



atelier
arpent

TECKOÉ
URBAIN RESPONSABLE

Etudes de faisabilité et de programmation
pour la réhabilitation-reconstruction
de la salle Polyespace à
Saint-Sulpice-la-Pointe

Copil 3

Phase B : Etudes de faisabilité et pré-programme
Mars 2021



1/ Rappels méthodologiques et stratégiques

→ Rappel des étapes de mission réalisées et des éléments qu'elles ont apportés à la réflexion sur la programmation du futur Polyespace.

Actions

Concertation

- Atelier associations - Juillet 2020
- Sondage grand public - Septembre 2020
- Atelier associations - Novembre 2020
- Fiches détaillées - Décembre 2020

Ingénierie technique

- Analyses réglementaires et techniques
- Analyses urbaines et fonctionnelles
- Faisabilité architecturale

Ingénierie projet

- Diagnostic territorial
- Faisabilité montage et exploitation
- Benchmark et veille financements
- Entretiens parties prenantes

Arbitrages

- Recensement des besoins
- Priorisation des usages souhaités
- Dimensionnement des surfaces par usage
- Capacité des structures à se projeter

- Contraintes immobilières et ERP par usage
- Faisabilité des scénarios programmatiques
- Budget travaux

Attention : à ce stade, évaluation du coût par ratios, soumis à variation des prix, données indicatives. Ratios variables en fonction des attentes (ambitions environnementales, type de construction neuve, confort sonore, thermique)

- Identification des enjeux-clés du projet pour la commune
- Définition de la stratégie du projet
- Définition des scénarios programmatiques
- Budget exploitation
- Montage économique, financier, juridique et organisationnel

1/ Rappels méthodologiques et stratégiques

→ Synthèse des enjeux identifiés lors du diagnostic territorial et des concertations Grand public et Acteurs associatifs

ATOUS

- **Engouement des associations et des citoyens pour ce site**
- Proximité de la gare et noeud de mobilité à l'échelle intercommunale
- Stationnement disponible à proximité
- Dimensions de l'espace intérieur
- Adaptabilité des associations intéressées pour investir les lieux

OPPORTUNITÉS

- **Impulsion d'une dynamique d'innovation et de "tiers-lieu" en façade urbaine**
- **Amélioration de la disponibilité de créneaux sur les gymnases**
- **Amélioration de la qualité d'usage pour les activités positionnées dans les gymnases faute de mieux (manifestations)**
- Réconciliation sociale entre les usagers du site
- Positionnement sur les enjeux Jeunesse approuvé
- Ouverture à des expérimentations permettant de préfigurer des usages stratégiques pour l'avenir, en articulation avec l'environnement PEM (Halle aux Grains), les projets de la ville (Arçonnerie, rues commerçantes, places piétonnes, voies cyclables, accès aux berges...) et les besoins globaux en équipements municipaux

FAIBLESSES

- **Structure fragilisée par l'incident et l'absence d'intervention de renforcement**
- **Accessibilité piétonne et cyclable médiocre**
- Architecture extérieure peu lisible
- Présence du centre de secours attenant au Polyespace et de la propriété privée entre la gare et le Polyespace
- Expression des attentes centrées sur le monde associatif et culturel sans élargissement aux besoins futurs (mobilité, production, services, tourisme....)

MENACES

- **Impatience de la population suite à une concertation qui dure depuis plusieurs années, impression de redite**
- **Satisfaction déséquilibrée ou insuffisante des besoins à cause des nécessaires priorisation et mutualisation**
- Pas de mixité dans la fréquentation
- Intérêts divergents selon les associations
- Insécurité : intrusions et nuisances aux abords du site
- Gestion des équipements pas optimisée

1/ Rappels méthodologiques et stratégiques

→ Préconisations pour la stratégie du projet, issues du diagnostic et de la concertation

Objectifs stratégiques

- **Animer l'entrée de ville** au niveau de la gare
- **Encourager l'appropriation du lieu** par les différents publics visés
- **Impulser une dynamique territoriale** sur un projet partenarial impliquant les associations et partenaires sociaux et territoriaux
- **Offrir un lieu d'expérimentation** pour le CLSPD
- **Concentrer l'offre de loisirs** pour une meilleure visibilité vis-à-vis de la population

