Commune de Le Vigan
Cinéma Le Palace

Programmation et étude de faisabilité pour la réalisation d'une salle de projection cinématographique supplémentaire et rénovation énergétique du bâtiment

ARCHITECTES

AJM ARCHITECTURE
20 bis avenue de Rochebelle
30 120 LE VIGAN

04 67 81 26 15
contact@ajm-architecture.com

BET FLUIDES

IDEEBAT
9 rue Henri Forman
34 470 PEROLS

09 84 18 29 17
06 71 75 18 36
contact@ideebat.fr

Dossier:	0606/VIGAN
Date :	08 septembre 2022
Phase :	FAISABILITE
Indice:	1

Table de matières

1 OBJET 3
2 SITUATION 3
Plan de situation 3
3 URBANISME 4
Plan local d'urbanisme 4
Servitude des monuments historiques 4
Contraintes liées à l'urbanisme 4
4 DESCRIPTION DE L'EXISTANT 6
Fonctionnement 6
Bâtiment 6
Techniques 7
Surfaces 8
Plans des existants 9
Photos de l'existant 10
5 DESCRIPTIF DES ATTENDUS 11
Scénario : schéma de principe envisageable 12
Contraintes liées à la sécurité incendie et à l'accessibilité 13
Contraintes techniques 13
6 ESTIMATION SIMPLIFIE TOUT CORPS D'ETAT 14
LOT MACONNERIE - GROS OEUVRE 14
LOT CLOISONS FAUX PLAFONDS ISOLATION 15
LOT MENUISERIES EXTERIEURES 15
LOT MENUISERIES INTERIEURES CLOISONS FAUX PLAFONDS ISOLATION 15
LOT ASCENSEUR ET DEPLACEMENT 16
LOT REVETEMENTS SOUPLES 16
LOT ETANCHEITE 16
LOT ISOLATION EXTERIEURE ET ENDUIT PROTECTION 16
LOT PEINTURE 17
LOT TECHNIQUES 17
LOT EQUIPEMENT CINEMATOGRAPHIQUE 17
7 RECAPITULATIF /ESTIMATION SIMPLIFIEE 18

ANNEXES

- **Rapport de sécurité incendie/ERP - DIAGNOSTIC TECHNIQUE**
- **Audit énergétique**

1 OBJET

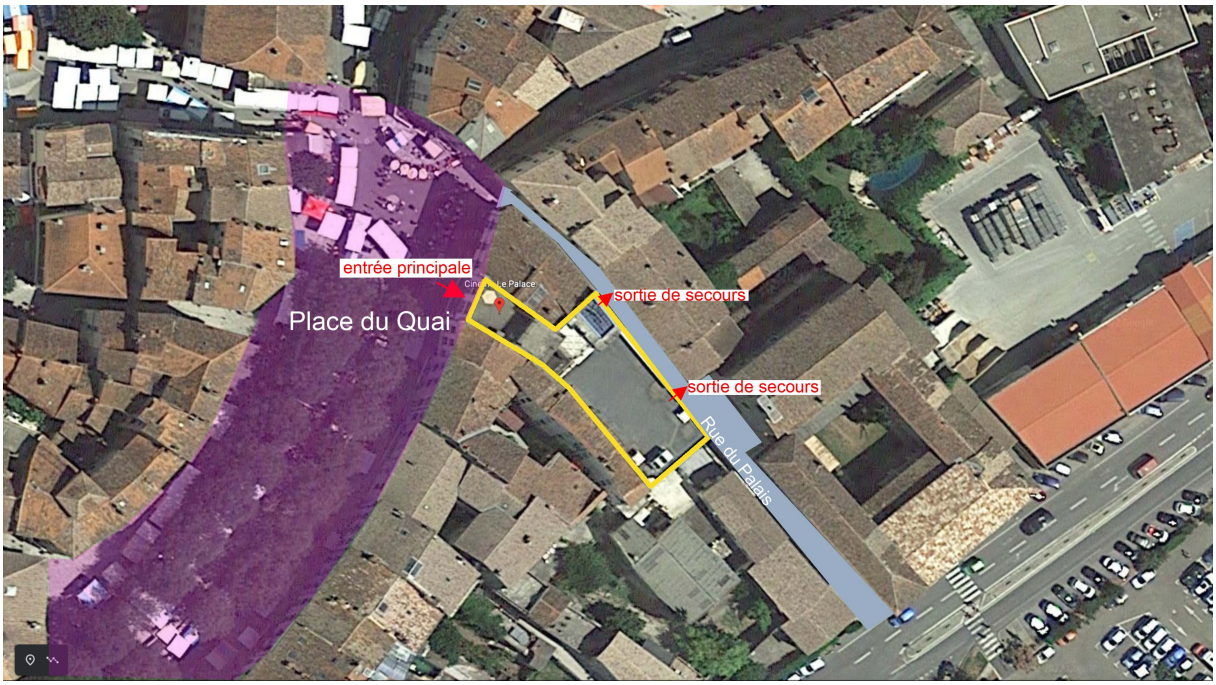
Le présent programme a pour objet de définir les besoins et travaux pour la création d'une nouvelle salle de projection (appelée salle secondaire). Cette salle secondaire sera située sous la salle principale actuelle à un niveau appelé « niveau inférieur » ou rez-de-chaussée bas. Cette salle devra permettre d'accueillir entre 60 et 80 personnes.
Elle devra respecter toutes les réglementations en vigueur, que ce soit en termes de règlement d'urbanisme, de sécurité incendie et d'accessibilité PMR.

