



VILLE DE MARSEILLE – MAIRIE DE MARSEILLE
DGAVE-DTBN-ST16A (50654)

**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
pour l'aménagement du patio au Cinéma de l'Alhambra sis 2, Rue du Cinéma – 13016 Marseille**



Adresse : 2, RUE DU CINEMA 13016 MARSEILLE

PHASE 2 PREPROGRAMME

Auditeur :
BERIM SA

Agence PACA
Allée Charles Chaplin
13500 MARTIGUES

04 42 13 01 70

Décembre 2016



Table des matières

1	Rappel de la présentation de l'opération	5
2	Caractéristiques du site et réglementation applicable (incendie et accessibilité notamment)	5
2.1	LES CONTRAINTES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE	5
2.2	LES CONTRAINTES RELATIVES A LA SECURITE INCENDIE	5
2.3	LES CONTRAINTES RELATIVES AU CODE DU TRAVAIL (Vérification réglementaire en exploitation des ERP suivant l'art R-4226-16 du code du travail)	6
2.4	LES CONTRAINTES RELATIVES A LA REGLEMENTATION AMIANTE (NF X 46-020)	6
2.1	AUTRES CONTRAINTES.....	6
3	Recensement, analyse et hiérarchisation des objectifs du maître d'Ouvrage.....	6
4	Liste des contraintes urbanistiques et environnementales réglementaires (avec textes)	7
4.1	LES CONTRAINTES RELATIVES AU PLU	7
4.2	LA MOBILITE	8
4.3	L'APPROCHE PATRIMONIALE	9
5	Scénario d'implantation avec schéma des accès et des liaisons urbaines (échelle du quartier).....	13
6	Tableau des surfaces utiles et schéma d'organisation spatiale	14
7	Besoins exprimés sous forme d'un schéma de l'organisation fonctionnelle générale du bâtiment et de schémas d'organisation fonctionnelle détaillée des principales fonctions, avec notices explicative	18
8	Niveau des performances attendues.....	21
9	Equipements techniques nécessaires.....	21
9.1	LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES NECESSAIRES A LA SALLE DE CINEMA	21
9.2	LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES NECESSAIRES A LA CUISINE	21
10	Plans des réseaux existants, conditions de leur raccordement et utilisation	23
11	Estimation du coût de l'opération par grands postes de dépenses, avec mention des surcoûts éventuels liés au site et/ou la réglementation	24
12	Planning prévisionnel de l'opération.....	26
13	LES POINTS FORTS ET FAIBLES DE CHAQUE SCENARIO.....	28





1 Rappel de la présentation de l'opération

Le bâtiment accueillant le Cinéma de l'Alhambra depuis les années 90 au centre du quartier de Saint Henri dans le 16ème arrondissement de Marseille, propose de nombreuses activités culturelles et cinématographiques pour l'ensemble des habitants du quartier et de toute la ville.

Depuis 2011, année qui a vu s'opérer une rénovation intégrale de la grande salle et la mise en place de la projection numérique, l'activité et la fréquentation se sont considérablement accrues avec une hausse notable des spectateurs.

Le cinéma constitué d'un ensemble bâti hétéroclite avec une partie ancienne dont les façades sont inscrites au PLU de la ville et plusieurs extensions progressives, doit pouvoir évoluer dans la proposition d'activités culturelles, donner un réel essor à son projet culturel tout en privilégiant une diffusion cinématographique diversifiée et croissante.

La première partie de l'étude, le « Diagnostic » a abouti à la réalisation « en visuel » d'un état des lieux techniques.

Les divers contraintes et potentialités du site ont été explorés. Des échanges avec le service instructeur de l'Urbanisme et le Service de l'Architecture ont établi les contraintes réglementaires et les exigences architecturales à respecter.

Suite à ceci, une évolution programmatique s'est opérée, par travail collaboratif avec la direction du cinéma et la Direction des bâtiments de la ville. Les principales orientations qui s'y dégagent sont les suivantes :

- La nouvelle salle aura une capacité de 50 à 60 places. Le présent document proposera des solutions chiffrées pour implanter cette nouvelle salle en mettant en exergue les avantages et les inconvénients de chaque solution.
- Le restaurant sera constitué d'un point de production type cafeteria avec 50 à 60 places fixes et une extension possible dans le grand hall en fonction de l'affluence.
- La surface du grand hall sera conservée mais il s'agira de proposer un projet d'ambiance pour renouveler l'image et augmenter l'attractivité du cinéma.

Exigences des services d'Urbanisme et de l'Architecture :

La principale exigence et contrainte vise la partie du site en limite de voisinage. A cet endroit, s'élève actuellement une verrière en demi-cercle qui monte à environ 10m de haut. Cette verrière date de la fin des années '80.

Lors d'une première entrevue, l'architecte de la DRAC a recommandé de « dégager le cœur d'îlot plutôt que de surélever ».

Quant au service instructeur de la ville, celui-ci a recommandé un projet qui s'inscrit au niveau de la hauteur au maximum dans le volume de la verrière existante.

Les scénarios explorés ont donc respecté ces exigences.

2 Caractéristiques du site et réglementation applicable (incendie et accessibilité notamment)

Le projet devra s'inscrire dans les limites d'un site existant sur une assiette foncière donnée. Plusieurs types de contraintes ont été identifiées :

- Les contraintes réglementaires relatives au PLU et aux aspects architecturaux et patrimoniaux (question traitée au chapitre n°4 de la présente étude)
- Les contraintes techniques réglementaires applicables au projet (exposées ci-après)

2.1 LES CONTRAINTES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Le diagnostic accessibilité réalisé le 09 novembre 2012 fait apparaître plusieurs non-conformités. A ce jour, seul l'accès à la salle et la mise en œuvre de 6 places PMR a été réalisé.

Dans le cadre du nouvel aménagement envisagé, il y aura lieu de mettre en conformité l'établissement avec la réglementation en vigueur en prévoyant à minima (rappel, voir également le chapitre 3 de la « Phase 1 – Diagnostic ») :

- La mise en conformité de l'accès à l'établissement et de son entrée
- La mise en conformité des circulations verticales
- La mise en conformité au niveau de la signalétique et du mobilier
- La création d'un nombre suffisant de sanitaires PMR par rapport aux effectifs accueillis en simultané (232 dans la grande salle et 60 dans la petite + 1 restaurant de 60 places fixes soit 352 p. en simultané).
-

2.2 LES CONTRAINTES RELATIVES A LA SECURITE INCENDIE

L'établissement est aujourd'hui une ERP de type L de 3^{ème} catégorie.

Dans la prévision d'une évolution vers 300 personnes en salle de projection et 100 personnes en restauration, le classement évoluera vers une double classification de type L et N en 3^{ème} catégorie.

Plusieurs non conformités ont été relevés lors de notre visite, notamment l'usage des locaux techniques pour faire du stockage.

L'établissement est équipé d'une alarme incendie de type1 avec tableau de report.

Dans le cadre du projet, la création d'une salle supplémentaire et d'un restaurant, le classement de l'établissement évoluerait **vers ERP type L de 3ème catégorie avec activité de type N pour la restauration.**

Cette modification entrainera la mise en place d'un équipement SSI entièrement neuf et adapté au nouveau classement incendie du bâtiment. De même les déclencheurs seront posés à une hauteur conforme à la réglementation PMR. (chiffage ci-après au chapitre 11).



2.3 LES CONTRAINTES RELATIVES AU CODE DU TRAVAIL (Vérification réglementaire en exploitation des ERP suivant l'art R-4226-16 du code du travail)

Le rapport de vérification des installations électriques établi par SOCOTEC le 18/02/2016 fait état de non-conformités à remédier, notamment la non-conformité dans les tableaux électriques et quelques branchements.

2.4 LES CONTRAINTES RELATIVES A LA REGLEMENTATION AMIANTE (NF X 46-020)

La société ALCYON a réalisé un diagnostic technique amiante en date du 07/02/2006 (amiante décelée dans l'extension de 1987). Il y a lieu au préalable à tous travaux de prévoir un Rapport d'amiante avant travaux au titre de la norme NF X 46-020 et de prévoir le désamiantage des locaux concernés.

2.1 AUTRES CONTRAINTES

L'espace restauration existant n'est pas conforme aux textes réglementaires (voir ci-après), il s'agit un bar avec des plaques de cuisson installées dans un recoin donnant directement dans le hall d'entrée.

Les principaux textes auxquels une structure de restauration collective doit obéir sont les suivants :

- *Le règlement (CE) n° 852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires,*
- *Le décret n° 2009-1121 du 16 septembre 2009 portant application de l'article L. 214-1 du code de la consommation en ce qui concerne l'hygiène des produits et denrées alimentaires destinés à l'alimentation humaine autres que les produits d'origine animale et les denrées alimentaires en contenant ;*
- *L'arrêté du 8 octobre 2013 relatif aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, d'entreposage et de transport de produits et denrées alimentaires autres que les produits d'origine animale et les denrées alimentaires en contenant.*

3 Recensement, analyse et hiérarchisation des objectifs du maître d'Ouvrage

Le besoin d'une 2^e salle se fait ressentir depuis plusieurs années et ce pour plusieurs raisons.

Le cinéma propose une programmation très éclectique : à la fois cinéma d'art et d'essai, à la fois cinéma de quartier proposant les derniers films « grand succès » du moment. Il y a donc toute une mixité des âges et des couches sociales

Il y a donc un vrai besoin pour affiner la programmation : Permettre la mise en place de cycles de cinéma thématiques, en même temps que grand public.

Le premier objectif est donc de faire évoluer et de structurer l'offre de service. Continuer à travailler avec les scolaires, y compris les structures d'enseignement secondaire et écoles de cinéma...

Ensuite, il s'agit de renforcer le rôle social de l'établissement en tant que lieu d'animation du quartier. La mise en place d'une structure de restauration viendra pérenniser une activité existante mais qui se fait avec des moyens non adaptés.

Cette structure devra obéir aux LES 7 PRINCIPES DE LA DEMARCHE HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point/ Analyse des dangers - points critiques pour leur maîtrise).

En effet, L'HACCP est basée sur 7 principes et la mise en place de ce système se fait en suivant une séquence logique de 12 étapes, dont l'analyse des dangers et la détermination des points critiques pour leur maîtrise. Cette démarche permet la maîtrise des trois dangers pouvant affecter la sécurité alimentaire :

- Les dangers microbiologiques : les micro-organismes
- Les dangers physiques : bijoux, vis, boulons...
- Les dangers chimiques : les produits d'entretien...

Le troisième objectif est de continuer à assurer des activités connexes : accueil d'artistes en résidence, l'utilisation de la grande salle pour des conférences ou événements en lien avec le cinéma... Proposer des activités périscolaires et des expositions. Il s'agit donc de conserver les loges, studio de production, salles de réunions...

Enfin, l'ensemble vieillit. La grande verrière du jardin d'hiver laisse passer les infiltrations d'eau de pluie et crée un effet de serre difficile à supporter en été. Ce bel espace ne répond donc plus à aucun usage. Le hall d'accueil est daté et peu attractif sur le plan commercial.

Les derniers gros travaux datent de 2011 mais ils concernaient principalement la grande salle. L'on constate que les installations ont vieilli (comme la Centrale de traitement d'air par exemple.) et que leur facilité de maintenance n'a pas toujours été prise en compte (local technique de la CTA situé en bout de charpente sous les combles..).

Il y a également présence d'amiante, et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite laisse à désirer.

Il y a donc la, tout autant de raisons pour entamer une campagne de travaux dont les principaux gros postes sont les suivants :

1. Création d'une 2^e salle de projections d'environ 60 places
2. Création d'une structure de restauration d'au minimum 50 places fixes (mais production de 100 repas en simultanée souhaitée...)
3. Mise aux normes des installations et équipements (CTA, SSI...)
4. Mise en conformité réglementaire par rapport à la réglementation des Personnes à Mobilité Réduite et Amiante.)
5. Augmentation de l'attractivité par la création d'un projet d'ambiance contemporain en accord avec l'équivalent des cinémas privés

4 Liste des contraintes urbanistiques et environnementales réglementaires (avec textes)

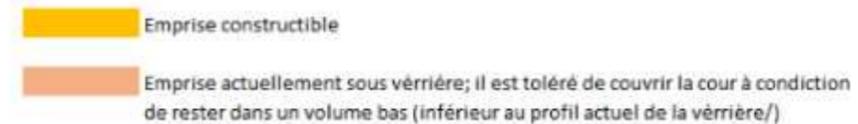
Le cinéma Alhambra est implanté sur 2 zonages distincts. La limite de zonage « coupe » le bâtiment en deux ce qui fait que l'a partie avant sur la rue du cinéma se situe en zone UBp (zone de protection) et la partie arrière sur parking se situe en zone UBt1 (zone de transition).

Après consultation du service d'urbanisme, c'est le règlement le plus contraignant qui s'applique, donc celui de la zone UBp. La consultation des services compétents pour l'instruction du PC, nous amène à reprendre le volet des contraintes réglementaires de la présente étude vis-à-vis du PLU par rapport à la PHASE 1 afin de pointer les principales exigences.