Objectifs opérationnels

- **Mobiliser et animer les discussions entre les acteurs** concernés par une potentielle co-animation du site
- **Adapter le site aux usages retenus**, en trouvant des solutions techniques et organisationnelles pour respecter les contraintes budgétaires
- **Attirer les publics dans leur diversité** en se servant des différents supports associatifs et culturels, dès la suite du projet et tout au long de sa conception et réalisation

1/ Rappels méthodologiques et stratégiques

→ Orientations du projet décidées en Copil 2

Objet

“Un carrefour d'activités culturelles, sportives, de convivialité et d'informations, ouvert à tous, et en particulier dédié aux jeunes publics de Saint-Sulpice”

Usages retenus

- Guichet unique d'accueil du public pour les services liés à la famille, à l'éducation et à la jeunesse
- Locaux des services municipaux Sport et Associations, Culture, Vie citoyenne, Enfance et réussite éducative
- Locaux pour les activités associatives de type sportif (hors sports co), socioculturel, culturel, créatif et pour le stockage des matériels correspondants
- Salle polyvalente 300 à 600 places et locaux connexes (régie technique, stockage, vestiaires et loges)
- Hébergement résidence création
- Café associatif

2/ Analyse programmatique

→ Recensement des parties prenantes intégrables au projet

⇒ Dans quelle proportion les structures utilisatrices peuvent-elles être intégrées au site en cohérence avec les contraintes d'usage et les surfaces allouables ?

Gestionnaires

- Pôle Rayonnement de la ville, Culture, Sport et Associations

Partenaires

- Pôle Enfance et réussite éducative
- CLSPD
- CCAS
- Service Action sociale
- CAF
- Communauté de Communes TA

Publics

- Familles
- Jeunes 18 à 25 ans
- Adolescents 12 à 17 ans
- Enfants 7 à 11 ans
- Grand public

Structures utilisatrices régulièrement

- | | | |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| ● MJC | | ● Yogananda |
| ● Junior Association | | ● Taichi (karaté) |
| ● Conservatoire | ● Armutan | ● Cuumon Tarn |
| ● Association musicale | ● Sauterelle en Scène | ● Kickboxing |
| ● Club de Tarot | ● Atlantis | ● Gymnastique Volontaire |
| ● Langage et Partage | ● Térébenthine | ● Tennis de table |
| ● Secours Catholique | ● Algorithme | ● Arc Loisir |
| | | ● CPAS |