Le maître d'ouvrage souhaite également procéder à une rénovation énergétique de l'équipement.

2 SITUATION

Le cinéma du Vigan est situé en centre-ville. L'accès et la façade principale donne sur la place du quai. Cette place rassemble de nombreux commerces, cafés et restaurants. Elle est un lieu d'activité important de la ville.
L'emprise du cinéma s'étend le long de la rue du Palais. La sortie de secours débouche dans cette rue.

Plan de situation



3 URBANISME

Le cinéma se situe sur la parcelle AB 445 d'une surface de 955 m2. Sur cette même parcelle, il est en mitoyenneté avec des commerces situés en rez-de-chaussée et un logement se développant à partir du r+1 jusqu'en toiture. Au Sud-Est et en r+1 se trouvent d'anciens bureaux de la sécurité sociale. Ceux-ci sont séparés d'un patio de la façade Sud-Est du cinéma.
En limite de parcelle et sur l'angle de la rue place du Quai Rue du Palais le cinéma est sur toute sa hauteur, mitoyen avec un bâtiment comportant des commerces et des logements de même que sur sa limite au Sud-Ouest.

Plan local d'urbanisme

La commune de Le Vigan est dotée d'un plan local d'urbanisme. La parcelle AB 445 se trouve en zone UA désignant une zone urbaine de forte densité. Au sein de cette zone la parcelle est concernée par la zone de faiblement à moyennement exposée au risque de mouvement de terrain lié au retrait -gonflement des argiles. La parcelle est également impactée par les zones inondables résultant de l'étude hydro géomorphologique identifiées au titre de l'article r123-11b du Code de l'Urbanisme. Le terrain n'est pas concerné par les zones RU et Rcu du PPRI.

Servitude des monuments historiques

La parcelle du cinéma se trouve dans le rayon de 500 m de 3 édifices répertoriés comme monuments historiques.

- Le vieux pont datant du 14 ème siècle inscrit au monuments historiques depuis 1938
- L'ancien Hôtel de Faventines dit château d'Assas datant du 18 ème siècle inscrit au monuments historiques depuis 2002
- L'ancien hospice dont la façade sur rue et la chapelle sont inscrites depuis 1993 et qui date du 19 ème siècle

Il n'existe pas de co-visibilité entre les édifices et le bâtiment du cinéma. Les architectes de bâtiments de France seront consultés pour avis lors de l'instruction d'une demande de permis de construire.

Contraintes liées à l'urbanisme

a) Risque de retrait et le gonflement des argiles (caractère de la zone)
b) Risque d'inondation (caractère de la zone)
c) Traitement des façades et de toitures (UA 11 – aspect extérieur des construction)
d) Stationnement des véhicules (article UA 12)

a) En ce qui concerne le risque de retrait et le gonflement des argiles le règlement d'urbanisme stipule que les constructions devaient satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du règlement.
Pour les constructions existantes cela signifie surtout de veiller à ce que les eaux pluviales ne soient pas dirigés vers les fondations et à ce que la plantation d'arbres ou d'arbustes ne viennent créer des désordres (également sur les fondations du bâtiment).

Les abords du cinéma sont complètement imperméabilisés et aucune plantation ne se trouve dans les abords immédiats. Les eaux pluviales sont canalisées dans des réseaux.

b) L'atlas des zones inondables sur le bassin versant de l'Hérault établi par la DIREN Languedoc Roussillon en 2007 relève le risque d'inondation de parcelle du cinéma par analyse hydro géomorphologique (p33):
« …. Mais les enjeux les plus forts se localisent dans le centre du Vigan ; ce village est en effet pour sa plus grande partie située dans la plaine alluviale. Le Val Dourbie, bien que chenalisé sur toute sa traversée du village, déborde largement en rive gauche, un haut talus de terrasse rendant impossible les débordements en rive droite. Ainsi en régime maximum, l'eau peut atteindre la place du marché, inondant l'Eglise, l'Hôpital Local, écoles, supermarchés etc.... De plus le ruissellement pluvial en milieu urbain accentue l'impact de ces débordements lors de fortes pluies. L'imperméabilisation des sols augmente le ruissellement dans les rues du village, aggravant les inondations de certains secteurs. »

Le document graphique informe donc bien de ce risque d'inondabilité mais dans le règlement n'est stipulé aucune contrainte liée à ce fait. Les prescriptions liées aux risques d'inondation se limitent aux zones définies par le PPRI et la parcelle du cinéma n'en fait pas partie.

c) L'audit énergétique (joint en annexe) préconise une isolation de l'enveloppe du bâtiment. Dans l'hypothèse d'une isolation extérieure, un traitement par un revêtement enduit dans des tonalités environnantes respectera les prescriptions du PLU. D'autres finitions tel que des bardages ne sont pas exclues. Pour l'isolation de la toiture terrasse un revêtement étanche de couleur foncée devrait être prévu. La couleur foncée stipulée dans le PLU n'est pourtant pas conseillée d'un point de vue thermique, car la couleur foncée chauffe « plus » en période estivale.

d) Le PLU indique que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il mentionne qu'il n'est pas imposé de créer des stationnements lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
La parcelle du cinéma ne dispose d'aucun stationnement. Il convient de clarifier si la création de la nouvelle salle crée un nouveau besoin de stationnement et que l'établissement en tant qu'établissement culturel puisse se référer aux stationnements de la voirie publique. (tel que la mairie, l'église, la piscine…)

4 DESCRIPTION DE L'EXISTANT

Fonctionnement

Les accès au cinéma se font par un hall donnant sur la place du quai.
La billetterie est située sur un mi-niveau supérieur accessible par un escalier de grande largeur.
Au même niveau que la billetterie accueil se situent les sanitaires et la salle principale.