4.1 LES CONTRAINTES RELATIVES AU PLU

Le cinéma se situe dans le 16^e arrondissement de Marseille. Nous nous trouvons véritablement dans un cœur de village historique. La règle de constructibilité s'établit sur une bande de 17m à partir des voies et sur une hauteur de 10,5m à l'acrotère et de 13,5m au faîtage.

Dans le cas présent, s'agissant d'un bâtiment qui fait l'objet d'une fiche au PLU en tant qu'élément remarquable, les façades historiques sur rue ne peuvent être modifiées.



Nous avons choisi de restituer ci-après l'article 1.11 du règlement de la zone UBp :

« 11.1. Travaux sur constructions existantes

Les réhabilitations importantes des constructions existantes, les extensions et les démolitions reconstructions sont assujetties aux règles du paragraphe 2 « Constructions nouvelles », du présent article.

Sauf à rendre la construction plus conforme avec les caractéristiques du tissu concerné :

11.1.1. les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de l'alignement bâti dans lequel il s'inscrit. Elles doivent concourir à la remise en état ou au rétablissement des éléments intéressants.

11.1.2. les réhabilitations doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction existante afin d'assurer :

- le respect des rythmes verticaux et horizontaux, des proportions, des modénatures, des éléments de décor ;
- le respect du volume et du traitement de la toiture ;
- l'inscription des nouveaux percements dans l'harmonie de la composition de la façade et le respect des proportions des ouvertures existantes ;
- la restauration ou le remplacement des menuiseries ou ferronneries en reprenant au mieux les dimensions, les profils, les matériaux, les compositions et les formes des menuiseries ou des ferronneries d'origine ou qui existent à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.



Compte tenu du fait qu'il s'agit d'une réhabilitation-restructuration assez importante, nous avons choisi de citer également l'article 11.2 du Règlement qui s'applique (**ceci est cité de manière non exhaustive**) :

11.2. Constructions nouvelles

11.2.1. Échelle et ordonnancement

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades (rythmes verticaux et horizontaux) ;
- de la volumétrie des toitures ;
- des matériaux et des coloris ;

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des constructions à édifier doivent établir la continuité des éléments ou ménager des transitions adaptées.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur la voie.

11.2.2. Murs pignons et retours de façade

Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité homogène et continue, en harmonie avec celui de la façade principale.

11.2.3. Toitures/couvertures

Les matériaux, les volumes et le traitement des toits contribuent à leur intégration dans l'environnement et à la valorisation de celui-ci.

La couverture des constructions est réalisée selon une pente minimum de 25 % et une pente maximum de 35%.

Les matériaux utilisés pour les toitures/couvertures doivent être la tuile canal ou romane, l'ardoise, le zinc ou le cuivre. Les tuiles mouchetées ou trop claires sont interdites.

Les toitures/couvertures pourront éventuellement recevoir des ouvrages techniques, dans le respect de l'article 11 4 ci-dessous.

Les terrasses tropéziennes sont interdites. »

Concernant le stationnement :

Les prescriptions du PLU s'appliquent à priori uniquement aux constructions nouvelles. En outre, le règlement différencie les bâtiments commerciaux situés en zone de bonne desserte (à partir du seuil de 250 m², 1 place par tranche de 100 m² SP), et hors zone de bonne desserte (à partir du seuil de 250 m², 1 place par tranche de 40m²).

Néanmoins, une validation du service d'urbanisme de la ville concernant la nécessité de créer (ou réserver dans un parking public des places dédiées) est nécessaire afin de sécuriser l'enveloppe financière et la faisabilité opérationnelle.

CONCLUSIONS RELATIVES A L'ANALYSE DU PLU

Le législateur, montre par le Règlement, la sensibilité vis-à-vis du volet patrimonial, notamment le respect des façades, toitures, des matériaux. Ceci a été également souligné par l'ABF consulté dans le cadre de la présente étude.

La façade principale et la façade Nord, de l'établissement tout comme le respect de la volumétrie des parties ancienne sont à conserver scrupuleusement.

Toute extension éventuelle devra respecter les avis préalables exprimés par le service d'urbanisme et le service du patrimoine de la DRAC.

RISQUES NATURELS : Le seul risque répertorié est celui du gonflement des argiles.

4.2 LA MOBILITE

Pour se rendre à l'Alhambra :

En voiture depuis le centre-ville ou l'A55

- Depuis l'autoroute du Littoral (A55), sortie St André – St Henri

En transports en commun

- Métro Bougainville, ensuite bus 36 ou 36B arrêt « Rabelais frère ». La fréquence en semaine est d'un passage tous les quarts d'heure environ.
- L'Alhambra se trouve à 10 mn à pied environ de la gare de l'Estaque desservie par la ligne de la côte bleue (Marseille Saint-Charles – Arles)



La desserte du quartier est somme toutes assez pauvre. En cas de problème sur la ligne de bus 36/36B le secteur n'est plus desservi que par la gare de l'Estage ou alors il faudra se rabattre sur le bus n°35 qui circule en façade maritime de l'Estage jusqu'à la Joliette. La question du stationnement reste donc entière et devra être discutée avec le Service Instructeur.

4.3 L'APPROCHE PATRIMONIALE

Le cinéma Alhambra reçoit ce nom, probablement dans la tradition d'autres salles de spectacles à Marseille de la fin du XIX^e et début du XX^e.

En effet, un théâtre « Alhambra » est répertorié rue d'Albertas avant que ne s'ouvre en 1895 un prestigieux théâtre « Alhambra » édifié sur la place Centrale (actuellement Sadi-Carnot). Ce théâtre était le plus important de Marseille avec ses 3500 places assises. A partir de 1902 il trouva une vocation à accueillir des grandes expositions avant qu'il ne disparaisse dans un incendie en 1903. Le bâtiment des Messageries Maritimes ».

Progressivement, après la première guerre mondiale, le cinéma détrône les salles de spectacles. Pierre Echinard, dans son article « L'espace du spectacle à Marseille, deux siècles d'évolution » nous relate de phénomène :

« Des années 1920 aux années 1970, dans un premier temps, le règne du cinéma écrase les divertissements plus traditionnels, de nombreux théâtres sont transformés en salles de projection, tandis que l'essor du sport-spectacle leur dispute aussi les foules. L'évolution des loisirs, aérés (automobiles individuelles et résidences secondaires) ou enfermés (télévision), porte un coup décisif aux lieux habituels de la sociabilité urbaine : cafés, théâtres et, déjà, cinémas qui doivent se morceler pour survivre. »



L'Alhambra figure sur cette Carte de 1941-1943 faisant apparaître les cinémas

L'Alhambra, est le plus ancien cinéma de Marseille encore en service, il a été créé en 1928. D'importants travaux de rénovation avec création de la verrière ont été réalisés en 1987. La grande salle de cinéma a été rénovée et modernisée en 2011.

Le cinéma est implanté dans le « cœur de village » du quartier Saint-Henri. La colorimétrie de la façade principale et les éléments de modénature présentent une connotation d'architecture « hispanique » tout comme la façade du bâtiment voisin qui accueille l'Association Sté Cécile. La vue d'ensemble peut faire penser à un ensemble historique. En tout état de cause, le cinéma fait l'objet d'une fiche Pour revenir au cinéma, la partie historique de l'ensemble se compose aujourd'hui de 3 ensembles bâtis : en façade principale un corps de bâtiment comprenant au RDC le hall et les bureaux à l'étage.

Ensuite il y a le volume de la salle, plus haut (9,95m à la gouttière et 13m au faîtage). Ce volume est traité avec des ferronneries qui datent probablement de l'époque de l'agrandissement du cinéma dans les années 80. Ces ferronneries supportent les projecteurs lumineux qui animent les panneaux publicitaires coté bd d'Annam.

Concernant la façade arrière située à l'ouest, celle-ci n'est plus visible. Une extension des années '80 a été construite pour créer des salles de studios et un garage. L'arrière du cinéma est aujourd'hui clôturé par un mur maçonné qui donne sur un parking public.

Sur les 3 façades encore visibles depuis l'espace public, seules, la façade principale et celle qui donne sur l'impasse du Cinéma ont conservé leur état initial. Les façades nord et ouest ont été modifiées de façon importante.



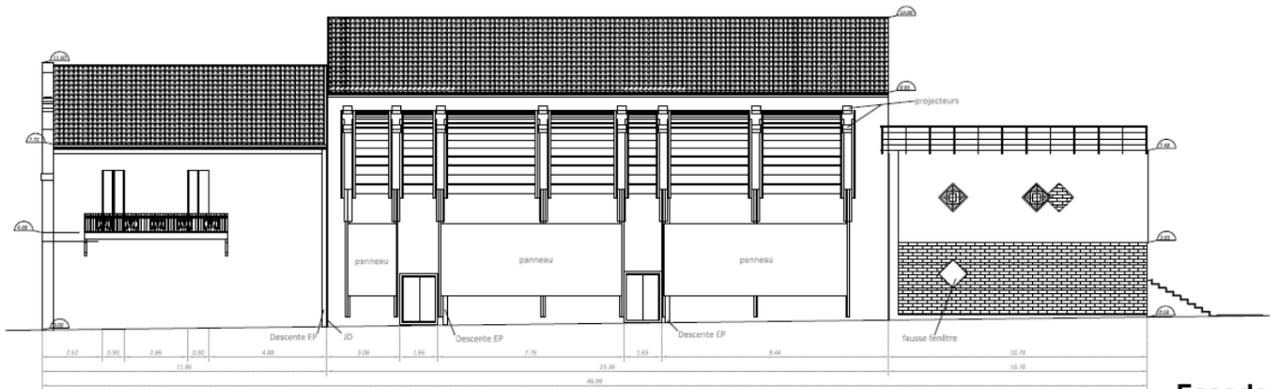
Façade E
échelle 1/



Façade principale sur la rue du Cinéma et sur le bd. D'Annam



Bâtiment de l'Association musicale Sainte-Cecile



Façade N
échelle 1/



Façade nord avec vue sur l'extension des années '80



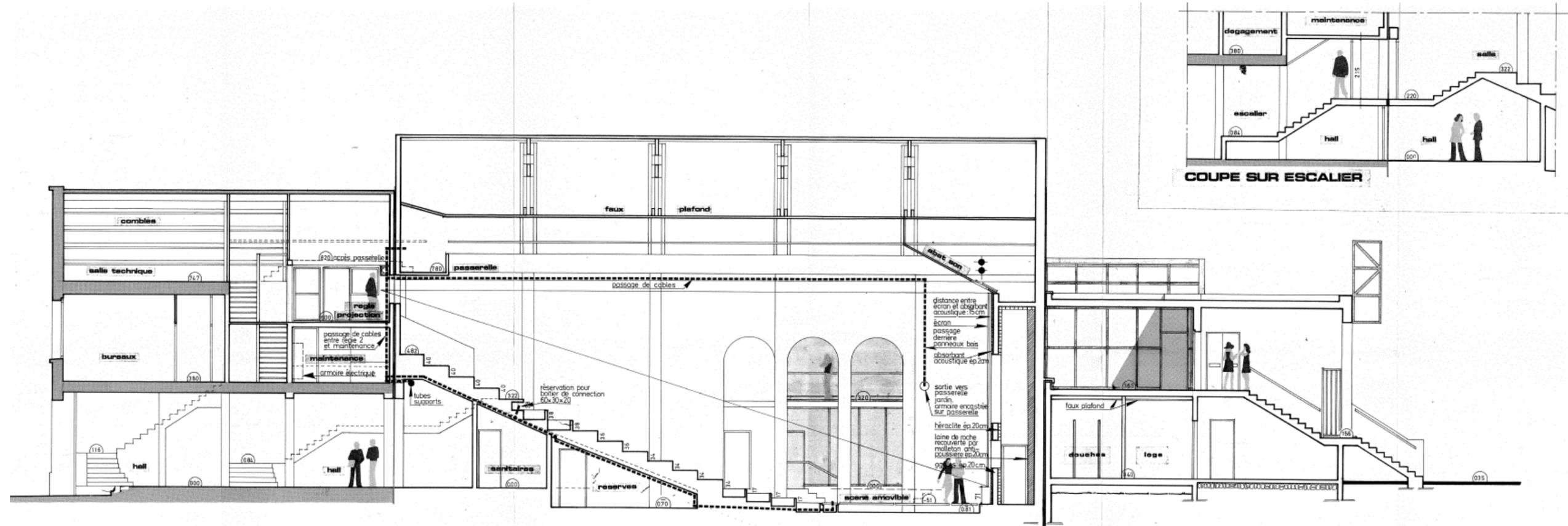
Vue ouest depuis le parking public



Façade sud en impasse

Pour ce qui est de l'intérieur du cinéma, celui-ci a connu des remaniements importants.

Les plans d'origine restent introuvables, mais nous savons aujourd'hui que la salle initiale était agencée avec des sièges en bois « à plat » sans gradins. Les plans les plus anciens en notre possession datent du remaniement de 1987. Ces plans nous renseignent sur l'envergure des travaux réalisés :



Le hall d'entrée a été agrandi (nous savons que le hall initial était petit), et décoré tel que nous pouvons le voir encore aujourd'hui. La salle de projection a été dotée de gradins et d'une scène.

