibilité de créer des espaces dédiés aux activités par tranche d'âge et aussi par type d'activités hebdomadaires	Surface constructible suffisante Partage de l'espace central avec le foyer Sainte-Marie
Possibilité de mutualiser une salle et/ou une salle de stockage pour la ludothèque ou le sémaphore	Permet de créer des espaces complémentaires pour ces deux structures en gardant leurs autres locaux	

ETUDES, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX A PREVOIR

Désignation des travaux	Oui	Non
Expertise de bâtiments	x	
Démolition ou réhabilitation	x	
Extension de l'existant		x
Construction neuve	x	
Traitement paysager	x	

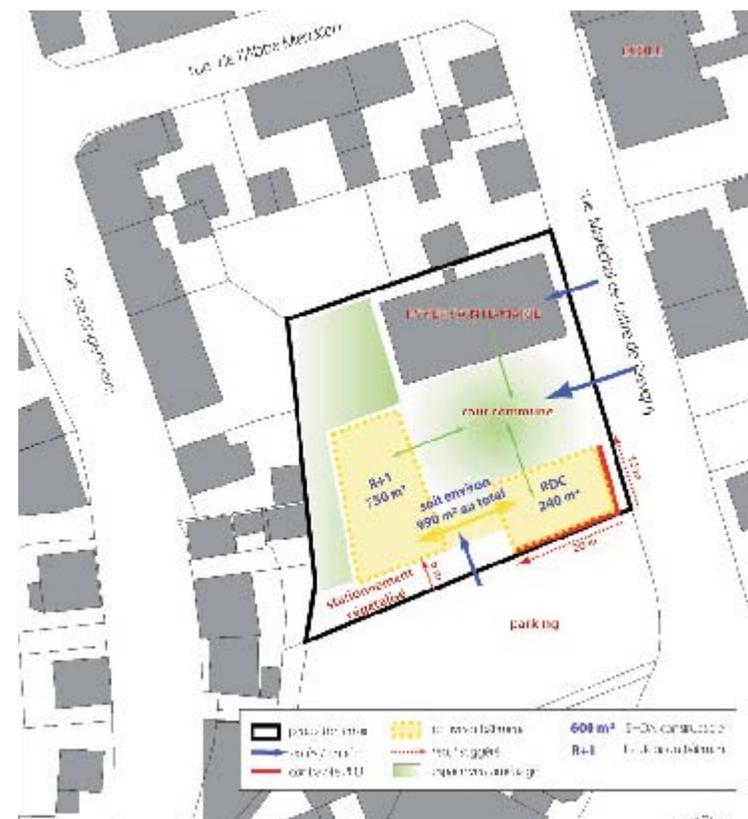
ESTIMATION DU BUDGET

Désignation des travaux	Oui	Non
Achat du terrain	x	
Démolition	x	
Construction neuve	x	
Réhabilitation		x
Aménagements des abords	x	
Dépenses annexes - espaces à recréer ailleurs	x	

Budget important



Schéma d'aménagement - insertion du bâtiment et organisation de la parcelle



SUPERFICIE DES TERRAINS : 4 500 m²

POTENTIEL DES TERRAINS

	ATOUTS	CONTRAINTES
Localisation, contexte urbain	Espace public mixte à l'angle des rues de la Forêt et du Markstein, desservi par ligne de bus Accès rapide depuis le centre et depuis les quartiers Proximité immédiate de commerces (pharmacie, restauration) et des écoles Pasteur et La Forêt	
Configuration, occupation	Place bien dégagée visuellement au sein du quartier Présence d'équipements de jeux pour enfants	Un parking (42 places) à reporter à proximité Déplacement à prévoir des équipements de jeux
Foncier	Emprise publique (place) à recadrer en parcelle	
Plan Local d'Urbanisme	Règlement autorisant le projet sans contraintes significatives (zone UB)	

PROJETS ET PROGRAMMES ENVISAGEABLES

	ATOUTS	CONTRAINTES
Structure unique pour le Centre Social Familial	Possibilité de créer des espaces dédiés aux activités par tranche d'âge Repli aisé toujours possible sur Perrault et Lagrange	Aménagements et restructuration des bâtiments à adapter en fonction des besoins du CSF
Possibilité d'intégrer un bâtiment pour la ludothèque (avec lien plus ou moins marqué avec celui du CSF)	Mutualisation possible de certains espaces (grande salle, stockage, espaces extérieurs, parking ...)	Position moins centrale pour la ludothèque

