



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

Copil 2  
Octobre 2020



# Enjeux du Copil 2

## **Objectifs**

- ⇒ Restituer les résultats du processus de concertation sur les usages
- ⇒ Présenter les scénarios envisagés en pré-programme
- ⇒ Arbitrer les orientations de programme et de processus
- ⇒ Décider du planning pour la suite de la mission d'étude

## **Ordre du jour**

**1/ Concertation et usages**

**2/ Usages et programmation**

**3/ Suite de la mission**

# Rappel Copil 1

## Décisions

- ⇒ Avis favorable à la mobilisation d'un mécanisme de préfiguration pour alimenter la programmation du Polyespace et la mettre en cohérence temporelle avec le projet urbain et le PEM.
- ⇒ Associations sont les premières portes d'entrée pour affiner le programme
- ⇒ Vocation du Polyespace à devenir un outil d'animation de la ville

## Planning

	2020										2021				2022	2023		
	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	JANVIER	FÉVRIER	MARS	AVRIL	MAI	...	DEC.	2022	2023
<b>ETUDE URBAINE</b>																		
Phase 1 : DIAGNOSTIC URBAIN ET ENJEUX																		
Phase 2 : SCENARII PROGRAMMATIQUES																		
Rendu des orientations programmatiques																		
Rendu des 2 scenarii d'aménagement																		
Rendu du scénario d'aménagement retenu																		
<b>ETUDES DE PROGRAMMATION</b>																		
Démarrage des études																		
PHASE A - ETUDES PREALABLES OU D'OPPORTUNITE																		
PHASE B - ELABORATION DU PRE-PROGRAMME																		
Elaboration feuille de route de l'étude																		
Ateliers pré-programme*																		
Appel à Projets "No Watt" #1 - Pré-programme																		
Finalisation pré-programme																		
PHASE C - ELABORATION DU PTD																		
Finalisation du PTD																		
PHASE D - DESIGNATION MOE																		
Analyse ESQUISSE																		
<b>ANIMATION POLYESPACE</b>																		
des propositions d'animation du site en lien avec le projet sont attendus de la part de l'équipe de programmation, pour la période allant de la Phase A au démarrage des travaux																		
Organisation d'ateliers ?																		
Déconstruction participative pour événements sous la halle ?																		
Spectacle de fin d'année 2020/2021 ?																		
<b>REALISATION</b>																		
Concours - 9 mois																		
Etudes de conception - 8 mois																		
Appel à Projets "No Watt" #2 - Phase APS																		
Travaux																		

\*dont un temps fort (Présentation diagnostic ? Arpentage du terrain ? Atelier n°1 de de la phase pré-programme ?) à programmer sur le site du Polyespace le jour du forum des associations



**1/ Concertation et usages**

2/ Usages et programmation

3/ Suite de la mission



# Récapitulatif des concertations passées

	Date	Février/mars 2018	31/08/2019	Juin/juillet 2020	23/07/2020	29/08/2020	30/09/2020
	Format	Sondage en ligne	Stand au Forum des Assos	Questionnaire étude urbaine	Atelier associations Polyespace	Information au forum des Assos	Événement convivial grand public
Résultats usages		<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Salle polyvalente 68%</b> (sports doux et salle de réception)</li> <li><b>Salle omnisport 54%</b> (gymnase)</li> <li><b>Salle des fêtes 40%</b> (AG, repas, lotos...)</li> <li><b>Salle de spectacle 38%</b></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Salle polyvalente modulable</b> (spectacles et manifestations le wknd et sport la semaine)</li> <li><b>Gym Volontaire</b></li> <li><b>Café associatif – librairie</b> lieu de rencontre intergénérationnelle</li> </ol>	<p><b>Commerces :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Magasin alimentaire en direct avec les producteurs locaux 26%</li> <li>Espace de détente et d'animation soirée 22%</li> <li>Magasin non alimentaire d'artisans locaux 13%</li> </ol> <p><b>Services</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Pôle santé 40%</li> <li>Espace conseil en démarches administratives 18%</li> <li>Coworking 18%</li> </ol> <p><b>Equipements</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Cinéma 3 salles 24%</li> <li>Salle de spectacle 500 pl 20%</li> <li>Lieu collaboratif de création 20%</li> </ol>	<p><b>Besoins urgents :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Vestiaires améliorés</li> <li>Spectacles de fin d'année et événements conviviaux</li> <li>Activités sports doux et culturelles</li> <li>Tiers-lieu (café associatif, fablab...)</li> </ol> <p><b>Besoins à terme</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> <li>Salle de spectacle</li> <li>MJC / Maisons des associations / de la Culture</li> <li>Office du tourisme</li> <li>Coworking</li> </ol>	<p><b>Message transmis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voilà les résultats des concertations passées,</li> <li>On passe à l'étape suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser plus largement</li> <li>Approfondir le programme</li> </ul> </li> </ul>	
Cible		Tous publics	Tous publics	Tous publics	Représentants associatifs	Associations	
Participants (nombre, profil)		966 réponses collectées	250 participants dont 100 répondants, 37 manifestations d'intérêt	58 réponses	17 / 23 représentants d'association sélectionnés	60 associations env.	
Commentaires		Pas d'information sur l'évolution du contexte urbain	Usages non associatifs exclus de l'enquêtes  Pas d'information sur l'évolution du contexte urbain	Volonté exprimée de s'impliquer dans la conception du projet urbain, en participant à des ateliers, à l'organisation d'événements et à la fabrication de mobiliers/d'espaces.	Détails des programmes (contraintes techniques, jauges, moyens humains/matériels) Enjeu de la sécurité dedans/dehors	Lassitude ressentie de la part des associations > Risque démobilitation des association	

# Focus sur les derniers ateliers : Associations / juillet (1/6)

## Objectifs de l'atelier

- **Rencontrer les acteurs** concernés par l'utilisation du Polyespace dans sa configuration actuelle, ainsi que les acteurs clés de la Commune pouvant être concernés par les usages à venir
- **Présenter la démarche** de préfiguration
- **Monter une programmation prévisionnelle des actions, activités, animations et aménagements** pour la préfiguration
- **Identifier le potentiel de participation des associations** (co-conception, construction participative, portage activités) ainsi que les besoins en outils et amorcer l'animation Polyespace au forum des associations

## Fiche technique

<b>Durée</b>	30 min Accueil - 3h00 Atelier
<b>Supports</b>	Présentation interactive / Fiches programme Ardoise velleda / 2 grands plan du Polyespace
<b>Animateurs</b>	Grégoire Maillot & Thomas Lequoy
<b>Matériel</b>	- vidéo projecteur + écran - 2 îlots de tables pour les groupes de travail (10 personnes par groupe) - 25 chaises qui seront utilisées alternativement en plénière et autour des îlots de tables - café et thé pour l'accueil des participants entre 13h30 et 14h
<b>Salle</b>	Hall - Club house du Polyespace
<b>Date</b>	Jeudi 23 juillet - 13h30 - 17h00

# Focus sur les derniers ateliers : Associations / juillet (2/6)

## Participants

L'atelier a permis de réunir les acteurs les plus proches du projet Polyespace dans sa configuration actuelle.

	Nom	Prénom	Fonction	Présence
1	AUDIGAY	Frédéric	Président d'Algorithmme	Excusé
2	BERGUIN	Adrien	Président Saint Sulpice de Rire	Présent
3	BERNIAC	Georges	Président du Tarot Club	Présent
4	BOUZID	Thomas	Responsable sécurité, prévention, ERP	Présent
5	CADENET	Aymerik	Ecole de rugby	Présent
6	CANTY	Valérie	Directrice Ecole Marcel Pagnol	Excusée
7	CARME	Emeline	Responsable service culturel	Présente
8	CAUBEL	Danielle	Présidente MJC	Présente
9	CHAMINADE	David	Principal Collège Pierre Suc	Excusé
10	CICOLETTA	Fabien	Association Feu de la Rampe	Présent
11	DAUBA	Monique	Présidente Club des Aînés	Présente
12	DURNERIN	Thomas	Responsable ALAE Marcel Pagnol	Excusé
13	FONTES	Cyril	Responsable service sport, animation et vie associative	Présent
14	FRANCOIS	Agnès	AMAP	Remplacée
15	GENTET	Sandra	ASPEI	Présente
16	GUYOMART	Laurent	Président du Kick Boxing	Présent
17	LAUNAY	Christophe	Ecole de Foot	Présent
18	LEROY	Cyril	Directeur de la MJC	Présent
19	MESSONNIER	Nicolas	Conservatoire de Musique	Excusé
20	SUDRE	Aurore	Pôle vie citoyenne, responsable service accueil	Excusée
21	TORA	Jean-Michel	Administrateur MJC	Présent
22	FILERI	Stephania	AMAP	Présente
23	SIMON	André	Adhérent Club des Aînés - Ex-élu municipal	Présent

# Focus sur les derniers ateliers : Associations / juillet (3/6)

## Déroulement

A partir de la liste des **usages actuels et souhaités identifiés lors de la phase d'entretiens téléphoniques**, les participants ont été amenés à :

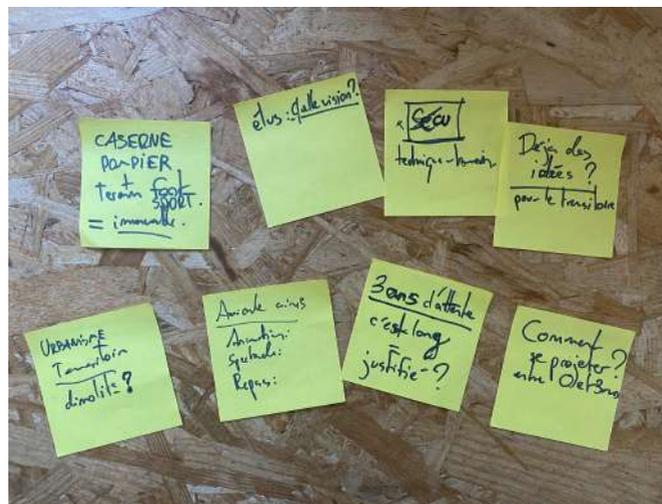
- Détailler les conditions de mise en oeuvre des usages,
- Contribuer à la planification temporelle du déploiement de ces usages.

Ce travail s'est matérialisé par la production :

- d'une **ardoise détaillée par usage**,
- et par la construction d'une **frise chronologique** agencant leur déploiement en fonction des travaux nécessaires.



Fiches usages vierges



Prise de notes questions des participants



Animation de l'atelier

# Focus sur les derniers ateliers : Associations / juillet (4/6)

## Production #1

TITRE	
Description	Publics ciblés : Nombre de participants : Heures / Périodes d'utilisation : Surface estimée par personne ou par usage :
Contraintes - Qualités des aménagements	Revêtements - Surfaces : Confort thermique : Sonorisation : Accessibilités : Stationnement : Relations avec l'extérieur : Autres :
Moyens humains	Utilisateurs - Exploitants identifiés : Constructeurs ou Assistance à réalisation :
Moyens techniques	Équipement matériel (Stockage, mobilier, installations...) Éclairage, son, projection vidéo...
Planning	Compatible avant mise en sécurité de la halle Compatible après mise en sécurité de la halle

Canevas des fiches usages

### #Active- SALLE MULTISPORT

**Description**

- Utilisa<sup>o</sup> partielle ou totale de l'espace à sécuriser (hors d'eau) pour permettre une activité
- ateliers Foot / Rugby... (Type Maison Couvert)

**Contraintes**

- △ Réserve

**Qualités attendues**

- Terrain Rugby possible Semi-synthétique.
- et/ou type Déjà existant : 10 pour les petits catégories

**Moyens humains**

- Si il faut des jeunes pour aider (chantier participatif)
- lieu potentiel club-affaires.

**Moyens techniques**

- city stade couvert

### SALLE DE SPECTACLE

**Description**

- salle de spectacle modulable de 100 à 200 pers.
- polyvalente
- acoustique cirque possible
- tout Public
- Bar - Cuisine

**#Active-  
tout type de spectacle**

**Contraintes**

- location salle + Responsable.
- clim - chauffage
- 15x15 m<sup>2</sup> - hauteur scène 80 cm.

**Qualités attendues**

- Équipement scénique
- Qualité acoustique
- PRE

**Moyens humains**

- Préposés technique
- Entretien salle.
- Assistant de spectacle

**Moyens techniques**

- Grilles Retractable
- Acoustique adaptable
- Projecteur vidéo
- Scènes Dégust de ce nom
- Équipement scén
- clim.
- Prise de Jouer
- Eclairage

### CAFÉ ASSOCIATIF

**Description**

- lieu culturel (Café plume à la table)
- FAB LAB (REPAIR CAFÉ)
- Bureau de la Démocratie
- ↳ la section des jeunes
- CE 2 des autres
- ↳ la génération
- Co-working
- 8h00-21h00
- Circuit-court

**Contraintes**

- lieu modulable

**Qualités attendues**

- lieu ouvert
- Terrasse couverte
- Bar - bar

**Moyens humains**

- Chantier loisirs jeune (CAF)
- pari per MSC
- ex: ont fait des ateliers éducation

**Moyens techniques**

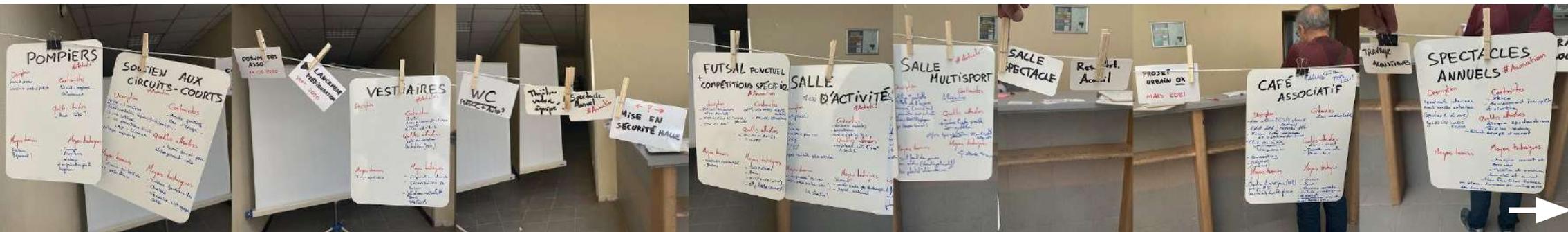
- locaux
- Parc
- Terrasse couverte
- 0.7m<sup>2</sup> de surface
- sonorisation
- en matériaux sb, etc
- coupe bois - PA

3 exemples de fiches usages produites par les participants (25 fiches au total)

- ▶ Le contenu des ardoises a été transcrit sous la forme de "fiche programme" : Usages / Animations / Travaux & Equipements
- ▶ Servira de base à la réalisation du Planning des actions de la démarche,
- ▶ Servira de base à la réalisation Programme Technique Détaillé

# Focus sur les derniers ateliers : Associations / juillet (5/6)

## Production #2



Frise chronologique produite par les participants

- ▶ **A court terme** : Améliorer l'usage des WC + Vestiaires
- ▶ **A moyen terme** : des salles de multi-activité pour des activités culturelles et sportives, un lieu convivial (type café associatif) , festif (spectacles, manifestations), et ouvert à l'art (Action/Résidence d'artiste)
- ▶ **A long terme** : des espaces qualitatifs ( salle de spectacle, Cinéma, MJC - Maison de la culture) + des programmes perçus comme non urgent par les participants ( Coworking, Fablab,...)

# Focus sur les derniers ateliers : Associations / juillet (6/6)

## Synthèse

### Sur la démarche :

- **Concept d'Urbanisme transitoire** entendu et retours favorables des participants (question-réactions constructives)
- Méconnaissance des outils/Moyens d'aménagement transitoire (pas détruire pour reconstruire)  
> à rattrapper en fonction des moyens techniques et financier à disposition
- Appropriation **timide** du concept au regard des propositions d'animations, et d'activités culturelles
- 1 exception très positive : le club de Rugby
- Difficulté à se projeter dans un contexte urbain flou (PEM, Arçonnerie, ZA...)  
> appelle à clarification des orientations du projet urbain.

