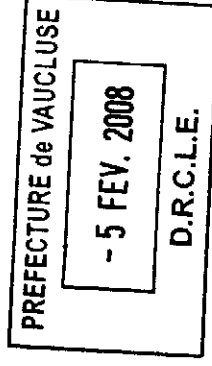




Commune de CHATEAUNEUF DU PAPE (84)

**PROJET « MAISON DE L'ENFANCE »
REORGANISATION ET CREATION DES
EQUIPEMENTS PUBLICS**

**DOSSIER PRESENTE POUR LA DEMANDE DE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
(D.U.P.)**



JANVIER 2008

1 – NOTICE EXPLICATIVE

Introduction

La commune de Châteauneuf du Pape envisage un accroissement de sa population à moyen terme (évolution de 2150 habitants en 2006 à 2500 en 2015), lié notamment à la création d'une caserne de gendarmerie et l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du territoire.

L'ensemble « Petite Enfance » actuel se situe chemin de la Calade, quartier « Les Parrans », situé à 300 m au Sud du centre-ville.

Les installations actuelles d'accueil des enfants sont saturées et nécessitent des investissements lourds de mise aux normes.

Courant 2006 la municipalité a envisagé de déplacer la crèche vers l'école maternelle afin de permettre l'accueil de 10 enfants supplémentaires.

Des subventions d'équipement ont été acquises auprès de la C.A.F. et du Conseil Général. L'aide de la C.A.F. étant liée à une date d'achèvement des travaux entrepris au 31/12/2009 (ce délai ne pouvant être prorogé).

1.1 DIAGNOSTIC

Fonctionnement actuel

La Cantine :

- Accueil les enfants de primaire, de maternelle, le personnel communal et les adultes, soit environ 160 repas par jour (en deux services).
- Emploi de 3 personnes.
- Déplacements des enfants de l'école maternelle vers la cantine située à côté de l'école primaire.

L'Ecole Maternelle :

- Inscription 2007 de 89 enfants.
- Emploi de 8 personnes.
- Locaux et sanitaires saturés.

La Crèche :

- Refus d'inscription supplémentaire en 2007.
- Emploi de 7 personnes.
- Locaux sous dimensionnés.
- Aire de jeu accessible en sortant du bâtiment et en traversant le parking.
- Salle d'activités à l'étage accessible par ascenseur.

La Halte-Garderie :

- Située dans le hall d'entrée de l'école maternelle.

Conclusion

Les équipements et le fonctionnement de ces 4 entités sont tous insuffisants aussi bien en l'état actuel que pour l'avenir.

Une réorganisation complète est indispensable et ce dans les meilleurs délais.

A cet effet, la Commune a confié une mission d'établissement d'un programme « Maison de l'Enfant » au bureau d'étude « Elan Développement ».

Cette étude conclut à l'urgence de réalisation d'infrastructures pour la fin de l'année 2009. Deux scénarii d'aménagement sont soumis à l'arbitrage du conseil municipal.

1.2 NATURE ET OBJET DE L'OPERATION PROJETEE

Le projet de « Maison de l'Enfant » situé à proximité de l'école maternelle comprendrait la crèche (capacité de 25 enfants), la halte garderie pour les enfants de 0 à 6 ans qui fonctionnerait en péri-scolaire, une salle de restaurant scolaire pour tous les enfants de primaire et de maternelle, une cuisine et une classe maternelle supplémentaire.

La Cantine :

- Garantir des conditions optimales pour la prise des repas de tous les enfants (en évitant les déplacements inutiles) quelque soit le lieu de préparations des repas.
- Créer un espace dimensionné pour le nombre de repas à servir, soit environ 190 repas.

L'Ecole Maternelle :

- Création d'une classe supplémentaire.
- Création d'une bibliothèque.
- Création d'un abris vélos.
- Augmenter le nombre de sanitaires au RDC.
- Augmenter la superficie de la cour.
- Optimiser le fonctionnement des dortoirs.

La Crèche :

- Créer une structure dimensionnée pour obtenir un agrément pour 20 à 25 enfants.