ETUDES, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX A PREVOIR

Désignation des travaux	Oui	Non
Expertise de bâtiments		x
Démolition ou réhabilitation		x
Extension de l'existant		x
Construction neuve	x	
Traitement paysager	x	

ESTIMATION DU BUDGET

Désignation des travaux	Oui	Non
Achat du terrain		x
Démolition		x
Construction neuve	x	
Réhabilitation		x
Aménagements des abords	x	
Dépenses annexes - espaces à recréer ailleurs	x	

Budget moyen

Schéma d'aménagement - insertion du bâtiment et organisation de la parcelle



CSF

SUPERFICIE DES TERRAINS : 1 450 m²**POTENTIEL DES TERRAINS**

	ATOUTS	CONTRAINTES
Localisation, contexte urbain	Situé au centre-ville	Terrain mal desservi (rue étroite et difficile à trouver) Peu de stationnement à proximité immédiate
Configuration, occupation		Parcelles exiguës, occupées par plusieurs bâtiments peu appropriés au programme → acquisition souhaitable d'une partie de la cour de l'école Interface l'espace public de la rue très limitée
Foncier	Parcelles communales	Superficie totale faible Surface non bâtie disponible faible
Plan Local d'Urbanisme	Règlement autorisant le projet : zone UE (CMS et école) et zone UA (maison et son annexe)	Construction sur limite séparative assez contrainte en zone UA à moins de reclasser la parcelle en zone UE

PROJETS ET PROGRAMMES ENVISAGEABLES

	ATOUTS	CONTRAINTES
Pôle pour le fonctionnement hebdomadaire du Centre Social Familial	Fonctionnement similaire à aujourd'hui sur une localisation géographique quasiment équivalente (recours à d'autres locaux pour les activités du centre de loisirs)	Surface constructible tout juste suffisante Proximité avec la ludothèque de l'ordre de la promiscuité Pas de stationnement possible sur la parcelle

ETUDES, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX A PREVOIR

Désignation des travaux	Oui	Non
Expertise de bâtiments	x	
Démolition ou réhabilitation	x	
Extension de l'existant	x	
Construction neuve	x	
Traitement paysager	x	

ESTIMATION DU BUDGET

Désignation des travaux	Oui	Non
Achat du terrain		x
Démolition	x	
Construction neuve	x	
Réhabilitation	x	
Aménagements des abords	x	
Dépenses annexes - espaces à recréer ailleurs		x

Budget moyen



Schéma d'aménagement



Les trois sites suivant ont été retenus par le comité de pilotage. L'analyse a relevé les potentialités en termes de fonctionnement sur le site et les besoins en termes de surface.

L'insertion du bâtiment devra correspondre au pré-programme sommairement défini ci-dessous.

PRE-PROGRAMME

Bâtiment pouvant être de plain-pied ou sur plusieurs niveaux permettant de réduire les coûts et l'emprise au sol.

- Rez-de-chaussée :

- Accueil
- Secrétariat
- Comptabilité
- Direction
- Salle d'activités - par tranche d'âges
- Lieu d'accueil/salle d'activités parents-adultes et famille
- Cantine + cuisine + salle polyvalente
- Salle mutualisable avec la ludothèque et/ou Sémaphore

- Etage :

- Bureaux des animateurs
- Salle de préparation/ réunions
- Archives

- Cave :

- salles techniques
- stockage matériel

- Espaces extérieurs :

- Aire d'accueil + stationnement
- Aménagement d'espaces de jeux et autres

→ PROJET BÂTIMENT

Le pré-programme permet d'établir les besoins en termes d'espace pour le fonctionnement des services du Centre Social et Familial.

Ce projet peut tout aussi bien s'adapter à un bâtiment existant qu'à une nouvelle construction.

