

# **Reconstruction du Centre Socio-Culturel et Sportif - CSCS de Sandy Ground à Saint-Martin (978)**

## **I. Contexte et orientations**

### **1. Genèse de l'opération**

A la suite du passage de l'Ouragan Irma en 2017, ayant pour conséquence la destruction d'un bon nombre de bâtiments publics de la Collectivité dont une partie du centre socio-culturel et sportif - CSCS de Sandy Ground, le centre est resté à l'abandon durant de nombreuses années.

Situé en plein cœur d'un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), le centre accueillait des activités culturelles, sociales et sportives de proximité : cinéma, associations, restaurant, cours de danse... A la suite de l'épisode cyclonique, seules les activités associatives ont subsisté et les activités liées à la salle de cinéma, la restauration ainsi que la salle polyvalente ont cessé.

L'emprise du CSCS accueille également deux établissements scolaires : l'école maternelle Jérôme Beaupère et l'école élémentaire de Sandy-Ground. Ces deux écoles sont incluses dans le fonctionnement global du site mais ne font pas partie du Centre Socio-culturel et sportif.

Ainsi, la Collectivité Territoriale de Saint-Martin a décidé d'entreprendre un projet de reconstruction de ce centre, afin de requalifier le site et de lui redonner sa fonction de « lieu de rencontre ». Ce projet vise, d'une part, à renforcer la cohésion des habitants du quartier, et, d'autre part, de rassembler les services publics de proximité sur un même site. Ainsi une seconde emprise a été attribuée au centre, les deux écoles sont entre le site d'origine et cette nouvelle parcelle.

### **2. Nature de l'opération**

Il s'agit d'une opération de réhabilitation, de construction neuve et d'aménagement des espaces extérieurs. Le restaurant, la salle de cinéma et la salle polyvalente seront démolis. Ces démolitions ne sont pas à inclure dans la présente opération. Le bâtiment associatif sera réhabilité pour une partie des espaces associatifs.

La surface totale prévue par le programme est de :

- 1 870 m<sup>2</sup> de surface utile dont 232 m<sup>2</sup> de réhabilitation et 1 638 m<sup>2</sup> de construction neuve, pour un objectif de surface de plancher de 2 306 m<sup>2</sup> (construction neuve et réhabilitation),
- 3 411 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs.

### **3. Contexte opérationnel**

L'enveloppe des travaux (hors mobiliers et y compris équipements prévus dans les fiches espaces, aléa et inconnus) affectée à cette opération est de 10 749 327 HT € (valeur avril 2025).

L'opération se déroulera en une seule phase de travaux. L'ouverture de l'équipement est envisagée courant 2028.

### **4. Les objectifs de l'opération**

L'opération doit répondre à des objectifs architecturaux et urbains : le projet doit permettre de revaloriser un patrimoine existant après le passage de l'ouragan Irma de 2017. L'enjeu est de reconstruire un ensemble fonctionnel et adapté aux multiples activités du site. Le futur CCSS jouit d'une situation privilégiée au cœur du quartier de Sandy Ground, il contribuera ainsi à requalifier ce cœur de quartier et fédérer un réel dynamisme. Enfin, le projet favorisera une conception éco-responsable et respectera l'environnement, par le biais d'une conception bioclimatique adaptée au climat et aux contraintes naturelles locales.

D'autres objectifs fonctionnels sont également fondateurs du projet, et notamment puisque le CCSS devra permettre de favoriser la participation citoyenne tout en offrant une meilleure lisibilité des services publics pour

les habitants du quartier. Enfin, l’humain étant au cœur de ce projet, une réflexion sur le confort d’usage, la qualité des conditions de travail et d’accueil, ainsi que le bien-être sont attendues.

Les objectifs opérationnels visent le respect du budget et des délais fixés par la maîtrise d’ouvrage.

II. Le site existant

1. Localisation du site de l’opération

Le site du centre culturel, social et sportif est localisé à proximité immédiate de la route principale du quartier de Sandy Ground : la R208, au Sud-Ouest de Saint-Martin.