La Halte-Garderie :

- Créer un espace réservé pour la halte-garderie.
- Obtenir une capacité d'accueil pour les enfants de la crèche et de l'école maternelle.

1.3 JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET

Nous allons examiner les trois sites du cœur de ville de CHATEAUNEUF DU PAPE susceptibles d'accueillir une maison pour la petite enfance, il s'agit de :

- Réaménagement de la crèche existante, rue Baron du Roy
- Réhabilitation d'un bâtiment existant, impasse des Ecoles, école Albert Camus
- Construction d'un bâtiment neuf, route du Sel, école maternelle Jean Macé

A - Réaménagement de la crèche existante, rue Baron du Roy

Situation actuelle :

La crèche halte-garderie actuelle est installée en rez-de-chaussée d'un bâtiment annexe au corps de bâtiment principal de la maison Tacussel issue des vestiges d'un ancien couvent.

L'équipement, d'une surface de 158 m² environ, est organisé sur deux niveaux, et partage des parties communes avec le centre socio-culturel.

L'aire des jeux extérieurs est située au Sud, au bas de la parcelle. Le parvis et le parking desservent également une cave viticole.



L'accès principal, à droite le bâtiment

Dysfonctionnements :

Les locaux actuels ne permettent pas la réalisation de la totalité du programme fonctionnel (déficit de surface de 140 m² environ).

La salle d'activités au deuxième niveau est desservie par un ascenseur.

Son éloignement de la salle de repos située au rez-de-chaussée, n'est pas de nature à faciliter les activités d'éveil du jeune enfant.

Son accès, comme pour l'espace de jeux extérieurs, oblige la traversée du parking.

L'escalier en colimaçon métallique utilisé en plus de l'ascenseur, n'est pas adapté à la petite taille des enfants, et présente un risque considérable.

L'issue de secours commune ouvre sur la salle d'activités et ne manquera pas de poser des problèmes de sécurité lors de l'évacuation d'urgence des personnes adultes et des jeunes enfants.

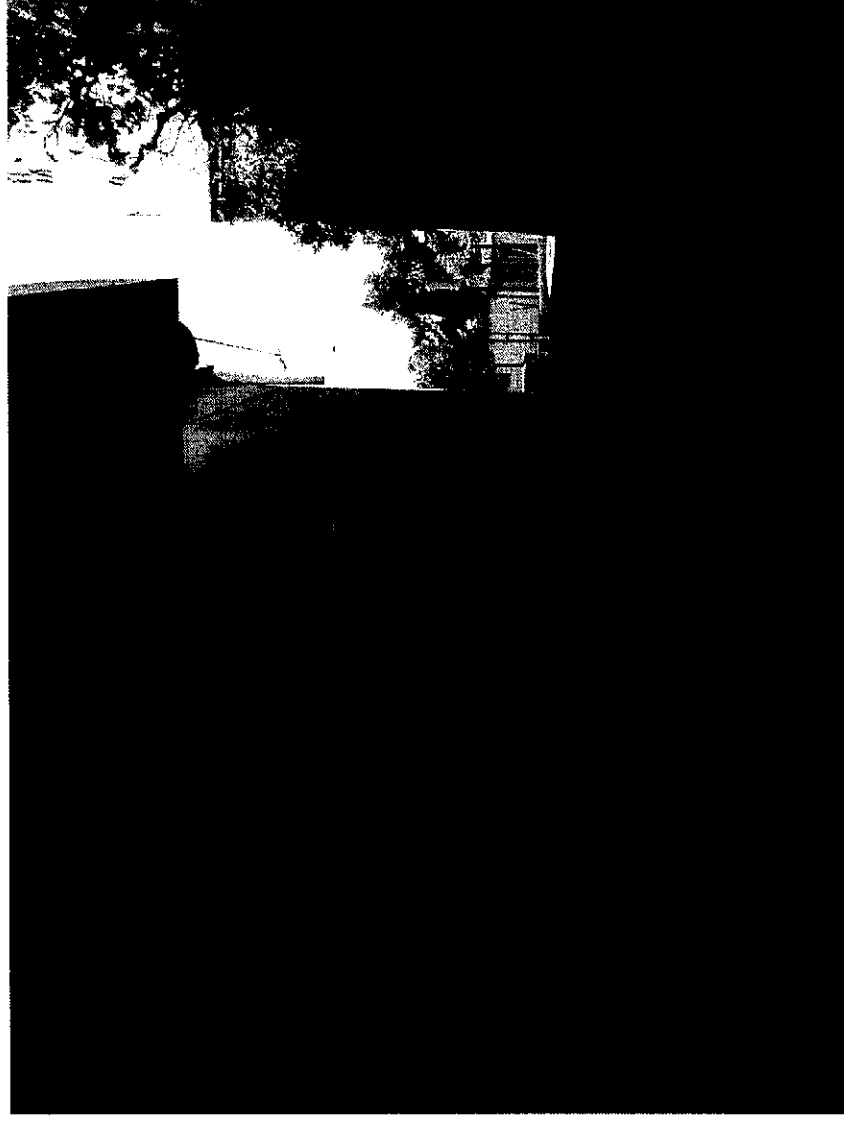
B - Réhabilitation d'un bâtiment existant, impasse des Ecoles, école Albert Camus