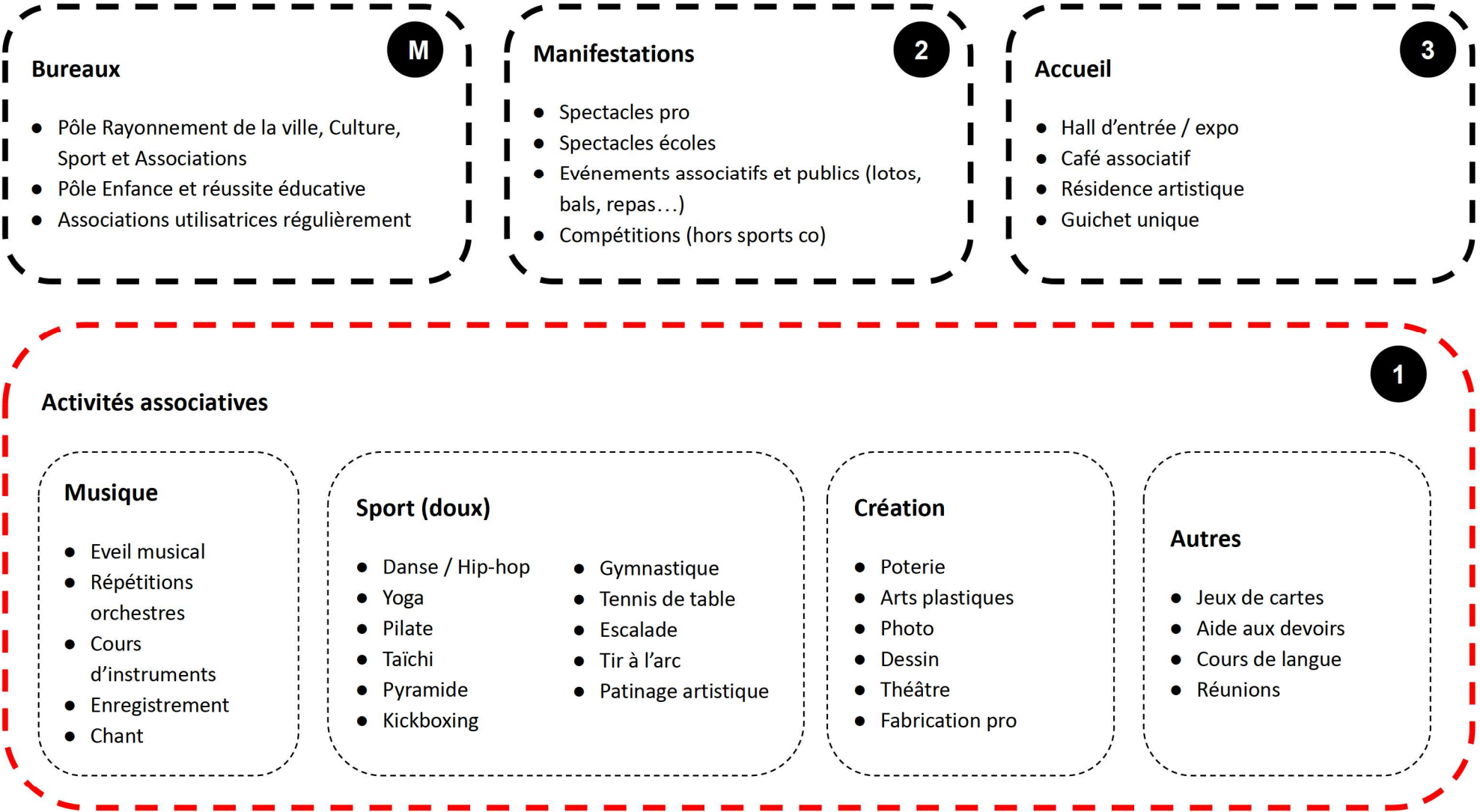
Structures utilisatrices ponctuellement

- | | |
|-----------------------|--|
| ● Ecole Marcel Pagnol | ● Assos sportives |
| ● ALAE Marcel Pagnol | ● Assos culturelles |
| ● École Saint-Charles | (Algorithme, ABC Bien, Feu de la Rampe, &Cie...) |
| ● Collège Pierre Suc | ● Associations écologie et citoyenneté (AMAP, recyclerie, ...) |
| ● Collège Saint-Jean | |
| ● Ecole Louisa Paulin | |
| ● Ecole Henri Matisse | |

2/ Analyse programmatique

→ Recensement des usages souhaités sur le futur Polyespace et priorisation d'après les concertations

⇒ Dans quelle proportion ces usages peuvent-ils être intégrés au site en cohérence avec le budget prévisionnel de l'opération ?

