



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

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Rapport de synthèse de faisabilité 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 1

Auditeur :
BERIM SA

Agence PACA
Allée Charles Chaplin
13500 MARTIGUES

04 42 13 01 70



Sommaire

1	ALHAMBRA, UN LIEU DE VIE ET DE CULTURE ENTRE COLLINE ET LA MER	3
2	L'ETAT DES LIEUX TECHNIQUES	6
3	L'ANALYSE DES EXISTANTS VIS-A-VIS DE L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE.....	7
4	ANALYSE TECHNIQUE	10
5	LE PROJET	12



1 ALHAMBRA, UN LIEU DE VIE ET DE CULTURE ENTRE COLLINE ET LA MER

Situé dans le 16e arrondissement de Marseille au cœur des quartiers Nord, le cinéma l'Alhambra a refait peau neuve pour ses 25 ans tout en conservant sa façade années 30 qui fait son charme. Après une première rénovation dans les années 80, la salle a été reconfigurée en 2011 avec 254 nouveaux fauteuils et un tout nouvel écran pouvant satisfaire aussi bien un public de cinéphiles, que des familles ou des spectateurs occasionnels.

L'Alhambra est ouvert 7j/7.

Ce sont 60 000 spectateurs qui sont accueillis chaque année et qui peuvent découvrir tous les genres cinématographiques :

- **8 séances scolaires** par semaine et **une quinzaine de séances publiques**.
- **Des événements** : ciné-repas, rencontres, ciné-concerts, expositions...
- **Des séances jeune public** chaque mercredis, week-end et vacances scolaires.
- **Des festivals** : Téléràma, Quinzaine des réalisateurs...
- **Une tournée itinérante** « Écrans sous les étoiles » : une quinzaine de séances de cinéma en plein air dans les cités et quartiers voisins.

Cette action de diffusion est complétée par un important travail d'initiation artistique à la création cinématographique.

- **Accueil d'artistes en résidence**.
- **Ateliers** (de réalisation, de programmation, masterclass).
- **Des formations** auprès d'enseignants, animateurs, médiateurs, étudiants, etc.
- Mise en place et **accompagnements de projets**.

L'établissement est passé par beaucoup de stades et de périodes. Il a prouvé que faire vivre un petit cinéma dans les quartiers Nord était possible. Il a inspiré beaucoup de gens surtout des jeunes.

En 2014, la salle a accueilli 130 000 spectateurs dont 8 000 enfants et jeunes en proposant des œuvres et des rencontres très diverses. Passent à l'écran aussi bien des films d'art et essai que des blockbusters hollywoodiens. L'Alhambra est un lieu de lumière allumé toute la nuit. Il fait partie intégrante de la vie du quartier. L'Alhambra est un lieu de diffusion mais aussi un lieu de création et d'éducation à l'image.

Avant d'être un projet d'architecture, le présent projet vient avant tout, assoir une vocation déjà existante... Le lieu est animé par les habitants du quartier et fréquenté par des populations de tout horizon... chose essentielle, les jeunes se sont appropriés le lieu.

Le Directeur, nous confie « A force de venir avec leur classe, ou les centres sociaux de leurs quartiers, les jeunes d'ici connaissent l'Alhambra. Ils peuvent même privatiser une partie du hall pour fêter leur anniversaire autour d'une projection – « *c'est moins cher qu'au bowling, et au moins ils voient un film* », précise William Benedetto.

Certains, pendant les vacances scolaires, participent à un atelier d'écriture gratuit...

L'Alhambra n'est pas seulement un cinéma ou un lieu de vie mais également un outil de production et diffusion culturelle et pédagogique : On y dispose d'une salle de travail, d'un lieu de montage, d'une salle de projection de trente places pour nos rushes...

C'est un petit studio. Avec l'aide d'artistes associés, une douzaine d'adolescents de 13 à 17 ans élaborent des travaux collectifs sur leur ville, leur quartier, leurs histoires.

« Les jeunes d'ici sont englués dans des problématiques urbaines, et quasi empêchés d'aller en centre-ville par le manque de moyens de transport. Mais au-delà des clichés, la réalité est plus riche : ils vivent entre la colline et la mer, ce ne sont pas seulement des quartiers de misère. Ils ont de très beaux imaginaires. On essaie de les aider à les exprimer... ».