Situation actuelle :

L'édifice est constitué d'un corps de bâtiment rectangulaire de deux niveaux de 120 m² environ.

Il est situé derrière la cantine de l'école Albert Camus, à proximité d'une cuve à gaz et de containers.

Proche du centre ville, il est desservi par l'impasse des Ecoles et le chemin de la Calade.



Dysfonctionnements :

L'état du bâtiment nécessite une réhabilitation lourde qui devra être envisagée après un diagnostic complet des existants (à noter le sinistre incendie récent !).

L'accès des véhicules par le Chemin de la Calade oblige à utiliser l'aire de livraison de la cantine, ce qui ne manquera pas de créer des conflits d'usage.

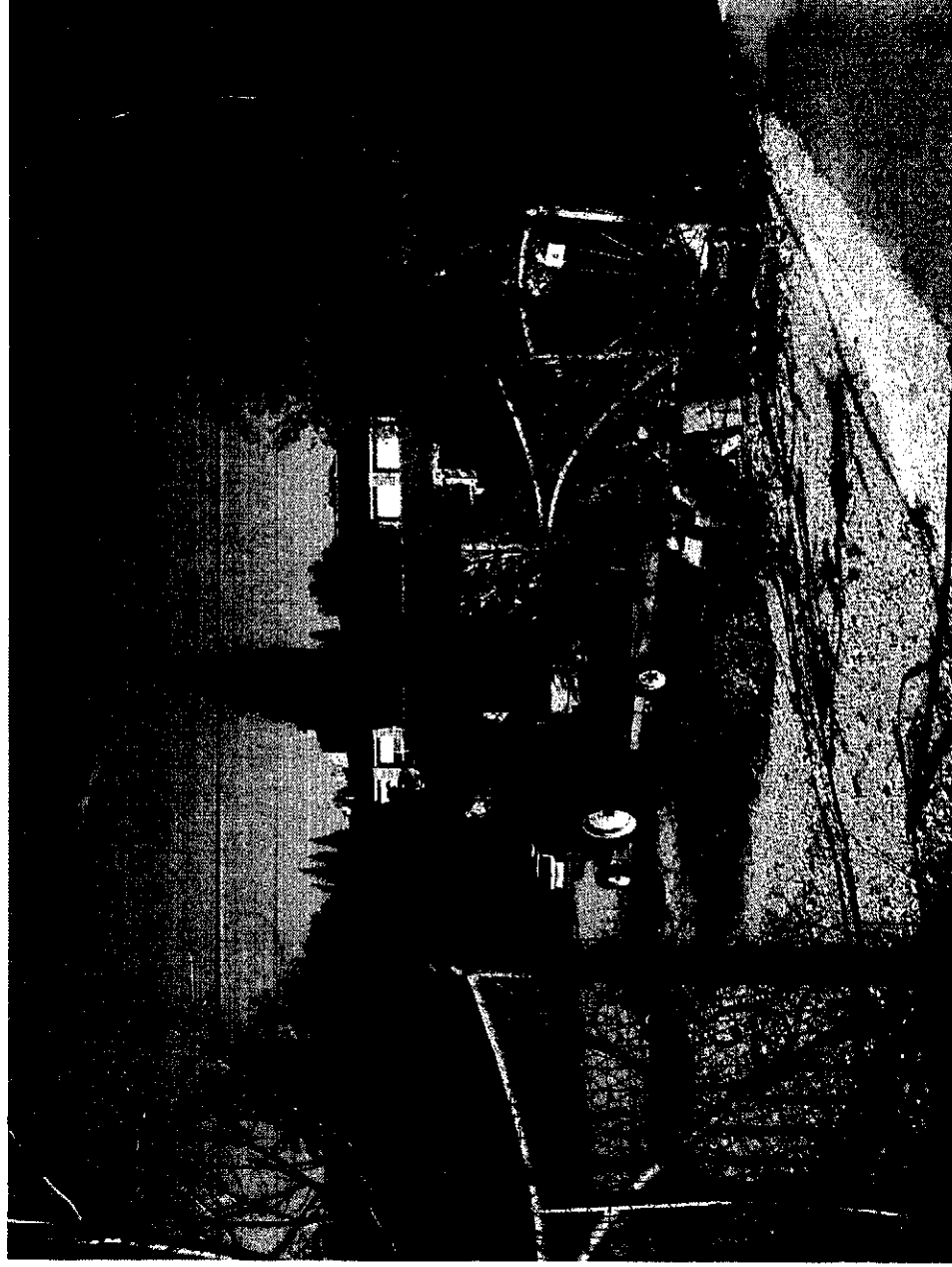
La présence de la cuve à gaz et de container pose des problèmes de fonctionnalité. Il n'existe pas de parking de proximité.