L'évacuation de secours de la salle principale se fait par une issue au droit de l'écran qui conduit vers la rue du Palais.
Un ancien escalier non utilisé situé sur le côté de la salle, permettait l'accès à la salle du niveau inférieur.

Au niveau inférieur, se situe une ancienne salle de spectacle, d'anciens sanitaires et des accès donnant sur la rue du Palais.

Bâtiment

Le bâtiment du cinéma avec la salle actuelle a fait l'objet d'une rénovation complète en 2007. Au niveau inférieur très peu de travaux ont été effectués. (rebouchages de baies, neutralisation du chauffage, rebouchage de trémies….)

Le niveau rez-de-chaussée bas destiné à la nouvelle salle de cinéma est accessible par la rue du Palais. Ce niveau est constitué d'un espace entrée, d'une grande salle et d'ancien sanitaires. Lors des travaux en 2007 la trémie de l'escalier d'origine qui relie le niveau de la salle actuelle à ce niveau a été réduite. Ce niveau dispose d'une hauteur sous plafond d'environ 3,40m.

Les éléments structurels visibles de ces espaces sont des poteaux poutres en béton armé à trame variable supportant un plancher très probablement en béton armé. Le plancher bas est probablement constitué d'une dalle béton sur hérisson recouvert d'un carrelage. Les façades intérieures et extérieures de cet espace sont en maçonnerie. Le mur vers la rue du palais est en maçonnerie traditionnelle de pierre. Il a une épaisseur de 70 cm environ. La façade sur la rue du Palais présente un aspect très hétérogène lié à de nombreuses modifications (rebouchages de baies, parties enduites et non enduites). L'épaisseur des murs vers les mitoyens n'est pas connu.

Commentaires

Etat bon, il n'a pas été repéré de fissuration ou de désordre visible notable en super structure. Sur la façade rue du Palais une révison de la façade est conseillée (enduits, joints). les fondations ne sont pas visibles, non définies sans sondages complémentaires.

Dans le cadre de la création de la nouvelle salle de cinéma et des travaux de rénovation thermiques, les études d'exécution vérifiant que la structure actuelle peut supporter les surcharges liées aux travaux sont nécessaires tout comme les diagnostics réglementaires d'amiante et plomb avant travaux.

Techniques

L'énergie principale et unique du cinéma est l'électricité : Un tarif C4 (jaune) pour le cinéma et un tarif bleu pour le R-1.

Le cinéma est ventilé par une centrale de traitement d'air simple flux qui permet aussi de chauffer et de climatiser la salle :

- Chauffage/climatisation par centrale de traitement d'air située au RDC derrière la salle et pompe à chaleur Air/Eau située en toiture
- pompe à chaleur air/air indépendante de type à détente directe de type split permettent de chauffer et de climatiser la salle de projection (unité extérieure située dans un local technique au R+2)
- Radiateur électrique pour l'accueil
- Eau chaude sanitaire par chauffe-eau électrique individuel dans les sanitaires

Désenfumage de la salle par skydomes

Le principe est bon, fonctionne et convient à l'utilisation d'un cinéma. Cependant, il est énergivore car avec des débits importants, des performances d'équipements dépassés, une régulation inopérante.
Il est recommandé de mettre à neuf le système.

Dans le cadre de la création de la nouvelle salle de cinéma et des travaux de rénovation thermiques, il sera nécessaire d'étudier la mise à jour de l'alimentation électrique, en particulier le tarif bleu qui ne sera plus adéquate pour une salle de cinéma.

Surfaces

- **Rez de chaussée bas (destinée à la nouvelle salle de cinéma)**

Entrée	17 m^2
Sanitaires /espaces techniques	62 m^2
Local désaffecté (sous escalier)	12 m^2
Grande salle	140 m^2
Total	**231 m^2**

- **Entrée accueil sanitaires PMR - place du Quai (susceptibles à être réorganisées lors de travaux pour la nouvelle salle)**