Nous l'avons compris, le cinéma fonctionne le jour et en nocturne.

Lors de la visite nous découvrons un grand hall d'accueil convivial, en lien avec un espace « atelier pour enfants » lui-même relié à travers un petit patio au « jardin d'hiver ».

Ce dernier, recouvert par verrière semble clair et agréable...

Créée à l'origine dans les années '80 pour devenir un espace d'expositions, le jardin d'hiver est en réalité étouffant par effet de serre lorsqu'il fait beau et inutilisable à cause des infiltrations et ruissellements de la verrière lorsque la météo se gâte.

Cet espace ne répond donc pas à sa vocation initiale : aujourd'hui il fonctionne plus comme une salle des pas perdus et terrasse d'appoint pour la buvette.

La restauration fait partie de la vie et de l'attractivité du lieu.

Par le biais d'une association, les plats arrivent tout préparés dans des marmites et sont réchauffés et servis sur place. La restauration se fait donc un peu à la bonne franquette en déployant des tables et banquettes dans le hall d'entrée assez vaste ou encore côté patio ou jardin d'hiver.

Ceci étant, le projet de création d'un 2^e salle de projections de 60 à 65 places est l'occasion de structurer les fonctionnalités et de les pérenniser.

Augmenter de 10 000 entrée par an la fréquentation, et faire vivre cet espace culturel en soirée en créant ainsi une vraie polarité à l'échelle du quartier nécessite une réflexion à l'échelle de l'ensemble de l'établissement. « La Buona Forchetta » buvette aujourd'hui un peu improvisée, deviendra pas le biais du présent projet un véritable bistro ouvert en soirée jusqu'à minuit, avec unité de production cuisine et salle de restauration capable d'accueillir 100 couverts en simultané.

L'actuel projet vise donc une un périmètre plus large que la simple création d'une 2^e salle de projections et d'un espace de restauration.

Des espaces existants ont besoin d'être requalifiés où trouver de nouvelles vocations...comme par exemple l'accueil.

Aussi, certains locaux sont utilisés qu'à temps partiel (loges des acteurs...)...

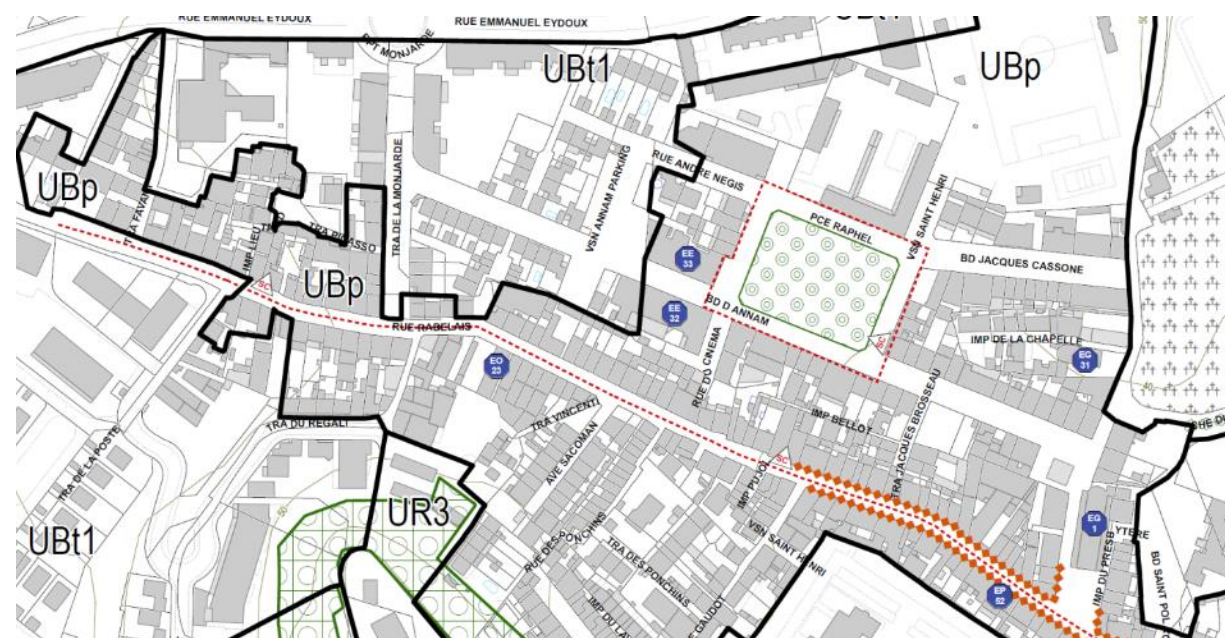
Il s'agit donc de repasser en revue les locaux et leurs fonctions afin de proposer des schémas fonctionnels riches et optimisés pour soutenir le projet de vie de l'établissement.