Des escaliers ont été créés afin de desservir la salle et le premier étage aménagé entièrement avec des bureaux.

Des sanitaires ont été créés, sous les gradins, accessibles depuis le grand hall d'entrée.

Un bâtiment entier sous la forme d'une extension a été construit sur la façade ouest en continuité des existants pour accueillir des studios, un atelier, un garage, des loges....



Photo du hall d'entrée



Vue depuis la cour de service sur l'extension des années '80

La façade intérieure sur cour est celle qui a subi probablement le plus de remaniements. La cour jadis ouverte sur l'arrière du cinéma est devenue, après construction du corps de bâtiment à l'ouest, un patio fermé, recouvert partiellement par une verrière. Nous n'avons pas trouvé des documents nous permettant de reconstituer la façade initiale sur cour. Aujourd'hui, il subsiste de cet état initial principalement le mur du 1er qui ne présente pas de traces visibles de remaniement. Au RdC, la façade a été totalement remaniée avec des rajouts en saillie cachés tant bien que mal par des jardinières accolées au mur. Au niveau de la grande salle de projections, un dégagement a été réalisé en parois vitrés occultés par des rideaux opaques. L'esthétique de tous ces rajouts (menuiseries épaisses en aluminium des années '80 et vitrages transparents occultés par des rideaux.) est assez discutable.

L'intérêt de retrouver la façade initiale sur cour dans le cadre du présent projet est discutable (il s'agissait très probablement d'une façade « de service » bien moins noble que la façade principale). Néanmoins, le présent projet est l'occasion de repenser le statut de certains espaces (le jardin d'hiver) et par conséquent de revoir certains aménagements réalisés par le passé.



Vue depuis le jardin d'hiver vers l'extension



Vue depuis la passerelle vers l'extension



Vue depuis le jardin d'hiver vers le patio. L'escalier en colimaçon dessert la passerelle qui relie les bureaux aux salles situées dans la nouvelle extension



Façade rajoutée afin de créer un dégagement latéral à la salle de projections



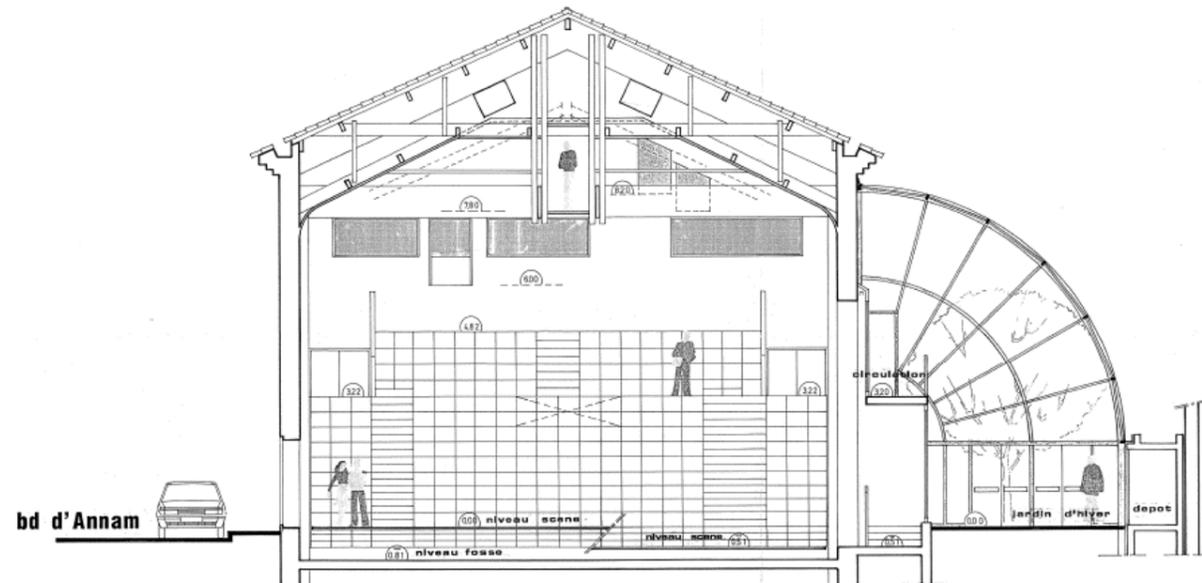
Cour sous ombrière et qui sert en été pour de la restauration (1)



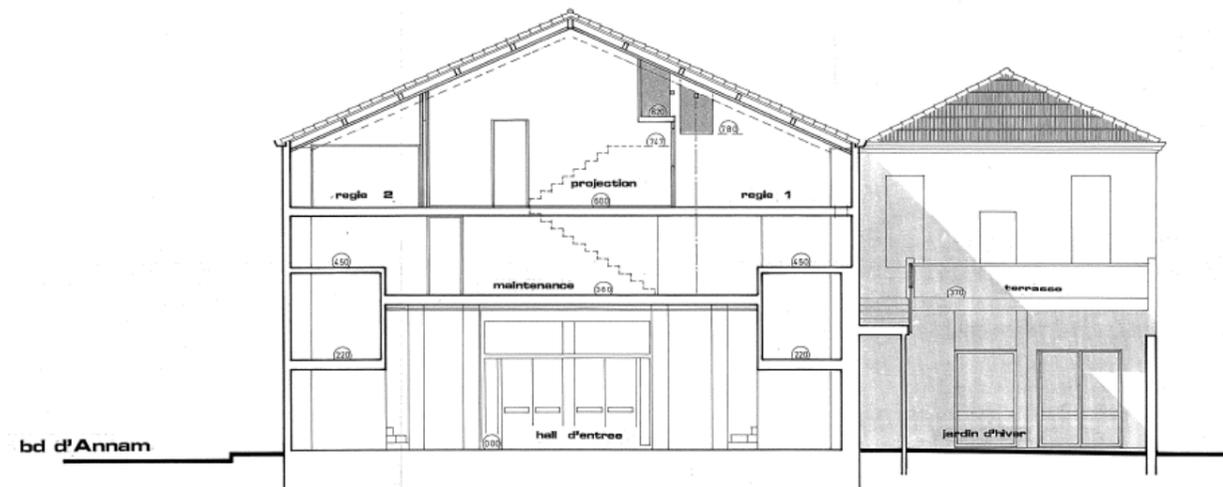
Vue depuis la passerelle vers le corps de bâtiment ancien



Vue depuis la cour vers la façade avec passerelle

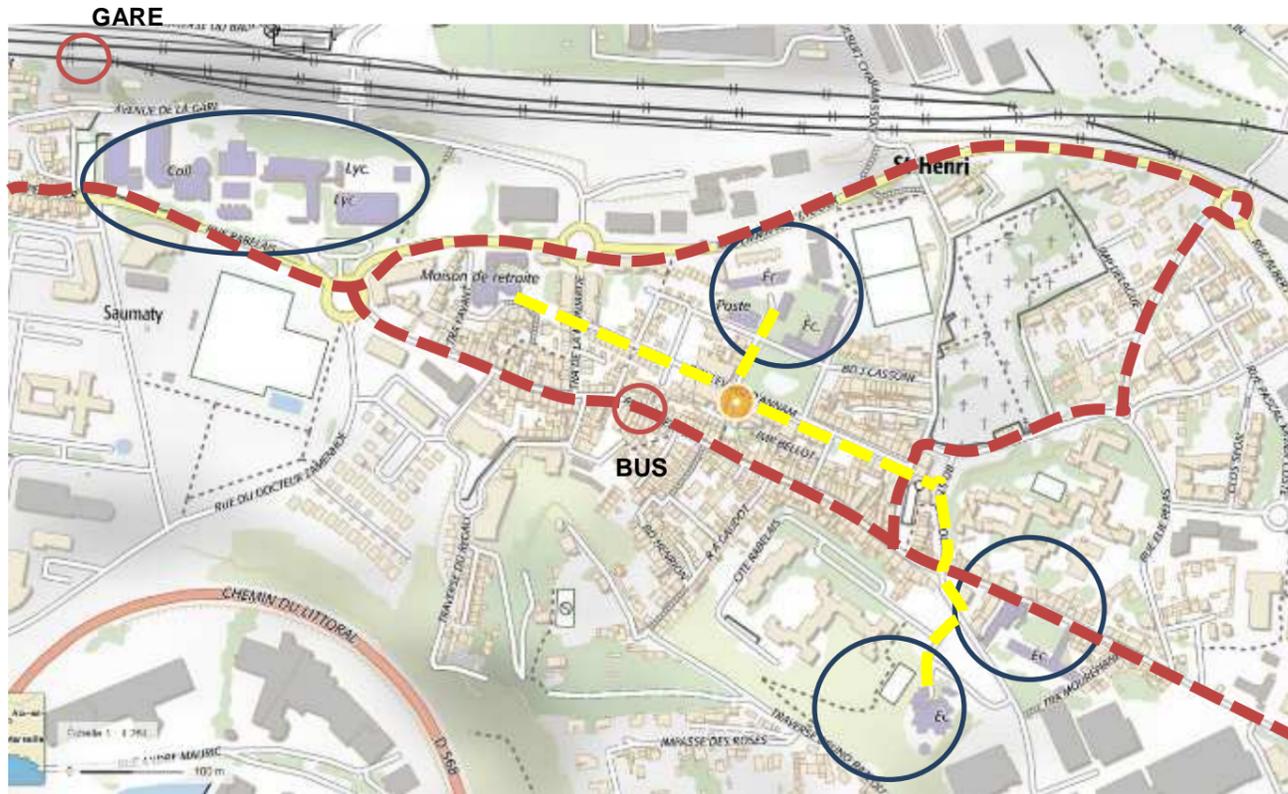


COUPE TRANSVERSALE CD



COUPE TRANSVERSALE DE

5 Scénario d'implantation avec schéma des accès et des liaisons urbaines (échelle du quartier)



LEGENDE

Ecoles, Groupes scolaires 
 Gare, Station Bus 36 et 36B 

Liaisons piétonnières vers les écoles 
 Ligne de bus à l'échelle du quartier 
 Parking public 44 places 

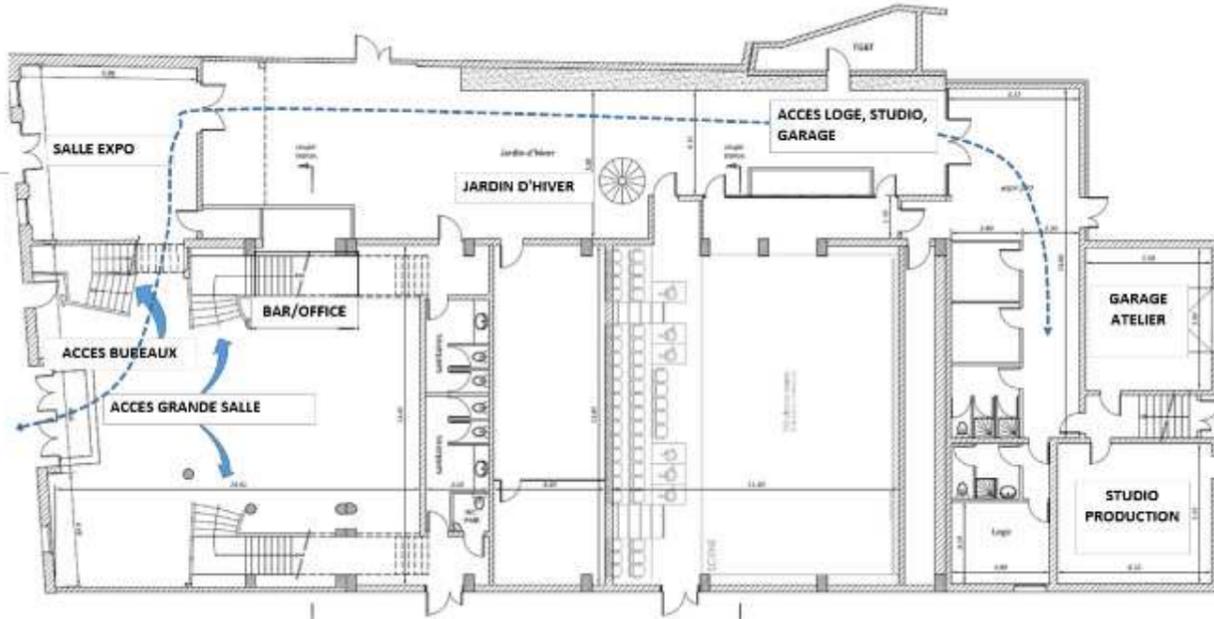
Ecoles, complexes scolaires

Le cinéma est positionné au milieu du « village » dans un tissu ancien pavillonnaire assez dense. Il est possible de s'y rendre à pied depuis les écoles et groupes scolaires du quartier tout comme depuis le secteur pavillonnaire situé au Nord du quartier Saint-Henri. Par ailleurs, le jardin public, la présence de quelques services, de l'Association Sainte-Cécile, et des quelques petits bars voisins donnent à ce cœur de quartier une atmosphère de village provençal sympathique et animé. L'augmentation attendue de la fréquentation du cinéma apporteront un plus d'attractivité à l'ensemble du quartier. En revanche, l'offre de stationnement reste insuffisante à l'échelle du quartier.