### Sur les propositions :

- Un besoin exprimé pour des **salles de multi-activité** qui justifie l'intérêt de déclencher des aménagements transitoires
- Réaffirmation des **attentes d'espaces qualitatifs** en résonance avec les résultats du sondage d'Urbicus (salle de spectacle, cinéma, Maison de la Culture, MJC, Office du tourisme, coworking)
- Possibilité de consolider les usages abordés afin de "**gagner de la place**"
- Fortes attentes sur l'**enjeu de la sécurité** (intrusions dans le bâtiment et fréquentation nuisible aux abords)

# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (1/13)

## Objectifs de l'atelier

- **Élargir le panel** de participants à des cibles hors associations :
  - Salariés et entrepreneurs dans les secteurs du commerce, de la production et des services
  - Professionnels de la santé, du social, du tourisme, du transport, de la logistique
  - Jeunes fauteurs de troubles aux alentours du Polyespace
- **Inform**er les participants sur l'évolution de la démarche et sur les éléments proches du projet urbain
- **Restituer et compléter** les résultats des concertations passées
- **Générer de la convivialité** sur le site

## Fiche technique

<b>Durée</b>	2h Atelier
<b>Supports</b>	Présentation interactive sur les murs extérieurs du Polyespace
<b>Animateurs</b>	Grégoire Maillot & Thomas Lequoy
<b>Matériel</b>	- affiches A4 + gommettes + questionnaires - 2 îlots de tables à l'entrée et à la sortie
<b>Lieu</b>	Abords du Polyespace
<b>Date</b>	Mercredi 30 septembre - 18h-20h

# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (2/13)

## COMMUNICATION

### Objectif

S'assurer que l'ensemble des cibles sont atteintes et informées de la démarche pour pouvoir venir s'exprimer

### Moyens préconisés

- Site du projet : <https://jeparticipe.wixsite.com/polyespace/accueil>

- Diffusion en ligne : page web et fb de la commune

- Diffusion au Forum des Assos

- Affiches commerces et services centre ville et ZA

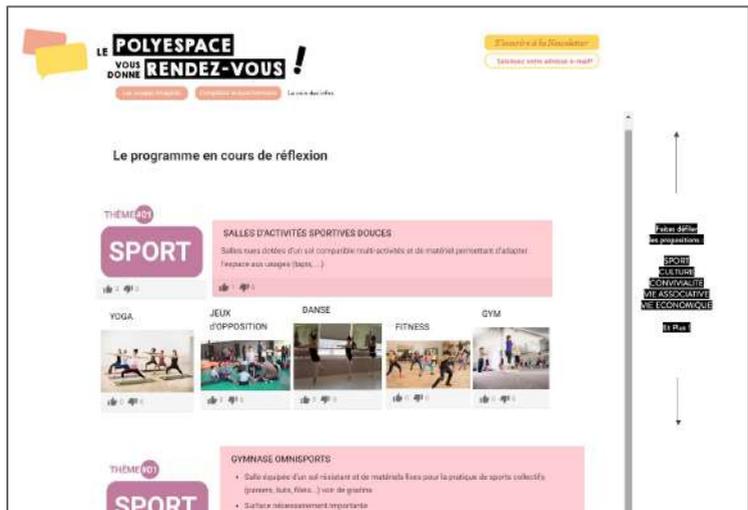
- Affiches pieds d'immeubles, arrêts transport public, places centrales

- Affiches au CCAS, au guichet Accueil du public de la mairie, à la MJC et sur les sites gérés par la CC (social, santé, tourisme)

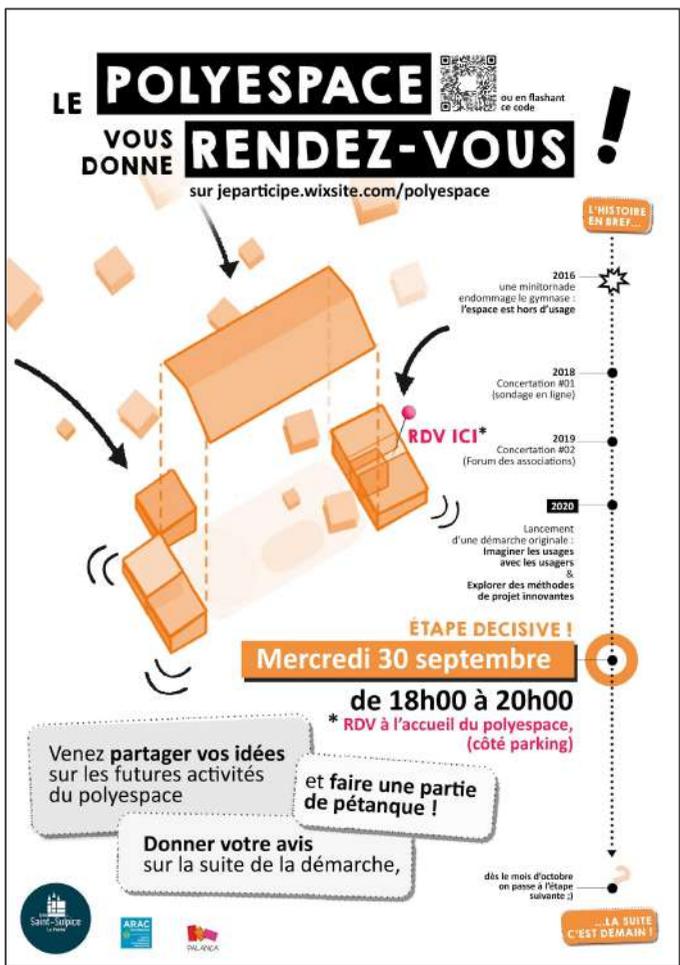
- Mailing aux associations, aux acteurs économiques et institutionnels

- Diffusion d'un mail avec lien vers le site du projet et le sondage en ligne via les acteurs spécifiques (CCAS, CCI, CMA, CA, CC...)

- Coupon réponse dans la presse locale

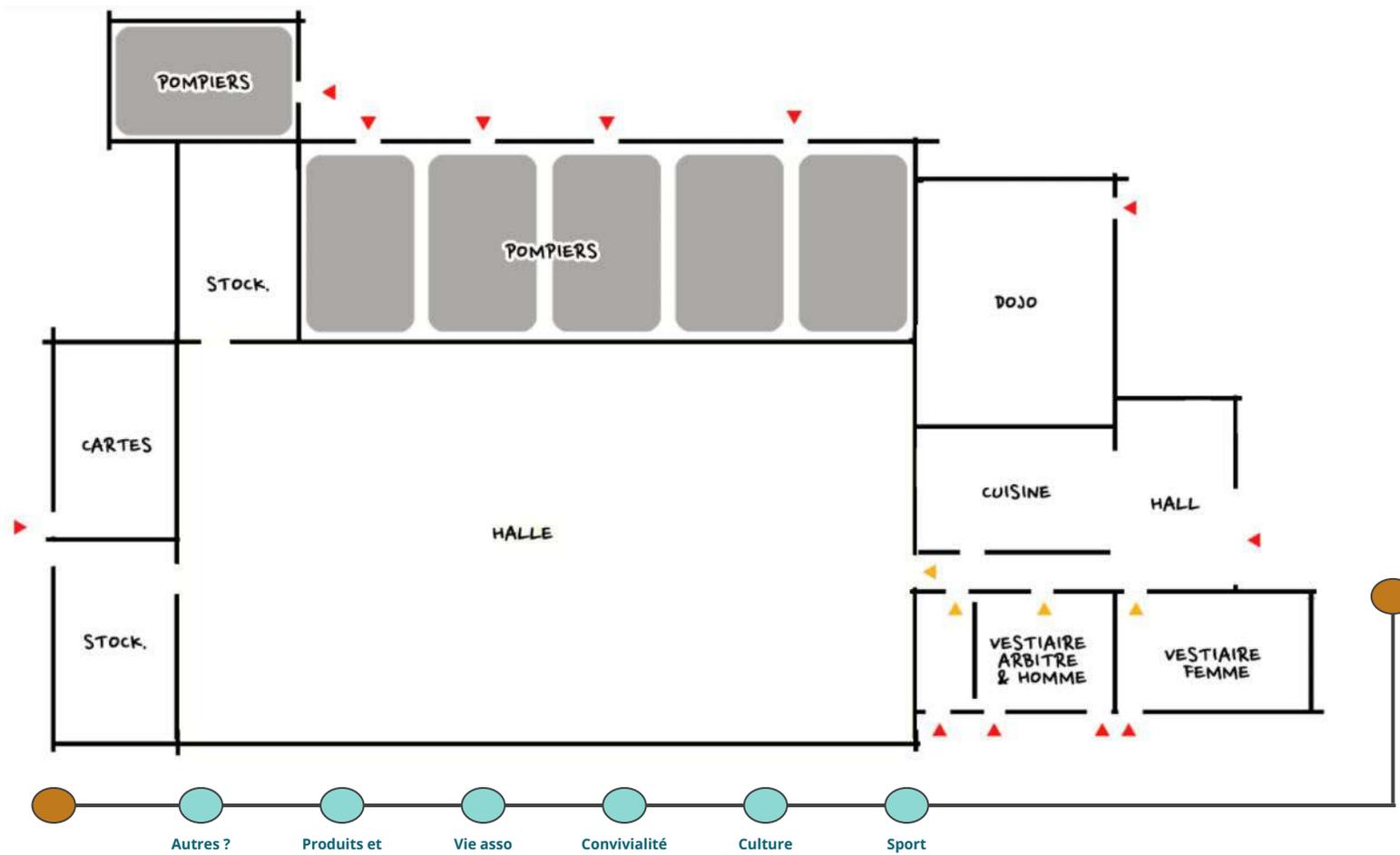


Capture d'écran site web

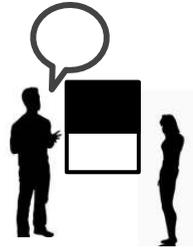


Visual communication amont

# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (3/13)



## Déroulement



**Le Polyespace vous donne rendez-vous**

Prendre connaissance de l'actualité, du contexte et des enjeux du projet

### Refaites le mur

Partager vos envies et idées sur les futures activités du Polyespace



### Exposition Usages

Partager vos envies et idées sur les futures activités du Polyespace



# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (4/13)

## Participants (portrait)

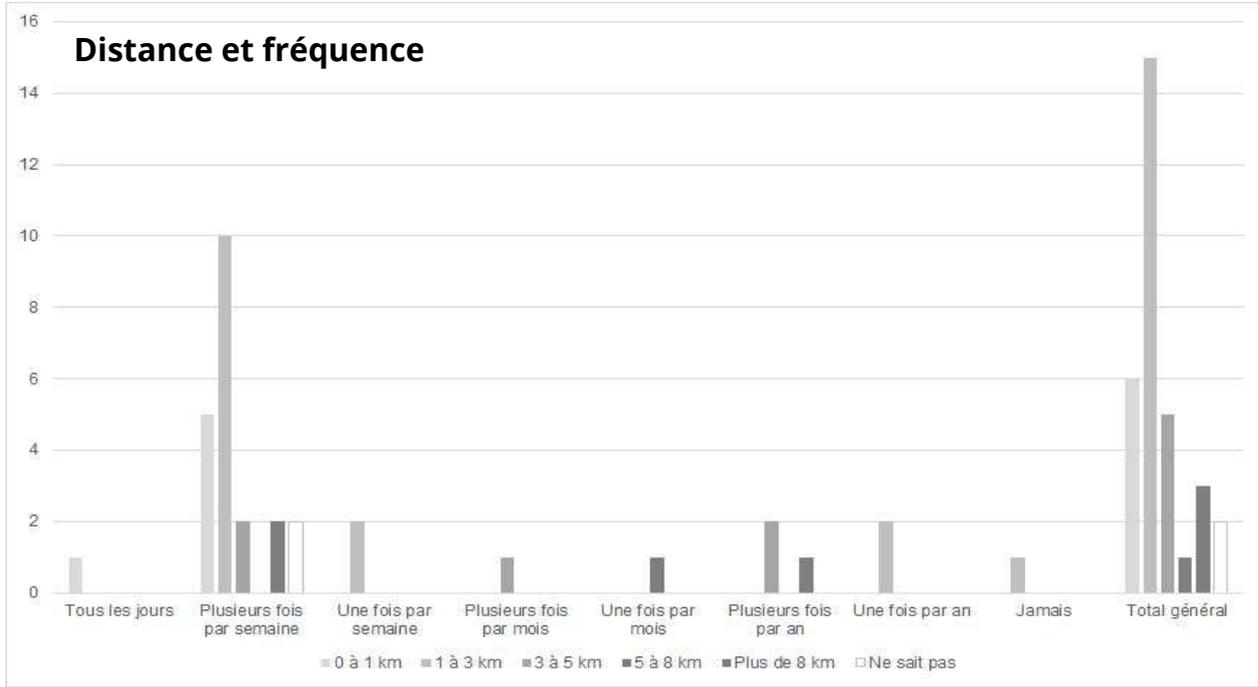
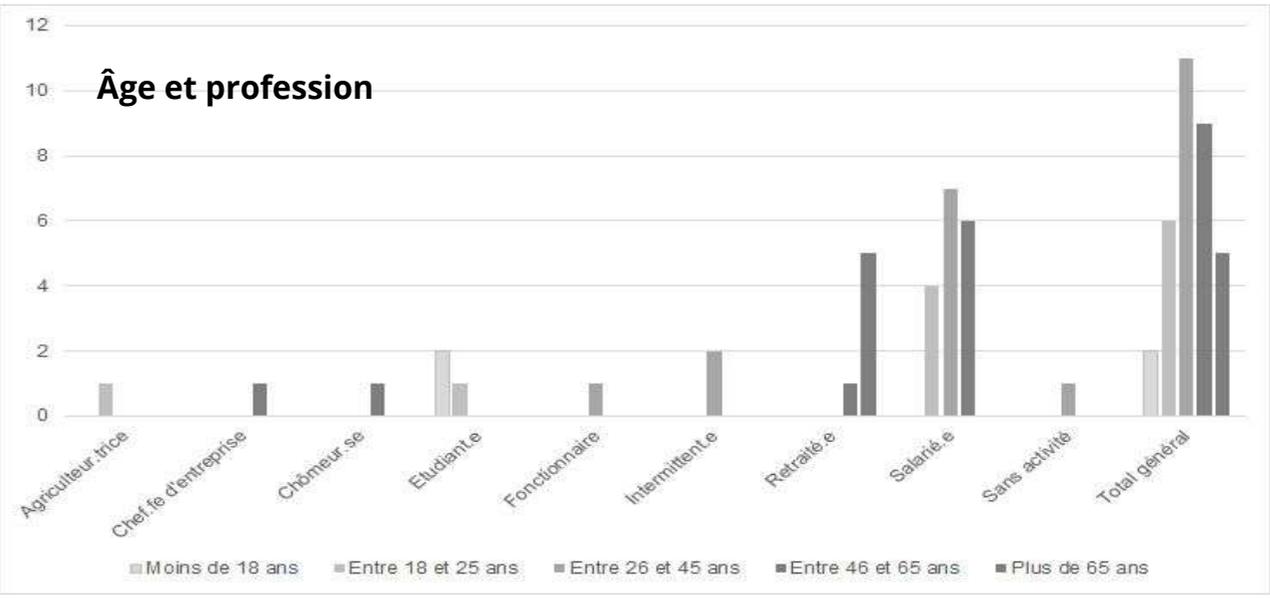
32 personnes