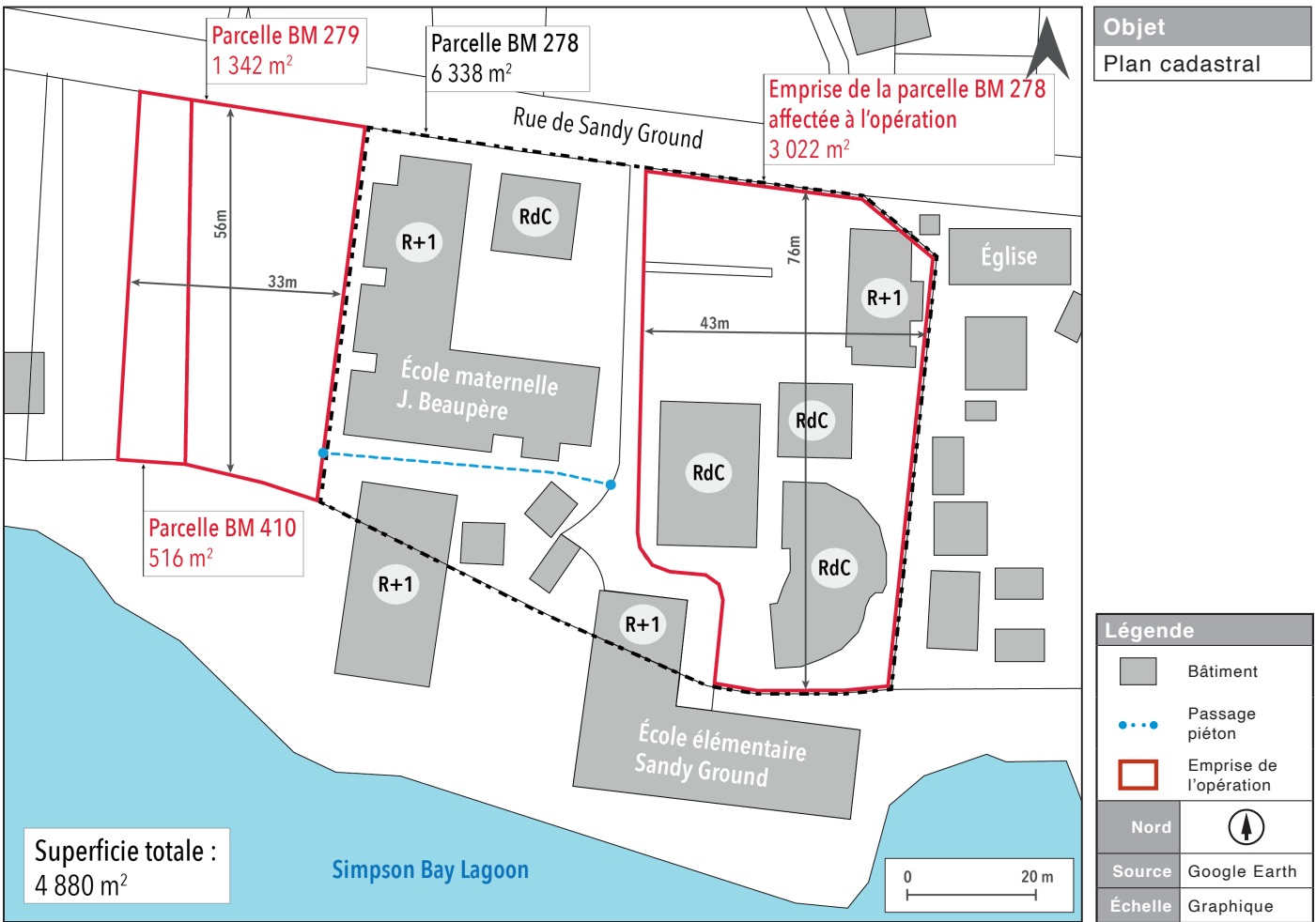
Le site de l’opération est bordé :

- au Nord par la rue de Sandy Ground puis par des terrains en friche et un restaurant ;
- au Sud par le Simpson Bay Lagoon et par des espaces naturels aménageables en bordure du lagon ;
- à l’Est et à l’Ouest par des habitations.