SITUATION DE L'ALHAMBRA DANS LA VILLE ET DANS SON QUARTIER



Plan de situation à l'échelle de la ville

Plan de situation à l'échelle du quartier



Plan de zonage PLU (Planche A15)- le cinéma Alhambra est désigné comme étant un élément bâti n° EE32

L'ANALYSE DU PLU

Nous citons ci-après les articles du PLU qui risquent d'impacter de manière contraignante le projet en soulignant certains paragraphes qui nous semblent s'appliquer plus particulièrement au projet.

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).

Art8 : (Extrait) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

8.1. La distance mesurée horizontalement, au nu des façades, entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des constructions concernées diminuée de 3 mètres, le tout divisé par deux, sans être inférieure à 6 mètres ; soit $d \geq (hauteur-3)/2$ et $d \geq 6$ mètres.

Cette disposition ne s'impose pas aux constructions techniques et annexes liées à la construction initiale ainsi qu'aux constructions enterrées.

En zone UB, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Il n'y a pas de coefficient d'occupation de sol.

Article 10 (règlement zone UBt) : Hauteur maximale des constructions

10.1. Hormis le long des voies, répertoriées à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, la hauteur des constructions à édifier, mesurée comme indiqué à l'annexe 10, ne peut excéder :

- 12 mètres en zone UBt1 ;
- 16 mètres en zone UBt2 ;
- 19 mètres en zone UBt3.

10.2.1. le faîtage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, peut excéder les hauteurs précédemment visées de 3 mètres au plus.
Le volume inscrit dans la hauteur de ce faîtage est, notamment, affecté à l'accueil des installations techniques nécessitées par le fonctionnement de la construction à édifier (machineries, notamment d'ascenseurs, de climatisation, gaines, réseaux ...).

L'art 11 du PLU – dispositions générales (**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**) spécifie que « Les constructions à édifier doivent s'intégrer au contexte urbain environnant en prenant en compte ses caractéristiques, dans une perspective de valorisation patrimoniale (protection de la trame, des gabarits, des formes extérieures...).

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine dès lors que les projets s'inscrivent de façon harmonieuse dans le tissu environnant.

11.1. Travaux sur constructions existantes (extrait partiel de l'Art 11 visant les bâtiment réhabilités)
Les réhabilitations importantes des constructions existantes, les extensions et les démolitions-re constructions sont assujetties aux règles du paragraphe 2 «Constructions nouvelles», du présent article.

(Art 2 : Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'entrepôt lorsqu'elles constituent l'accessoire d'une activité Principale autorisée dans la zone et si elles ont une surface de plancher inférieure ou égale à 1 000 m² ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles sont nécessaires au Fonctionnement urbain (telles que réparation automobile, pressing, station-service, chauffage et Climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert ...).

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 où des ferronneries d’origine ou qui existent à proximité sur des constructions de même type où de même époque.

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la subdivision des baies d’origine est interdite.

Art 11 de la zone UBt :

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 travaux sur constructions existantes doivent respecter au mieux les caractéristiques de la construction concernée (matériaux, composition, modénatures ...).

Dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :



Le seul risque identifié sur le secteur est celui de gonflement des argiles.

Le PLU contient également une fiche spécifique pour le cinéma Alhambra au titre d’élément bâti remarquable (aucune modification de toiture ni de façade).

