

D I R E C T I O N D U P A T R I M O I N E
C O M M U N A U T A I R E



PRÉ-ÉTUDE DE FAISABILITÉ

MISE AUX NORMES DE L'ÉQUIPEMENT AUDITORIUM PETRUCCIANI – CINÉMA LES TEMPLIERS



Table des matières

Contexte du projet et analyse technique	3
État des lieux et première analyse technique	3
Les principes d'aménagement	8
Estimatif du Coût Provisoire du Projet	9
Planning estimatif de l'opération	10
Démarche engagée pour maintenir l'activité aux Templiers.....	10

Contexte du projet et analyse technique

Le complexe culturel AUDITORIUM PETRUCCIANI & CINÉMA « LES TEMPLIERS » est un Établissement Recevant du Public (ERP) classé au regard de la réglementation ERP en L 3 (salle de spectacle > 500 personnes).

Ce complexe est imbriqué techniquement et architecturalement pour ne former qu'un seul et même établissement, l'ensemble unique fonctionne avec des équipements communs (Électricité, Chauffage ...)

Dans sa configuration actuelle, ce site est la résultante de multiples transformations de bâtiments anciens situés en centre ancien de la ville de Montélimar. Ces transformations se sont échelonnées tout au long du XXe siècle.

Les bâtiments qui composent cet équipement sont la propriété de la Ville de Montélimar, mis à disposition valant propriété de Montélimar-Agglomération dans le cadre du transfert de la compétence «Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ». Ainsi en cas de modification d'affectation, le bâtiment est de fait restitué à la Ville de Montélimar.

Montélimar-Agglomération exploite d'autres équipements assurant la fonction de salles de spectacles :

- le Palais des Congrès Charles Aznavour : jauge de 1 550 places,
- le Théâtre Communautaire Emile Loubet : jauge 524 places,

Chaque ERP est soumis au contrôle périodique réglementaire de la Commission Communale de Sécurité.

Dans ce cadre, la Commission de Sécurité de novembre 2021 a émis un avis défavorable au fonctionnement du site.

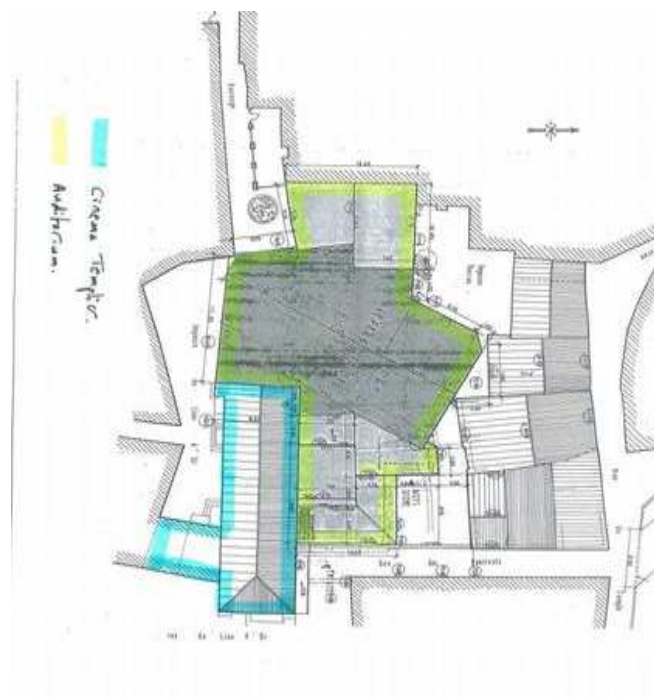
Cet avis défavorable est motivé par des non-conformités, notamment une non-conformité du système de désenfumage en toiture de la salle de l'Auditorium.

Il est à noter que la salle du Cinéma Les Templiers, ne présente pas de non-conformité au regard de la sécurité du public accueilli.

L'Auditorium Petrucciani et le Cinéma des Templiers ne forment qu'un seul et même équipement par le fait que les deux salles soient communicantes en termes de cheminement et raccordées en termes de réseaux fluides.

Bien que l'avis défavorable de la Commission Communale de Sécurité s'applique de fait à la totalité de l'équipement, une procédure a été engagée auprès du SDIS 26 pour maintenir le Cinéma Les Templiers en activité

État des lieux et première analyse technique



Le CINÉMA « LES TEMPLIERS »

Le Cinéma Les Templiers a pour bâtiment principal une ancienne chapelle. En effet, les espaces occupés initialement par les vitraux sont aisément identifiables. A cette chapelle, s'ajoute une partie de bâtiment qui constitue le « soustet » (passage sous bâtiments) donnant accès à l'Impasse du Lion d'Or.

La salle de cinéma se situe dans l'ancienne chapelle. Le bâtiment annexe contient les sanitaires et l'accès du personnel ainsi que l'escalier qui mène à la salle de projection et aux bureaux du régisseur.



Soustet avec partie de bâtiment comprenant les sanitaires



Cinéma dans l'ancienne Chapelle

Il existe une copropriété sur ce bâtiment, la partie située directement au-dessus du « soustet » est liée au bâtiment voisin (ancien restaurant « la Marmite »).

Ce même voisin est propriétaire d'une cave située sous les sanitaires du Cinéma Les Templiers (transfert de propriété incertain lors de l'opération de travaux de 2000).

Ces 2 bâtiments sont très anciens et entièrement en pierres.
La chapelle possède des voûtes d'arêtes spécialités de l'art Roman.

La couverture est en tuile sur plaques en fibre de ciments. Il est à craindre que les plaques contiennent de l'amiante. Une intervention sur cette toiture impliquerait une procédure de diagnostic et en cas de présence avérée d'amiante une opération de désamiantage non chiffrée à ce stade du projet.