- 8 élus
- 6 représentants associatifs
- 18 particuliers

- 50% salariés
- 20% retraités
- 10% étudiants
- 2 indépendants
- 2 musiciens

- 25% moins de 26 ans
- 60% de 26 à 65 ans
- 15% plus de 65 ans

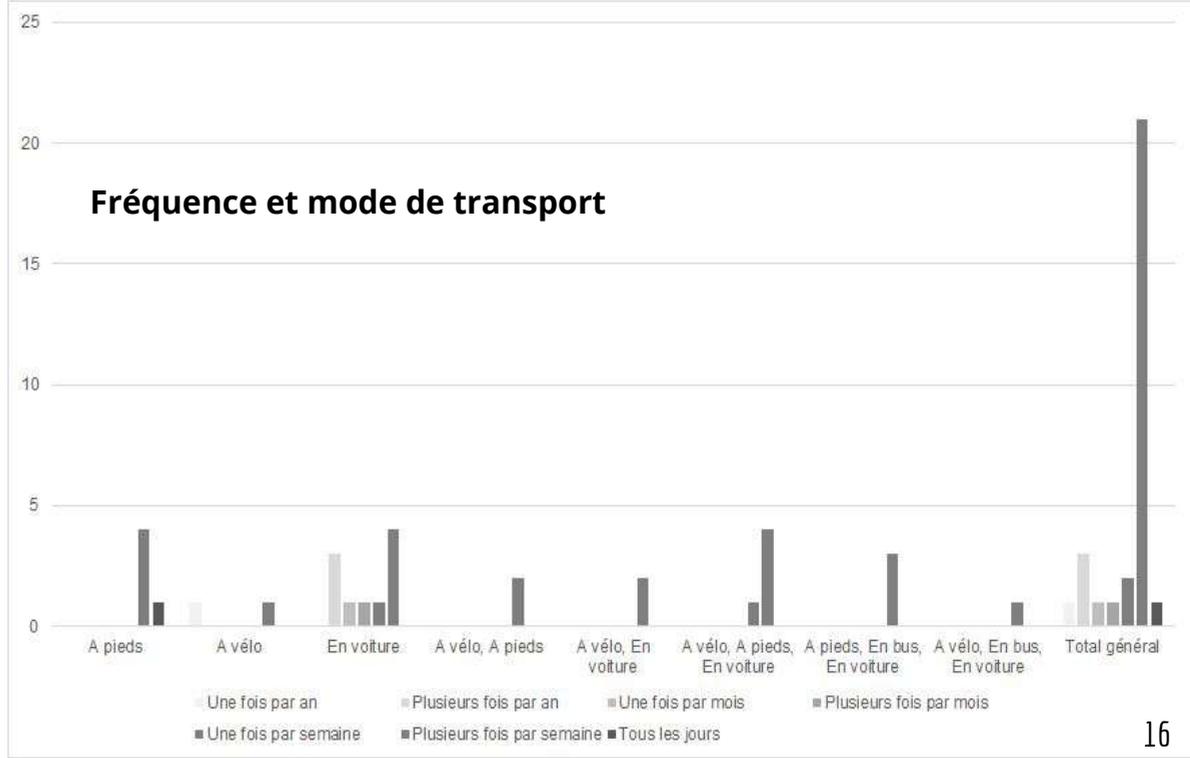
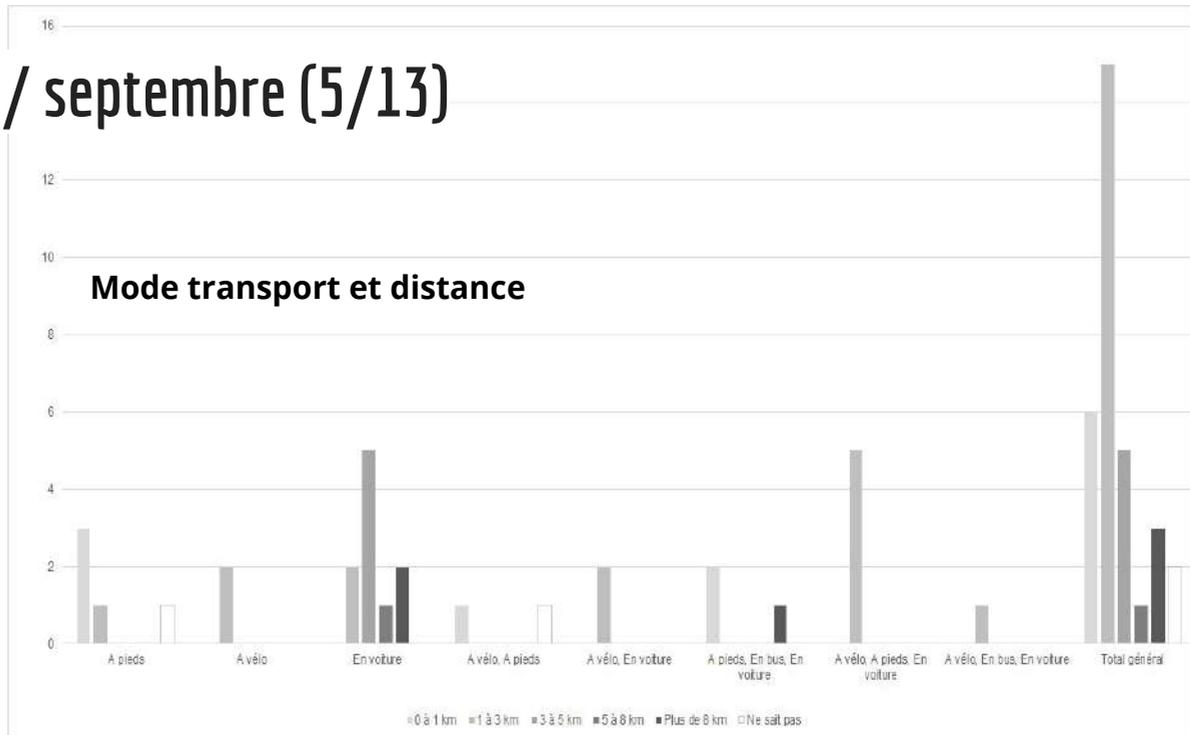
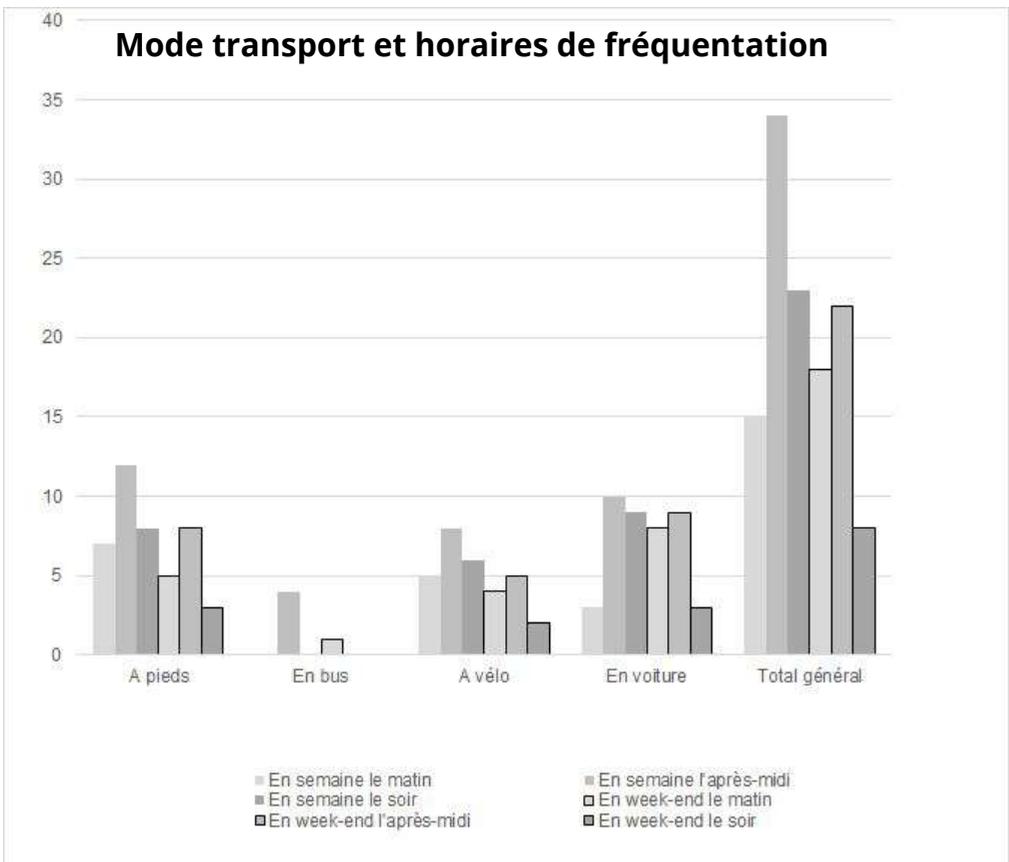
Plutôt des usagers proches du Polyespace (< 3 km)  
 Plutôt des usagers fréquents



# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (5/13)

## Participants (mobilité)

- Fréquentation plus faible le matin en semaine et le soir en week-end (promenade avec les enfants, activités assos, "squat")
- Voiture très représentée dans les modes de transports
- Tendance légère vers les modes doux



# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (6/13)

## Production



Stand d'accueil à l'événement

Visuels d'information sur le projet urbain

### Orientations

2020

### projet urbain

Urbaniste :  
URBICUS

**Leviers d'attractivité du centre ville :**

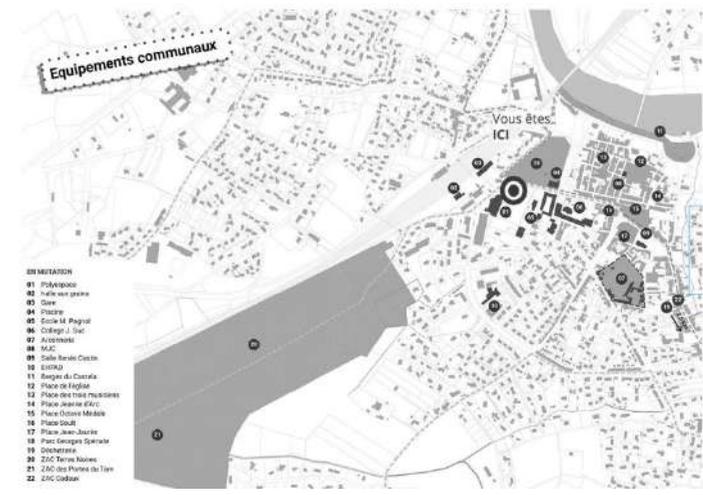
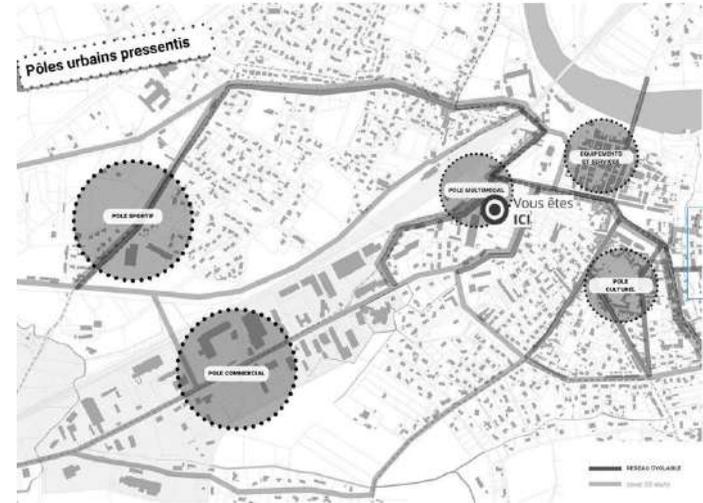
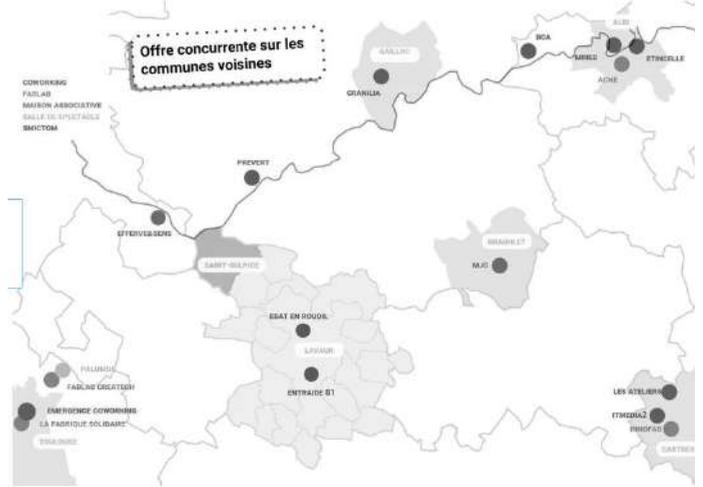
- Réaménagement espaces publics (places / rues)
- Développement animations et renforcement rayonnement culturel
- Dynamisation offre commerciale

**Articulation polarités commune / polarités centre ville à l'horizon 10 ans :**

- Bastide Places centrales - habiter, consommer
- Berges Voies vertes - se promener
- Arçonnerie : restauration, commerce artisanat, logement - habiter, se divertir
- PEM : coworking, petite restau, logistique, atelier - faire

**Chiffres commerces centre ville et ZAC :**

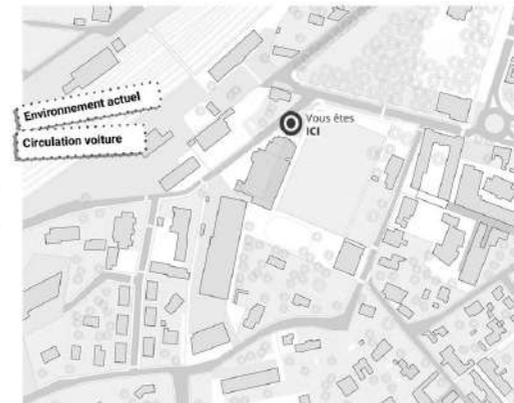
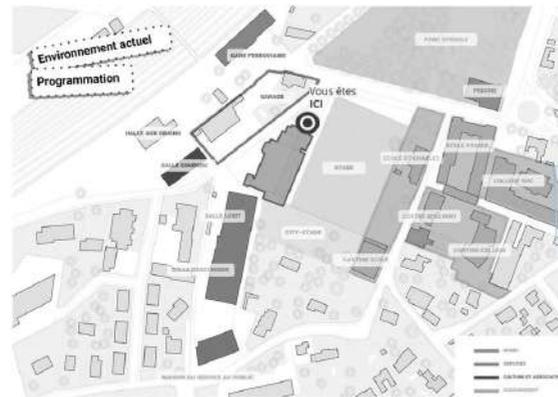
- Centre ville : 108 activités dont :
  - 20% commerces dont 10% alim / 9% café, restos
  - 40% services
  - 16% vacance (60% rue de Reims)
- ZAC Terres Noires (56% des courses alimentaires sur la commune) :
  - services : agence interim, agence mobile, agence voyage, auto école, garagiste, salle de sport, vétérinaire)
  - commerces : boucherie, boulangerie x3, bricolage x4, coiffure, épicerie, fleuriste, laverie x2, opticien, pharmacie, restaurant x5, supermarché x3, vêtements
- ZA Portes du Tarn : activités industrielles, agricoles, tertiaires, loisirs/services/commerces, tourisme
- ZAC Cadaux : industrie, déchèterie, logistique



# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (7/13)

## Production

Visuels d'information sur les projets proches du site



## Environs proches du Polyespace

Projets envisagés à un horizon de 10 ans :

### Centre aquatique intercommunal :

- La piscine actuelle est vieillissante et son dimensionnement ne permet pas d'accueillir les pratiquants de la Commune et des communes environnantes.
- Le projet, porté par la Communauté de Communes Tarn Agout sera étudié en 2020-2021 et sera implanté en cœur de ville, dans le parc de la Mairie, en continuité de la piscine existante.
- A ce jour, le phasage des études et travaux n'est pas encore déterminé.