2. L’emprise du projet

Le site, composé de trois parcelles, a une superficie totale de 8 196 m², il présente un dénivelé de 0.85 mètres NGG. La parcelle BM 278 est occupée par deux écoles, une maternelle et une élémentaire, hors opération qui représente une superficie de 3 316 m². Ainsi, l’emprise de la parcelle BM 278 dédiée à l’opération est de 3 022 m². Un cheminement piétons permettra de relier les 2 emprises de l’opération.

Le site est accessible depuis la rue de Sandy Ground, saturée aux heures de pointe. Il dispose aujourd’hui d’un seul accès piétons et véhicules depuis cette rue. Un second accès au Nord-Est du site n’est aujourd’hui plus utilisé.





*École maternelle - Stationnements*



*Parcelles BM 410 et 278*

### 3. La description du bâti existant

Les bâtiments sont répartis sur les 3 022 m<sup>2</sup> de l'emprise Est de la parcelle BM 278. Le bâtiment associatif occupe la limite Nord-Est de l'emprise. Le Nord-Ouest est occupé par l'aire de stationnement. La salle de cinéma, le restaurant et la salle polyvalente occupent tout le Sud du site. Ces trois équipements sont reliés entre eux par une coursive abritée.

L'Ouest de la parcelle BM 278 est entièrement occupé par l'école maternelle. L'école élémentaire occupe le Sud de la parcelle, jusqu'au bord du lagon et en dehors des limites parcellaires.

Suite au passage de l'ouragan Irma en 2017, la salle de cinéma et le restaurant ont été dévastés. La toiture du cinéma et du restaurant s'est effondrée à la suite de cette épisode. Ces deux équipements ne sont plus en fonctionnement depuis, et, aucun travaux de reprise n'ont été entrepris. La salle des fêtes, dans un état moyen, est restée à l'abandon depuis le passage de l'ouragan. Seul le bâtiment associatif est en état d'usage et a subi des travaux de remise à neuf il y a quelques années (reprise des façades).

**L'emprise bâtie développée sur l'emprise du site affectée à l'opération (3 022 m<sup>2</sup>) est de 1 225 m<sup>2</sup>, y compris salle de cinéma, restaurant et la salle polyvalente qui seront prochainement démolis.**



*RDC bâtiment associatif - Locaux Point d'Accès à la Vie Associative (PAVA)*



*R+1 bâtiment associatif - Coursive extérieure*

### 4. Les risques

#### Réglementation de 2021

Le site de l'opération est concerné par l'**aléa faible du risque cyclonique**.

Ainsi, tout projet de construction devra être anticipé par des **études géotechnique et structurelle**. Sont autorisées dans cette zone les reconstructions de bâtiments détruits par le cyclone Irma : c'est le cas de la salle de cinéma et du restaurant. Les constructions et aménagements sont autorisés, sous réserve qu'ils se situent au-dessus de la côte de référence. Les nouvelles constructions devront ainsi s'implanter à **0,70 m au-dessus du terrain naturel**.