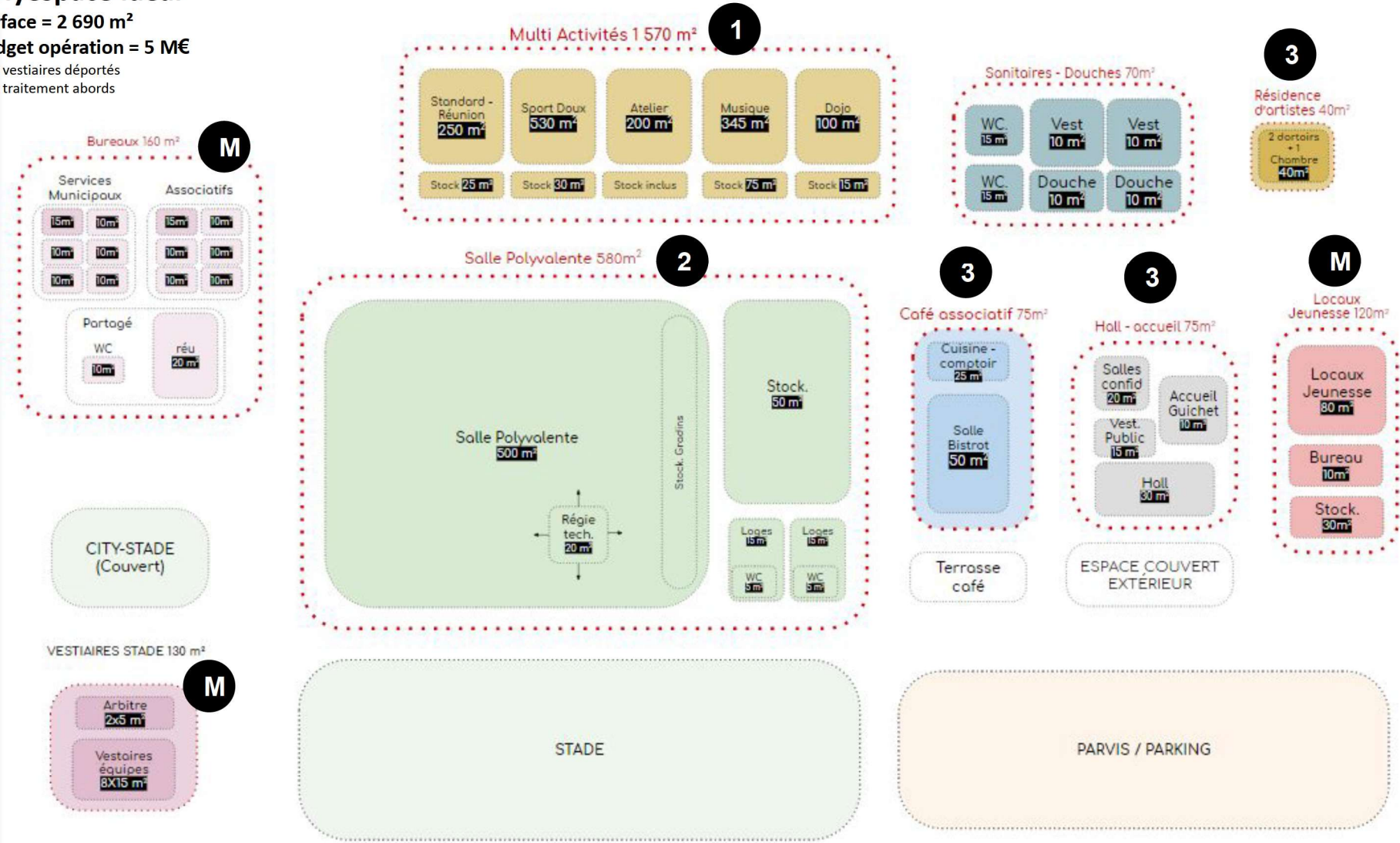


2/ Analyse programmatique

- Recensement des usages souhaités sur le futur Polyespace et priorisation d'après les concertations
- ⇒ Dans quelle proportion ces usages peuvent-ils être intégrés au site en cohérence avec le budget prévisionnel de l'opération ?

Polyespace idéal

Surface = 2 690 m²
Budget opération = 5 M€
hors vestiaires déportés
hors traitement abords



2/ Analyse programmatique

→ Recensement des enjeux par usage souhaité, relativement aux lieux d'accueil actuels