## Environs proches du Polyespace

Projets envisagés à un horizon de 10 ans :

### Groupe scolaire :

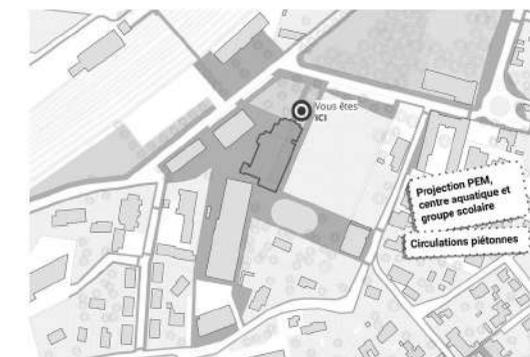
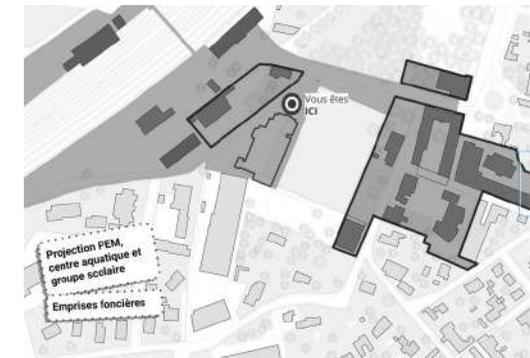
- Afin d'accompagner le développement urbain de la ville et l'accueil de nouveaux habitants, la Commune doit anticiper l'extension de ses équipements publics, parmi lesquels le groupe scolaire Marcel Pagnol.
- Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude sur la réhabilitation des groupes scolaires initiée en 2019 fait état d'une insuffisance bâtementaire, principalement sur les fonctions « encadrement » et « activités ».
- L'objectif de créer des groupes scolaires autonomes, primaires, renforce également la nécessité d'extension de l'école et des services périscolaires associés.
- Pour ce faire, la Commune a entrepris des démarches pour acquérir le foncier situé autour du groupe scolaire Marcel Pagnol.

## Environs proches du Polyespace

Projets envisagés à un horizon de 10 ans :

### Pôle d'Échange Multimodal

- Le projet a pour ambition d'assurer une meilleure accessibilité au transport ferroviaire tout en améliorant l'intermodalité au cœur de la ville permettant le développement de transports vertueux sur le territoire communal mais également au niveau métropolitain et départemental (favoriser l'usage du train et des bus pour les migrations pendulaires).
- Est également poursuivi l'objectif de créer un espace dédié aux transports collectifs (Lio, bus urbain « Le Sulpicien ») leur offrant visibilité, sécurité et facilité d'exploitation.
- Le projet porte l'ambition de garantir en nombre suffisant le stationnement des voitures individuelles, cycles et des taxis.
- L'aménagement permettra également de valoriser les déplacements doux avec des liaisons piétonnes et cycles depuis le centre-ville et les équipements publics.
- Ce projet aura aussi comme finalité la mise aux normes des déplacements pour les personnes en situation de handicap.



# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (8/13)

## Production

380 gommettes apposées



Exemples d'usages et mode de vote



Dispositif d'exposition interactive sur le mur du Polyespace

# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (9/13)

## Production



Stand de récolte des questionnaires et affichage participatif

32 enquêtes individuelles récoltées

## Sommaire enquête

1. Questions usagers
  - Profil
  - Mobilité
2. Priorisation usages
3. Questions synthèse :
  - Pour moi, le Polyespace doit reprendre les fonctions qu'il occupait avant OU être pensé en se projetant dans le futur du quartier, de la Commune ?
  - Pour moi, le Polyespace de demain c'est.....

LE POLYESPACE VOUS DONNE RENDEZ-VOUS !

S'inscrire à la Newsletter  
Sélectionnez votre adresse e-mail

Les usages en action | Comprendre le questionnaire | Le coin des infos

Usages du Polyespace

\*Obligatoire

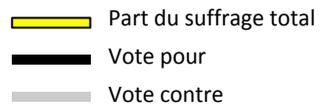
Prénoms NOM  
Votre réponse

Je représente un groupe, un collectif, une association ou une structure en particulier :  
Votre réponse

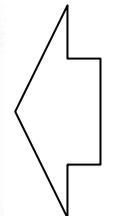
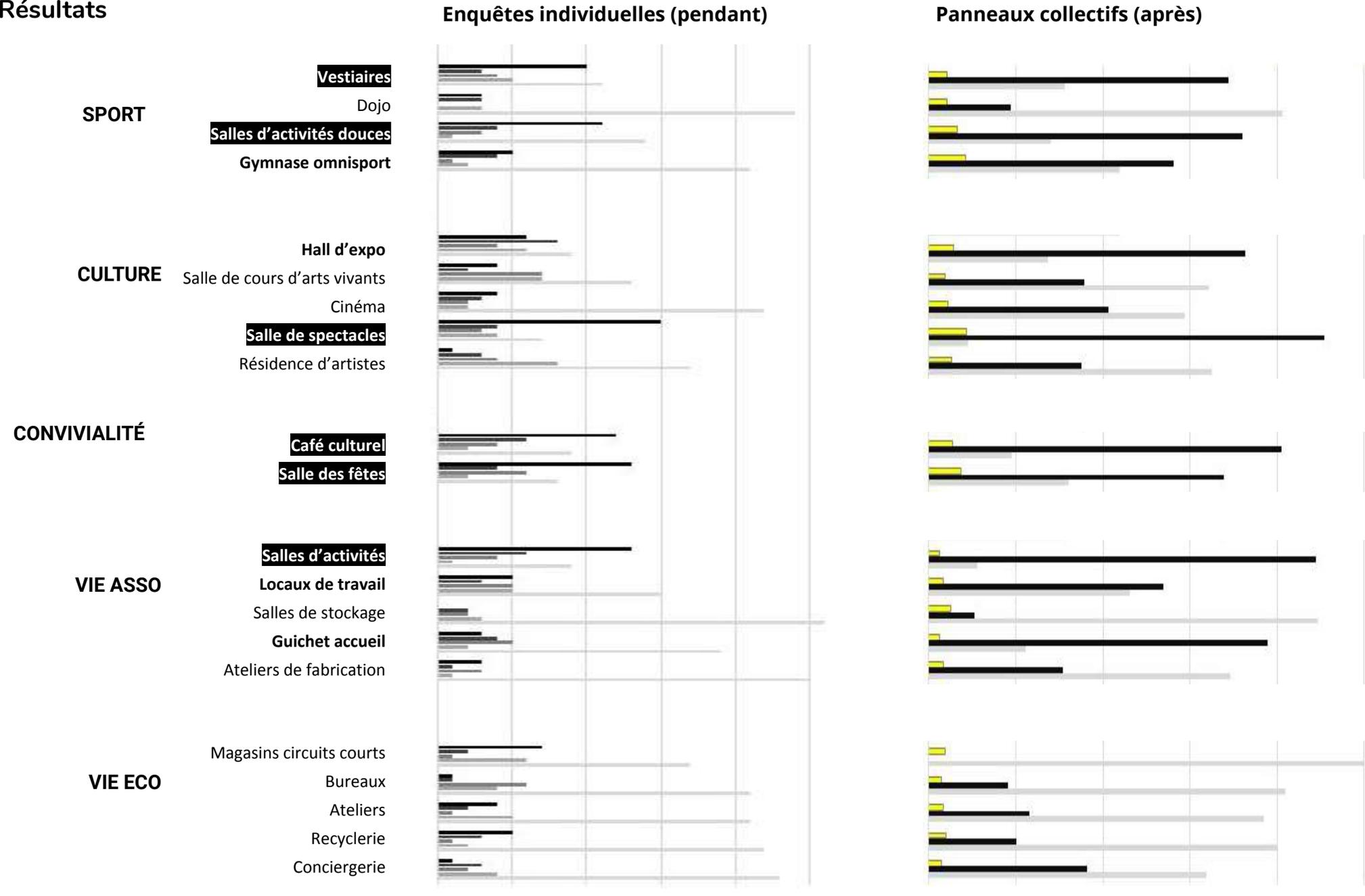
Contact téléphonique:  
Votre réponse

Enquête en ligne

# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (10/13)



## Résultats



# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (10bis/13)

## Résultats

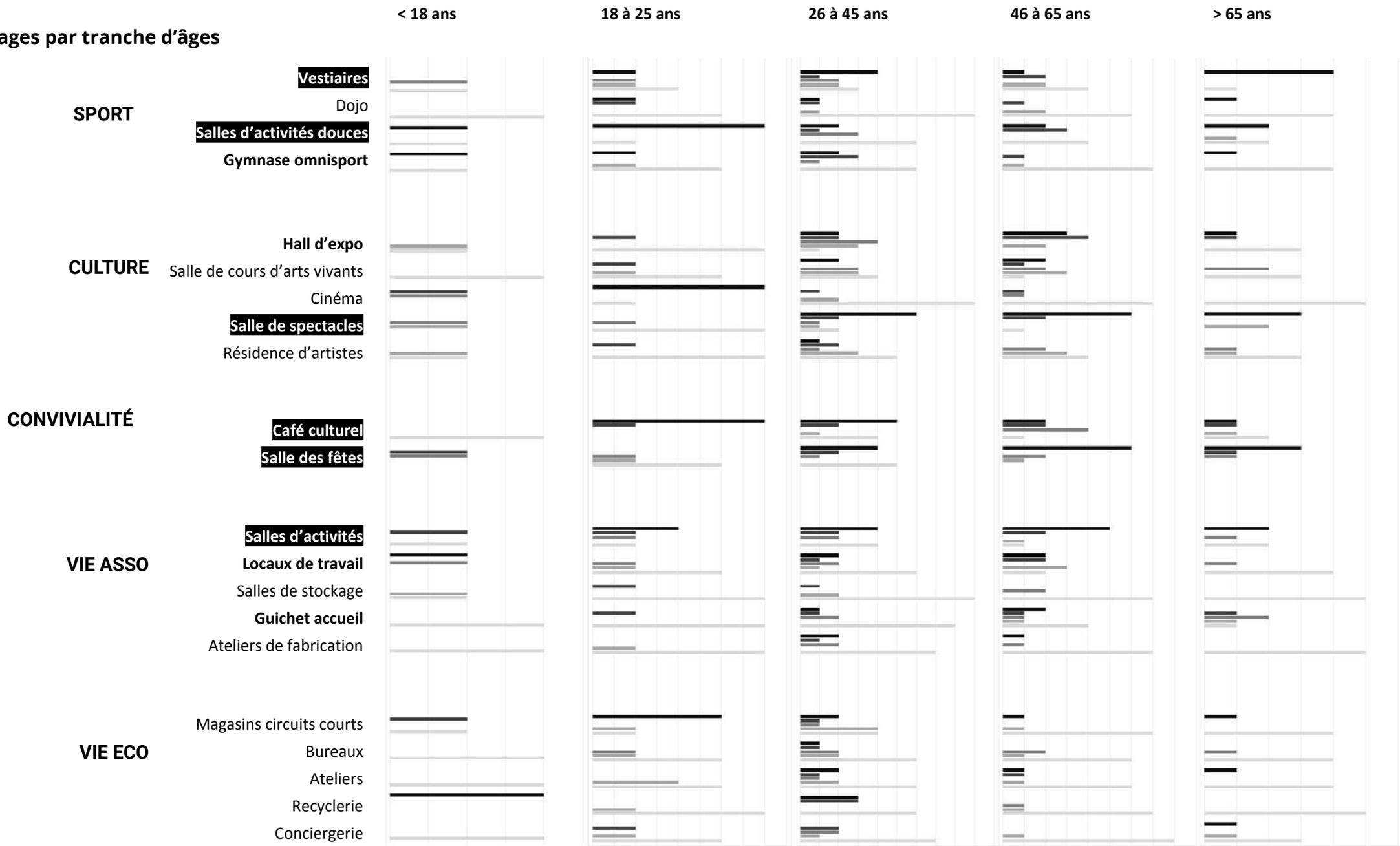
### Usages par profession



# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (10bis/13)

## Résultats

### Usages par tranche d'âges



# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (11/13)

## Résultats

### Commentaires sur les usages

#### Ferait doublon avec :

- magasin de producteurs aux Terres Noires
- dojo à Matisse
- usages sportifs en général à la Messalle
- cinéma Jelefy's
- hall d'expo (Office Tourisme + médiathèque),
- salles de cours et d'activités (MJC)
- salle de spectacle Cassin

#### Contraintes

- risque d'intrusion (cambriolage, détérioration)
- conserver les vestiaires liés au stade
- salle de kickboxing à conserver en l'état
- abords à aménager pour modes doux
- local AMAP
- caserne à conserver en l'état

#### Mais en même temps :

- Cassin est HS
- besoin d'un ciné plus grand
- salle de spectacles compatible salle des fêtes
- locaux asso plutôt pour le sport
- besoin de salles, ateliers et locaux associatifs
- salles de stockage vétustes

#### Propositions

- recyclerie bonne idée "si projet solide"
- café asso, culturel ou "vrai" restaurant
- accueil des jeunes avec animateur-médiateur
- marier le sport, le spectacle et la fête comme à Paris la Défense Arena
- maintenir le city stade + éclairage
- résidence d'artistes (atelier, scène, hébergement) en échange de spectacles et d'animations en salle et en ville
- MJC
- services à la population autres que démarches municipales
- city stade couvert dans la grande halle en attendant les travaux

# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (12/13)

Pour moi, le Polyespace devrait...

10% NSP

5% reprendre les fonctions qu'il occupait avant la tempête de 2016  
85% être pensé en se projetant dans le futur du quartier et de la Commune

## Résultats

### Pour moi, le Polyespace de demain, c'est....

- un espace sportif (avec mur d'escalade)
  - sport et culture
- un lieu de vie culturel et sportif
- un espace associatif et sportif
- un lieu vivant pour la culture, les festivités, l'art...
  - un endroit pour la culture
  - un lieu de vie culturel
- le futur pôle culturel phare (salle de spectacle polyvalente, accueil résidences et assos)
- un vrai espace au service de la culture, des arts et du spectacle
- une vraie salle de spectacles
- un lieu culturel et festif
  - un palais des congrès
  - salle des fêtes
- un lieu de solidarité et de convivialité
- un lieu de rassemblement, un lieu culturel, des activités manuelles, pour tous les jeunes en galère
- un hébergement permanent des associations demandeuses
  - un espace associatif
  - pour la vie associative
  - pour la vie associative
  - l'accueil de la population

- I **Vestiaires**
- Dojo **SPORT**
- IIII **Salles d'activités douces**
- II **Gymnase omnisport**
- IIII **Hall d'expo**
- IIII **Salle de cours d'arts vivants**
- Cinéma **CULTURE**
- IIII **Salle de spectacles**
- III **Résidence d'artistes**
- IIII **Café culturel**
- IIII **Salle des fêtes**
- CONVIVIALITÉ**
- IIIIII **Salles d'activités**
- I **Locaux de travail**
- Salles de stockage **VIE ASSO**
- I **Guichet accueil**
- I **Ateliers de fabrication**
- Magasins circuits courts
- Bureaux
- Ateliers **VIE ECO**
- Recyclerie
- I **Conciergerie**

une salle dynamique et ambitieuse  
un multi-espace  
pour les jeunes  
un lieu de vie... ... d'animation...

un espace diversifié et dynamique  
modulable multi-activités  
pour créer du lien social  
.... d'échange... ... d'entraide ... de solidarité

# Focus sur les derniers ateliers : Grand public / septembre (13/13)

## SYNTHÈSE

### Sur la démarche

- Impossibilité de se projeter dans les mutations urbaines à venir (PEM, Arçonnerie...)
- Lassitude et enthousiasme
- Biais d'interprétation des intentions municipales sur le site (réhabiliter ou au contraire reconstruire)
- Contradictions dans les perspectives du projet
- Faible représentativité des cibles spécifiques, nécessité d'aller les chercher
- Des propositions concrètes par des porteurs de projets

### Sur les usages

Salles d'activités (cours, expos, AMAP...)  
Salle de spectacles qualifiée  
Salle des Fêtes/Congrès (manifestations, bals...)  
Café socioculturel  
Résidence d'artistes  
Halle sports couverte