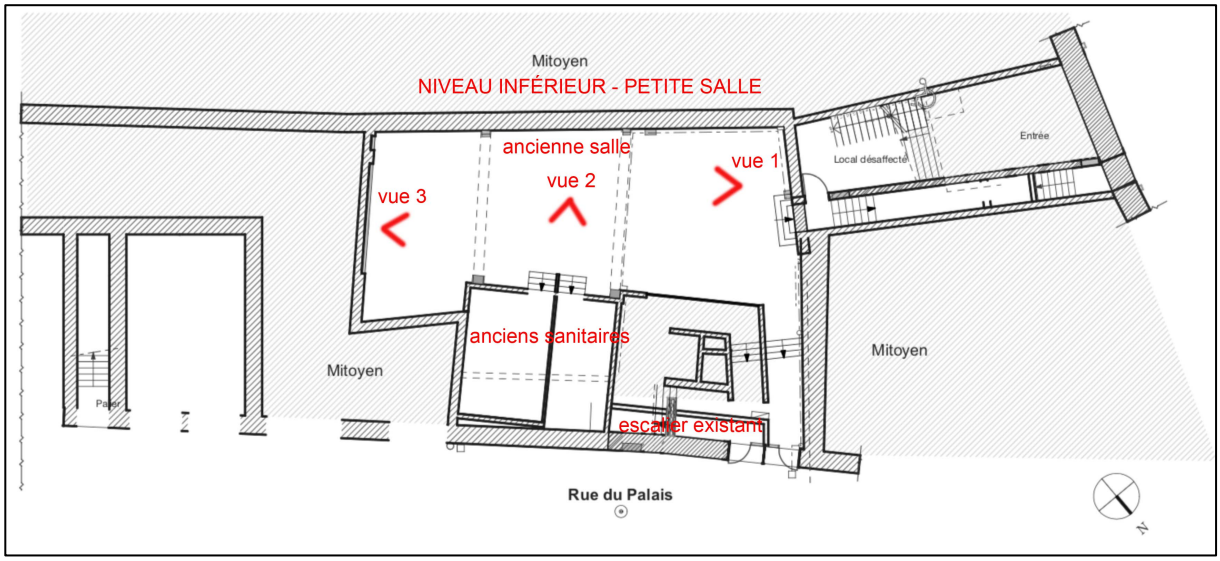
Entrée accueil	77 m^2
Sanitaires	20 m^2
Sas accès cinéma	11 m^2
bureau	11 m^2
Escalier	4 m^2
Total	**123 m^2**

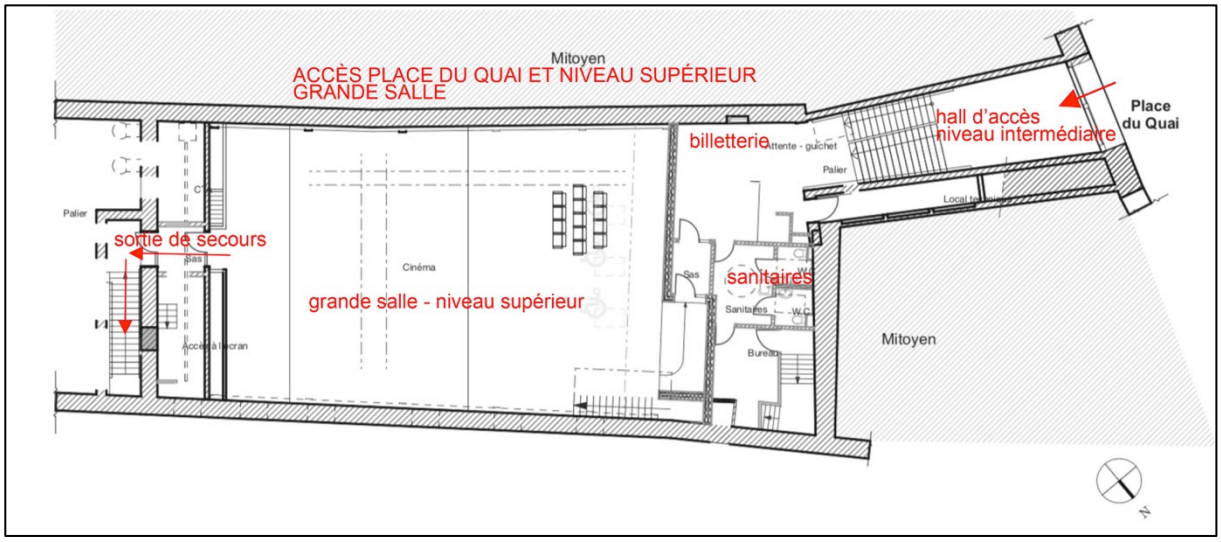
- **Enveloppe du bâtiment - Façades donnant vers l'extérieur**

Façade place du Quai	33 m^2
Façade issue de secours/ accès toiture terrasse	150 m^2
Façade rue du palais	420 m^2
Toiture terrasse	303 m^2
Total	**906 m^2**