Code et n° de la planche	EE32 - n° 15 • 16E ARRONDISSEMENT
Nom	Cinéma "Alhambra Palace"
Type	Équipement public
Adresse	2, rue du cinéma et boulevard d'Annam - Saint-Henri
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☐ artistique ☒ culturel ☒ paysager
Historique	Description du bâtiment
Le cinéma de l'Alhambra fut construit en 1928. Il fut réhabilité et réouvert à la fin des années 1980 puis à nouveau en 2011. Il est destiné à la formation des professionnels et à l'éveil des scolaires et il organise des expositions, des spectacles pour enfants, des concerts et des conférences.	Plan de masse : édifice de plan rectangulaire comprenant une salle de 232 places assises (avec un écran de 12 m x 7 m, une cabine technique et un espace scénique de 70 m²) / Matériaux : pierre, brique, enduit / Couverture : toit à deux versants ; tuile / Façade principale : arcs de décharge moulurés et soulignés par l'enduit, en anse de panier et en accolade ; deux frontons-pignons dits en "chapeau de gendarme" ornés chacun d'un cartouche / Épannelage : R+1.
Justification de la préservation	Prescriptions particulières
Ce cinéma est un lieu de mémoire et de vie : c'est à la fois l'un des derniers cinémas des années 1930, le troisième cinéma d'Art et d'Essai de Marseille et un pôle culturel.	Le bâtiment ne devra pas être dénaturé et il devra conserver sa composition, ses matériaux et ses éléments de décor. Aucune modification de toiture et de façade n'est possible. La marquise en fer forgé - composée de trois panneaux vitrés, celui du centre étant en arc plein cintre - devra être préservée.



Conclusion :

Une extension « intramuros » ne semble pas poser de problème particulier.

En revanche relativement à la façade arrière, sur cour de service nous recommandons de consulter les services instructeurs de l’urbanisme de la ville de Marseille car une solution devra être trouvée au minimum pour la mise en accessibilité du poste de transformation électrique (et peut-être également pour le projet d’agrandissement)

2 L'ETAT DES LIEUX TECHNIQUES

L'objectif du présent état de lieux est de vérifier l'état du bâti et les désordres apparents affectant tout ou partie des ouvrages notamment de la verrière et du patio et d'évaluer le potentiel du site à recevoir une 2^e salle de projections ainsi qu'une unité de restauration de 100 couverts.

Afin d'établir un état des lieux complet, notre diagnostic s'est également attaché à vérifier le respect des différentes réglementations notamment pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et la sécurité incendie.

Visite réalisée le 20/07/2016

Documents reçus :

- Plans PC de décembre 1987 : non conforme avec les travaux réalisés : **L'escalier de la verrière et les cloisonnements ont été modifiés pendant les travaux.**
- Rapport diagnostic accessibilité du 09/11/2012
- Dossier SSI de l'existant
- Rapport de vérification électrique – SOCOTEC du 18/02/2016
- Diagnostic Technique Amiante – ALCYON du 07/02/2006

Documents consultés sur place :

- Rapport d'entretien des installations de CVC

Historique :

Le cinéma a été créé en 1928.

D'importants travaux de rénovation avec création de la verrière ont été réalisés en 1987.

La salle de cinéma a été rénovée en 2011 : travaux acoustique, changement des fauteuils avec création de 6 places PM

Description sommaire du cinéma :

Bâtiment en R+2 que l'on peut dissocier en 3 blocs :

- Des bureaux en R+2 sur la rue du cinéma
- Une salle de projection en double hauteur comprenant 226 places et 6 places PMR associé à un jardin d'hiver surplombé d'une verrière

- A R+1 Des garages, bureaux et salle de réunion à l'arrière du cinéma

A l'arrière du cinéma se trouve un garage en préfabriqué et un transformateur ERDF



Angle rue du cinéma – bvd d'Annam



Façade sud impasse privée



Patio



Jardin d'hiver sous verrière



Petite salle projections située au R+1



studio tournage



Garage préfabriqué



Facade arrière

3 L'ANALYSE DES EXISTANTS VIS-A-VIS DE 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 AMENAGEMENT ENVISAGE, IL Y AURA LIEU DE METTRE EN CONFORMITE L'ETABLISSEMENT AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR EN PREVOYANT A MINIMA :

La mise en conformité de l'accès à l'établissement et de son entrée



Entrée principale

Depuis la place de stationnement PMR, prévoir un cheminement avec contraste tactile et visuel jusqu'à l'entrée principale.