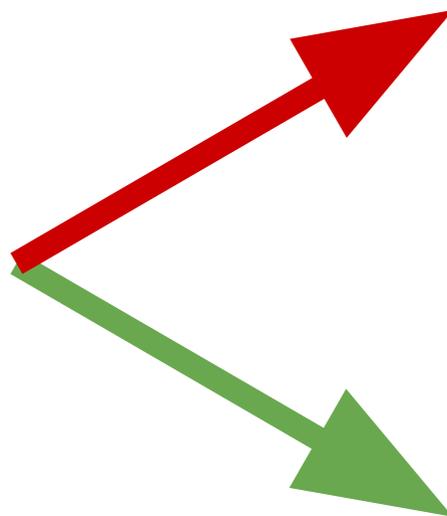
# Récapitulatif des concertations passées

	Date	Février/mars 2018	31/08/2019	Juin/juillet 2020	23/07/2020	29/08/2020	30/09/2020
<b>Format</b>		<b>Sondage en ligne</b>	<b>Stand au Forum des Assos</b>	<b>Questionnaire étude urbaine</b>	<b>Atelier associations Polyespace</b>	<b>Information au forum des Assos</b>	<b>Événement convivial grand public</b>
<b>Résultats usages</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Salle polyvalente 68%</b> (sports doux et salle de réception)</li> <li><b>Salle omnisport 54%</b> (gymnase)</li> <li><b>Salle des fêtes 40%</b> (AG, repas, lotos...)</li> <li><b>Salle de spectacle 38%</b></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Salle polyvalente modulable</b> (spectacles et manifestations le wkd et sport la semaine)</li> <li><b>Gym Volontaire</b></li> <li><b>Café associatif – librairie</b> lieu de rencontre intergénérationnelle</li> </ol>	<p><b>Commerces :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Magasin alimentaire en direct avec les producteurs locaux 26%</li> <li>Espace de détente et d'animation soirée 22%</li> <li>Magasin non alimentaire d'artisans locaux 13%</li> </ol> <p><b>Services</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Pôle santé 40%</li> <li>Espace conseil en démarches administratives 18%</li> <li>Coworking 18%</li> </ol> <p><b>Equipements</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Cinéma 3 salles 24%</li> <li>Salle de spectacle 500 pl 20%</li> <li>Lieu collaboratif de création 20%</li> </ol>	<p><b>Besoins urgents :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Vestiaires améliorés</li> <li>Spectacles de fin d'année et événements conviviaux</li> <li>Activités sports doux et culturelles</li> <li>Tiers-lieu (café associatif, fablab...)</li> </ol> <p><b>Besoins à terme</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> <li>Salle de spectacle</li> <li>MJC / Maisons des associations / de la Culture</li> <li>Office du tourisme</li> <li>Coworking</li> </ol>	<p><b>Message transmis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voilà les résultats des concertations passées,</li> <li>On passe à l'étape suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser plus largement</li> <li>Approfondir le programme</li> </ul> </li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Salles d'activités</li> <li>Salle de spectacles</li> <li>Salle des fêtes</li> <li>Café socioculturel</li> <li>Résidence d'artistes</li> <li>Halle des sports</li> </ol>
<b>Cible</b>		Tous publics	Tous publics	Tous publics	Représentants associatifs	Associations	Tous publics
<b>Participants (nombre, profil)</b>		966 réponses collectées	250 participants dont 100 répondants, 37 manifestations d'intérêt	58 réponses	17 / 23 représentants d'association sélectionnés	60 associations env.	32 personnes (8 élus, 6 asso, 18 particuliers) + 150 visites en ligne (300 visites au 20.10.2020)
<b>Commentaires</b>		Pas d'information sur l'évolution du contexte urbain	Usages non associatifs exclus de l'enquêtes  Pas d'information sur l'évolution du contexte urbain	Volonté exprimée de s'impliquer dans la conception du projet urbain, en participant à des ateliers, à l'organisation d'événements et à la fabrication de mobiliers/d'espaces.	Détails des programmes (contraintes techniques, jauges, moyens humains/matériels) Enjeu de la sécurité dedans/dehors	Lassitude ressentie de la part des associations > Risque démobilitation des association	Complexité du sujet bien posée (urbaine + diversité des usages)  Enjeu d'intégrer les abords du Polyespace dans réflexion, et les jeunes publics

# Bilan critique de la concertation

## Constats

- + Affirmation de besoins clairs et tranchés
- + Intégration des jeunes générateurs de nuisances dans la démarche
- + Manifestation de porteurs de projets
- + Réaction plutôt positive à des sujets innovants
- Représentativité limitée des personnes sondées
- Population insuffisamment consciente des enjeux urbains
- Lassitude vis-à-vis de la démarche de concertation
- Concertation centrée sur les usages

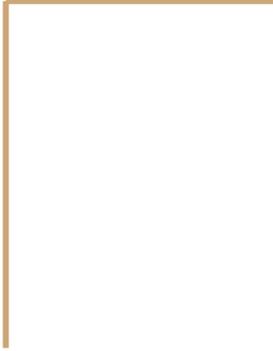


## Poursuite de l'identification de nouveaux usages

- + Outil de concertation mis en ligne
- + Recherche d'exhaustivité
- + Temporisation arbitrages projet urbain
- Besoin de communication forte auprès des cibles spécifiques
- Mauvais signal vers les associations
- Incertitude sur la remontée effective de nouveaux usages
- Budget de mission inadapté

## Choix politique sur l'orientation du projet (usages concertés ou usage innovant)

- + Possibilité d'entrer dans une phase de co-conception concrète
- + Signal positif vers la population
- Panel interrogé non exhaustif
- Risque d'orienter vers un programme désuet à terme

- 
- 1/ Concertation et usages
  - 2/ Usages et programmation**
  - 3/ Suite de la mission
- 

# Besoins ressentis : Surfaces

Réponse aux usages majoritairement demandés par les personnes interrogées

5 000 m<sup>2</sup>

Réponse à des usages stratégiques

## Pôle sportif 1 300 m<sup>2</sup>

- Salles d'activités 390 m<sup>2</sup>
- Vestiaires/sanitaires 55 m<sup>2</sup>
- Halle des sports 800 m<sup>2</sup>
- Espaces communs accueil/admin/techniques 60 m<sup>2</sup>

## Pôle culturel 1 570 m<sup>2</sup>

- Salle de spectacle 1 000 m<sup>2</sup>
- Cinéma 300 m<sup>2</sup>
- Résidence d'artistes 80 m<sup>2</sup>
- Accueil/hall 85 m<sup>2</sup>
- Bureaux 60 m<sup>2</sup>
- Sanitaires 30 m<sup>2</sup>

## Pôle associatif 910 m<sup>2</sup>

- Salles d'activités 470 m<sup>2</sup>
- Locaux de travail partagés 250 m<sup>2</sup>
- Locaux admin/techniques 100 m<sup>2</sup>
- Espaces communs accueil/cuisine/sanitaires/stockage 80 m<sup>2</sup>

## Pôle convivialité 1 050 m<sup>2</sup>

- Salle des fêtes 850 m<sup>2</sup>
- Café associatif 120 m<sup>2</sup>
- Espace jeunesse 80 m<sup>2</sup>

## Pôle économique

- Coworking
- Fablab
- Tiers-lieu
- Recyclerie

Surface cumulée des 4 Pôles équivalent à 3x la surface actuelle du Polyespace

Une piste d'optimisation : Mettre en commun certains espaces (2 000 m<sup>2</sup> optimisables de moitié)  
Café & restauration (120 m<sup>2</sup>), Salles d'activités (400m<sup>2</sup>), Scène/Spectacle/Cinéma/Représentation (800m<sup>2</sup>), Bureaux, Vestiaires/Sanitaires, etc...

Usages stratégiques peu ou pas plébiscités : préserver leur intégrabilité à terme

# Scénarios

Pour rappel

**Initial**      **1 540 m<sup>2</sup>**

**Sport**      **1 250 m<sup>2</sup>**

Vestiaires	120 m <sup>2</sup>
Sanitaire	20 m <sup>2</sup>
Gymnase	990 m <sup>2</sup>
Salles d'activités	70 m <sup>2</sup>
Locaux de travail	20 m <sup>2</sup>

**Associatif**      **250 m<sup>2</sup>**

Salles d'activités	150 m <sup>2</sup>
Salles stockage	100 m <sup>2</sup>

**Convivialité**      **40 m<sup>2</sup>**

Cuisines	40 m <sup>2</sup>
----------	-------------------

**Del'Archi**      **2 470 m<sup>2</sup>**

**Sport**      **270 m<sup>2</sup>**

Vestiaires	145 m <sup>2</sup>
Sanitaire	30 m <sup>2</sup>
Accueil/stock	95 m <sup>2</sup>

**Associatif**      **890 m<sup>2</sup>**

Salles d'activités	585 m <sup>2</sup>
Locaux de travail	95 m <sup>2</sup>
Communes admin/hall/repas/repos/tech	210 m <sup>2</sup>

**Culture**      **1 410 m<sup>2</sup>**

Salle de spectacle	800 m <sup>2</sup>
Vestiaires-Loges	155 m <sup>2</sup>
Hall	100 m <sup>2</sup>
Bureaux/régie/tech	155 m <sup>2</sup>
Cuisine/réserve	80 m <sup>2</sup>

**Initial**      **1 540 m<sup>2</sup>**

**Sport**      **1 130 m<sup>2</sup>**

**Associatif**      **290 m<sup>2</sup>**

**Convivialité**      **120 m<sup>2</sup>**

**Del'Archi**      **2 470 m<sup>2</sup>**

**Sport**      **270 m<sup>2</sup>**

**Associatif**      **890 m<sup>2</sup>**

**Culture**      **1 410 m<sup>2</sup>**

# Scénarios

## Un lieu hybride, aux espaces différenciés

Assembler les Pôles d'activités qui ressortent des résultats de la concertation

**Scénario 1** 1 715 m<sup>2</sup>  
**Sport et convivialité**

**Espaces communs** 55 m<sup>2</sup>  
Accueil 25 m<sup>2</sup>  
Sanitaires 30 m<sup>2</sup>

**Sport** 660 m<sup>2</sup>  
Salles d'activités 620 m<sup>2</sup>  
Vestiaires 40 m<sup>2</sup>

**Convivialité** 1 000 m<sup>2</sup>  
Salle des fêtes 800 m<sup>2</sup>  
Café associatif 120 m<sup>2</sup>  
Espace jeunesse 80 m<sup>2</sup>

**Scénario 2** 1 9215 m<sup>2</sup>  
**Culture et création**

**Culture** 1 560 m<sup>2</sup>  
Salle de spectacle 1 050 m<sup>2</sup>  
Cinéma 300 m<sup>2</sup>  
Résidence création 150 m<sup>2</sup>  
Bureaux 60 m<sup>2</sup>

**Convivialité** 120 m<sup>2</sup>  
Café associatif 120 m<sup>2</sup>

**Autres** 235 m<sup>2</sup>  
Hall 85 m<sup>2</sup>  
Sanitaires 50 m<sup>2</sup>  
Atelier fablab 100 m<sup>2</sup>

**Scénario 3** 2 010 m<sup>2</sup>  
**MJC élargie**

**Espaces communs** 55 m<sup>2</sup>  
Accueil 25 m<sup>2</sup>  
Sanitaires 30 m<sup>2</sup>

**Sport** 190 m<sup>2</sup>  
Salle d'activités 150 m<sup>2</sup>  
Vestiaires 40 m<sup>2</sup>

**Associatif** 765 m<sup>2</sup>  
Salles d'activités 660 m<sup>2</sup>  
Locaux de travail 105 m<sup>2</sup>

**Convivialité** 1 000 m<sup>2</sup>  
Salle des fêtes 800 m<sup>2</sup>  
Café associatif 120 m<sup>2</sup>  
Espace jeunesse 80 m<sup>2</sup>

**Scénario 3bis** 2 025 m<sup>2</sup>  
**Tout-en-un**

**Espaces communs** 60 m<sup>2</sup>  
Accueil 40 m<sup>2</sup>  
Sanitaires 20 m<sup>2</sup>

**Sport** 160 m<sup>2</sup>  
Salle d'activités 120 m<sup>2</sup>  
Vestiaires 45 m<sup>2</sup>

**Associatif** 605 m<sup>2</sup>  
Salles d'activités 500 m<sup>2</sup>  
Locaux de travail 105 m<sup>2</sup>

**Convivialité** 200 m<sup>2</sup>  
Café associatif 70 m<sup>2</sup>  
Cuisines 50 m<sup>2</sup>  
Espace jeunesse 80 m<sup>2</sup>

**Culture** 1 000 m<sup>2</sup>  
Salle spect. poly 800 m<sup>2</sup>  
Résidence création 100 m<sup>2</sup>  
Vestiaires-Loges 100 m<sup>2</sup>

**Hypothèses communes :**

- Surfaces aux alentours de 2 000 m<sup>2</sup>
- Cohérence programmatique
- Caserne des pompiers reste fixe
- Vestiaires à conserver en lien avec le stade
- Dojo à réserver à l'école de kickboxing et salle pour le club de Tarot (?)

# Analyse AFOM du projet Polyespace

## ATOUS

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

## FAIBLESSES

- Architecture extérieure peu lisible
- Structure fragilisée par l'incident et l'absence d'intervention de renforcement
- Présence du centre de secours attenant au Polyespace et de la propriété privée entre la gare et le Polyespace
- Accessibilité piétonne et cyclable médiocre

## OPPORTUNITÉS

- Anticipation des besoins futurs en termes de potentiel touristique, de logistique, mobilité et coworking liés au PEM, de recyclerie/fablab
- Articulation avec les projets de la ville (Arçonnerie, rues commerçantes, places piétonnes, voies cyclables, accès aux berges...) et avec les besoins globaux en équipements municipaux
- Support pour la concertation sur le projet urbain, à mener par Urbicus à court terme
- Économies immobilières rationalisées à l'échelle communale
- Réconciliation sociale entre les usagers du site

## MENACES

- Projet final mal adapté à son contexte futur
- Intérêts divergents selon les associations
- Défiance de la population face à un projet illisible
- Sécurité : intrusions et nuisances aux abords du site
- Offre globale en équipements pas assez lisible
- Gestion des équipements pas optimisée
- Pas de mixité dans la fréquentation
- Impatience de la population suite à une concertation qui dure depuis plusieurs années, impression de redite
- Expression des attentes centrées sur le monde associatif et culturel sans élargissement aux besoins futurs (mobilité, production, services, tourisme....)

# Points de vigilance techniques et réglementaires

## Aléas financiers

- **projet dans l'existant (avec ou sans extension) ou démolition/construction** : comme l'explique le rapport du BET Terrell, quelque soit la réhabilitation envisagée pour le gymnase (halle ouverte ou fermée), elle occasionnera une surcharge structurelle (poids couverture ou effort de soulèvement) et aussi d'exploitation (sur dalle)
- **prestations attendues pour les salles culturelles** (cinéma, salle de spectacle) : en fonction des caractéristiques acoustiques et des aménagements attendus
- **périmètre d'action du projet** : requalification des abords ?

## Fréquentation simultanée

- quelle offre de stationnement à proximité en cas de grande salle culturelle ?

## Réglementation urbaine

- hauteur limitée à 12m
- interdiction d'activités d'artisanat (quid du fablab ?)