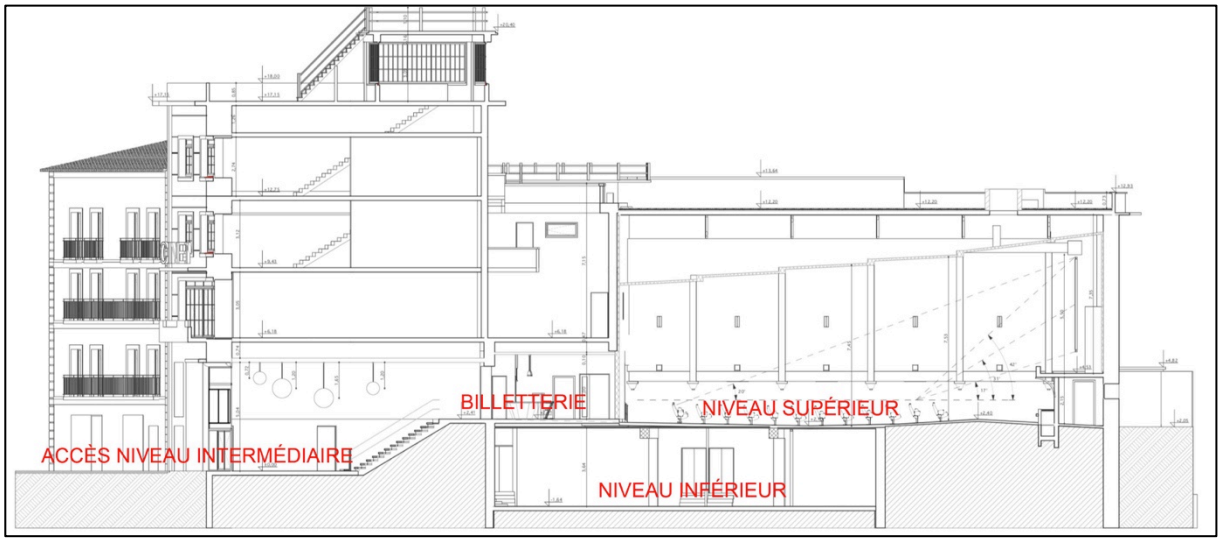
Plans des existants

Niveau inférieur - petite salle - accès rue du Palais





accès place du quai et niveau supérieur grande salle



accès place du quai et niveau supérieur grande salle

Photos de l'existant

Salle niveau inférieur- vue 1

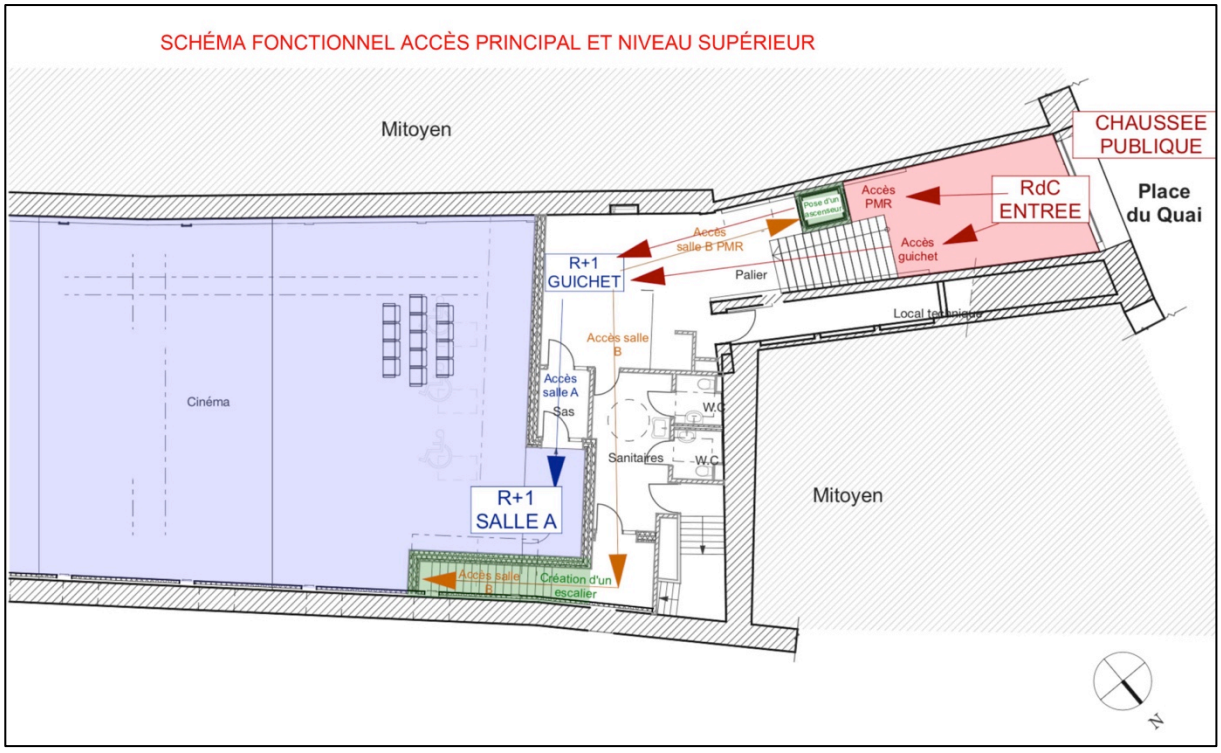
Niveau inférieur accès anciens sanitaires - vue 2