<u>Usages</u>	<u>Lieux actuels</u>	<u>Enjeux</u>
Bureaux • Pôle Rayonnement de la ville, Culture, Sport et Associations • Pôle Enfance et réussite éducative • MJC	<i>Mairie, Espace Spénale</i> <i>Mairie</i> <i>Actuelle MJC</i>	<i>À rassembler</i> <i>À rassembler</i> <i>Menace de fermeture SDIS,</i>
Manifestations • Spectacles pro • Spectacles écoles • Événements associatifs et publics (lotos, bals, repas...) • Compétitions (hors sports co)	<i>Salle Cassin et salles hors la ville</i> <i>Salle Cassin et salles hors la ville</i> <i>Salle Cassin, Foyer Couderc, Gymnases</i> <i>Gymnases</i>	<i>Vétusté, étroitesse, relocalisation</i> <i>Vétusté, étroitesse, relocalisation</i> <i>Étroitesse, résonance</i> <i>Sports co principalement</i>
Accueil • Café associatif • Guichet unique • Hall d'entrée / expo • Résidence artistique	<i>Néant</i> <i>Mairie, CCAS, Espace Spénale</i> <i>Office du Tourisme, MJC</i> <i>Néant</i>	<i>À créer, prévu dans CDC MJC</i> <i>À rassembler</i> <i>À centraliser</i> <i>À créer</i>

2/ Analyse programmatique

→ Recensement des enjeux par usage souhaité, relativement aux lieux d'accueil actuels

Usages	Lieux actuels	Enjeux
Activités associatives		
Musique		
• Eveil musical	MJC, Salle Phoebus, Salle Moletrincade	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
• Répétitions orchestres	MJC, Salle Phoebus, Salle Moletrincade	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
• Cours d'instruments	MJC, Salle Phoebus, Salle Moletrincade	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
• Enregistrement	MJC, Salle Phoebus	Menace de fermeture SDIS, à partager
• Chant	MJC, Salle Phoebus, Salle Moletrincade	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
Sport (doux)		
• Danse / Hip-hop	MJC, Salle Matisse	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
• Yoga	MJC, Salle Phoebus, Salle Matisse, Salle Moletrincade	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
• Pilate	MJC, Salle Phoebus, Salle Matisse, Salle Moletrincade	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
• Taïchi	Salle Couderc, Salle Matisse	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
• Pyramide	MJC, Salle Phoebus	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
• Kickboxing	Polyespac	À maintenir sur place
• Gymnastique	MJC, Salle Milhès	Etroitesse, à rassembler
• Escalade	Néant	A créer
• Tennis de table	Salle Milhès	Enjeu faible, contrainte forte
• Tir à l'arc	Gymnase Braconnier	Enjeu faible, contrainte très forte
• Patinage artistique	Gymnase Braconnier, Gymnase Matisse	Enjeu faible, contrainte très forte