6 Tableau des surfaces utiles et schéma d'organisation spatiale

LE SCENARIO 1 : CONSTRUCTION D'UNE DEUXIEME SALLE DE CINEMA PROCHE DU HALL EN UTILISANT LA PARTIE AVANT DU BÂTIMENT HISTORIQUE

SHEMA DE L'EXISTANT – REZ-DE-CHAUSSEE

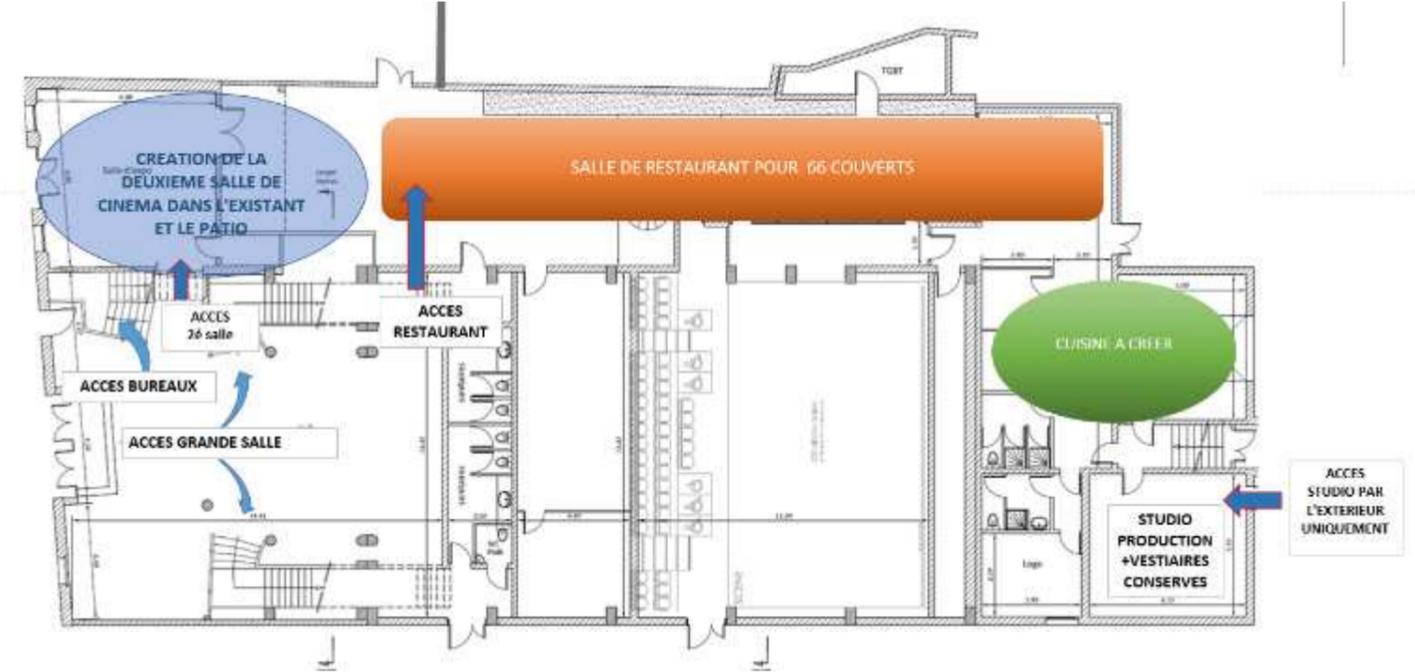


SHEMA DE L'EXISTANT – R+1



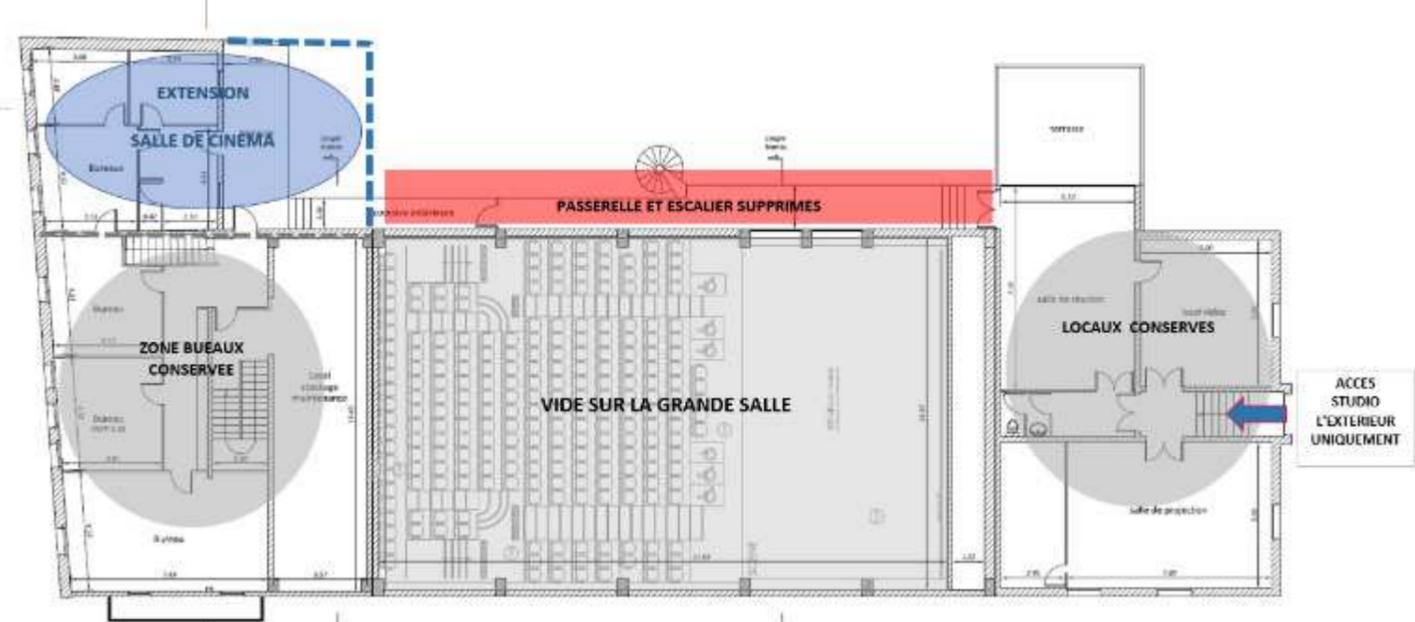
SHEMA PROJETE SCENARIO 1 – REZ-DE-CHAUSSEE

Une salle de 60 places peut être implantée dans le corps de bâtiment qui abrite aujourd'hui un espace d'exposition et activités au RDC et quelques bureaux à l'étage. L'implantation de la salle de cinéma nécessite de déposer le plancher entre le RDC et le R+1. La restructuration peut donner lieu à une optimisation de la zone des bureaux (qui sont assez grands) afin de retrouver une salle de repos, et un nouveau bureau.



SHEMA PROJETE SCENARIO 1 – R+1

Tous les locaux conservés à l'arrière du cinéma seront accessibles par la cour de service uniquement.



Vue du cinéma aujourd'hui depuis l'impasse – La verrière est visible



Dans le Scénario1, la façade d'origine sur l'impasse pourrait être conservée. La salle serait logée dans une « boîte intérieure » construite en béton armé après démolition du plancher existant. LA verrière disparaît et la nouvelle toiture, construite au-dessus du RDC n'est pas visible depuis la rue.

SCENARIO 1 – Façade modifiée sur l'impasse



Il s'agit de créer un « sarcophage » à l'intérieur de l'enveloppe existante et qui sera un peu visible depuis l'impasse (mais moins que la verrière actuelle).

Toiture existante



Simulation projet toiture pour Scénario 1



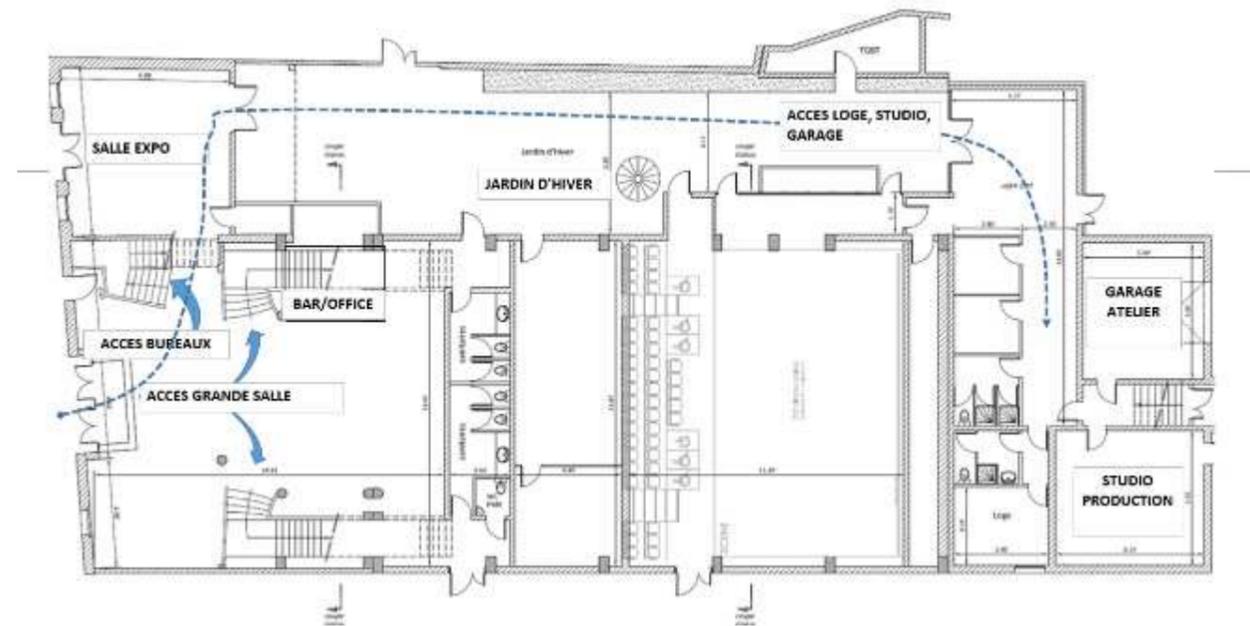
Extension de toiture en tuiles canal cf. prescriptions P.U.

Toiture terrasse basse au dessus du restaurant situé en RDC avec verrière zénithale

LE SCENARIO 2 : CONSTRUCTION D'UNE DEUXIEME SALLE DE DANS L'EXTENSION DES ANNEES '80

Ce scénario consiste à occuper partiellement le bâtiment construit dans les années '80 sur 2 niveaux. Au RDC se situe actuellement un garage-atelier, et des locaux de stockage. Au R+1 l'on trouve une grande salle de réunions et un local « vidéo ». Dans ce scénario, la salle de réunions / activités et le local « vidéo » devront être localisés ailleurs (dans la zone des bureaux située à R+1).

SHEMA DE L'EXISTANT – REZ-DE-CHAUSSEE



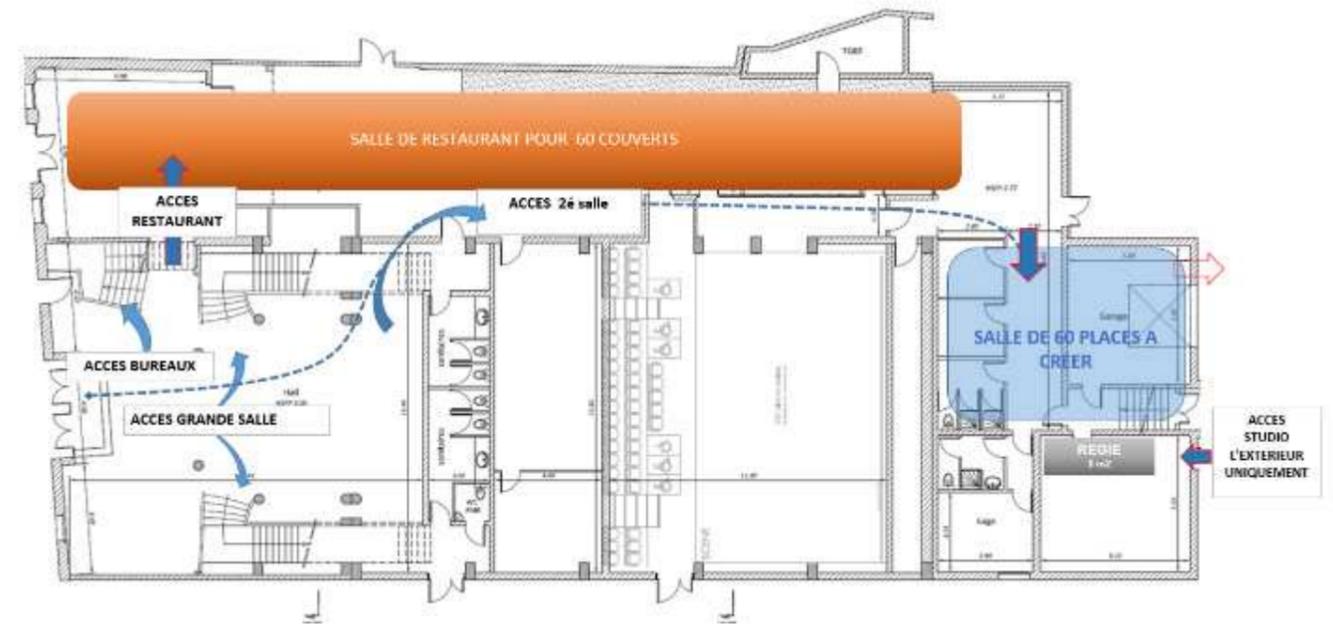
SHEMA DE L'EXISTANT – R+1



Sont conservés les locaux suivants :