SUPERFICIE DU TERRAIN : 6 900 m²

CSF

POTENTIEL DU TERRAIN

	ATOUPS	CONTRAINTES
Localisation, contexte urbain	- Relative proximité du public fréquentant le CSF - Proximité avec un autre local utilisé (espace Léo Lagrange)	En limite de la zone urbaine, assez isolé au milieu d'autres équipements La rue du Vieil Armand, seule voie d'accès possible, n'est pas dimensionnée, ni aménagée pour une circulation intense
Configuration, occupation	2 bâtiments scolaires susceptibles d'être disponibles dans un espace aménagé	Bâtiments à réaménager pour le fonctionnement du CSF
Foncier	Parcelle communale de taille importante	
Plan Local d'Urbanisme	zone UE (équipements intérêt général) appropriée aires de stationnement ouvertes au public autorisées Pas de COS et emprise au sol et hauteur élevées	Constructions à l'alignement des bâtiments existants sauf pour construction en partie arrière de l'existant Eloignement de 4 m par rapport à l'existant si pas de contiguïté

PROJETS ET PROGRAMMES ENVISAGEABLES

	ATOUPS	CONTRAINTES
Structure unique pour le Centre Social Familial	Possibilité de créer des espaces dédiés aux activités par tranche d'âge Proximité de Léo Lagrange pour manifestations	Aménagements et restructuration des bâtiments à adapter en fonction des besoins du CSF

Schéma d'aménagement - insertion du bâtiment et organisation de la parcelle

ETUDES, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX A PRAVOIR

Désignation des travaux	Oui	Non
Expertise de bâtiments	x	
Démolition ou réhabilitation	x	
Extension de l'existant		x
Construction neuve		x
Traitement paysager		x

ESTIMATION DU BUDGET

Désignation des travaux	Oui	Non
Achat du terrain		x
Démolition		x
Construction neuve		x
Réhabilitation	x	
Aménagements des abords	x	
Dépenses annexes - espaces à recréer ailleurs		x

TRAVAUX D'AMELIORATION DES BATIMENTS

- Amélioration de la desserte - lien avec le projet ANRU sur le Markstein
- Mise aux normes pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Amélioration en matière d'économie d'énergie
 - Isolation : menuiseries, toiture, ...
 - Voir pour d'autres systèmes de chauffage
- Valorisation des espaces extérieurs