Les parties vitrées devront être repérées, l'accès principal est à mettre aux normes, à minima avec des marches contrastées et des mains courantes si le nouveau projet prévoit de maintenir les entrées à l'identique.

Signalisation et mobilier

Une signalisation sera mise en œuvre à proximité de l'accueil, équipé d'un mobilier accessible PMR. L'ensemble des commandes électriques, alarme incendie seront situées à une hauteur comprise entre 0,90 et 1,30m.

Circulations verticales

Actuellement, l'établissement ne comporte pas d'ascenseur, l'ensemble des services proposés dans les étages devront exister à RDC.

Les escaliers existants sont à mettre en conformité avec la réglementation :

- Marches et contremarches contrastées
- Bandes pododactiles pour la première et dernière marche
- Prolongation des mains courantes



Circulations verticales

Cabinet d'aisance

A ce jour, un seul cabinet d'aisance PMR alors que l'établissement dispose de sanitaires dissociés pour chaque sexe. Le nouvel aménagement pourrait intégrer un sanitaire PMR supplémentaire.

ETAT DU BATI

L'Etat général



Façade rue du cinéma

La façade rue du cinéma date de 1928. Elle a été restaurée dans le cadre des travaux d'extension du cinéma réalisé en 1987. La façade et les marquises ne présentent pas de désordres structurels. Toutefois, des traces d'humidité en pied de façade proches de l'entrée pourraient indiquer la présence d'infiltrations ou remontées d'humidité (l'origine est à déterminer). Cette question est à éclaircir en confiant, par exemple, au maître d'œuvre du futur projet une mission de diagnostic approfondi sur la structure (en tout état de cause dans le cas d'un tel projet il est prudent de s'assurer de l'état réel de la structure et du bâti afin d'évaluer la pertinence des solutions techniques envisagées par le projet.

Dans le cadre des travaux à venir, une reprise du ravalement de façade est également à envisager.



R+1 Façade arrière des bureaux depuis le jardin d'hiver

Les travaux de réhabilitation et d'extension réalisés en 1987 ont consisté en:

- La réhabilitation du bâtiment existant (hall d'entrée et salle d'expo) environ 230m²
- Une extension (335m²)

L'extension réalisée en béton armé ne présente pas de désordres structurels, la toiture est en bon état.

Verrière



Verrière couvrant le jardin d'hiver



Interface jardin d'hiver et jardin



Interface jardin d'hiver et jardin vue depuis la coursive à R+1



La verrière, orientée plein Sud est composée d'une structure métallique reposant sur des poteaux béton au Sud côté jardin et contre la façade au Nord.

La pergola qui abrite le jardin est composée d'une structure métallique avec des protections solaires amovibles.
L'ensemble donne une impression de vétusté.



Coulures liées aux fuites de la verrière – protections solaires

Fissure liaison poteau béton – structure métallique

Le mur rideau qui constitue la verrière, ne présente pas de pare-close pour protéger les joints des châssis. Nous constatons que ces joints, non protégés et orientés plein sud, sont complètement détériorés voir inexistant. Les infiltrations se font via ces joints.

Une réflexion est à entamer sur l'intérêt de conserver la verrière ou non... Dans le cas où la ville de Marseille souhaiterait la conserver, il y aurait lieu de déposer l'ensemble des vitrages pour recréer une nouvelle verrière dans les règles de l'art (mise en place de parcloses, joints etc...) y compris étude thermique pour vérifier les déperditions calorifiques éventuelles (impacte les coûts de maintenance et exploitation du bâtiment). Aussi, l'habillage bois du jardin d'hiver est dans tous les cas à déposer.



Joints de menuiseries manquants

La liaison entre le poteau béton et structure béton de la verrière a subi des efforts entraînant une fissuration préjudiciable du béton.