- Au RDC le studio de production, 1 loge et une douche sanitaire (dont l'usage sera mutualisé avec la salle de cinéma).
- Au niveau R+1 : il est possible de conserver la salle de projections. Afin d'y accéder il est donc nécessaire de conserver la passerelle existante

SHEMA PROJETE SCENARIO 2 et 2Bis – REZ-DE-CHAUSSEE



SHEMA PROJETE SCENARIO 2 et 2 Bis – R+1

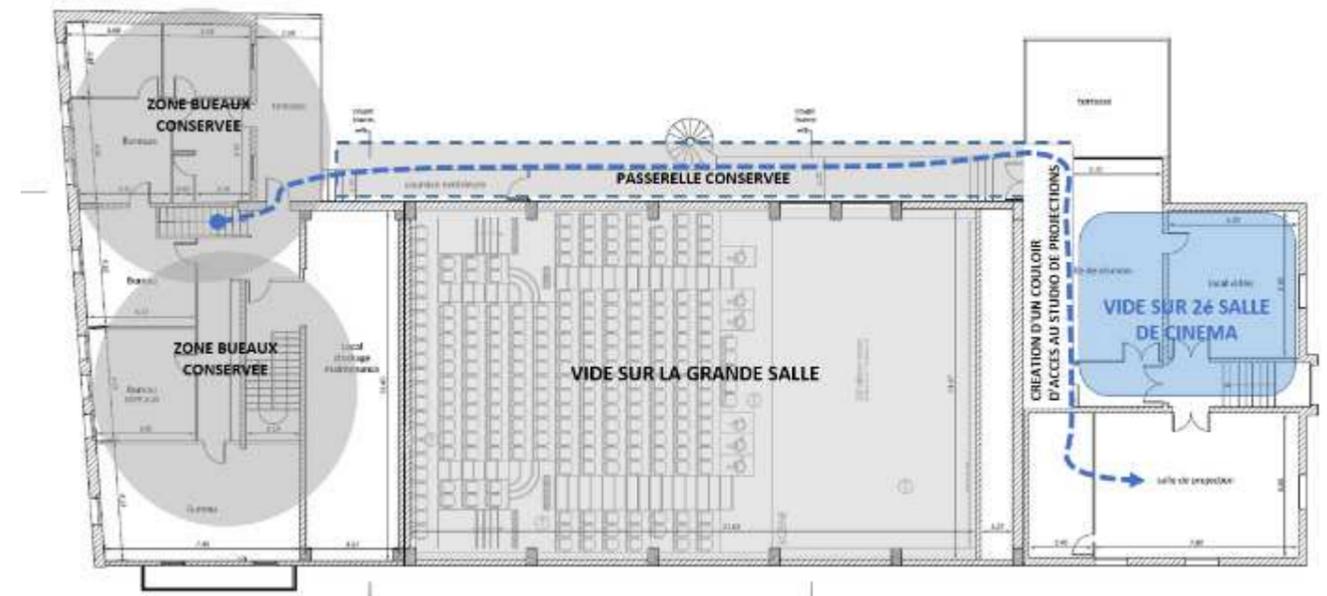




TABLEAU COMPARATIF DE SURFACES

	SU existante	SCENARIO 1		SCENARIO 2	
	m2	SU projetée	Observations	SU projetée	Observations
RDC	m2	m2		m2	
Le Hall d'entrée	193,4	193,4	conservé	193,4	conservé
Sanitaires	22,5	27,5	dans le hall d'entrée existant	27,5	dans le hall d'entrée existant
Salle d'expo (activités enfants)	48,5	0,0	devient 2é salle de projections	0,0	sera intégrée à la salle de restaurant
Jardin d'hiver	150,0	0,0	devient restaurant	0,0	devient restaurant
Loge collective RDC	28,7	0,0	devient restaurant	0,0	devient dégagement entre restaurant et petite salle
Restaurant	15,0	142,0	dans le jardin d'hiver et atelier/garage	166,0	dans l'actuel espace expositions côté hall et jardin d'hiver
Grande salle de projections	289,2	289,2	conservée	289,2	conservée
Petite salle de projections	0,0	81,0	crée dans le bâtiment ancien	77,0	dans l'extension des années '80
Régie	0,0	15,0	(régie à l'étage en mezzanine)	8,0	surface prise dans le studio de montage
Studio de production	33,9	33,9	<i>non impacté par le Scénario 1</i>	25,9	<i>accessible par l'extérieur uniquement</i>
Loge	12,6	12,6	<i>non impacté par le Scénario 1</i>	12,6	<i>conservée</i>
Locaux stockage	11,7	11,7	<i>non impactés par le Scénario 1</i>	0,0	<i>stockage à trouver sous les gradins de la grande salle</i>
Douches, sanitaires	12,5	12,5	à rénover	12,5	à rénover, mutualisés avec la petite salle de cinéma
ETAGE (à titre d'information)	SU existante	SU projetée	Observations	SU projetée	Observations
	m2	m2		m2	
Bureaux administration	103,0	66,0	<i>une partie est utilisée pour la création de la salle</i>	103,0	<i>conservés</i>
Local de stockage	46,4	46,4	<i>non impacté par le Scénario 1</i>	46,4	<i>à dissocier le local technique du local stockage</i>
Salle de réunions et activités	39,4	39,4	<i>non impacté par le Scénario 1</i>	0,0	<i>à relocaliser dans la zone des bureaux</i>
Salle de projections	56,9	56,9	<i>non impacté par le Scénario 1</i>	56,9	<i>conservée</i>
Local vidéo	28,0	28,0	<i>non impacté par le Scénario 1</i>	0,0	<i>à relocaliser dans la zone des bureaux</i>

7 Besoins exprimés sous forme d'un schéma de l'organisation fonctionnelle générale du bâtiment et de schémas d'organisation fonctionnelle détaillée des principales fonctions, avec notices explicative

LE SCENARIO 1

Ce premier scénario consiste à créer une deuxième salle de cinéma au sein même du bâtiment historique. Sur le plan fonctionnel, cette solution est séduisante : les salles sont regroupées autour du hall d'accueil. La deuxième salle est accessible directement depuis le hall central ce qui est intéressant notamment par rapport au travail avec le jeune public (les animations des scolaires ont lieu souvent dans le grand hall d'accueil). En termes de visibilité et d'accessibilité cette solution est également intéressante.

Cette solution nécessite néanmoins de relever quelques défis techniques. Pour un confort optimal, les 3m existants de dalle à dalle ne suffiront pas.

Dans cette salle à gradins, il s'agit également d'implanter des installations techniques relatives au confort thermique, éclairage, sono....



En outre, le point de projection doit se trouver à 2m environ au dessus de la tête du spectateur le plus haut. La hauteur sous plafond est donc insuffisante. Pour résoudre cette question on peut envisager deux solutions :

- Ou bien de creuser, solution à déconseiller car elle peut avoir des conséquences sur toute la structure et les fondations
- Ou bien de supprimer le plancher intermédiaire entre le RDC et l'étage du corps de bâtiment concerné. Cette solution que nous avons choisi d'approfondir nécessite la création d'un « sarcophage » en béton armé et d'un chaînage au niveau des existants pour stabiliser les murs et la toiture après déconstruction du plancher.

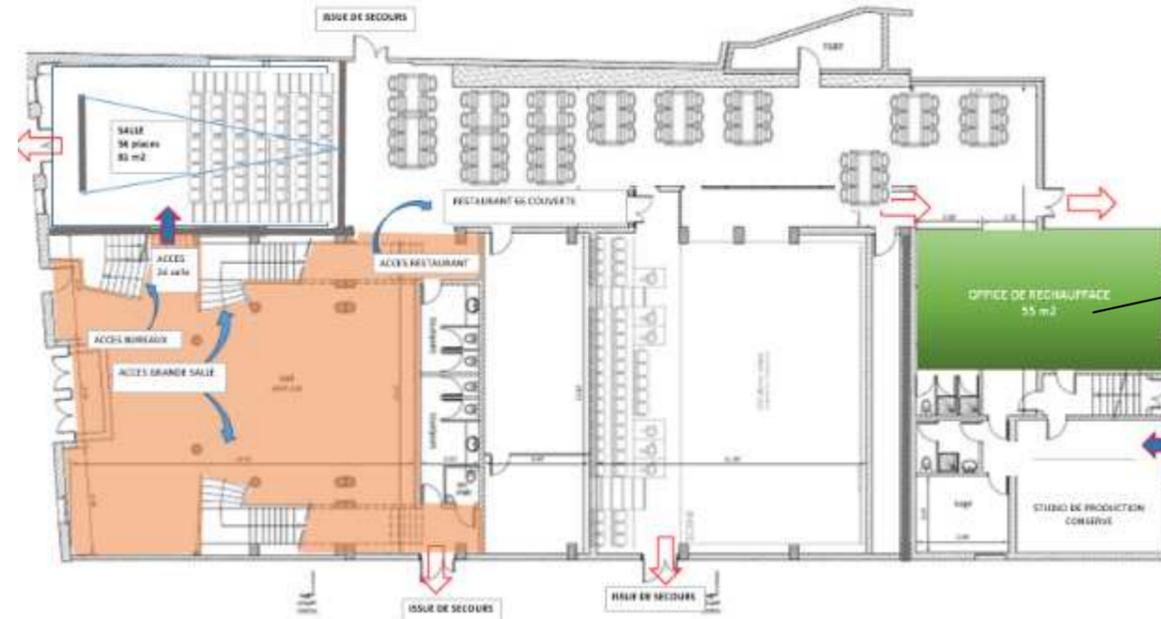
Au niveau fonctionnel, l'entrée se fera directement depuis le hall.

Afin de conserver les ouvertures en façade (la porte existante au RDC servira de sortie de secours ou bien de sortie tout court après séance afin de désengorger le hall) un pan de mur sera construit et servira de support pour l'écran. Les fenêtres existantes seront conservées et protégées par des stores occultants. Afin de se conformer aux prescriptions du PLU (zone UBp), la toiture sera de type traditionnel, recouverte de tuiles canal (d'autres matériaux sont admis, en tout état de cause, si cette solution est retenue par la ville de Marseille il conviendra de consulter à nouveau les services instructeurs dès la phase « Esquisse ».

Dans cette solution, il est proposé un office de réchauffage de 55 à 60 m2. Si on voulait créer une cuisine de production type bistro, il faut compter au minimum 100 m2 ce qui nécessite d'occuper l'ensemble du RDC situé à l'arrière.

Cette implantation permet d'avoir une salle de restaurant confortable d'au minimum 66 places proches des deux salles avec toutefois l'inconvénient d'une cuisine un peu éloignée de l'entrée et du hall si le système « self » est reconduit).

RDC



PLAN RDC

VARIANTE AVEC CUISINE « BISTRO »



Cette variante a comme conséquence de renoncer à toutes les loges situées à l'arrière de la grande salle (100 à 120m2 nécessaires).

Si des loges doivent être recrées il faudra les retrouver à proximité des salles donc probablement dans le grand hall.

Le studio de production devra également être relocalisé.

PLAN ETAGE



LE SCENARIO 2

Ce scénario consiste à créer la 2^e salle dans le « nouveau » bâtiment des années '80 situé à l'arrière du cinéma. Cette solution a l'avantage de ne pas nécessiter une intervention importante sur la structure du bâtiment historique.

Le restaurant est proche du hall avec un accès direct sur rue ce qui est un plus au niveau afin de la visibilité et de l'attractivité.

Pour accéder à la 2^e salle de cinéma il sera nécessaire de traverser la salle du restaurant. La loge collective actuelle devient dégagement (possibilité d'un espace d'expositions) en entrée de cette 2^e salle.

Cette solution permet un office de réchauffage avec une production très réduite (il est possible d'installer une friteuse et/ou une table de cuisson pour grill sur place mais pas de vrais plats (ou encore entrées ou desserts...) produits sur place.

La hauteur du RDC n'étant pas suffisante, il s'agit de déconstruire sur la partie concernée par la salle, la partie de plancher correspondante ainsi que l'escalier qui permet aujourd'hui d'accéder à l'étage depuis la cour de service.