C – Construction d'un bâtiment neuf, route du Sel, école maternelle Jean Macé

Situation actuelle :

Les parcelles concernées cadastrées section F n°656-657, d'une superficie totale de 980 m² environ, sont situées le long de la Route du Sel et au Sud de l'école maternelle Jean Macé.

Le parking municipal existant est directement accessible par le trottoir bordant le terrain. Ces deux parcelles sont englobées dans une unité foncière plus vaste, propriété de la Commune, dont la destination est le fonctionnement du groupe scolaire.



L'accès principal des parcelles, au fond le bâtiment agricole.

L'aménagement :

La superficie disponible et le respect des contraintes du P.O.S. (zone UD) permettent de respecter la totalité du programme fonctionnel.

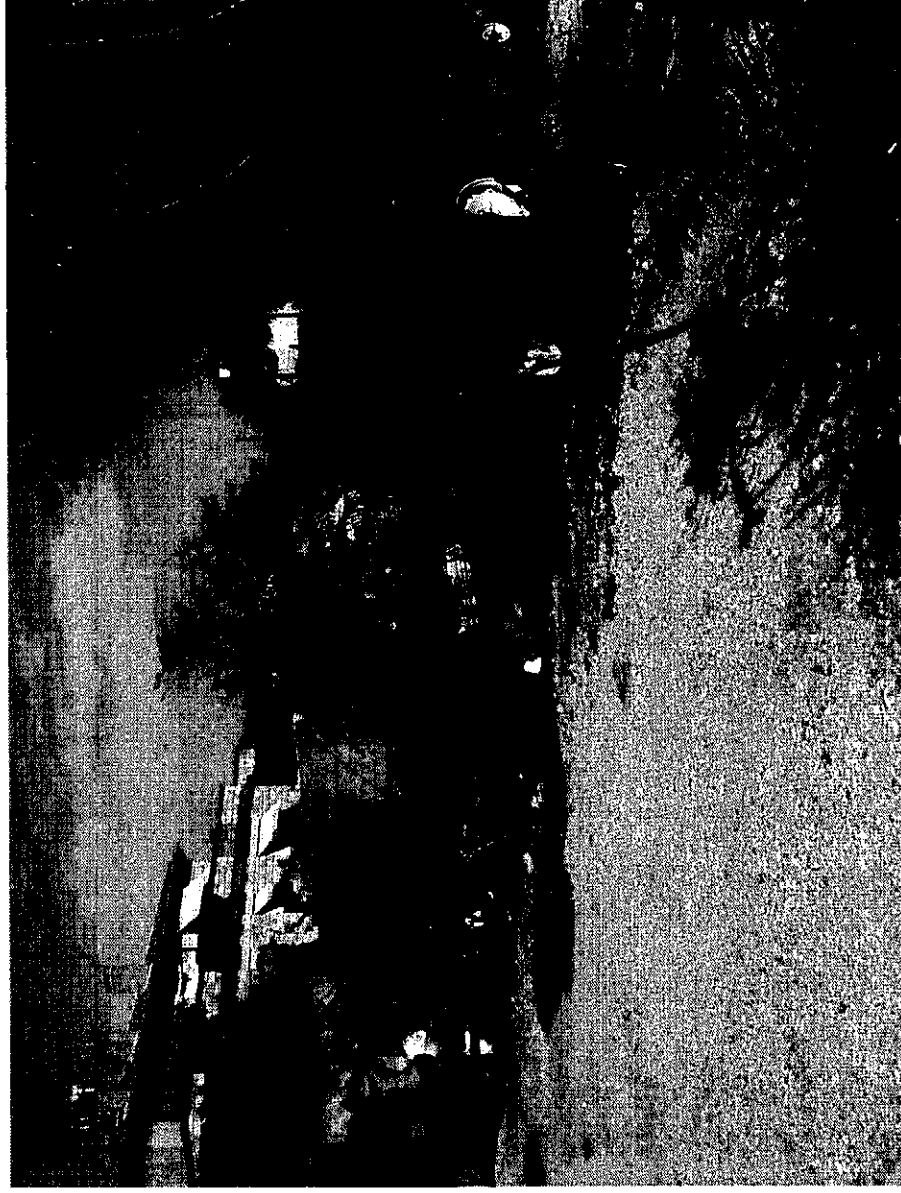
Le réunion des infrastructures permettra la mutualisation de certains équipements (Espace restauration, Stationnement et accès).

Conclusion

Des trois sites « disponibles » seul le site C permet la réalisation du programme définitif suivant :

- Deux espaces d'activités distincts et mutualisation de ces deux espaces pour la restauration.
- Réorganisation des locaux existants de l'école maternelle : 1 classe supplémentaire, 2 dortoirs (dont 1 faisant office de salle de motricité).
- Création d'une salle de motricité, d'une salle de halte-garderie et d'une bibliothèque au dessus de la crèche.
- Création d'un espace de restauration pour les enfants de l'école maternelle et de locaux de maintien au chaud ou de réchauffe pour les repas de l'école maternelle et de la crèche.
- Cheminement intérieur permettant l'accueil mutualisé crèche/halte-garderie.

1.4 INSERTION DU PROJET RETENU DANS L'ENVIRONNEMENT



Vue depuis le parking, le bâtiment agricole, au fond le bâtiment scolaire.

Le site est totalement dévolu à l'organisation de l'espace scolaire.

La création d'un nouveau bâtiment, après démolition du hangar agricole, permettra d'uniformiser l'espace.

Depuis la route du Sel, il y aura continuité des occupations entre le parking et les bâtiments.