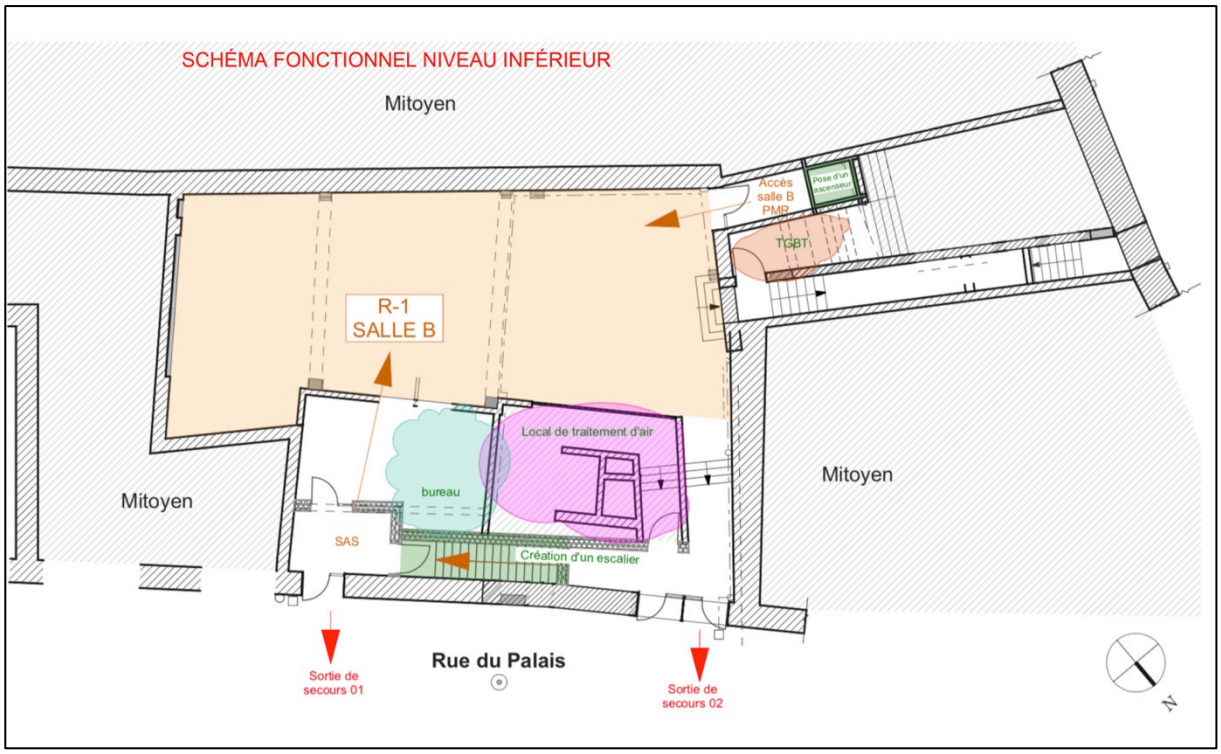
Salle niveau inférieur- vue 3

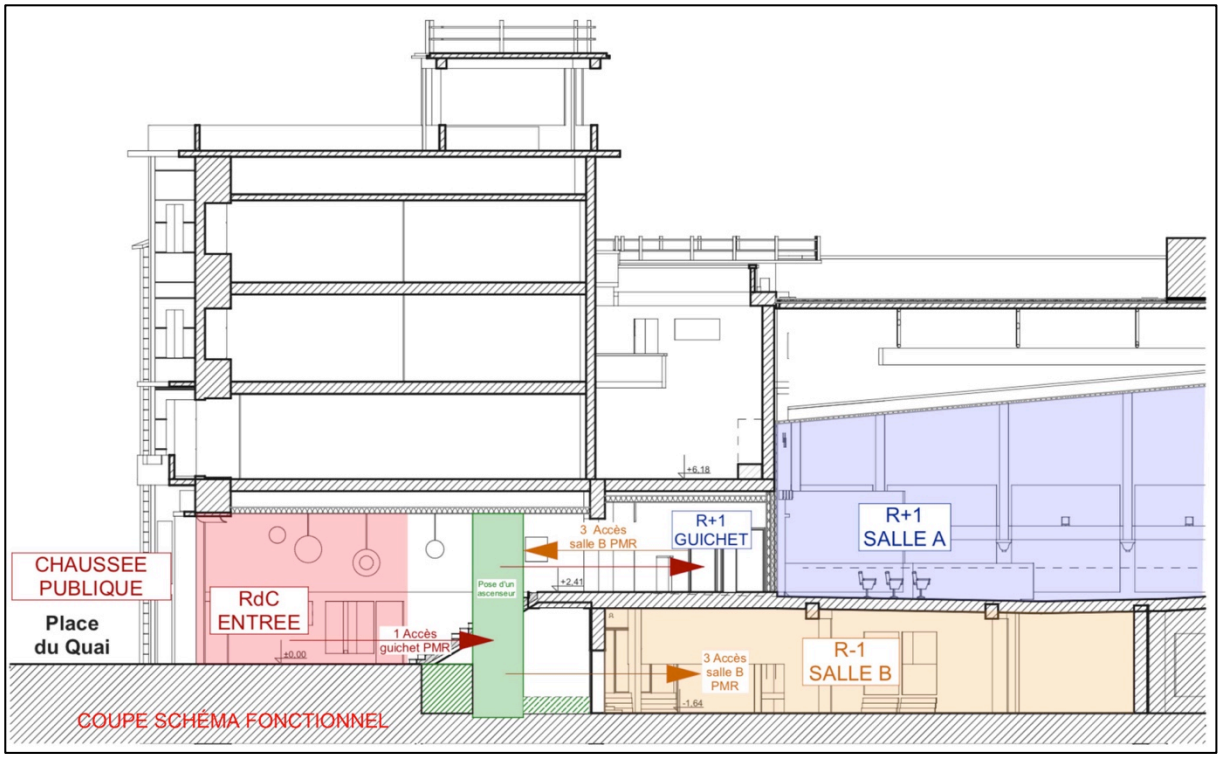
5 DESCRIPTIF DES ATTENDUS

La mission confiée à la maîtrise d'œuvre devra permettre la réhabilitation d'une salle de projection (appelée salle secondaire), située au niveau inférieur. Ce nouvel espace devra répondre aux normes de sécurité d'incendie des ERP ainsi qu'aux normes d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
L'équipe de maîtrise d'œuvre devra autant que faire ce peut, proposer une solution permettant de gérer les éléments suivants :
L'accès principal au cinéma se fera par l'actuel hall, coté place du quai. Le guichet d'accueil et billetterie permettra le contrôle de tous les visiteurs. La personne à la billetterie devra pouvoir contrôler les circulations d'accès aux salles, ainsi que l'accès aux sanitaires (à priori disposés au niveau supérieur et non modifiés).
Tous les niveaux du complexe cinéma devront être accessibles aux personnes à mobilités réduites depuis le hall d'entrée : le guichet d'accueil, billetterie, les sanitaires, la salle principale haute, la salle secondaire au niveau bas.
Par une gestion des courses de l'ascenseur, l'accès PMR aux salles de cinéma se fera depuis le niveau haut.
L'accès à la salle secondaire devra se faire via un contrôle depuis la billetterie (au niveau supérieur).
L'espace WC PMR existant peut être mutualisé avec la nouvelle salle.
Le maître d'ouvrage souhaite également procéder à une rénovation énergétique de l'ensemble. (voir en annexe l'audit énergétique).

Scénario : schéma de principe envisageable







Contraintes liées à la sécurité incendie et à l'accessibilité

Le bureau de contrôle SOCOTEC a établi un rapport de sécurité incendie au regard de la faisabilité d'une deuxième salle au niveau inférieur RDC bas. Ce rapport est joint à la présente étude.

Le présent chapitre synthétise rapidement les points « bloquants/contraignants » du rapport de sécurité incendie.

1) Evacuation des personnes à mobilité réduite

La nouvelle salle se trouvera en dessous du niveau de la rue du Palais.

Deux espaces d'attente sécurisées devront être aménagées si la salle n'est pas reliée par une rampe à la rue du palais

2) Désenfumage de la nouvelle salle et système de mise en sécurité incendie

- Le désenfumage mécanique proposé devra être réalisé avec une amenée d'air en partie basse de la salle et un rejet des fumées au-dessus de la toiture du cinéma
- Le système de mise en sécurité incendie (SMSI) devra être remplacé. Car le système existant ne peut gérer la commande de la salle projetée