2/ Analyse programmatique

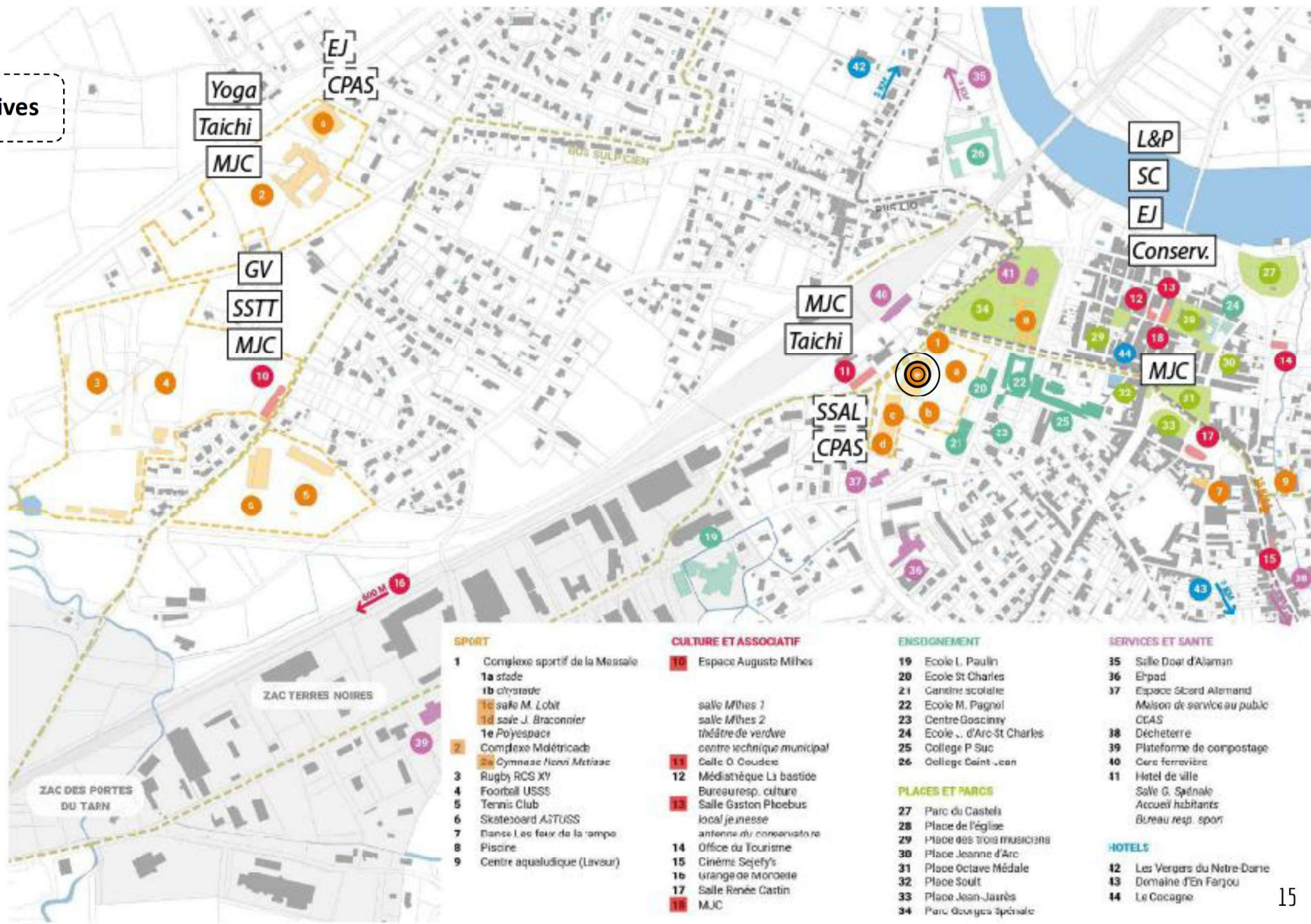
→ Recensement des enjeux par usage souhaité, relativement aux lieux d'accueil actuels

<u>Usages</u>	<u>Lieux actuels</u>	<u>Enjeux</u>
Activités associatives		
Création		
● Poterie	MJC, Salle Phoebus	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
● Arts plastiques	MJC, Salle Phoebus	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
● Photo	MJC, Salle Phoebus	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
● Dessin	MJC, Salle Phoebus	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
● Théâtre	MJC, Salle Phoebus, Salle Milhès	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
● Fabrication artistique	Néant	A créer, étroitesse, à rassembler (Armutan)
Autres		
● Jeux de cartes	Polyespace	A partager, mixité intergénérationnelle
● Aide aux devoirs	MJC, Salle Phoebus	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
● Cours de langue	MJC, Salle Phoebus	Menace de fermeture SDIS, à rassembler
● Réunions	MJC, Salle Phoebus, Foyer Couderc...	Menace de fermeture SDIS, à rassembler

2/ Analyse programmatique

→ Préconisations de priorisation des usages en vue de réduire le besoin en surface

Activités associatives



2/ Analyse programmatique

- Préconisations de priorisation des usages en vue de réduire le besoin en surface
- ⇒ MJC reste ouverte / Activités éparpillées sont rassemblées / Conservatoire est accueilli / Café associatif fusionné entre hall et salle poly / EJ réduit de moitié / Bureaux préservés / Résidence artistes dans studio en centre-ville / Pas d'atelier
- ⇒ Encore des enjeux d'optimisation du projet, auxquels les scénarios de pré-programme apportent une réponse avec des partis pris à arbitrer

Polyespace idéal optimisé

Surface = 1 800 m²

Budget opération = 3,3 M€

hors vestiaires déportés
hors traitement abords