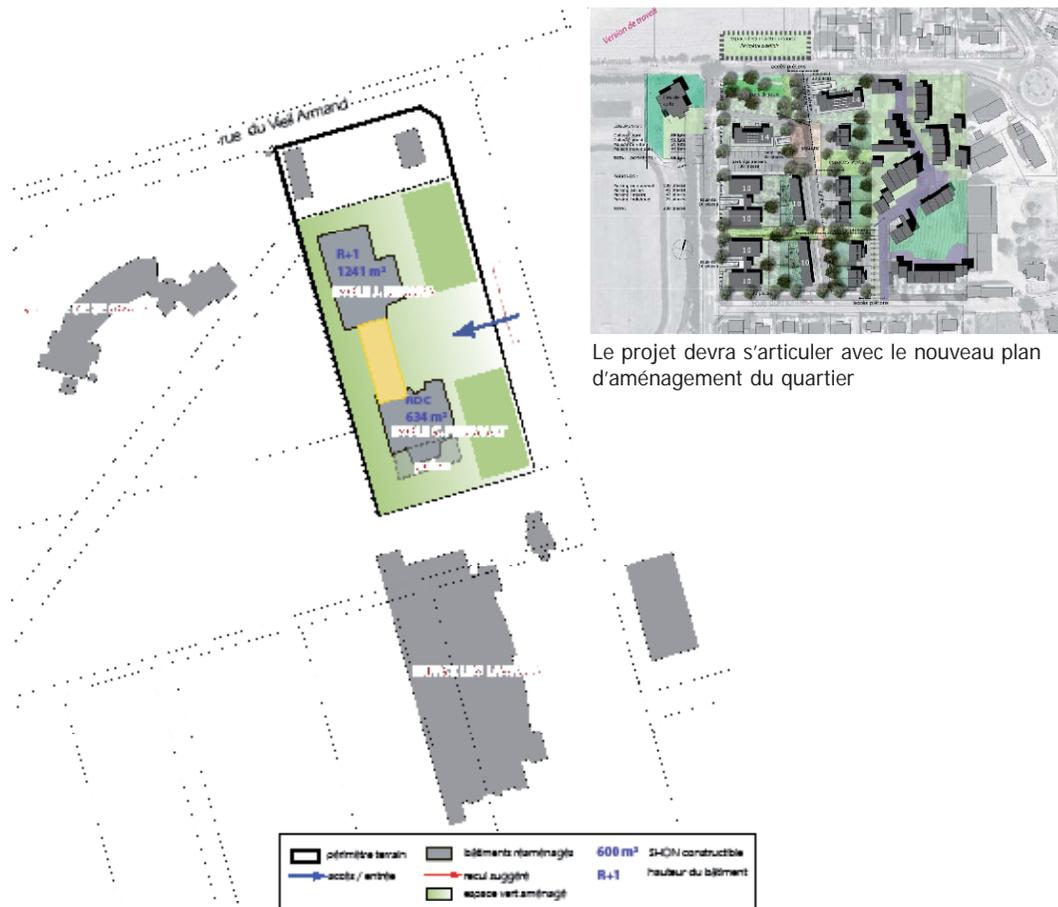
ESTIMATION DU BUDGET

Superficie bâtiments : 1800 m²

Réhabilitation lourde
entre 1 500 000 € et 2 000 000 €

Rafraichissement des bâtiments et mise aux normes
entre 700 000 € et 900 000 €

Espaces extérieurs
entre 50 000 € et 150 000 €



Le projet devra s'articuler avec le nouveau plan d'aménagement du quartier



SUPERFICIE DU TERRAIN : environ 7 000 m²



POTENTIEL DU TERRAIN

	ATOUS	CONTRAINTES
Localisation, contexte urbain	Terrain à la croisée de deux axes majeurs NS et OE, assez rapidement depuis le centre comme depuis le quartier Markstein Nouveau quartier résidentiel à venir (familles) Desserte par le tram à terme (arrêt tout proche) Parcelle traversée par la coulée verte structurante de la ZAC	Pas d'environnement bâti dans l'immédiat : forme et morphologie du projet en parallèle d'une réflexion de type projet urbain à l'échelle de la ZAC
Configuration, occupation	Terrain vaste, rectiligne et plat en cœur de ZAC	
Foncier	Parcelle de taille importante	A acquérir ou échange à négocier selon le statut du propriétaire (MDPA ? SERM ? Privé ?)
Plan Local d'Urbanisme	Zone d'extension IAUh1 à usage principal d'habitation Réglementation souple offrant une liberté de projet	

PROJETS ET PROGRAMMES ENVISAGEABLES

	ATOUS	CONTRAINTES
Structure unique pour le Centre Social Familial	Possibilité de créer des espaces dédiés aux activités par tranche d'âge et aussi par type d'activités (hebdo, centre de loisirs pendant les vacances)	Aménagements et restructuration des bâtiments à adapter en fonction des besoins du CSF
Possibilité d'intégrer un bâtiment pour la ludothèque (avec lien plus ou moins marqué avec celui du CSF)	Mutualisation possible de certains espaces (grande salle, stockage, espaces extérieurs, parking ...) Proximité sans risque de promiscuité et d'amalgame (nouveau quartier, plus neutre)	
Possibilité d'intégrer l'espace mutualisable utile à Sémaphore	Rapidement accessible depuis la rue de Kingersheim (notamment une fois le tram mis en service)	

ETUDES, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX A PREDVOIR

Désignation des travaux	Oui	Non
Expertise de bâtiments		x
Démolition ou réhabilitation		x
Extension de l'existant		x
Construction neuve	x	
Traitement paysager	x	

ESTIMATION DU BUDGET

Désignation des travaux	Oui	Non
Achat du terrain	x	
Démolition		x
Construction neuve	x	
Réhabilitation		x
Aménagements des abords	x	
Dépenses annexes - espaces à recréer ailleurs		x

TRAVAUX A ENTREPRENDRE

- Insertion du projet d'équipement public dans le projet de développement de la ZAC des Bosquets du Roy
- Travaux de viabilisation du terrain
- Programme d'un concours d'idées pour la réalisation du bâtiment et son insertion paysagère