A chaque intempérie, la verrière présente des fuites et infiltrations ayant généré des désordres et dégradations dans le temps comme suit :

- Taches de coulures sur la verrière
- Barres métalliques des protections solaires rouillées
- Infiltrations le long de la structure métallique et moisissure de l'habillage bois sur le mur sud du jardin d'hiver

4 ANALYSE TECHNIQUE

LE VOLET AMIANTE

La société ALCYON a réalisé un diagnostic technique amiante en date du 07/02/2006.
Ce diagnostic met en évidence la présence d'amiante :

- RDC : colle et dalle de sol des locaux salle d'exposition et loge
- R+2 : dalle jaune de sol dans les locaux cabine projection, montage et escaliers

Quel qu'ils soit les travaux de restructuration envisagés, il y aura lieu au préalable 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.

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.



Local maintenance à R+1

Les locaux techniques ne doivent en aucun cas être utilisés à usage de stockage.

Les locaux stockage ou archives sont des locaux à risques, ils doivent être coupe feu et équipés de ferme-porte. Une mise en conformité des locaux de stockage est à prévoir à minima pour :

- 2 locaux stockage à RDC situé dans l'atelier de montage
- Le garage gardien transformé en stockage
- Supprimer les stockages et archives dans les locaux techniques



Local technique à RDC



Plan de sécurité incendie

Les plans de sécurité incendie ne sont pas conformes à l'existant : locaux stockage, nouveaux cloisonnements ajoutés.

LES SYSTEMES DE SECURITE INCENDIE



Equipement d'alarme incendie type 1

L'établissement est équipé d'une alarme incendie de type 1 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.

LE POSTE TRANSFORMATEUR ERDF



A l'arrière du bâtiment se situe un transformateur public ERDF.

La DT les réseaux existants que nous avons effectuée, fait apparaître le transformateur dénommé « **poste Alhambra n°4248** »

Le poste n'est pas accessible depuis le domaine public mais uniquement via le cinéma depuis l'entrée technique du boulevard d'Annam. Le nouveau projet devra intégrer cette contrainte et envisager avec les services compétents l'accès au poste ERDF.

ELECTRICITE

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. Ceci peut être fait dans le cadre des travaux de maintenance de l'établissement.

LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET VENTILATION

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 : climatiseur 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.

La restauration notamment impliquera la mise en œuvre de nouveaux équipements techniques : CTA salle de restauration, hottes d'extraction...

Afin de faciliter la maintenance, un emplacement commun et facilement accessible est à envisager dans le cadre du nouveau projet.

LA BUVETTE

L'espace restauration existant n'est pas conforme, il s'agit un bar avec des plaques de cuisson installées dans un recoin donnant directement dans le hall d'entrée.

5 LE PROJET

Il s'agit d'évaluer la faisabilité de créer dans l'emprise du site existant de créer un 2^e salle de projection de 60 à 65 personnes avec un petit local régie et d'un restaurant de 100 couverts.

Pour la salle de cinéma le ratio retenu est de 1,35 m²/place soit 81 m² environ.

Pour l'espace de restauration les besoins en cuisine sont estimés à 59 m² environ auxquels vient se rajouter la salle « bistro » de 130 m².

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Au vu des existants, placer la salle de projections sous l'actuelle verrière donnerait une configuration très en longueur. Nous avons donc choisi de proposer une implantation de la 2^e salle de projections dans le hall existant avec déplacement des sanitaires au niveau de l'entrée. Le restaurant serait lui, implanté dans l'espace occupé actuellement par le jardin d'hiver sous verrière (celle-ci est à déposer).

ORIENTATION 1

		SU existante	SU projetée	Observations
	RDC	m2	m2	
1,1	Le Hall d'entrée	193,4	84,9	
1,2	Sanitaires	22,5	27,5	dans le hall d'entrée existant
1,3	Salle d'expo (activités enfants)	48,5	48,5	devient billetterie dans le Scénario 1
1,4	Jardin d'hiver	150,1	20,0	
1,5	Salle d'activités RDC	28,7	0,0	
1,6	Restauration	15,0	189,0	
1,7	Grande salle de projections	289,2	289,2	
1,8	Petite salle de projections y compris régie	0,0	90,0	dans le hall d'entrée existant
1,9	Studio de montage	33,9	33,9	non impacté par le Scénario 1
1,10	Loge	12,6	12,6	non impacté par le Scénario 1
1,11	Locaux stockage	11,7	0,0	sont déconstruits
1,12	Douches, sanitaires	12,5	12,5	à renover
	Détail Restaurant			
	Vestiaires du personnel		7,0	
	Déconditionnement / légumerie		8,0	
	Stockage réfrigéré		5,0	
	Stockage sec		6,0	
	Laverie vaisselle		6,0	
	Zone cuisson + préparation		20,0	
	Bar à boissons		4,0	
	Local déchet		3,0	
	Salle restaurant		130,0	
	Total		189,0	
		SU existante	SU projetée	Observations
	ETAGE (à titre d'information)	m2	m2	
2,1	Bureaux administration	103,0	103,0	non impacté par le Scénario 1
2,2	Local de stockage	46,4	46,4	non impacté par le Scénario 1
2,3	Salle de réunions et activités	39,4	39,4	non impacté par le Scénario 1
2,4	Salle de projections	56,9	56,9	non impacté par le Scénario 1
2,5	Local vidéo	28,0	28,0	non impacté par le Scénario 1