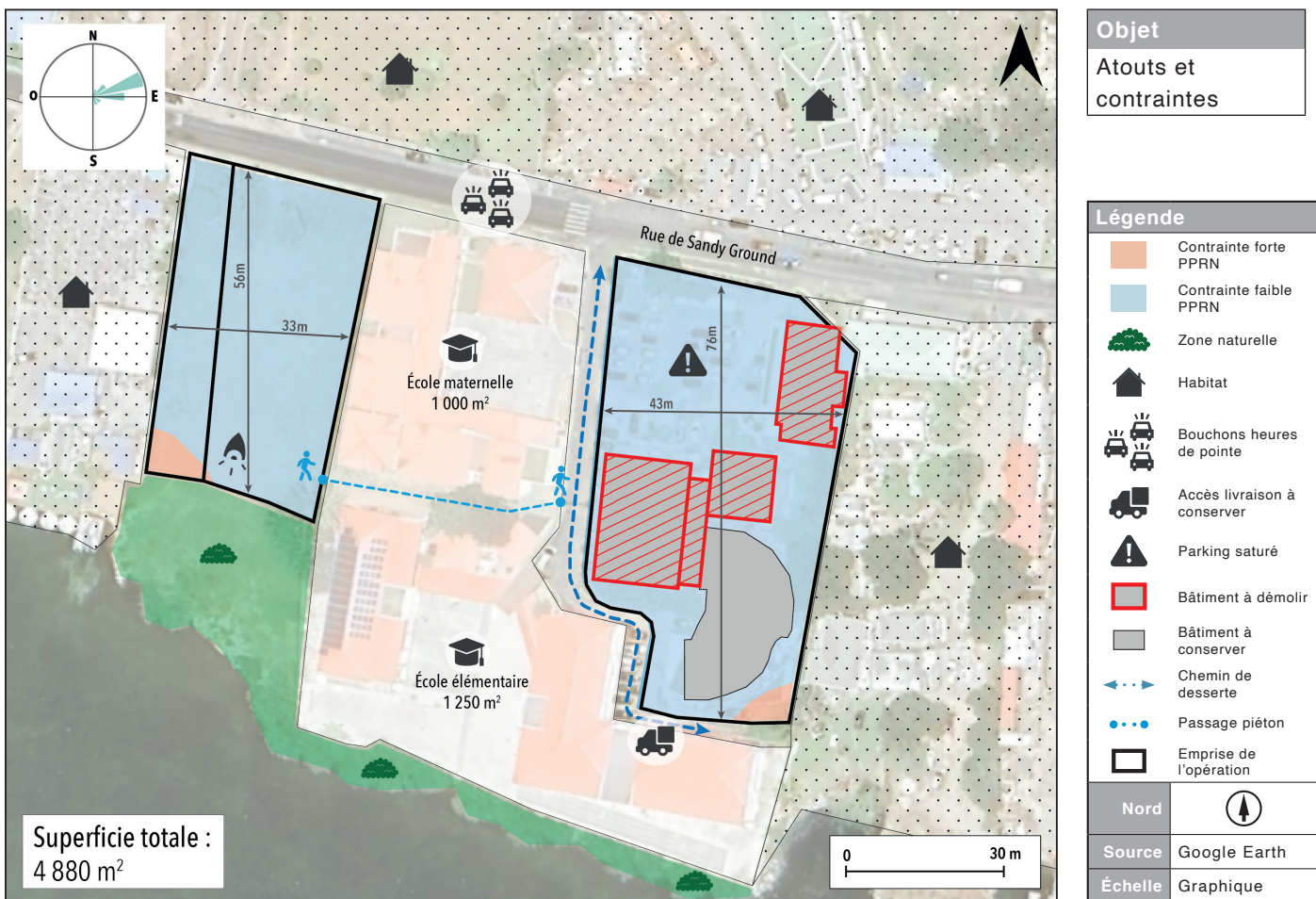
## 5. Le Plan d'Occupation des sols

Le POS de la commune est assez contraignant :

- l'implantation des bâtiments à au moins 4 mètres des voies et emprises publiques soustrait 276 m<sup>2</sup> du site.
- l'implantation des bâtiments à au moins 3 mètres des limites séparatives soustrait 566 m<sup>2</sup> du site. Cette règle ne s'applique pas sur la limite Sud des parcelles, en bordure avec la zone naturelle UPa.
- à l'intérieur de la parcelle, les constructions peuvent être mitoyennes, sur une profondeur maximale de 10 mètres.