ESTIMATION DU BUDGET

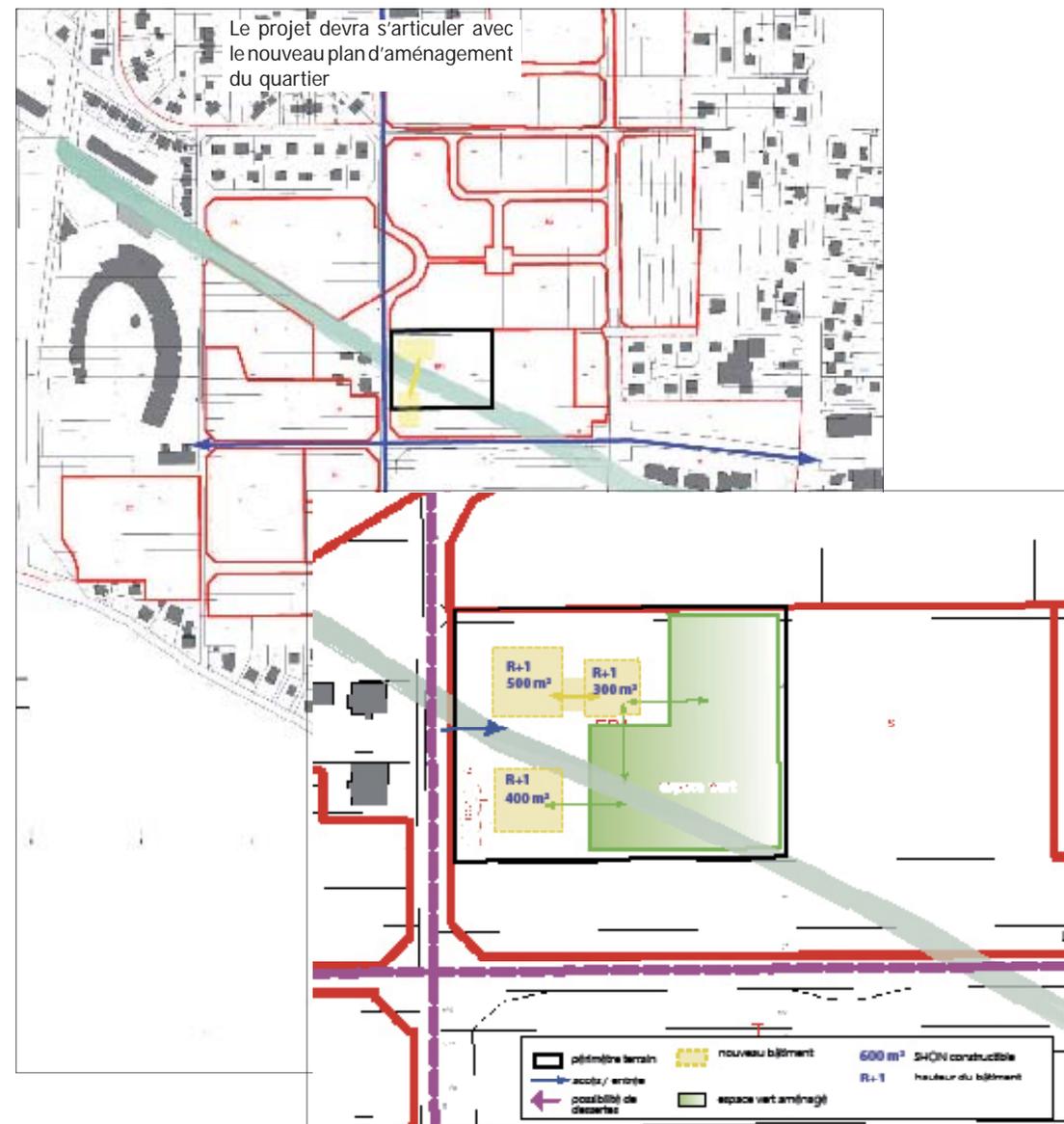
Superficie bâtiment : 1200 m²

Bâtiment «classique»
entre 1 250 000 € et 1 650 000 €

Bâtiment incluant des principes HQE
entre 1 700 000 € et 1 950 000 €

Espaces extérieurs
entre 240 000 € et 360 000 €

Schémas d'aménagement - insertion du bâtiment et organisation de la parcelle



SUPERFICIE DES TERRAINS : 2 000 m²



POTENTIEL DES TERRAINS

	ATOUPS	CONTRAINTES
Localisation, contexte urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Situation au centre ville et proximité relative avec le public fréquentant le CSF - Proximité avec d'autres locaux et équipements (Don Bosco, Ludothèque, Sémaphore) - Lien intéressant avec la future zone d'extension attenante (intégration possible au projet) 	Les terrains attenants sont des vergers
Configuration, occupation	-Accès facile (rue d'Ensisheim ou rue de Saint-Cloud) + arrêt de bus et parking à proximité	Site actuel occupé par une ancienne maison, une grange et un jardin aménagé (jeux).
Foncier	Parcelles communales, superficie totale importante	
Plan Local d'Urbanisme	<p>Zones UE (pour CSF)</p> <p>Hinter den Gaerten - Zone d'extension IAUh1 à usage principal d'habitation Réglementation souple offrant une liberté de projet</p>	<p>Constructions à l'alignement des bâtiments existants sauf pour construction en partie arrière de l'existant</p> <p>Eloignement de 4 m par rapport à l'existant si pas de contiguïté</p>

PROJETS ET PROGRAMMES ENVISAGEABLES

	ATOUPS	CONTRAINTES
Structure unique pour le Centre Social Familial	Possibilité de créer des espaces dédiés aux activités par tranche d'âge et aussi par type d'activités (hebdo, centre de loisirs pendant les vacances)	Expertise de la grange insérée dans le projet afin de déterminer le degré de réhabilitation possible