### Rappel des surfaces au sol

- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| - parcelle                      | 12 019m <sup>2</sup> |
| - occupation du terrain sportif | 7456m <sup>2</sup>   |
| - parking actuel (14 places)    | 350m <sup>2</sup>    |
| - pompiers                      | 460m <sup>2</sup>    |
| - reste (projet + abords + pk)  | 3753m <sup>2</sup>   |

## Structure du gymnase

- structure : portiques autostables
- façade : maçonnerie de remplissage + enduit
- couverture : bac acier simple avec faux-plafond et isolant accroché à structure secondaire
- sol : dalle béton 12cm sur pleine terre sans chaînage
- contreventements : poutres au vent + croix de stabilité + murs pignons maçonnés

## Synthèse des travaux de mise en sécurité à prévoir

- remplacement des contreventements
- traitement anticorrosion ponctuel
- agrafage de la fissure du mur du SDIS
- reprise partielle ou totale du dallage (si surcharge d'exploitation)
- renforcement du pignon sud

## Synthèse des études structurelles à prévoir

- vérification de la continuité des pannes
- test de traction des aciers pour en connaître la limite élastique
- étude des fondations pour validation ou renforcement en cas d'isolation de la toiture (isolation) ou en cas de halle ouverte (soulèvement)

# Réglementation incendie

Affiner le scénario retenu en fonction du type et de la catégorie des établissements

## Catégories d'établissement

Catégorie 1 : + 1500 personnes

Catégorie 2 : 701 à 1500 personnes

Catégorie 3 : 301 à 700 personnes

Catégorie 4 : - 300 personnes

Limites 5e catégorie par type d'établissement

<b>L</b> Salle de réunion	200
<b>L</b> Salle de spectacle/multi-usage	50
<b>N</b> Cafés	200
<b>X</b> Salles polyvalentes à dominante sportive d'une surface inférieure à 1200m <sup>2</sup> (X)	200 (<100 étage)

## Calcul effectif

### Type L

Salle de réunion	1p./m <sup>2</sup>
Salle multimédia	sur déclaration avec min. 1p./2m <sup>2</sup>
Salle de spectacle	1p./0.5m <sup>2</sup> de place non numérotée 3p./m <sup>2</sup> si debout

### Type N

Zone restauration assise	1p./m <sup>2</sup>
Zone restauration debout	2p./m <sup>2</sup>
File d'attente	3p./m <sup>2</sup>

### Type X

Salle polyvalente à dominante sportive	sur déclaration ou 1p./m <sup>2</sup> + public
--	---

# Scénario 1

**Scénario 1**      **1 715 m<sup>2</sup>**  
**Sport et convivialité**

**Espaces communs 55 m<sup>2</sup>**

Accueil	25 m <sup>2</sup>
Sanitaires	30 m <sup>2</sup>

**Sport 660 m<sup>2</sup>**

Salles d'activités	620 m <sup>2</sup>
Vestiaires	40 m <sup>2</sup>

**Convivialité 1 000 m<sup>2</sup>**

Salle des fêtes	800 m <sup>2</sup>
Café associatif	120 m <sup>2</sup>
Espace jeunesse	80 m <sup>2</sup>

**+**

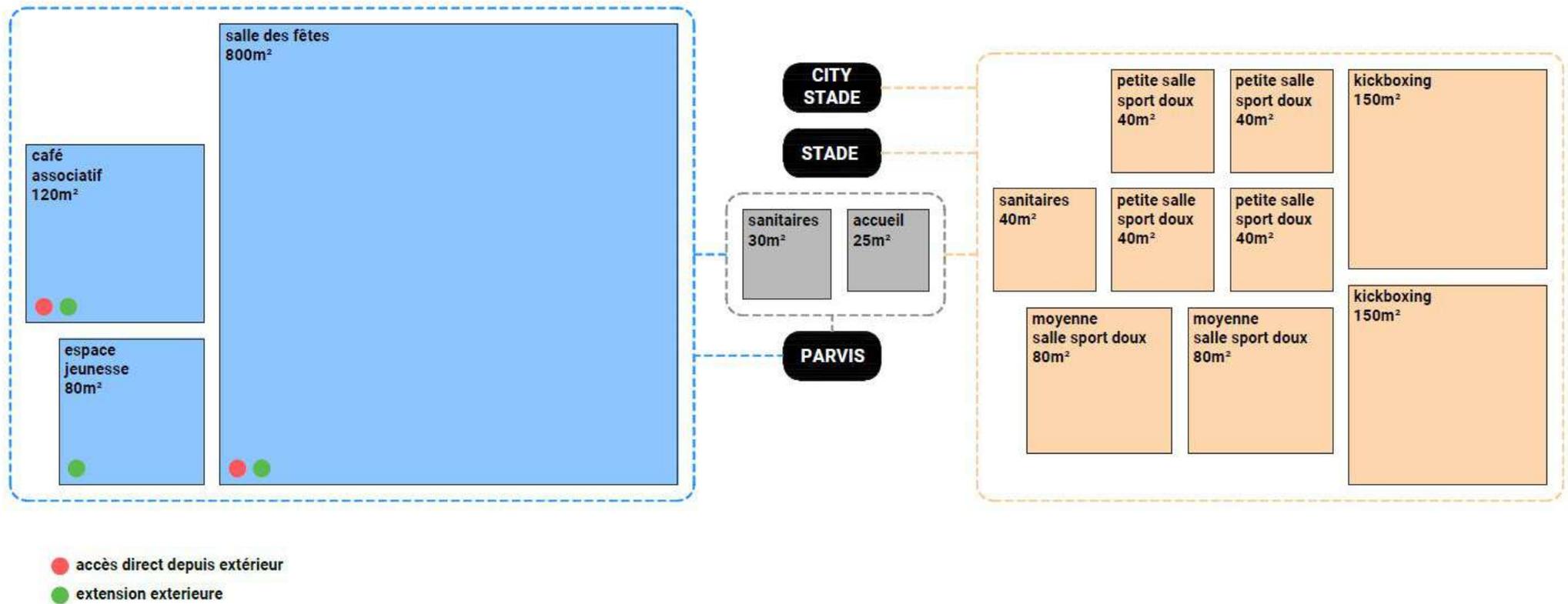
- Socle usages attendus
- Gestion par les services et les associations
- Potentiel de mutualisation entre salle des fêtes et activités sportives
- Mise en oeuvre rapide
- Coût moyen

**-**

- Innovation d'usage très faible
- Pas d'espaces de travail
- Ville déjà bien dotée en équipements sportifs
- Pas de réponse aux enjeux culturels

**“**

# Scénario 1



# Scénario 2

**Scénario 2**      **1 9215 m<sup>2</sup>**  
**Culture et création**

**Culture**      **1 560 m<sup>2</sup>**  
Salle de spectacle    1 050 m<sup>2</sup>  
Cinéma                300 m<sup>2</sup>  
Résidence création    150 m<sup>2</sup>  
Bureaux                60 m<sup>2</sup>

**Convivialité**      **120 m<sup>2</sup>**  
Café associatif        120 m<sup>2</sup>

**Autres**              **235 m<sup>2</sup>**  
Hall                    85 m<sup>2</sup>  
Sanitaires            50 m<sup>2</sup>  
Atelier fablab        100 m<sup>2</sup>

**+**

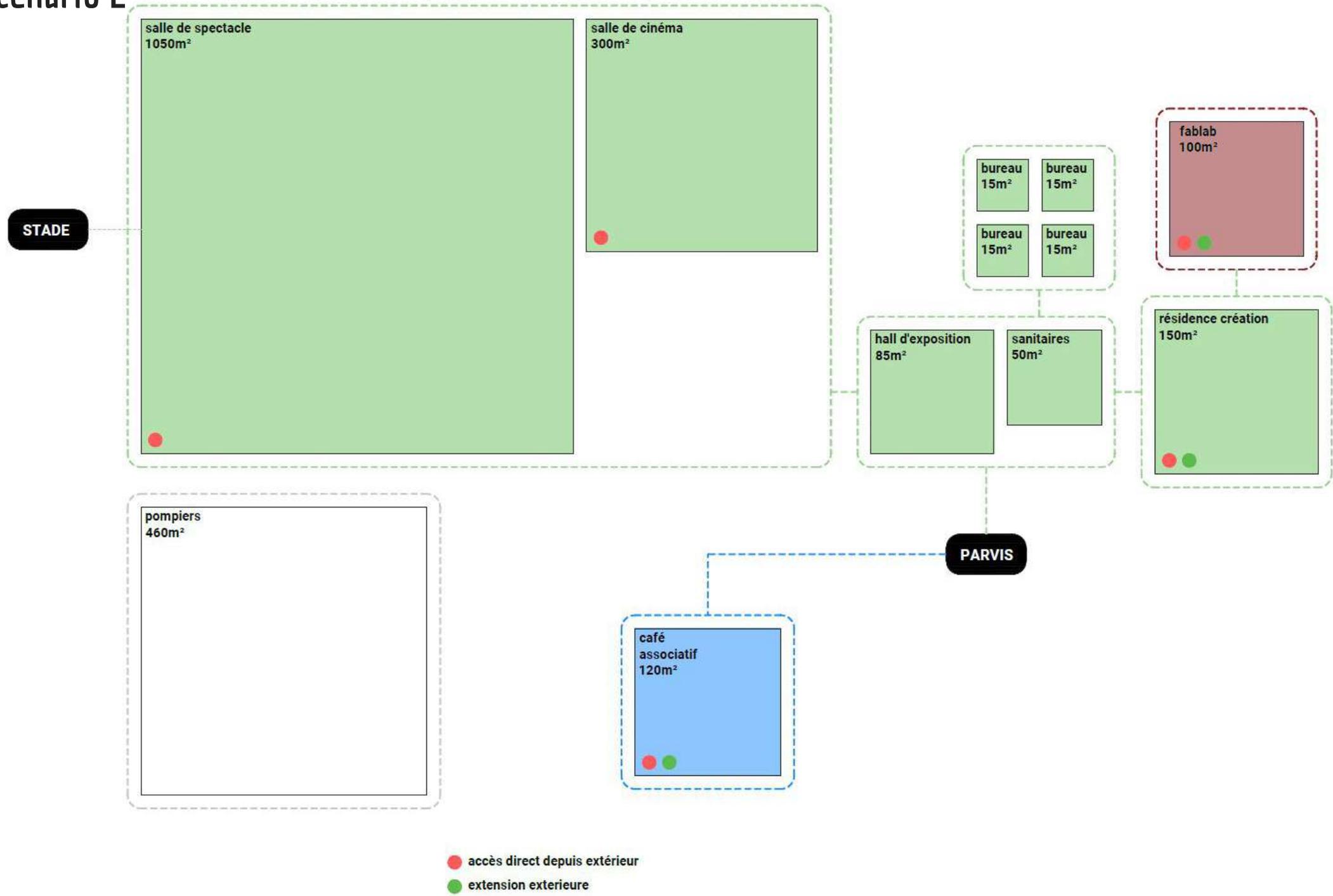
- Identité culturelle forte
- Gestion articulée avec associations culturelles
- Vecteur d'animation et d'attractivité de la ville

**-**

- Innovation d'usage moyenne
- Coût de la salle de spectacle en investissement et en exploitation
- Investissement anticipé par rapport à la définition du projet urbain
- Café associatif ouvert sur une faible amplitude horaire, non autonome financièrement (pas de résident exploitant)
- Pas de réponses aux autres besoins (locaux associatifs)
- Offre de stationnement conséquente pour la salle de spectacle
- Durée de mise en oeuvre

**“**

# Scénario 2



# Scénario 3

**Scénario 3**      **2 010 m<sup>2</sup>**  
**MJC élargie**

## Espaces communs 55 m<sup>2</sup>

Accueil	25 m <sup>2</sup>
Sanitaires	30 m <sup>2</sup>

## Sport 190 m<sup>2</sup>

Salle d'activités	150 m <sup>2</sup>
Vestiaires	40 m <sup>2</sup>

## Associatif 765 m<sup>2</sup>

Salles d'activités	660 m <sup>2</sup>
Locaux de travail	105 m <sup>2</sup>

## Convivialité 1 000 m<sup>2</sup>

Salle des fêtes	800 m <sup>2</sup>
Café associatif	120 m <sup>2</sup>
Espace jeunesse	80 m <sup>2</sup>

+

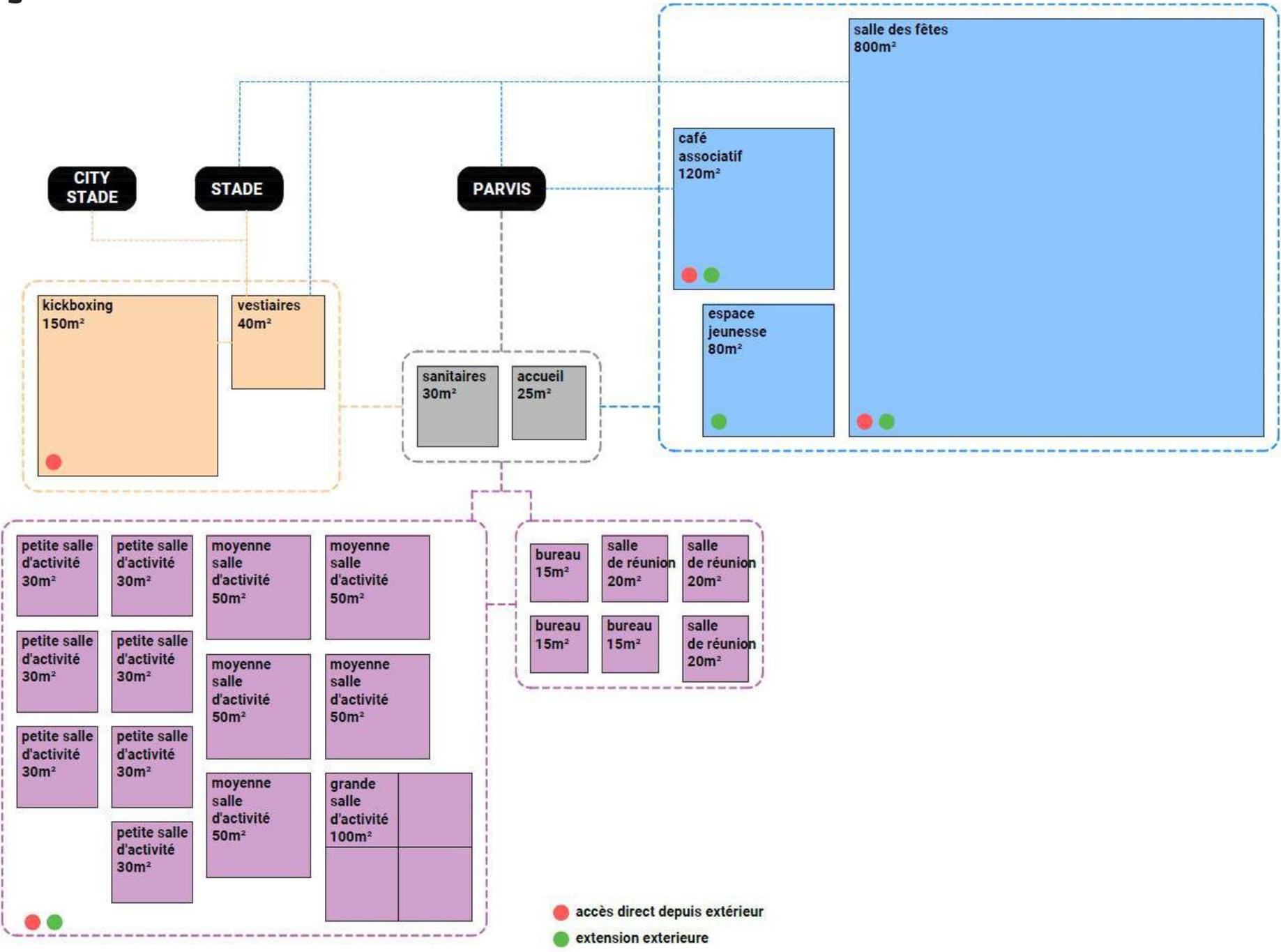
- Réponse aux besoins de la MJC
- Large panel d'espaces d'activités
- Animation du site car présence sur place d'un acteur
- Mise en oeuvre rapide
- Coût moyen

-

- Pas d'innovation d'usage
- Peu de sport
- Café associatif sans capacité économique, et pas d'usage connexe provoquant la fréquentation (plus petite)
- Effectif des salles d'activités (SSI)

“

# Scénario 3



# Scénario 3bis

**Scénario 3bis 2 025 m<sup>2</sup>**  
**Tout-en-un**

## Espaces communs 60 m<sup>2</sup>

Accueil	40 m <sup>2</sup>
Sanitaires	20 m <sup>2</sup>

## Sport 160 m<sup>2</sup>

Salle d'activités	120 m <sup>2</sup>
Vestiaires	45 m <sup>2</sup>

## Associatif 605 m<sup>2</sup>

Salles d'activités	500 m <sup>2</sup>
Locaux de travail	105 m <sup>2</sup>

## Convivialité 200 m<sup>2</sup>

Café associatif	70 m <sup>2</sup>
Cuisines	50 m <sup>2</sup>
Espace jeunesse	80 m <sup>2</sup>