*Les droits à construire s'appliquent à la parcelle. Le CES et le COS ont été calculés en considérant une seule et même unité foncière. Les emprises et bâtiments existants ont été déduits du résultat final.*

- le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 60% de la surface de la parcelle. Compte-tenu des constructions existantes sur le site, l'emprise maximale pouvant être réalisée est de 1 115 m<sup>2</sup> pour les parcelles BM 410 et 279 et de 2 011 m<sup>2</sup> pour la parcelle BM 278. Ainsi, l'emprise au sol maximale pour l'ensemble du site est de **3 245 m<sup>2</sup>**.
- le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,6 de la surface de la parcelle. Compte-tenu des constructions existantes sur le site, la surface de plancher maximale autorisée est de 1 115 m<sup>2</sup> pour les parcelles BM 410 et 279 et de 842 m<sup>2</sup> pour la parcelle BM 278. Ainsi, la surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble du site est de **2 105 m<sup>2</sup>**.
- la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder les 9 mètres à l'égout de toiture.
- pour le stationnement, la règle la plus contraignante s'applique, soit 1 place pour 20 spectateurs.



*Emprise au sol totale maximale (CES) : 3 245 m<sup>2</sup> (deux écoles et bâtiments associatif décomptabilisés)  
Surface de plancher totale maximale (COS) : 2 105 m<sup>2</sup> (deux écoles et bâtiments associatif décomptabilisés)*

### III. Le concept de l'équipement futur

#### 1. Les fonctions de l'équipement

Le Centre socio-culturel et sportif (CSCS) est un équipement d'animation sociale, culturelle et sportive. C'est avant-tout un outil social, de solidarité et de citoyenneté au service de tous les habitants du quartier. En offrant un espace d'accueil et d'écoute ouvert à tous, il est en capacité de repérer les besoins, les attentes des usagers.

C'est également un outil au service du développement culturel du quartier, par le biais du théâtre, du cinéma, mais également par le biais d'événements privés festifs des habitants du quartier. Toutefois, les dimensions théâtre et cinéma ont un impact à l'échelle de toute la commune de Marigot.

Cet équipement sera ouvert sur le quartier, que ce soit pour l'entité culturelle ou bien sociale. Il devra être facilement accessible et repérable depuis l'espace public.

Ainsi, le Centre Socio-Culturel et Sportif (CSCS) de Sandy Ground est conçu autour de huit entités distinctes et différemment liées :

##### A. Vie culturelle

- A.1 Salle de spectacles et cinéma
- A.2 Salle polyvalente et ludothèque

##### B. Vie sociale

- B.1 Espaces communs
- B.2 Bureau Information Jeunesse (BIJ)
- B.3 Maison France Services (MFS)
- B.4 Conseil de quartier

##### B.5 Maison des Solidarités (MS)

##### B.6 Secteur associatif

##### Espaces extérieurs

##### C. Accès véhicules et stationnements

##### D. Abords et cheminements

#### 2. La synthèse des surfaces utiles

Synthèse surfaces	Fonctions		Surf. utile m <sup>2</sup> NEUF	Surf. utile m <sup>2</sup> RÉHAB
	A. Vie culturelle et sportive			
	A.1	Salle de spectacles et cinéma	806	
	A.2	Salle polyvalente et ludothèque	466	
	Sous-total		1 272	
	C. Vie sociale			
	C.1	Espaces communs	71	124
	C.2	Bureau Information Jeunesse	94	
	C.3	Maison France Services	54	
	C.4	Conseil de quartier	30	
	C.5	Maison des solidarités	117	
	C.6	Secteur associatif		108
	Sous-total		366	232
	TOTAL ESPACES BÂTIS		1 638	232
	Espaces extérieurs			
	D	Accès véhicules et stationnements	1 795	
	E	Abords et cheminements	1 616	
	TOTAL ESPACES EXTÉRIEURS		3 411	

3. Le schéma de fonctionnement