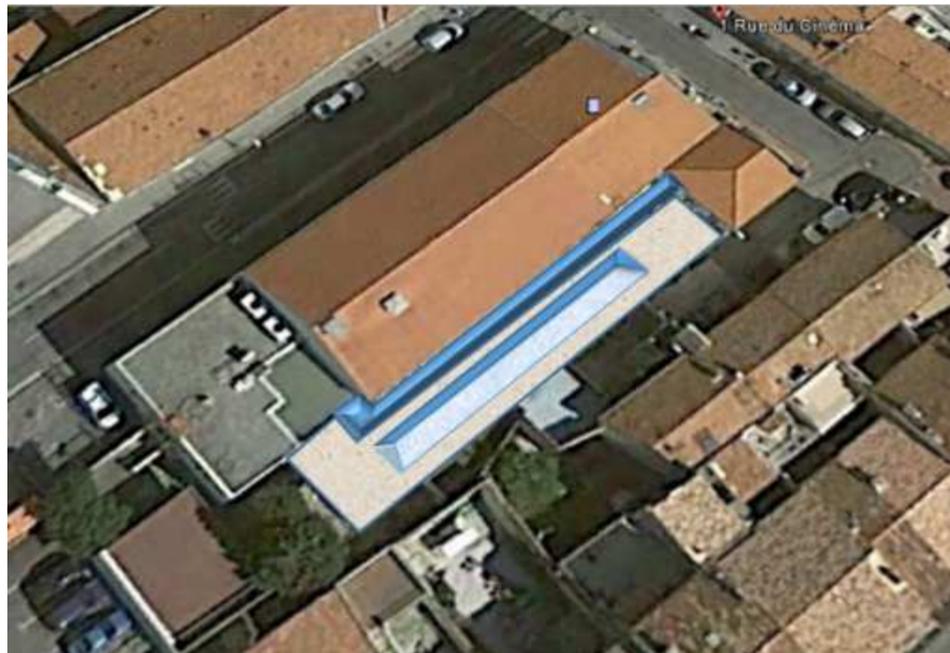
Il est possible de conserver le studio de production, la loge et le vestiaire/sanitaire situé à proximité. Le studio de production sera diminué de 8m² afin de créer une régie pour la salle de cinéma.

La loge collective devient dégagement (espace expo possible) à l'entrée de la 2^e salle.
Le studio de production sera désormais accessible depuis l'extérieur uniquement.

Quant à la loge individuelle, il sera nécessaire de créer une porte (ou sas) de liaison avec le couloir technique situé derrière la scène de la grande salle afin de permettre un accès direct (ou créer un sas à cet endroit côté façade).

A l'étage, dans le bâtiment historique, la zone des bureaux pourra être restructurée pour essayer d'y loger la salle de réunions/activités située actuellement à l'arrière du site. La salle vidéo pourra éventuellement (suivant avis de la Direction) être relocalisée également dans la zone des bureaux (suivant la validation de la Direction).

Afin de liaisonner l'accès entre la zone de bureaux et la petite salle de projections pédagogique conservée à l'étage (bâtiment « extension ») la passerelle actuelle sera conservée et fermée (actuellement elle se trouve sous verrière).

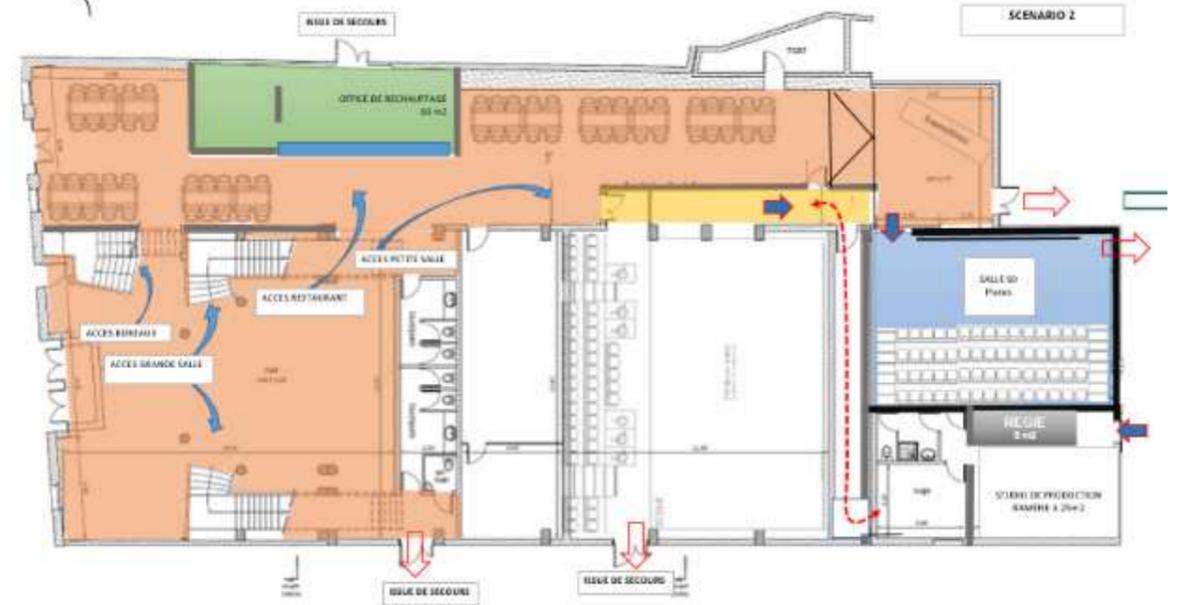


La toiture du restaurant sera toujours basse, afin d'être la moins visible depuis la rue et le voisinage.

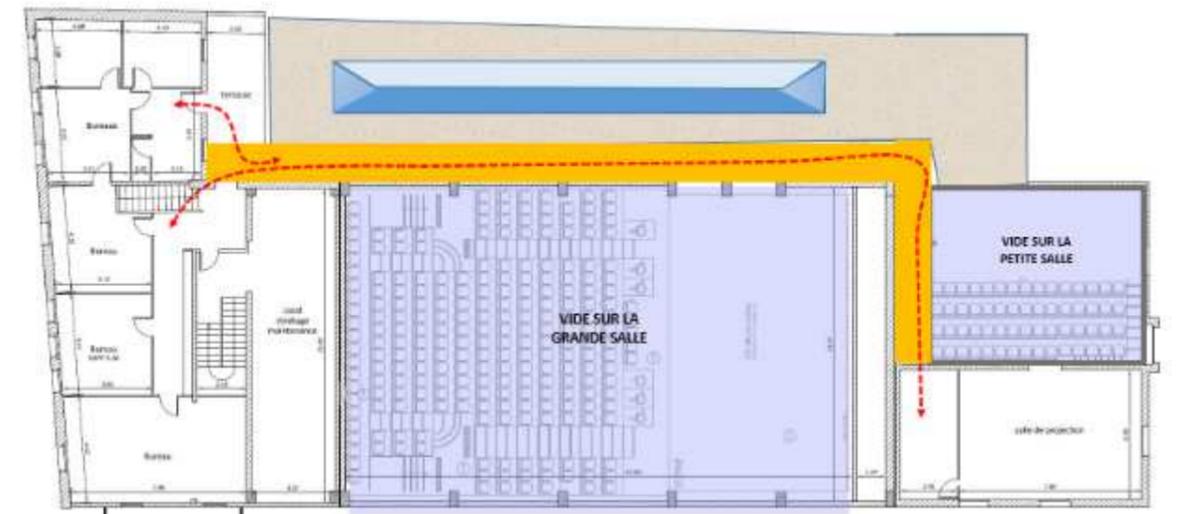
Cette solution a l'avantage de ne pas intervenir sur la toiture, ni sur la façade située en impasse.

La verrière aujourd'hui visible depuis l'impasse sera déconstruite.

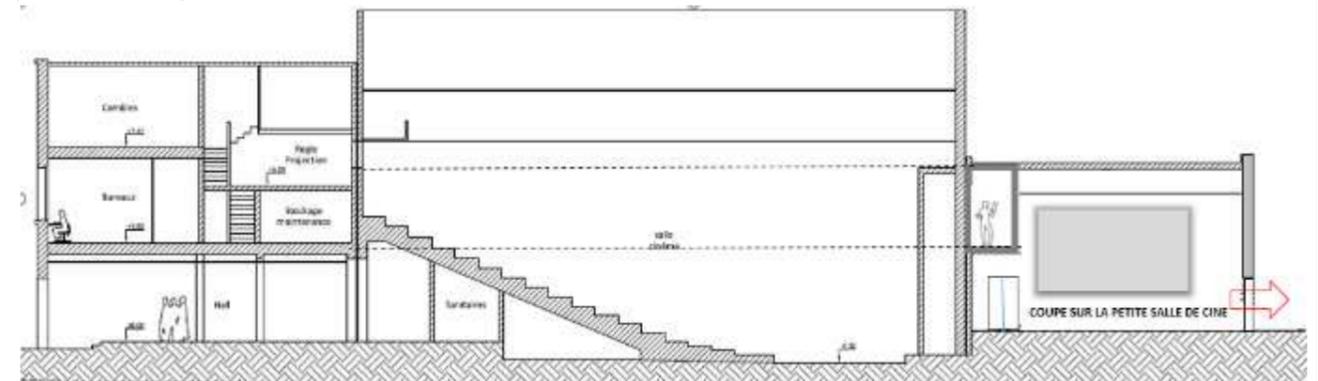
PLAN RDC



PLAN ETAGE



Coupe Longitudinale par la grande et petite salle



SCENARIO 2 BIS A - VARIANTE

Afin de nous assurer d'avoir exploré au mieux les pistes de réflexion, deux variantes sont évoquée ci-joint :

La première consiste de placer les gradins de manière longitudinale avec la zone haute des gradins à droite.

Cette solution est pénalisante car elle nécessite de relocaliser le studio de projections situé à l'étage. Cela revient à trouver les m2 nécessaires pour relocaliser tous les locaux situés actuellement dans ce bâtiment. Même si la zone des bureaux présente aujourd'hui des surfaces confortables on ne pourra restructurer suffisamment pour retrouver une salle vidéo, un studio de projections et une salle d'activités et réunions qui sont pourtant nécessaire.

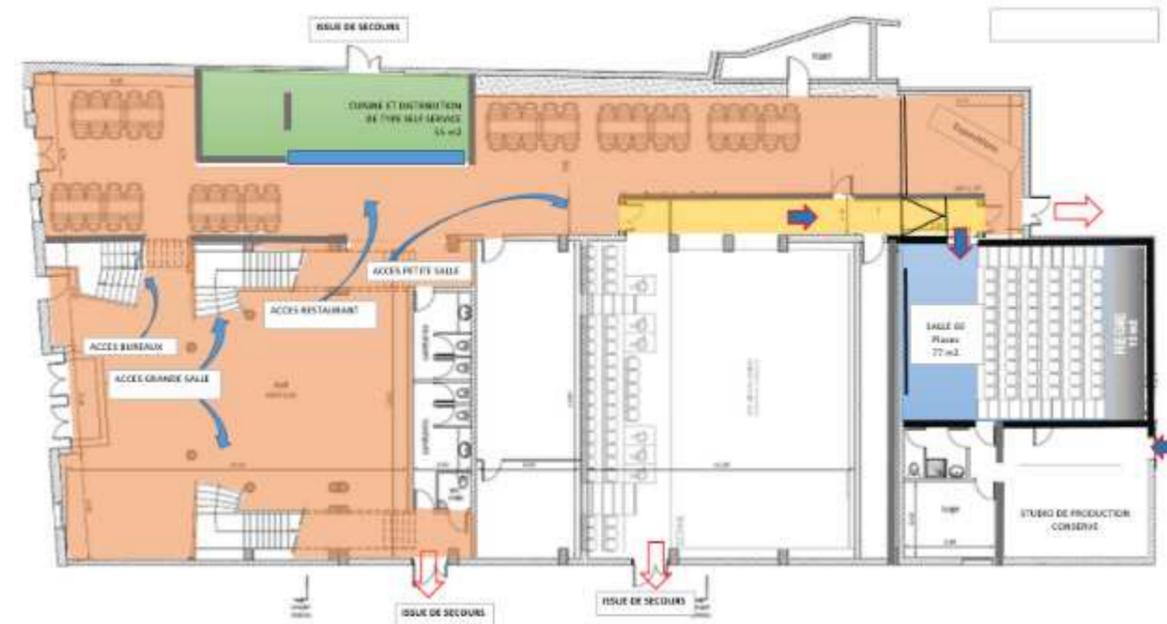
SCENARIO 2 BIS B - VARIANTE

Ce schéma fonctionnel est également problématique à cause de la difficulté d'accéder à la salle par le RDC à moins de créer un dégagement supplémentaire ce qui donnerait une salle encore plus étroite (déconseillé).