3) Ascenseur - élévateur

Dans le cas de la mise en œuvre d'un simple élévateur, une demande de dérogation sera exigée.

Contraintes techniques

Dans le cadre de la création de la nouvelle salle de cinéma, le système n'est pas suffisant pour répondre au nouveau besoin. Un système indépendant de ventilation, chauffage, climatisation devra être créé spécifiquement pour la nouvelle salle, ainsi qu'un système indépendant de désenfumage.

6 ESTIMATION SIMPLIFIE TOUT CORPS D'ETAT

L'estimation prend en compte l'amélioration thermique du bâtiment mais pas l'amélioration énergétique des équipements mis en option.

LOT MACONNERIE - GROS OEUVRE

- Mur en béton armé dans des agglos à bancher E20 cm
  Pour la cage du futur ascenseur

- Fourniture et pose de carrelage
  Au droit de l'escalier d'accès à la salle secondaire, ainsi que pour le sas et locaux du niveau inférieur à l'exception de la grande salle.

- Ouverture en sous œuvre pour création de sorties de secours
  Côté rue du palais

- Escalier d'accès au niveau inférieur en maçonnerie

- reprise et modification de l'escalier existant

- création d'une rampe

- démolition de cloisons divisoires
  Démolition des cloisons des anciens sanitaires au niveau inférieur

- démolition d'ouvrages en béton armé découpe soigné
  Démolition partielle de l'escalier principal sur la largeur du futur ascenseur

- démolition d'ouvrages en béton armé
  Démolition de l'escalier de secours sur la largeur du futur escalier inversé

- Démolition de dallage et décaissement de sol
  Au droit du niveau inférieur accès ascenseur pour desservir la salle secondaire

- Mur en agglomérés de ciment creux E20 cm

- Enduit intérieur au mortier de ciment

- Travaux de reprise et confortement de mur après décaissement
  Au droit des surfaces décaissées

- Travaux en façade côté rue du palais
  Rebouchage, reprise d'enduit, calfeutrement, travaux préparatoires avant intervention du façadier pour l'isolation par l'extérieur, compris mise en place d'un échafaudage.

ESTIMATION DU LOT 73 350,00€ HT

LOT CLOISONS FAUX PLAFONDS ISOLATION

- PLAFONDS EN PLAQUES DE PLATRE CF 1h SUR OSSATURE METALLIQUE + ISOLATION

En plafond de la salle secondaire

- Habillage mural en panneau rigide en soubassement

En protection des murs et cloisons dans la salle secondaire

DOUBLAGE ACOUSTIQUE

- Habillage mural en cassette acoustique 60/60

FAUX-PLAFOND ACOUSTIQUE

- Plafonds acoustique 60/120

Pour la salle secondaire niveau inférieur

- Plafond 60/60

En réfection de l'entrée et dégagements.