Possibilité d'intégrer un bâtiment pour la ludothèque (avec lien plus ou moins marqué avec celui du CSF)	Mutualisation possible de certains espaces (grande salle, stockage, espaces extérieurs, parking ...)	Aménagements et restructuration des bâtiments à adapter en fonction des besoins du CSF
Possibilité d'intégrer l'espace dédié Sémaphore	Rapidement accessible	

ETUDES, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX A PREVOIR

Désignation des travaux	Oui	Non
Expertise de bâtiments	x	
Démolition ou réhabilitation	x	
Extension de l'existant		x
Construction neuve	x	
Traitement paysager	x	

ESTIMATION DU BUDGET

Désignation des travaux	Oui	Non
Achat du terrain		x
Déplacement de garages	x	
Construction neuve	x	
Réhabilitation	x	
Aménagements des abords	x	
Dépenses annexes - espaces à recréer ailleurs		x

TRAVAUX A ENTREPRENDRE

- Insertion du projet d'équipement public dans le contexte urbain
- Travaux de viabilisation du terrain
- Programme d'un concours d'idées pour la réalisation du bâtiment et son insertion paysagère

ESTIMATION DU BUDGET

Superficie bâtiment : 1200 m²

Bâtiment «classique»
entre 1 250 000 € et 1 650 000 €

Bâtiment incluant des principes HQE
entre 1 700 000 € et 1 950 000 €

Espaces extérieurs
entre 75 000 € et 120 000 €

Schémas d'aménagement - insertion du bâtiment et organisation de la parcelle



agence d'urbanisme
de la région mulhousienne

spécifiques.

Maison de la Petite Enfance à Kingersheim

(Source Ville de Kingersheim)

La Maison de la Petite Enfance, c'est un bâtiment de 967 m² qui permet d'accueillir quotidiennement 70 enfants. Elle rassemble en effet, en un même lieu fédérateur, un ensemble de services en lien avec les petits, à savoir un multi accueil (ouvert du lundi au vendredi de 7h à 19h non stop avec repas), un accueil périscolaire maternel et primaire, un consultation PMI, l'accueil de permanences du relais des assistantes maternelles, un lieu d'écoute parents-enfants ainsi que des locaux permettant la mise en place d'animations