ORIENTATION 1

L'espace d'expositions et activités au RDC devient billetterie, et lieu d'accès au restaurant.

Cet espace peut également être utilisé pour des expositions temporaires... et comme support d'information et de communication sur l'activité du cinéma.

Dans ce scénario le garage et les boxes de stockage qui donnent sur la cour arrière sont « sacrifiés » au profit de la cuisine.

La salle de restaurant vient occuper l'actuel jardin d'hiver, de plain-pied. L'espace existant est suffisant pour en faire une salle de 100 couverts.

Un éclairage naturel zénithal peut être conservé.

Par exemple ...



Exemples de réalisations avec éclairage zénithal



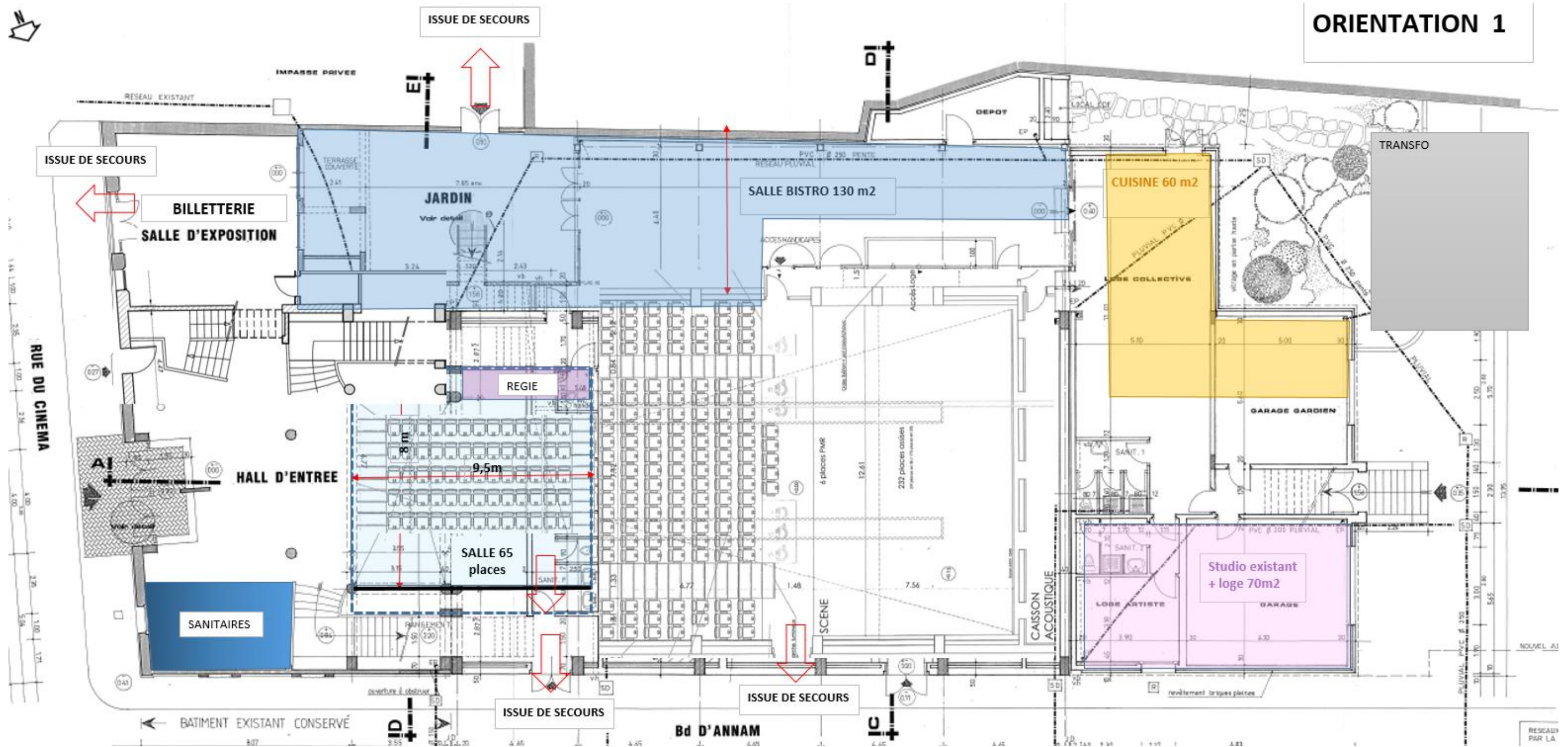
L'Ambiance

Qui a envie de se tenir le dos bien droit, les mains sur les genoux, lors d'un souper détendu entre amis ? La tendance mondiale se dirige en effet plus vers une cuisine simple et décomplexée qui suggère des comportements plus décontractés autour de la table.

Exemple de création de restaurant « branché » à Hambourg



ORIENTATION 1





Nous avons choisi de varier cette première Orientation afin de conserver une réserve d'espace au niveau de la salle de restauration. Cette réserve de place permet d'organiser des événements proches de la dalle de restauration (cocktails, conférences, expositions...).

ORIENTATION 2

La salle de restaurant est, dans ce cas accessible directement depuis la rue, ce qui donne une meilleure visibilité et convivialité pour le restaurant.

En revanche, la billetterie sera petite, logée dans le hall d'accueil et se résume au stricte usage d'un guichet logé dans un coin...

A l'arrière, le garage est conservé intact. En revanche les locaux de stockage devront disparaître afin de permettre l'accès à la loge et au studio par l'intérieur du bâtiment.