CLOISONS DE DISTRIBUTION A HAUTES PERFORMANCES ACOUSTIQUE

- Cloison à hautes performances pour cinéma

GAINES TECHNIQUES VERTICALES EN PLAQUES DE PLATRE

- Gaine anti-feu

Toutes gaines verticales

ESTIMATION DU LOT 65 400,00€ HT

LOT MENUISERIES EXTERIEURES

- Porte fenêtre alu entrée cinéma
- sortie de secours 1
- sortie de secours 2

ESTIMATION DU LOT 18 600,00€ HT

LOT MENUISERIES INTERIEURES CLOISONS FAUX PLAFONDS ISOLATION

- portes intérieures
- divers portes de gaines technique

ESTIMATION DU LOT 8 400,00€ HT

LOT ASCENSEUR ET DEPLACEMENT

- ascenseur ou élévateur selon le cas

ESTIMATION DU LOT 35 000,00€ HT

LOT REVETEMENTS SOUPLES

- sols souples
  Pour la salle secondaire, les circulations non carrelées, le reprise au droit de la billetterie

ESTIMATION DU LOT 23 000,00€ HT

LOT ETANCHEITE

- Dépose de complexe étanchéité compris isolant
  Toiture terrasse au-dessus de la salle de cinéma et des locaux des projection

ÉTANCHÉITÉ MULTICOUCHE

ESTIMATION DU LOT 32 800,00€ HT

LOT ISOLATION EXTERIEURE ET ENDUIT PROTECTION

- Echafaudage et protection
  pour les façades rue du Palais
- Nettoyage
- Travaux préparatoires
  Remise en état ponctuel du support existant enduit ciment, par mortier de résine adapté, comprenant brossage, nettoyage et dégarnissage des fissures.
- Enduit minéral et Isolation extérieure
- Enduit minéral ou bardage
- Couvertines en tôle laquée
- Habillage de débord de toiture

ESTIMATION DU LOT 69 100,00€ HT

LOT PEINTURE

- **Peinture des murs et cloisons non revêtus de panneaux acoustiques**

ESTIMATION DU LOT 15 000,00€ HT

LOT TECHNIQUES

- **Electricité – courants forts et faibles, SSI :**
  - Reprise de l'alimentation générale avec ajout d'un TD pour la nouvelle salle
  - CFO et Cfa nouvelle salle
  - Reprise du SSI pour intégrer la nouvelle salle
- **Chauffage rafraîchissement ventilation, plomberie, désenfumage**
  - Traitement thermique de la salle par une Pompe à chaleur Air/Air 4 volets intérieur
  - Plomberie sanitaire
  - Désenfumage mécanique de la salle

ESTIMATION DU LOT 170 000,00€ HT

OPTION : 93 500 €HT

- **Optimisation énergétique :**
  - Changement équipement de traitement d'air de la salle de cinéma existante
  - Gestion technique du bâtiment et mesures des consommations

LOT EQUIPEMENT CINEMATOGRAPHIQUE

- **Equipements cinématographiques pour la nouvelle salle**

ESTIMATION DU LOT 50 000,00€ HT

7 RECAPITULATIF /ESTIMATION SIMPLIFIEE

Valeur 07/2022 - les prix des matières et du coût de la construction étant très volatiles, la valeur devra être ajustée en phase consultation

LOT MACONNERIE-GROS ŒUVRE	73 350,00 € HT
LOT CLOISONS FAUX PLAFONDS ISOLATION	65 400,00 € HT
LOT MENUISERIES EXTERIEURES	18 600,00 € HT
LOT MENUISERIES INTERIEURES	8 400,00 € HT
LOT ASCENSEUR ET DEPLACEMENT	35 000,00 € HT
LOT REVETEMENTS SOUPLES	23 000,00 € HT
LOT ETANCHEITE	32 800,00 € HT
LOT ISOLATION EXTERIEURE ET PROTECTION	69 100,00 € HT
LOT PEINTURE	15 000,00 € HT
LOTS TECHNIQUES	170 000,00 € HT
LOTS EQUIPEMENT CINEMATOGRAPHIQUE	50 000,00 € HT
MONTANT HT TRAVAUX POUR L'ENSEMBLE DES LOTS	560 650,00 € HT

HONORAIRES DE MAÎTRISE D'OEUVRE D'OEUVRE MISSION DE BASE	56 065,00 € HT
HONORAIRES DE CONTRÔLE TECHNIQUE	5 500,00 € HT
HONORAIRES DE CSPS	3 500,00 € HT
HONORAIRES DE COORDONATEUR SSI	3 000,00 € HT
OPC	3 000,00 € HT
DIAGNOSTIC AMIANTE PLOMB	2 000,00 € HT
ETUDE GEOTECHNIQUE	3 000,00 € HT
ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE	11 300,00 € HT

TOTAL OPERATION HT	648 006,00 €
TVA 20%	129 601,20 €
TOTAL TOUTES TAXES	777 607,20 €

OPTION :

- OPTIMISATION ENERGETIQUE DES EQUIPEMENTS CVC DE LA SALLE EXISTANTE 93 500,00 € HT