Wittenheim
Localisation
du C.S.F

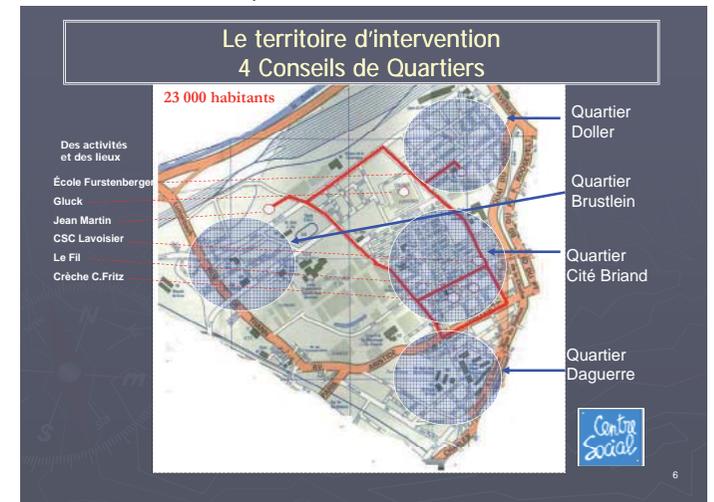
Des autres exemples en projet à Mulhouse

Centre Socio-culturel de Lavoisier

Image du futur projet



Extrait du dossier de présentation du Centre social



Centre multi accueil Papin

Fiche descriptive du projet (source : Ville de Mulhouse)

PRU FRANKLIN	Reconstruction du Centre Social et Culturel Papin sur la friche Mobilia	Ville de Mulhouse
-------------------------	--	--------------------------

Objectifs majeurs - Enjeux		
<ul style="list-style-type: none"> Installer le centre social Papin des locaux adaptés à son activité et aux besoins du quartier : les locaux actuels sont éclatés, nécessiteraient une remise aux normes et sont insuffisants au regard de la demande. Reconvertir la friche Mobilia de la rue du Gaz (ancien entrepôt). 		
Description de l'opération - Programme		
<p>Démolition de la friche Mobilia</p> <p>Construction d'un bâtiment neuf d'une surface utile de 1225 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> Locaux pour les activités des secteurs Jeunesse, Péricolaire élémentaire et collège, Médiation, Animation Globale, Economie sociale et familiale Accueil et administration du Centre <p>NB : le programme initial nécessitait l'acquisition du 4a rue du Gaz, non encore réalisée. Le retard induit a conduit à une évolution du projet : retrait du multi-accueil Petite Enfance (diminution de 1700 à 1225 m²)</p>		
Organisation existante ou envisagée		
<ul style="list-style-type: none"> Maitrise d'ouvrage : Ville de Mulhouse MOE : Coulon, architecte. 		
Calendrier prévisionnel		
<ul style="list-style-type: none"> Choix de l'équipe MOE Début des travaux Fin des travaux 	<p>1^{er} trimestre 2006</p> <p>1^{er} trimestre 2007</p> <p>3^{ème} trimestre 2008</p>	
Interfaces		
<ul style="list-style-type: none"> Traitement des immeubles dégradés du quartier (PRI, OPAH) Création de logements sociaux en neuf (programme OPAC de 28 logements sur Vosges-Dollfus) 	<ul style="list-style-type: none"> Réaménagement de la rue du Gaz Création d'un multi-accueil Petite Enfance dans l'îlot Gaz-Runtz 	



DETAIL DES COUTS ET MODE DE CALCUL

Acquisition	Travaux	Honoraires et études	Mobilier et divers	Total HT	TVA	Total TTC	Mode de calcul
335 387	1 851 290	441 566	217 897	2 846 140	492 108	3 338 248	Estimation à partir de l'APS établi pour le programme initial à 1700 m ² de SU

VENTILATION BESOINS DE TRESORERIE DE L'OPERATION

Financé à ce jour	2004	2005	2006	2007	2008	2009
335 387			300 000	800 000	900 000	1 000 000

PLAN DE FINANCEMENT

Financier	Participation estimée	Participation validée	Mode de calcul / source d'info
Maitre d'ouvrage : Ville de Mulhouse	569 228		20% du coût total HT
Département	569 228		20% du coût total HT
FEDER	284 614		10% du coût total HT
CAF			
ANRU	1 423 070		50% du montant HT
Total	2 846 140		Montant HT