1.5 IMPACT FONCIER DU PROJET RETENU

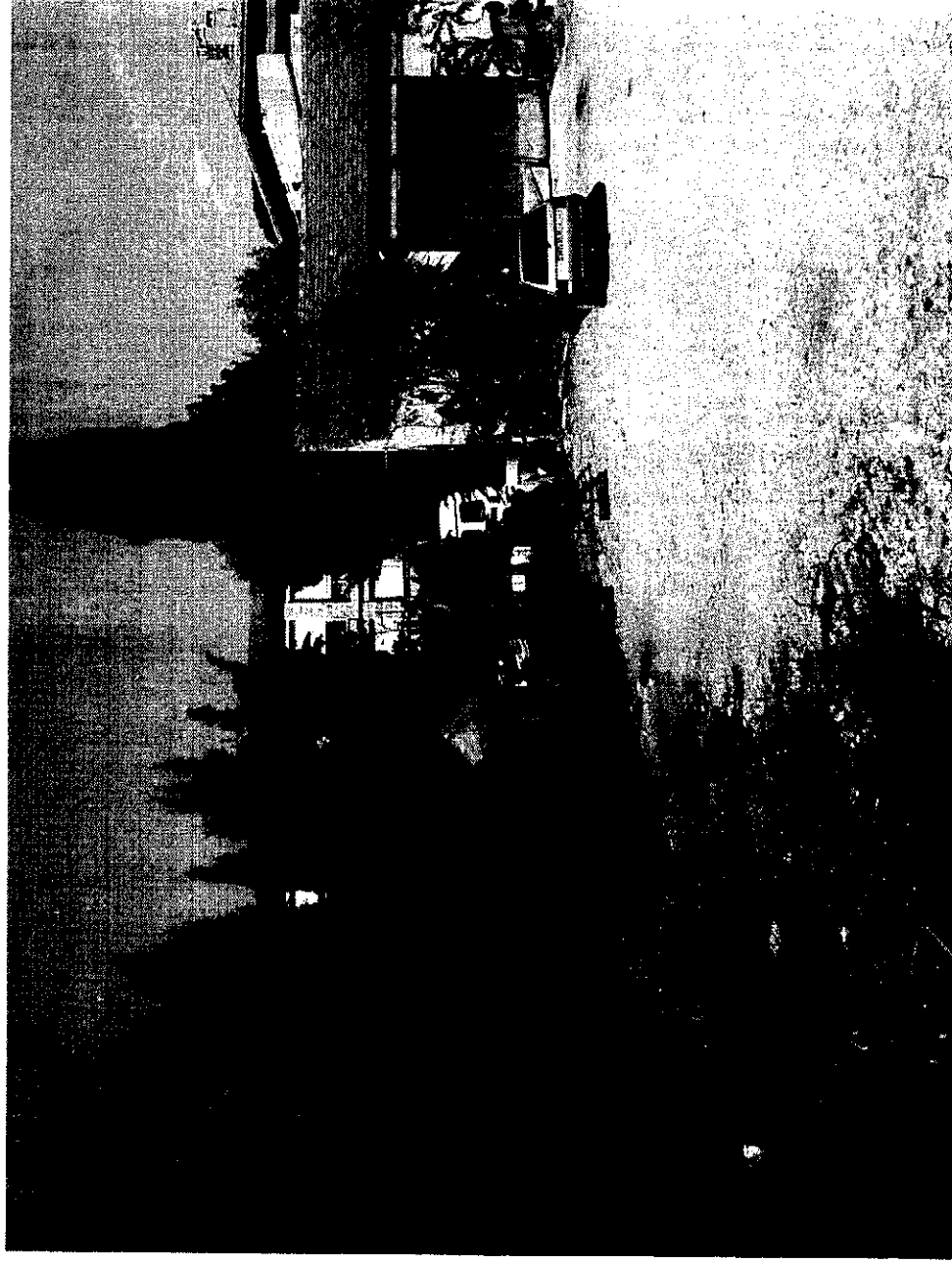
Le projet final retenu prévoit l'acquisition des parcelles cadastrées section F n° 656-657 pour assurer la création des infrastructures.

Les installations actuelles sont édifiées sur les parcelles cadastrées section F n°889-219-910-230-232, domaine privé de la commune de Châteauneuf-du-pape.

Les parcelles cadastrées section F n° 656 et 657, forment une unité foncière quasi enclavée dans l'espace du groupe scolaire, qui nuit aux déplacements et à l'occupation rationnelle des équipements. Par l'acquisition de ces parcelles, une unité spatiale et fonctionnelle serait donnée à l'opération.

Actuellement ces parcelles forment un espace utilisé comme dépôt de matériel agricole.

Le propriétaire loue les parcelles et le hangar agricole à un viticulteur de la commune (M. LAGET).



Vue depuis le parking, le bâtiment agricole, au fond le bâtiment scolaire.