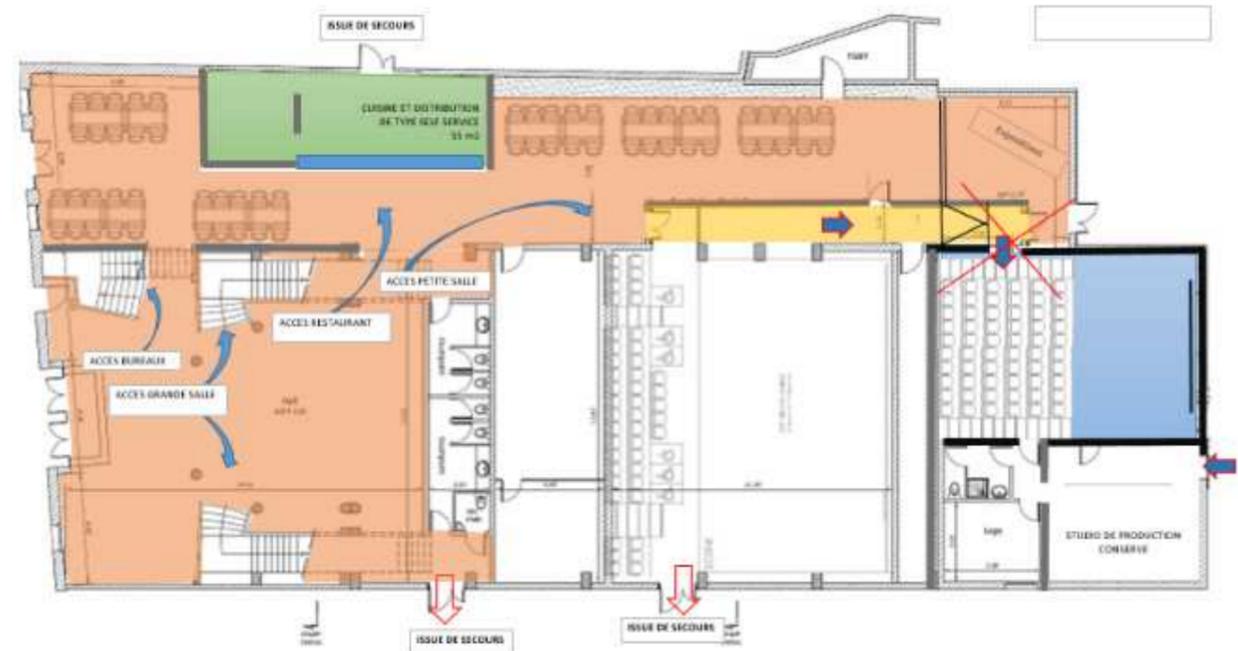
Quand à créer une extension (sas) par l'extérieur, cette solution est également difficile à mettre en œuvre à cause du poste transfo qui se trouve proche de la sortie arrière du bâtiment.

Cette variante n'est donc pas opérationnelle.

SCENARIO 2 BIS A - VARIANTE



SCENARIO 2 BIS B - VARIANTE





8 Niveau des performances attendues

LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET VENTILATION (rappel phase 1)

Les installations de chauffage ventilation sont réparties de la façon suivante :

Les locaux sont chauffés par des convecteurs électriques et ne sont pas climatisés.

La salle de projection : le climatiseur est indépendant de type split système, installé en toiture au-dessus de l'accès passerelle en 2011.

La salle de cinéma est traitée par une Centrale de Traitement d'Air, située dans un local technique, derrière l'écran et accessible via la passerelle. Cette CTA est vétuste. Le groupe froid est installé en terrasse à l'arrière du bâtiment et accessible via la passerelle. Il date de 2007.

Au vu de l'état des installations de chauffage ventilation pour la salle de cinéma (CTA vétuste et GF d'environ 10 ans), il y aura lieu de réfléchir à mutualiser une installation pour assurer le chauffage et la ventilation des 2 salles de cinéma et du restaurant.

Un projet est donc à mettre en place au niveau des lots techniques CVC afin d'optimiser les coûts d'exploitation et de maintenance.

L'INSTALLATION DE SECURITE INCENDIE (rappel phase 1)

L'établissement est équipé d'une alarme incendie de type1 avec tableau de report.

Dans le cadre du projet, la création d'une salle supplémentaire et d'un restaurant, le classement de l'établissement évoluerait **vers ERP type L de 3ème catégorie avec activité de type N pour la restauration.**

Cette modification entrainera la mise en place d'un équipement SSI entièrement neuf et adapté au nouveau classement incendie du bâtiment. De même les déclencheurs seront posés à une hauteur conforme à la réglementation PMR.

9 Equipements techniques nécessaires

9.1 LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES NECESSAIRES A LA SALLE DE CINEMA

- Ensemble d'équipements techniques image et son (projecteur, serveur, pilotage des projections, câblage, son...) : 110 000 €HT
- Fauteuils : 12 000 €HT
- Ecran : 3000 €HT

Total enveloppe prévisionnelle : **125 000 €HT**

9.2 LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES NECESSAIRES A LA CUISINE

En matière de restauration il est possible de proposer 2 modes de fonctionnement. Le plus simple, et le plus proche du fonctionnement actuel est le scénario « Office de réchauffage ». Le scénario plus élaboré consiste à proposer une cuisine type « bistro ». Nous allons exposer ci-après le détail de ces propositions.



1. L'Office de Réchauffage :

Il s'agira de reprendre le principe actuel qui consiste à apporter des plats cuisinés depuis l'extérieur et les remettre en température sur place. Il est possible de proposer une production très simple (frites ou steaks à partir de produits pré-conditionnés...). La surface d'un tel office est de 60 m2 environ. Le prix des équipements est d'environ **75 000 €HT**. Cette solution peut être envisagée indifféremment du scénario retenu pour l'implantation de la 2^e salle.

Exemple de liste de matériel pour un office de réchauffage

LOCAL COMPRESSEUR	
LG1	Extraction du local
LOCAL RESERVES EPICERIE	
RS1	Pupitre contrôle marchandises
RS2	Table mobile
RS3	Rayonnage 4 niveaux
RS4	Siphon de sol inox à panier
STOCKAGE FROID	
ST1	Chambre froide positive
ST2	Réfrigération et groupe à distance local RDJ
ST3	Rayonnage 4 niveaux
DECONDITIONNEMENT	
DC1	Table de déconditionnement
DC2	Sterilisateur à couteaux
DC3	Siphon de sol inox à panier
DC4	Ouvre boîte manuel
DC5	Siphon de sol inox à panier
DC6	Lave-mains à commande non manuelle
DC7	Destructeur d'insectes
PREPARATIONS DRESSAGE	
PF1	Poste de lavage à enrouleur
PF2	Sterilisateur à couteaux
PF3	Lave-mains à commande non manuelle
PF4	Meuble neutre portes coulissantes
PF5	Meuble neutre mural
PF6	Meuble réfrigéré 1 portillon groupe à distance
PF7	Meuble neutre mural

PF8	Siphon de sol inox à panier
PF9	Table réfrigérée à flux laminaire
OFFICE LIAISON FROIDE	
OF1	Meuble réfrig. bas 1 portill. groupe à distance
OF2	Plaque armée d'habillage
OF3	Friteuse 2 paniers 360 x 140 x 135
OF4	Grille lisse inox
OF5	Meuble 2 plaques de mijotage
OF6	Meuble neutre porte battante
OF7	Four mixte 6 niveaux GN 1/1
OF8	Hotte d'extraction adossée
OF9	Meuble neutre 1 bac 400 x 400
OF10	Sterilisateur à couteaux
OF11	vitrine réfrigérée longue durée (Capacité 4 GN 1/1 - Groupe à distance)
OF12	Meuble neutre de travail portes coulissantes
OF13	Meuble neutre mural
OF14	Armoire chaude mobile
OF15	Siphon de sol inox à panier
PLONGE USTENSILES	
PB1	Plonge deux bacs un égouttoir
PB2	Etagère haute barreudée
PB3	Siphon de sol inox à panier
LAVERIE VAISSELLE	
LV1	Support sacs poubelle mobile

LV2	Table tri avec TVO
LV3	Etagère haute mixte
LV4	Bac de prélavage + douchette
LV5	Machine à laver à capot
LV6	Extracteur vapeur d'eau local
LV7	Adoucesseur eau froide
LV8	Table de sortie machine
LV9	Etagère de stockage à panier
LV10	Lave-mains à commande non manuelle
LV11	Poste de lavage à enrouleur
LV12	Siphon de sol inox à panier
LV13	Chariot de débarrasage
DECHETS	
LD1	Siphon de sol inox à panier
LD2	Refrigidisseur à poubelle 1 cont. 240 litres
LD3	Panneaux modulaires
	Portes modulaires
LD4	Siphon de sol inox à panier
LD5	Extraction
SAS DECONTAMINATION PERSONNEL	
SP1	Siphon de sol inox à panier
SP2	Lave-mains à commande non manuelle
SP3	Armoire à gants jetable
SP4	Armoire à chariotte jetable
SP5	Armoire hygiène
SP6	Tapis de décontamination
VESTIAIRES SANITAIRES PERSONNEL H	
VH1	Lave-mains à commande non manuelle
VH2	Case vestiaire inox industrie salissante
VH3	Siphon de sol inox à panier
VESTIAIRES SANITAIRES PERSONNEL F	
VF1	Lave-mains à commande non manuelle
VF2	Case vestiaire inox industrie salissante
VF3	Siphon de sol inox à panier

SM2	Four micro-ondes
SM3	Meuble support
SM4	Meuble réfrigéré présentat* groupe à distance
SM5	Meuble chaud présentation
SM6	chafing dish
SM7	Chauffe assiettes 1 pile

2. La cuisine « Bistro »

La cuisine « Bistro » permet la création d'une palette de menus en production sur place (entrée, plat, dessert...).

Au niveau de la faisabilité d'implantation, ce scénario est plus contraignant. Il est plus consommateur de m2 et ne peut pas être implanté facilement.

Dans le scénario 1, créer une cuisine revient à occuper tout le niveau RDC de l'arrière et renoncer à l'atelier garage, loges et studio de production. Le studio de production pourrait éventuellement être relogé dans la zone des bureaux (sous réserve de validation par la Direction). En revanche, pour les loges, la question reste délicate.

Positionné en façade, il risque d'occuper toute la partie « noble » de l'avant du cinéma (scénario 2) laissant à la salle de restauration un espace trop exigu, d'autant plus qu'il s'agit d'un lieu de passage vers la 2^e salle.

Cette solution est donc plus gourmande en place (compter au minimum 100 m2) et plus chère en équipements. Le budget pour équiper une cuisine de production pour 80-100 couverts est d'environ **135 000 € HT (ceci s'entend hors travaux de construction et d'aménagement des locaux)**.



Exemple de liste de matériel pour une cuisine type « bistro »

STOCKAGE	
ST1	Chambre froide positive
ST2	Réfrigération et groupe
ST3	Armoire froide positive 240 litres
ST4	Armoire froide négative 240 litres
H ST5	Siphon de sol inox à panier
H ST6	Extraction groupes par bouches
ST7	Rayonnage 4 niveaux
ST8	Armoire murale
ST9	Table de travail mobile
DECONDITIONNEMENT - LEGUMERIE	
DL1	Lave-mains à commande non manuelle
DL2	Poste de lavage des sols
H DL3	Siphon de sol inox à panier
DL4	Table de travail mobile
DL5	Plonge deux bacs
DL6	Etagère haute barreautée
DL7	Armoire froide positive 240 litres
DL8	Table de travail mobile
LAVERIE VAISSELLE	
LV1	Lave-verres avec réhausse
LV2	Table de tri avec bac TVO d'angle
LV3	Etagère à paniers
LV4	Machine à laver à capot avec adoucisseur
H LV5	bouche d'extraction spéciale laverie
LV6	Table de sortie machine à laver
LV7	Lave-mains à commande non manuelle
LV8	Poste de lavage des sols
H LV9	Siphon de sol inox à panier
LV10	Plonge deux bacs
LV11	Etagère haute barreautée
STOCKAGE VAISSELLE	
H SV1	Siphon de sol inox à panier
SV2	Etagère 4 niveaux de rangement

REP	DESIGNATION
VESTIAIRES SANITAIRES DU PERSONNEL	
H VS1	Cases vestiaires industrie salissante
VS2	Lave-mains à commande non manuelle
REZ-DE-CHAUSSEE	
PREPARATIONS CHAUDES ET FROIDES	
PC1	Cellule de refroidissement 10kg/cycle
PC2	Four de cuisson mixte sur support mural
PC3	Dessus neutre unique sur mesure
PC4	Plancha
PC5	Superstructure deux feux
PC6	Superstructure deux feux
PC7	Superstructure neutre
PC8	Superstructure deux feux
PC9	
PC10	Soubassement réfrigéré
PC11	Meuble neutre 1 bac sur mesure
PC12	Cuiseur à pâtes
H PC13	Hotte d'extraction
PF1	Tour réfrigéré pizza + superstructure réfrigérée
PF2	
PF3	Lave-mains à commande non manuelle
PF4	Meuble plan de travail sur mesure 1 tiroir
H PF5	Trancheur a jambon
PF6	Meuble réfrigéré 3 portillons positif
H PF7	Siphon de sol inox a panier
PF8	Meuble réfrigéré 3 portillons négatif
PF9	chauffe assiette mobile niveau constant
PF10	Plan de travail sur mesure passe
H PF11	Four à pizza
H PF12	Habillage four à pizza
PF13	Vitrine de présentation

BAR		
H BR0		Plan de travail menuisé
BR1		Meuble arrière à boissons
H BR2		Comptoir Bar avant
BR3		Lave-tasses
H BR4		Distributeur de bières
H BR5		Plonge un bac encastrable
BR6		Fabrique à glaçons
BR7		
H BR8		meuble réfrigéré crème glacée
H BR9		Machine à café

10 Plans des réseaux existants, conditions de leur raccordement et utilisation

Les plans des réseaux existants sont présentés en ANNEXE de la Phase1 – Diagnostic Faisabilité.