Année d'engagement des subventions : 2007



PHASE 1

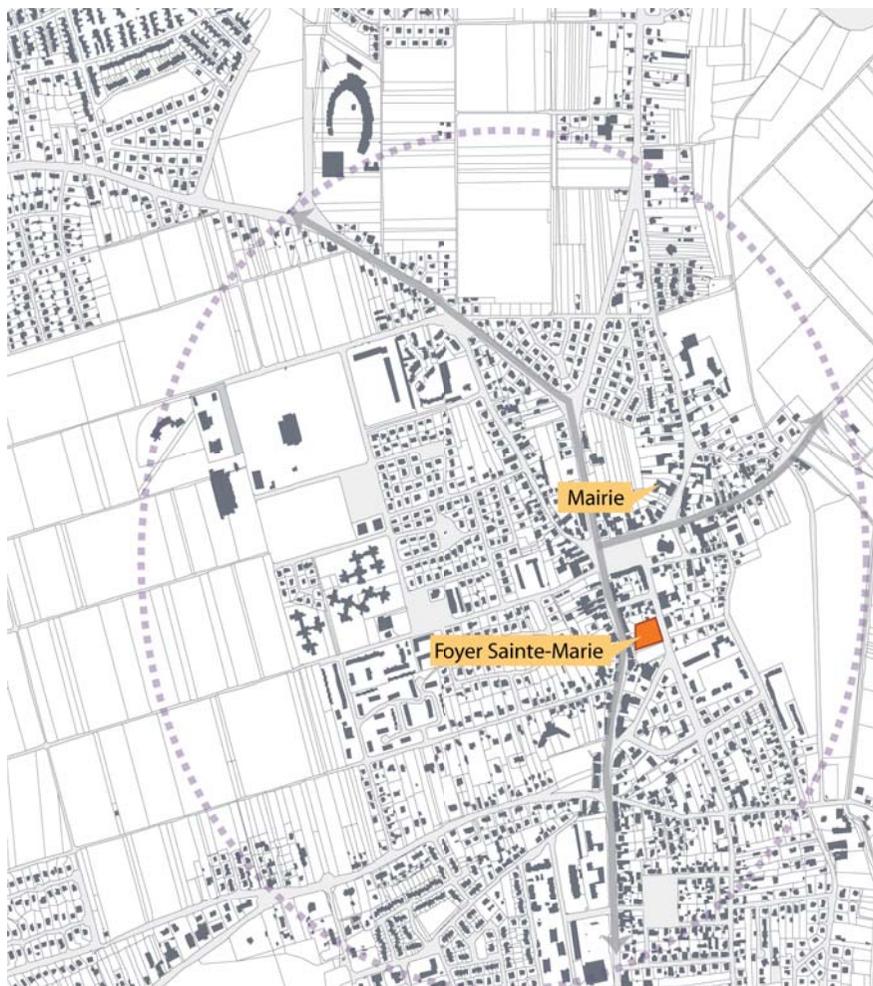
PHASE 2

PHASE 3

Schéma d'organisation du bâtiment



Localisation



Un projet de Centre Social et familial au cœur de la ville, alliant proximité et besoins spécifiques de la structure en lieu et place du Foyer Sainte-Marie.

Lors de l'étude préalable, le comité de pilotage n'a pas opté pour un site en particulier. L'étude a permis de cibler plusieurs sites sur la commune pouvant accueillir cette structure en prenant en compte les besoins actuels et futurs du centre.

En raison d'une opportunité d'acquisition foncière, la ville de Wittenheim a porté son choix sur le **foyer Sainte-Marie**, site a priori écarté.

La possibilité de bénéficier de l'ensemble, parcelle et bâtiment, a permis à la commune d'envisager un projet en cohérence avec les besoins de la structure et les objectifs de la commune.

L'espace à côté du foyer Sainte-Marie présente les avantages suivant :

- La taille de la parcelle suffisamment grande (4500m²).
- Sa situation au centre ville, «îlot» 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 Péricolaire m2A.
- L'accès facile et sécurisé.

- La proximité de commerces et de stationnement.
- Le terrain clos.

Le bâtiment 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.

→ DOCUMENT ANNEXE - Pré programme

Le pré programme du projet expose les fondements du projet, en terme d'objectifs et de moyens à mettre en oeuvre.

Il permet :

- d'arrêter les choix fondamentaux du maître d'ouvrage,
- d'identifier les conditions de la réussite de l'opération,
- d'organiser le jeu des acteurs et la communication au sein de la maîtrise d'ouvrage,
- de consulter les personnes concernées,
- de poursuivre la démarche de programmation dans l'objectif de passer une commande à un maître d'oeuvre.