## Culture 1 000 m<sup>2</sup>

Salle spect. poly	800 m <sup>2</sup>
Résidence création	100 m <sup>2</sup>
Vestiaires-Loges	100 m <sup>2</sup>

+

- Adéquation avec le panel d'usages demandés et la polyvalence
- Lieu d'animation et de médiation
- Travail sur la modularité et donc sur l'innovation d'usage
- Coût réduit et vitesse de mise en oeuvre
- Potentiel de préfigurer les usages de demain (coworking, fablab...)
- Renforce l'identité historique du site comme "poly"

-

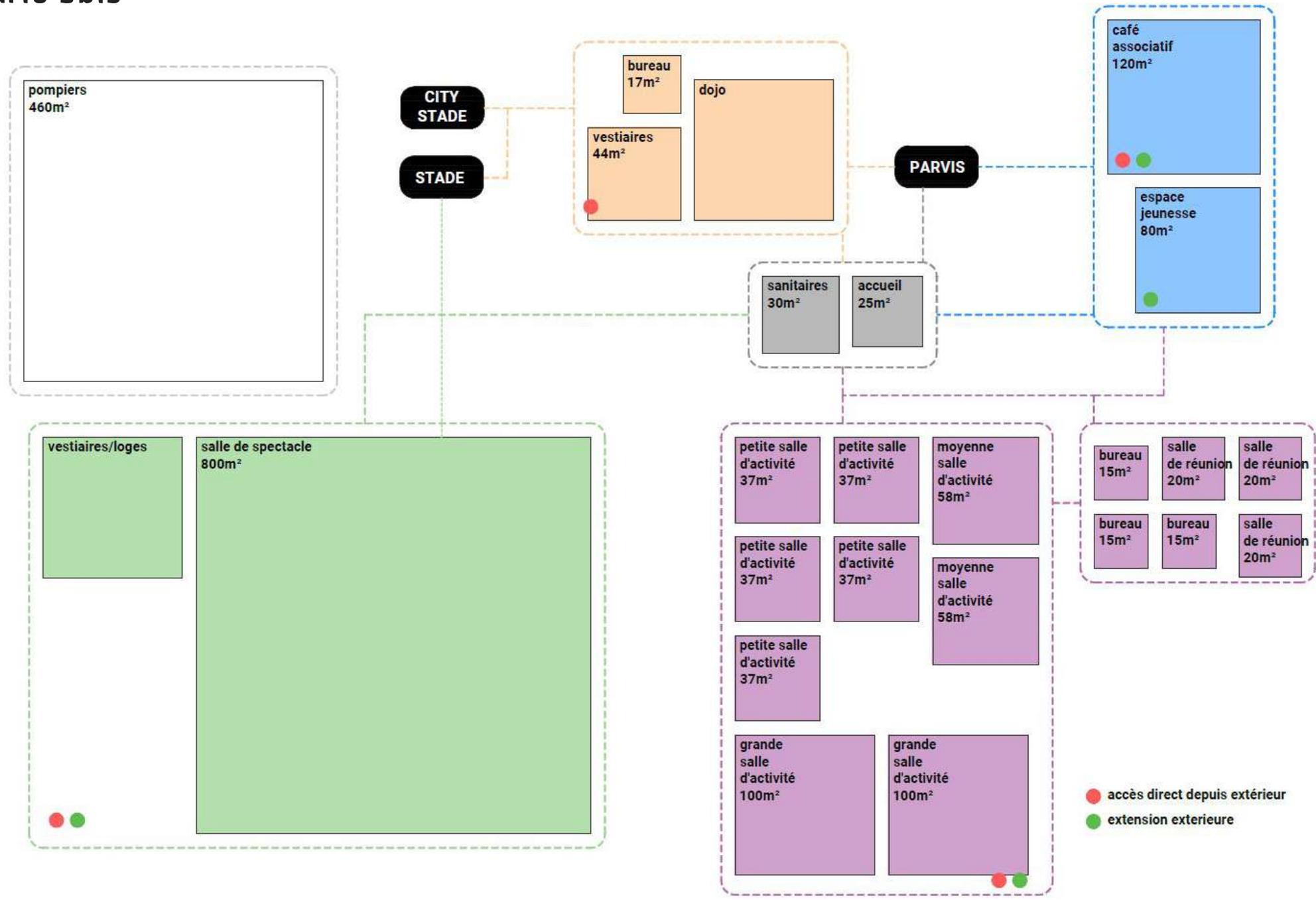
- Conflits d'usage à gérer
- Nécessité d'avoir une MJC capable de faire de la direction artistique et de la gestion locative.
- Salle de spectacle "polyvalente" donc usages et jauge limités (notamment par rapport au scénario Del'Archi)
- Complexité ERP
- Offre de stationnement pour la salle de spectacle
- Effectif des salles d'activités (SSI)

//

Version réhab du site actuel :

- CDC à court terme (missions MOE réhab et AMU expérimentation)
- Opérationnel dès 2021 (cf phasage)
- Laboratoire usages et gouvernance jusqu'à convergence avec les projets urbains
- Montant travaux minimal

# Scénario 3bis



# Comparaison des scénarios

**Scénario 1  
Sport et  
convivialité**

**Scénario 2  
Culture et  
création**

**Scénario 3  
MJC élargie**

**Scénario 3bis  
Tout-en-un**

**Del'Archi**

*hypothèse de construction*

*Réhab.*

*Réhab.*

*Neuf*

*Réhab.*

*Neuf*

	Scénario 1 Sport et convivialité	Scénario 2 Culture et création	Scénario 3 MJC élargie	Scénario 3bis Tout-en-un	Del'Archi
<b>Surfaces (hors caserne)</b>	1 715 m <sup>2</sup>	1 920 m <sup>2</sup>	2 010 m <sup>2</sup>	1 920 m <sup>2</sup>	2 450 m <sup>2</sup>
<b>Réponse aux besoins concertés</b>	0	0	+	+	+
<b>Innovation "nowatt"</b>	0	+	0	++	+
<b>Attractivité pour la ville</b>	0	++	0	+	++
<b>Pérennité de l'exploitation</b>	+	0	+	0	0
<b>Facilité de mise en oeuvre</b>	+	0	0	0	+
<b>Évolutivité dans le temps</b>	0	-	0	+	0
<b>Cohérence projet urbain</b>	0	-	0	+	0
<b>Faisabilité réglementaire</b>	+	-	+	-	+
<b>Coût investissement</b>	0	-	-	+	-
<b>Coût exploitation</b>	0	-	0	+	-

# Conclusion

## Enjeux pour arbitrer

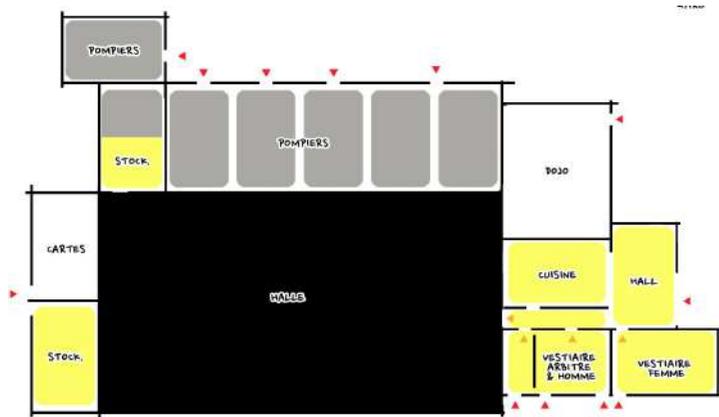
- différence d'usage entre la salle de spectacle dédiée et la salle de spectacle polyvalente
- positionnement de la commune sur la réhabilitation comme contrainte forte
- capacité du lieu à muter et à expérimenter les usages de la ville de demain (modularité et itération)

## Scénarios à retenir

- 2 scénarios en réhabilitation
  - scénario 2 Culture
  - scénario 3bis Mixte
- 2 scénarios neufs
  - scénario Del'Archi
  - scénario 3 MJC+

# Exemple de démarche itérative

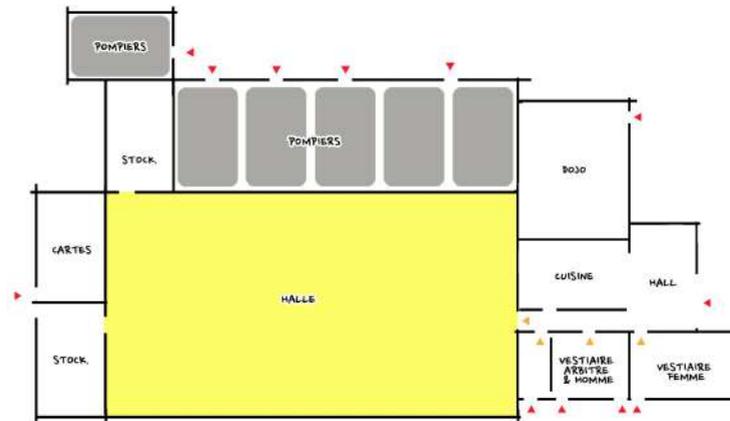
Le déploiement du projet de préfiguration pourrait être phasé comme suit :



## PHASE 1 :

**Remise en état et/ou adaptations des espaces disponibles + abords**

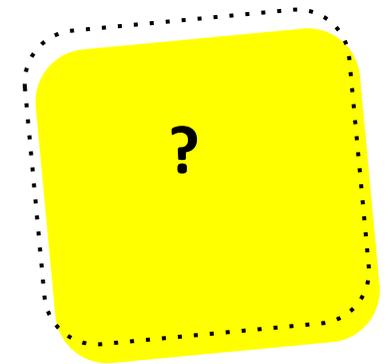
⇒ **Augmentation de la capacité sur les usages prioritaires (salles d'activités)**



## PHASE 2 :

**Mise en sécurité et réouverture du gymnase/Halle**

⇒ **nouvelle augmentation de capacités et test sur le déploiement d'usages envisagés à terme**

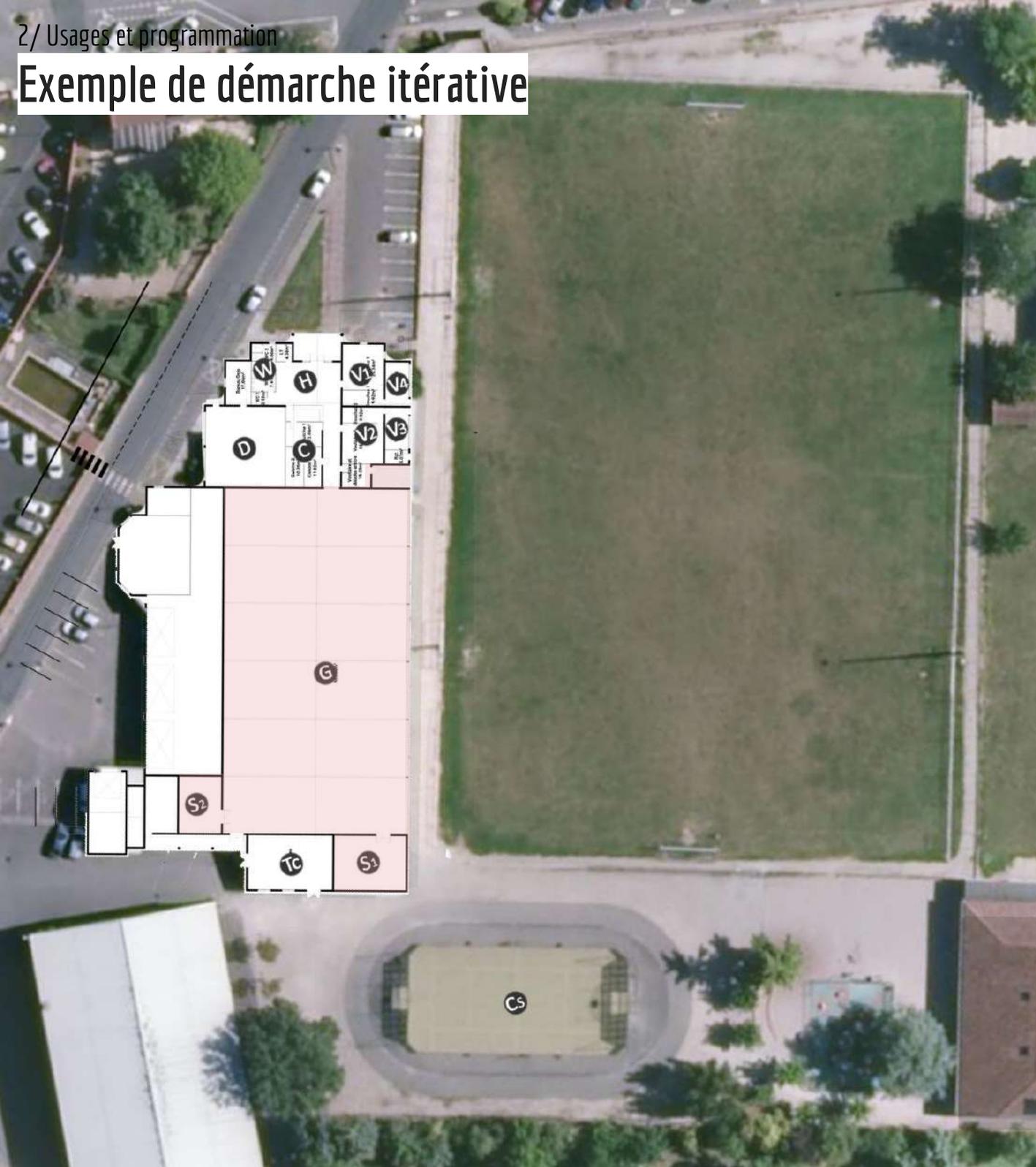


## PHASE 3 :

**Bâtiment définitif**

Résultant du scénario retenu à l'issu de l'évaluation de la démarche en mars 2021