Voici le tableau de surfaces que nous proposons pour l'Orientation 1bis.

	SU existante	SU projetée	Observations
RDC	m2	m2	
Le Hall d'entrée	193,4	84,9	
Sanitaires	22,5	27,5	dans le hall d'entrée existant
Salle d'expo (activités enfants)	48,5	48,5	intégrée à la salle resto dans le Scénario 1 bis
Jardin d'hiver	150,1	40,0	
Salle d'activités RDC (partie arrière)	28,7	0,0	devient cuisine
Restauration	15,0	189,0	
Grande salle de projections	289,2	289,2	
Petite salle de projections y compris régie	0,0	90,0	dans le hall d'entrée existant
Studio de montage	33,9	33,9	non impacté par le Scénario 1
Loge	12,6	12,6	non impacté par le Scénario 1
Locaux stockage	11,7	0,0	non impacté par le Scénario 1
Douches, sanitaires	12,5	6,0	1 bloc douches supprimé
Détail Restaurant			
Vestiaires du personnel		7,0	
Déconditionnement / légumerie		8,0	
Stockage réfrigéré		5,0	
Stockage sec		6,0	
Laverie vaisselle		6,0	
Zone cuisson + préparation		20,0	
Bar à boissons		4,0	
Local déchet		3,0	
Salle restaurant		130,0	
Total		189,0	
	SU existante	SU projetée	Observations
ETAGE (à titre d'information)	m2	m2	
Bureaux administration	103,0	103,0	non impacté par le Scénario 1
Local de stockage	46,4	46,4	non impacté par le Scénario 1
Salle de réunions et activités	39,4	39,4	non impacté par le Scénario 1
Salle de projections	56,9	56,9	non impacté par le Scénario 1
Local vidéo	28,0	28,0	non impacté par le Scénario 1

OBSERVATION :

Ces orientations programmatiques nécessitent un décaissement de la dalle existante sous gradins.

Afin d'évaluer la faisabilité réelle, une étude géotechnique de type G5 devra établir la profondeur et configuration exacte des fondations et dallage bas du RDC.