Concernant les conditions de raccordement, nous rappelons la présence du poste transformateur situé dans la cour de service. La DT les réseaux existants que nous avons effectuée, fait apparaitre le transformateur dénommé « **poste Alhambra n°248** ». Le poste est accessible depuis l'entrée technique du boulevard d'Annam.

11 Estimation du coût de l'opération par grands postes de dépenses, avec mention des surcoûts éventuels liés au site et/ou la réglementation

SCENARIO 1					
Local	Actions à mener	Observations	Budget prévisionnel Travaux €HT	TVA	Budget prévisionnel €TTC
Création d'une 2 ^e salle de cinéma	Déconstruction du plancher dans le bâtiment historique sur cour et chaînage		10 000,00	2 000,00	12 000,00
	Déconstruction façade sur cour - Mesures conservatoires, pose d'étalement		15 000,00	3 000,00	18 000,00
	Construction du "sarcophage intérieur" de la salle	chiffrage hors fondations	36 620,00	7 324,00	43 944,00
	Toiture type "traditionnel à recréer		25 000,00	5 000,00	30 000,00
	Second œuvre salle de cinéma		55 000,00	11 000,00	66 000,00
Le Hall d'entrée	accessibilité du hall principal PMR depuis la rue à résoudre par des travaux de mise en accessibilité	Le hall est à "relooker" l'ambiance doit être repensée pour augmenter l'attractivité	30 000,00	6 000,00	36 000,00
	Déconstruire la kitchenette et dégager l'accès au jardin d'hiver (future salle restaurant)		2 500,00	500,00	3 000,00
	Retrouver des zones stockage sous les gradins			0,00	
Sanitaires	rajouter 1 sanitaire PMR		3 500,00	700,00	4 200,00
Zone cour/ Jardin d'hiver	verrière, coursive, et escalier en colimaçon et panneaux menuisés vitrés à déconstruire		25 000,00	5 000,00	30 000,00
	Couverture de la salle de restaurant (avec éclairage zénithal)		60 000,00	12 000,00	72 000,00
	Agencement salle de restaurant (doublage, peinture, sol...)		80 000,00	16 000,00	96 000,00
Dans le bâtiment "extension"	Aménagement de l'office de réchauffage		54 000,00	10 800,00	64 800,00
	Rénovation de l'étanchéité existante		14 300,00	2 860,00	17 160,00
		Sous-TOTAL 1	410 920,00	82 184,00	493 104,00
Prestations propres aux équipements techniques	Actions à mener	Observations			
L'état des installations de chauffage ventilation pour la salle de cinéma est vétuste (CTA vétuste et GF d'environ 10 ans),	Il convient de mutualiser une installation pour assurer le chauffage et la ventilation des 2 salles de cinéma et du restaurant		65 000,00	13 000,00	78 000,00
Dans le cadre du projet, la création d'une salle supplémentaire et d'un restaurant, le classement de l'établissement évoluerait vers ERP type L de 3 ^{ème} catégorie avec activité de type N pour la restauration.	Cette modification entrainera la mise en place d'un équipement SSI entièrement neuf et adapté au nouveau classement incendie du bâtiment. De même les déclencheurs seront posés à une hauteur conforme à la réglementation PMR.		18 000,00	3 600,00	21 600,00
		Sous-TOTAL 2	83 000,00	16 600,00	99 600,00
Equipements techniques	Actions à mener	Observations			
Equipements vidéo-son			125 000,00	25 000,00	150 000,00
Equipement cuisine en version "office de réchauffage"			75 000,00	15 000,00	90 000,00
		Sous-TOTAL 3	200 000,00	40 000,00	240 000,00
Divers	Actions à mener	Observations			
L'accessibilité/signalétique PMR est à revoir à l'échelle de l'établissement			15 000,00	3 000,00	18 000,00
Un rapport d'amiante avant travaux est à établir	au titre de la norme NF X 46-020	Provision traitement d'amiante	15 000,00	3 000,00	18 000,00
Ravalement après travaux des façades sur rue (y compris façade en impasse)		Provision	12 000,00	2 400,00	14 400,00
		Sous-TOTAL 4	42 000,00	8 400,00	50 400,00
		TOTAL OPERATION	735 920,00	147 184,00	883 104,00

- Un surcout peut apparaître au niveau des travaux de fondations de la nouvelle salle suivant conclusions du diagnostic structure et mission G5

SCENARIO 2

<i>Local</i>	<i>Actions à mener</i>	<i>Observations</i>	<i>Budget prévisionnel Travaux €HT</i>	<i>TVA</i>	<i>Budget prévisionnel €TTC</i>
<i>Création d'une 2^e salle de cinéma</i>	Déconstruction du plancher entre garage et salle de réunions (étage) dans le bâtiment des années '80		15 400,00	3 080,00	18 480,00
	Mesures conservatoires		5 000,00	1 000,00	6 000,00
	Second œuvre salle de cinéma		38 500,00	7 700,00	46 200,00
<i>Zone bureaux</i>	Restructuration pour création salle de réunions et local vidéo - provision		31 850,00	6 370,00	38 220,00
<i>Le Hall d'entrée</i>	accessibilité du hall principal PMR depuis la rue à résoudre par des travaux de mise en accessibilité	Le hall est à "relooker" l'ambiance doit être repensée pour augmenter l'attractivité	30 000,00	6 000,00	36 000,00
	Déconstruire la kitchenette et dégager l'accès au jardin d'hiver (future salle restaurant)		2 500,00	500,00	3 000,00
	Retrouver des zones stockage sous les gradins			0,00	
<i>Sanitaires</i>	rajouter 1 sanitaire PMR		3 500,00	700,00	4 200,00
<i>Zone cour/ Jardin d'hiver</i>	Création d'une liaison couverte au long de la coursiè existante (verre/métal)		47 250,00	9 450,00	56 700,00
	Couverture de la salle de restaurant (avec éclairage zénithal)		60 000,00	12 000,00	72 000,00
	Agencement salle de restaurant (doublage, peinture, sol...)		80 000,00	16 000,00	96 000,00
	Aménagement de l'office de chauffage		54 000,00	10 800,00	64 800,00
<i>Dans le bâtiment "extension"</i>	Renovation de l'étanchéité existante		14 300,00	2 860,00	17 160,00
		Sous-TOTAL 1	382 300,00	76 460,00	458 760,00
<i>Prestations propres aux équipements techniques</i>	<i>Actions à mener</i>	<i>Observations</i>			
L'état des installations de chauffage ventilation pour la salle de cinéma est vétuste (CTA vétuste et GF d'environ 10 ans),	Il convient de mutualiser une installation pour assurer le chauffage et la ventilation des 2 salles de cinéma et du restaurant		65 000,00	13 000,00	78 000,00
Dans le cadre du projet, la création d'une salle supplémentaire et d'un restaurant, le classement de l'établissement évoluerait vers ERP type L de 3 ^{ème} catégorie avec activité de type N pour la restauration.	Cette modification entrainera la mise en place d'un équipement SSI entièrement neuf et adapté au nouveau classement incendie du bâtiment. De même les déclencheurs seront posés à une hauteur conforme à la réglementation PMR.		18 000,00	3 600,00	21 600,00
		Sous-TOTAL 2	83 000,00	16 600,00	99 600,00
<i>Equipements techniques</i>	<i>Actions à mener</i>	<i>Observations</i>			
Equipements vidéo-son			125 000,00	25 000,00	150 000,00
Equipement cuisine en version "office de chauffage"			75 000,00	15 000,00	90 000,00
		Sous-TOTAL 3	200 000,00	40 000,00	240 000,00
<i>Divers</i>	<i>Actions à mener</i>	<i>Observations</i>			
L'accessibilité/signalétique PMR est à revoir à l'échelle de l'établissement			15 000,00	3 000,00	18 000,00
Un rapport d'amiante avant travaux est à établir	au titre de la norme NF X 46-020	Provision traitement d'amiante	15 000,00	3 000,00	18 000,00
Ravalement après travaux des façades sur rue (y compris façade en impasse)		Provision	12 000,00	2 400,00	14 400,00
		Sous-TOTAL 4	42 000,00	8 400,00	50 400,00
		TOTAL TRAVAUX	707 300,00	141 460,00	848 760,00

12 Planning prévisionnel de l'opération

SCENARIO 1			JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE
ZONE								
SALLE DE CINEMA								
Déconstruction du plancher dans le bâtiment historique sur cour et chaînage	1 semaine							
Déconstruction de la façade sur cour et mesures conservatoires	2 semaines							
Construction du "sarcophage intérieur" de la salle y compris fondations	8 semaines							
Second œuvre	6 semaines							
Mise en place de l'équipement	3 semaines							
	Total	20 semaines						
HALL								
Travaux de démolition / évacuation	1 semaine							
Travaux d'accessibilité et décoration hall y compris création sanitaire	8 semaines							
	Total	9 semaines						
Zone cour/ Jardin d'hiver								
Déconstruction coursive, escalier, jardinière...	2 semaines							
Construction d'une couverture	6 semaines							
Aménagement salle de restaurant	6 semaines							
	Total	14 semaines						
Zone du bâtiment années '80								
Désamiantage	1 semaine							
Démolitions	1 semaine							
Travaux de second œuvre	6 semaines							
Réfection étanchéité	2 semaines							
Aménagement cuisine et salle	8 semaines							
	Total	14 semaines						
Lots techniques communs à plusieurs zones								
Création d'une installation de climatisation-chauffage	6 semaines							
Création système SSI	2 semaines							
	Total	8 semaines						
Ravalement après travaux des façades sur rue (y compris façade en impasse)	2 semaines							
Inauguration possible en fin d'année								

SCENARIO 2

			JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE
ZONE							
	Total	20 semaines					
HALL							
Travaux de démolition / évacuation		1 semaine					
Travaux d'accessibilité et décoration hall y compris création sanitaire		8 semaines					
Dans la zone des bureaux à R+1							
Restructuration de la zone située côté impasse pour création d'un local vidéo et salle de réunions		5 semaines					
	Total	9 semaines					
Zone cour/ Jardin d'hiver							
Déconstruction verrière, escalier, jardinier, façade loge...		2 semaines					
Construction d'une couverture		6 semaines					
Aménagement salle de restaurant: cuisine et salle		8 semaines					
	Total	16 semaines					
Zone du bâtiment années '80							
Désamiantage		1 semaine					
Démolitions		1 semaine					
Travaux pour aménagement salle de cinéma		6 semaines					
Réfection étanchéité		2 semaines					
Installation équipement salle		3 semaines					
	Total	13 semaines					
Lots techniques communs à plusieurs zones							
Création d'une installation de climatisation-chauffage		6 semaines					
Création système SSI		2 semaines					
	Total	8 semaines					
Ravalement après travaux des façades sur rue (y compris façade en impasse)		2 semaines					
Inauguration possible en fin d'année							



13 LES POINTS FORTS ET FAIBLES DE CHAQUE SCENARIO

SCENARIO 1			
	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	OBSERVATIONS
FONCTIONNALITE	Le scénario 1 est véritablement le plus fonctionnel.		Important !
	Le hall, est un vrai point de centralité de l'ensemble : il dessert les 2 salles et le restaurant.		La création d'UE salle en "sarcophage" dans le bâtiment ancien doit recevoir l'aval de l'ABF et des services instructeurs dès la phase "ESQUISSE"
COUT		5% environ plus cher que le scénario 2 à ce stade.	
		Une inconnue demeure sur le surcout pouvant être induit par les fondations	
PLANNING TRAVAUX	Le zonage des travaux permet la mise en fonction de la grande salle dès le premier septembre	La zone "jardin d'hiver sera immobilisée et inaccessible pendant 3 mois supplémentaires.	Le fonctionnement du cinéma sera interrompu 2 mois.
SCENARIO 2			
	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	OBSERVATIONS
FONCTIONNALITE		La deuxième salle est un peu éloignée du hall. On y accède en traversant la salle de restaurant. L'office/cuisine est situé en plein milieu du restaurant ce qui crée des zones un peu exiguës. Ce scénario nécessite d'éclater les fonctions "pédagogiques": Ainsi par exemple, le local vidéo se retrouvera dans la zone des bureaux.	A valider par la Direction du cinéma
COUT		Scénario à ce stade 5% moins cher que le premier. Cette différence peut augmenter en fonction du diagnostic structure.	
PLANNING TRAVAUX	Le zonage des travaux permet la mise en fonction de la grande salle dès le premier septembre. La durée de travaux est un peu plus courte que pour le 1er scénario.	La zone "jardin d'hiver sera immobilisée et inaccessible pendant 3 mois supplémentaires.	Le fonctionnement du cinéma sera interrompu 2 mois.