# Exemple de démarche itérative

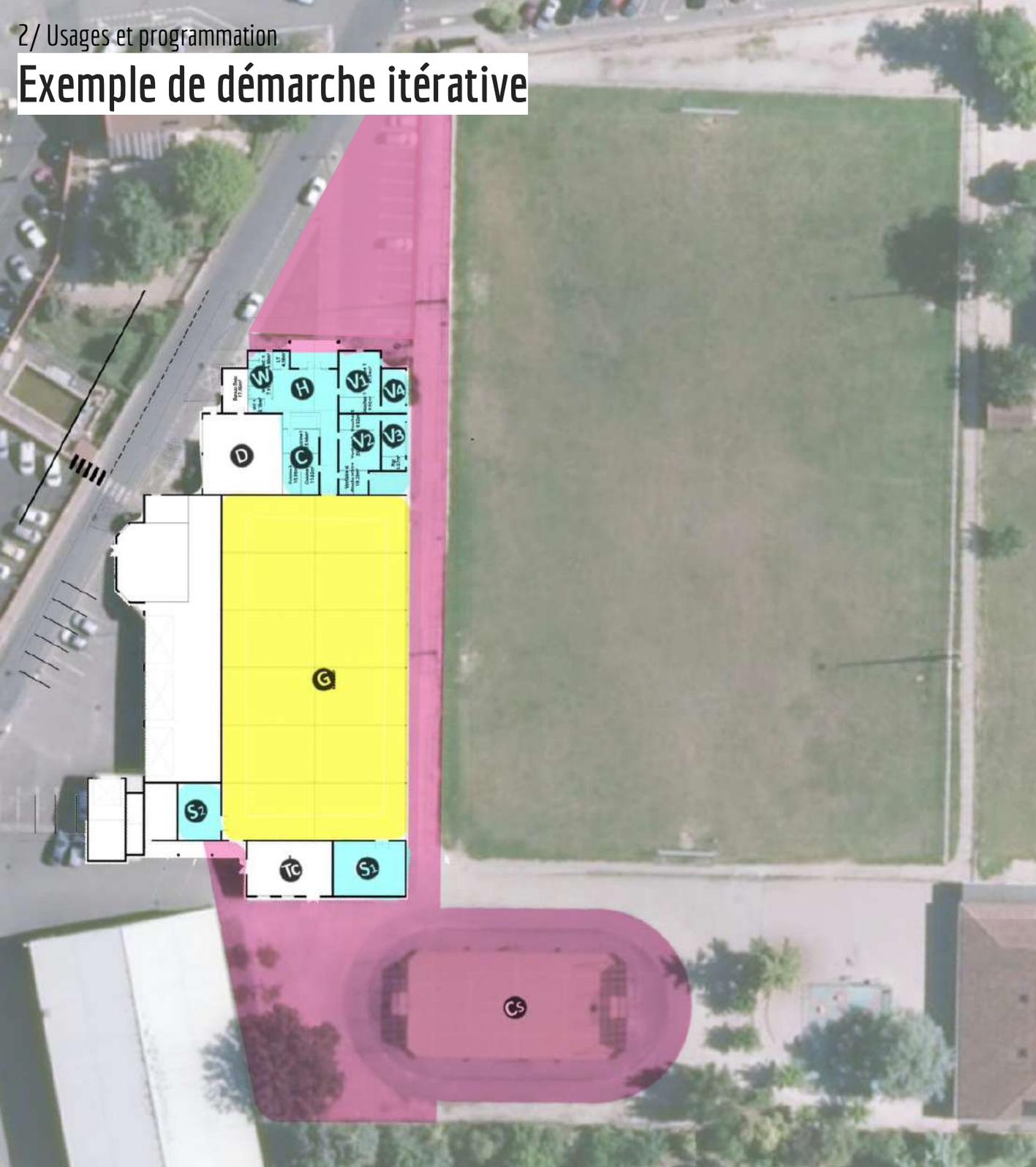


## Plan d'État des Lieux & localisation des espaces disponibles

- |                         |                         |                              |                       |                                |
|-------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>D :</b><br>Dojo      | <b>C :</b><br>Cuisines  | <b>H :</b> Hall<br>d'accueil | <b>G :</b><br>Gymnase | <b>Tc :</b><br>Tarot<br>Club   |
| <b>S1 :</b><br>Stockage | <b>S2 :</b><br>Stockage | <b>Cs:</b> City<br>Stade     | <b>W :</b><br>WC      | <b>V1 à V4 :</b><br>Vestiaires |

 Espaces non disponibles sans travaux

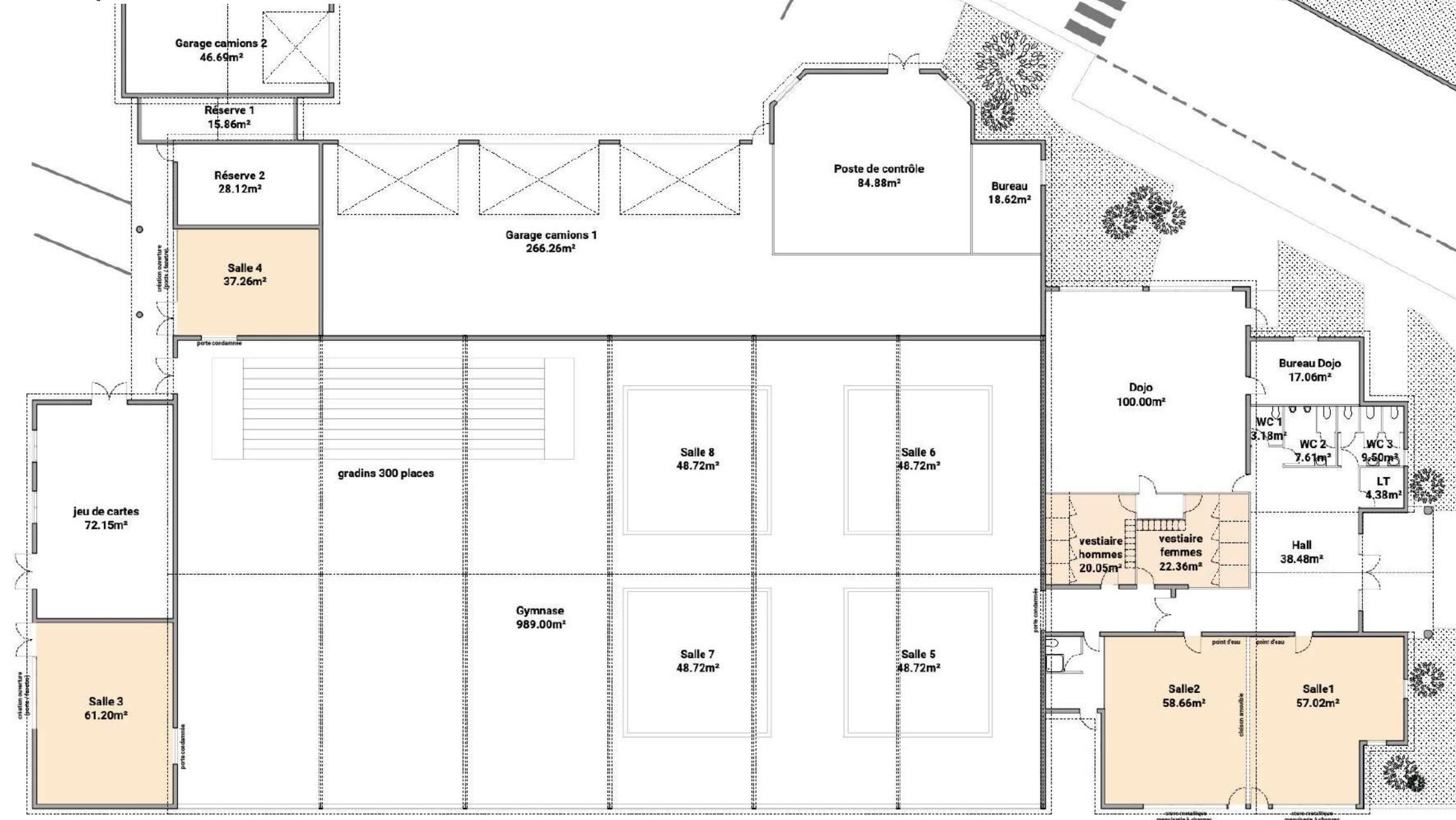
# Exemple de démarche itérative



## Hypothèse de Phasage de la démarche de préfiguration du lancement au bâtiment définitif

- Phase 1 :**  
Remise en état et/ou adaptations des espaces disponibles (Intérieur)
- Phase 1 bis :**  
Amélioration des abords et équipements extérieurs
- Phase 2 :**  
Mise en sécurité et réouverture du gymnase/Halle + Aménagements intérieurs

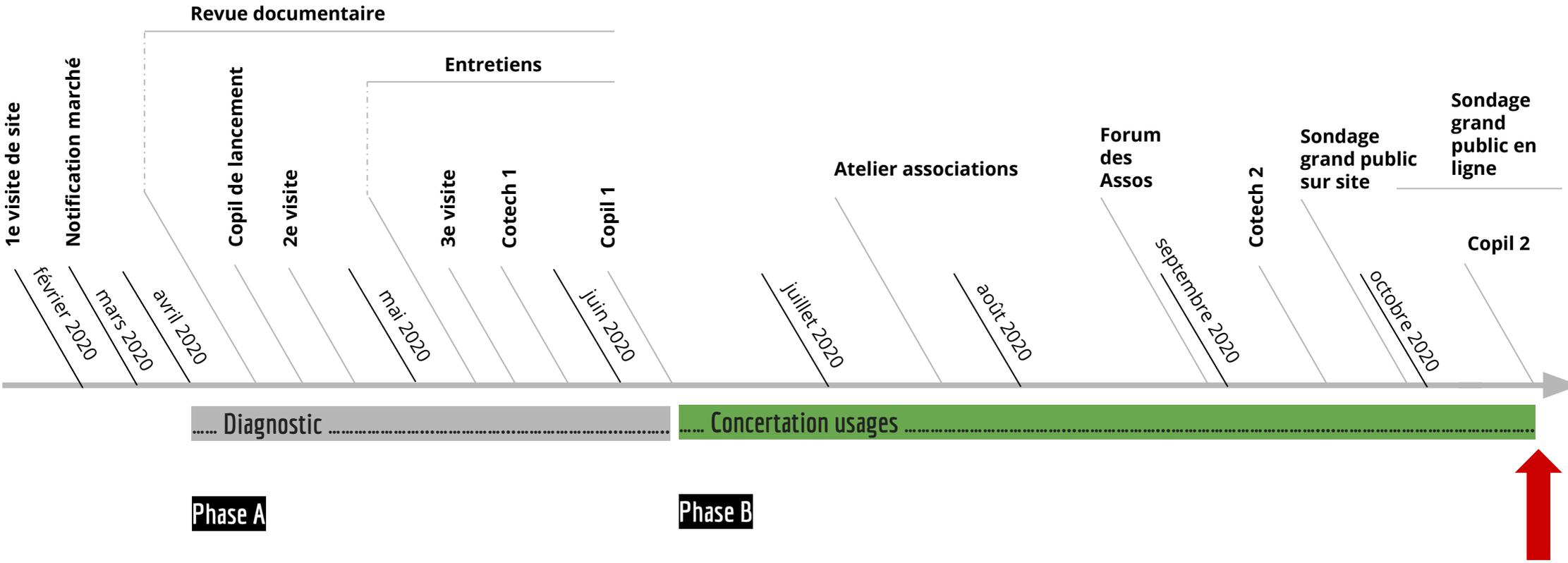
# Exemple de démarche itérative



- 
- 1/ Concertation et usages
  - 2/ Usages et programmation
  - 3/ Suite de la mission**
- 

# Intro

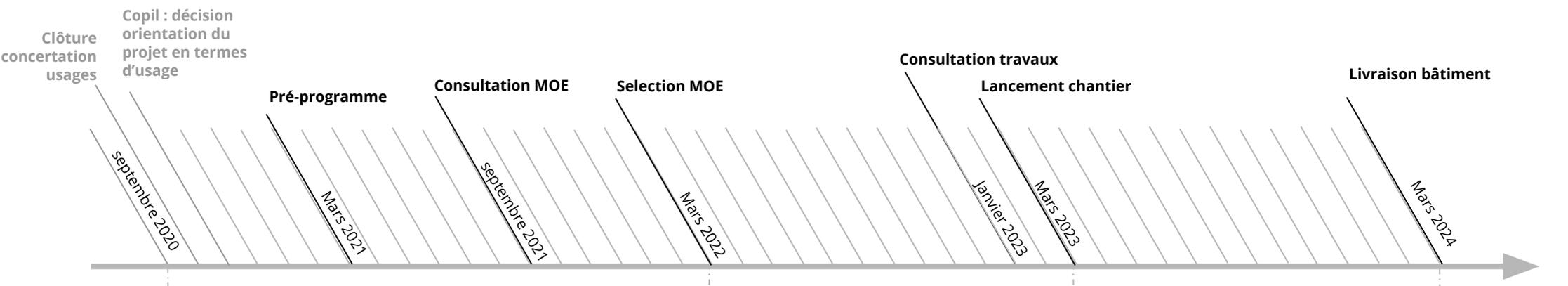
## Déroulement mission depuis Copil 1



## Bilan

	Prévu			Réalisé			Livrables
	AMU	Prog.	Total	AMU	Prog.	Total	
	27	27	54	27	9,5	36,5	
<b>PHASE A</b> Etudes préalables et d'opportunité	9	6,5	15,5	9	6,5	15,5	Diag territoire et site Entretiens acteurs-clés 2 cotech, 1 copil
<b>PHASE B</b> Etudes de faisabilité – Pré-programme	11	9	20	18	3	21	Atelier associations Forum des Assos Atelier in situ Usages et enjeux Préconisations pré-programme
<b>PHASE C</b> Elaboration du programme technique et détaillé	4	9	13	0	0	0	1. PTD Usage définitif 2. CDC MOE réhab progressive + AMU accompagnement
<b>PHASE D</b> Participation à la procédure de désignation du maître d'œuvre	3	2,5	5,5	0	0	0	Sélection MOE/AMU

# Long terme



Phasage selon planning MOA

	<b>AMU Usages Programmation</b>		<b>MOE Conception AMU Mobilisation</b>		<b>MOE Réalisation AMU Mobilisation</b>		<b>MOA Exploitation</b>
--	-------------------------------------	--	--	--	---	--	-----------------------------

**Phase B**                      **Phase C**                      **Phase D**

	4 j		3 j	7 j
Mission AMU	Co-conception programme et phasage		Participation citoyenne concours MOE	
Mission Programmation	5 j	9 j	2,5 j	<b>16,5 j</b>
	Conception et faisabilité pré-programme	Finalisation du PTD	Analyse esquisse	

## Décisions du copil 2

### Scénarios à retenir

- **2 scénarios en réhabilitation**
  - scénario 2 Culture → pas besoin d'une salle de spectacle "pure"
  - scénario 3bis Mixte → intéressant car correspond aux ambitions pour la jeunesse
- **2 scénarios neufs**
  - scénario Del'Archi → pas de destruction complète du Polyespace (cf caserne)
  - scénario 3 MJC+ → idem

⇒ Est à privilégier un scénario de programmation pour la jeunesse, en sortant les contraintes sport (dojo et vestiaires liés au stade) quitte à avoir une construction neuve détachée sur la parcelle pour ces usages.

⇒ Ce scénario doit être testé sur ses aspects gouvernance et gestion auprès des acteurs concernés.

# Plan d'action

Objet	Date	Type	Objectifs	Commentaires
<b>Entretiens bilatéraux</b>	Novembre	AMU	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Qualifier l'intérêt des acteurs concernés par une programmation "Jeunesse"</li> <li>&gt; Identifier les potentiels d'organisation et de gouvernance du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Abords et espaces intérieurs à revaloriser</li> <li>&gt; Déployer les usages considérés comme urgents dans la mesure du possible</li> </ul>
<b>Atelier "puzzle"</b>	Novembre ou décembre	AMU	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Faire travailler les acteurs concernés par une programmation "Jeunesse" sur les scénarios d'assemblage des usages, le phasage temporel du projet et la gouvernance et la gestion du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ce sera le moment :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- de communiquer sur les orientations retenues par la mairie</li> <li>- de mobiliser les acteurs locaux dans l'optique de valoriser les espaces disponibles avant les travaux nécessitant l'intervention d'une maîtrise d'oeuvre</li> </ul> </li> <li>&gt; Outils : plan du Polyespace et des abords, pièces Usages à l'échelle, visuels d'équipements mobiles</li> </ul>
<b>Diffusion Journal municipal</b>	Décembre	AMU	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Informer des décisions du copil 2 sur les orientations du programme "Jeunesse"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Draft à transmettre à la Commune d'ici le 6 novembre</li> <li>&gt; Option de rediriger les lecteurs vers le site du projet si recueil des avis jugé pertinent à ce stade</li> </ul>
<b>Pré-programme</b>	Novembre et décembre	PROG	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Finaliser le pré-programme en fonction des actions AMU ci-dessus</li> </ul>	
<b>Copil 3</b>	Janvier	COFIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Validation du scénario de programmation phasé, sur la base de la faisabilité technique, juridique, gouvernance et gestion de l'exploitation</li> </ul>	
<b>Lancement de la préfiguration</b>	Janvier à mars	AMU	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Remettre en usage les espaces disponibles avant les travaux nécessitant l'intervention d'une maîtrise d'oeuvre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Abords et espaces intérieurs à revaloriser</li> <li>&gt; Déployer les usages considérés comme urgents dans la mesure du possible</li> </ul>
<b>PTD</b>	Janvier à mars	PROG	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Finaliser le cahier des charges pour la Maîtrise d'Oeuvre et l'Assistance à Maîtrise d'Usage en phase conception</li> </ul>	



PALANCA

atelier  
arpent

TECKOÉ  
URBAIN RESPONSABLE

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

Contact :

Grégoire MAILLOT  
[gregoire@palanca.fr](mailto:gregoire@palanca.fr)  
06 85 67 52 91