A priori et dans l'attente des résultats d'un diagnostic de sécurité notamment sur l'isolement au feu des deux bâtiments, cette action trop incertaine n'est pas intégrée dans l'estimatif présenté en fin de document.



Le bâtiment est en pierres visibles tant sur les murs extérieurs que pour les murs intérieurs.

Il n'y a donc aucune isolation.

Les installations techniques (alimentation électriques, chaufferie, centrale de traitement d'air...) sont situées dans l'AUDITORIUM.

La seule installation propre au Cinéma des Templiers est la climatisation nouvellement installée dans l'Impasse du Lion d'Or.

L'AUDITORIUM Michel PETRUCCIANI

L'Auditorium Michel Pétrucciani est constitué de diverses parties de bâtiments plus ou moins récentes.

La dernière grande transformation qui constitue la scène et une partie du hall d'entrée a été réalisée en 2000.

Les parties plus anciennes sont la zone des loges qui est un bâtiment en pierres présentant une mitoyenneté et des tiers sur les étages.

La salle Michel Pétrucciani (année 2000) fut à l'origine un cinéma le Royal puis le Rex avant de devenir en 1977 le « Centre Gérard Philippe ».

Point de singularité 1 – La toiture / charpente :

Le bâtiment d'origine semble remonter fin XIXème - début du XXème siècle, puisque la charpente est en métal assemblée par rivets et la couverture en tuiles dites « de Marseille ».



Par le passé, des études non abouties de structures de cette charpente, ont été initiées attestant que l'implantation d'un désenfumage n'est pas possible sur ce site sans travaux spécifiques de renforts. La complexité de l'assemblage rendait à l'époque et encore aujourd'hui très incertaine la définition d'un renforcement de la charpente.



Charpente en rivets à frapper

La difficulté réside dans le fait que cette charpente est constituée de seulement quatre fermes en ossatures réticulées de 17m de portée.

Les opérations de renforcement de l'ouvrage complexe charpente-toiture-isolation sont aussi compliquées que son remplacement intégral par le fait qu'il est impossible d'accéder à proximité avec des engins de chantier classiques.

→ Des solutions spécifiques de levage d'une nouvelle charpente en espace restreint sont à adapter.

Point de singularité 2 – La fenêtre du XIII siècle :

La partie plus récente de l'Auditorium édifée en 2000 s'est vue contrainte par la proximité d'un élément architectural remarquable du XIII siècle environ, une fenêtre. Ce monument qui n'est ni classé ni répertorié est aujourd'hui en état de très grand délabrement.



En tout état de cause, les Architectes des Bâtiment de France (ABF) ont connaissance de l'existence de cet ouvrage, ils seront à associer au plus tôt de la réflexion.

Point de singularité 3 – Le complexe immobilier HLM :

Depuis quelques années, un ensemble immobilier HLM a été construit en lieu et place des anciennes maisons implantées au nord du site.

Balcon des HLM



Murs arrière de la scène

Bâtiment des loges partie en pierre

Cette construction d'HLM génère une contrainte complémentaire sur l'opération en raison de l'absence d'isolement au feu entre les bâtiments au droit des balcons (articles CO7 et CO8 du règlement de sécurité incendie défini par l'arrête du 25 juin 1980).

Volet de performance énergétique :

La trop faible isolation thermique/acoustique en toiture ne peut être améliorée en l'état (problématique de renfort de la charpente), les murs sont eux presque tous isolés par l'intérieur. La chaufferie est au gaz et l'arrivée électrique se situent en arrière-scène de l'Auditorium, depuis cet endroit sont desservis l'Auditorium et le Cinéma Les Templiers.

Le Système de Sécurité Incendie (S.S.I.) est installé dans le Cinéma Les Templiers avec renvoi vers l'Auditorium. Le SSI actuel est aujourd'hui en arrêt de fabrication, son remplacement sera un impératif dans le projet de mise aux normes. L'Alarme intrusion est commune aux deux salles également.

Enfin, le Complexe Culturel de l'Auditorium Michel Petrucciani & Cinéma Les Templiers est implanté en périmètre de la protection des monuments historiques soumis pour tout travaux modificatifs à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les principes d'aménagement

La présente étude de faisabilité présente deux principes d'aménagements d'un niveau financier similaire mais d'approche différentes.

Les deux principes d'actions :

- raisonner en 2 équipements séparés : objectif autonomie et dissociation des équipements. Un retour d'exploitation de l'Auditorium vers la commune selon sa destination est possible.

Dans ce schéma, la séparation/création de deux nouveaux ERP et la mise aux normes de l'Auditorium seront soumis à permis de construire instruit au regard des normes actuelles.

- conserver le principe d'un équipement unique : dans cette configuration, l'ERP existant ne peut être remis en cause sauf non-conformité d'un élément de l'équipement (cas de la charpente). Toutefois la mise aux normes de l'Auditorium sera soumis à permis de construire instruit au regard des normes actuelles. Dans cette configuration la notion "d'ouvrage existant" pourrait ouvrir le recours à d'éventuelles dérogations (mesures compensatoire). Dans ce cas la viabilisation et une partie de l'isolement au feu du Cinéma ne sont plus nécessaires.

Dans les deux cas le programme de travaux s'établit ainsi :

1 / Mise aux normes de l'Auditorium A confirmer par Diagnostic de sécurité en cours par un bureau de contrôle agréé.	- re-création d'un d��enfumage en toiture de la salle de l'Auditorium et autres espaces. - mise aux normes de la charpente de toiture de la salle de l'Auditorium (renfort / remplacement) - Mise aux normes de l'isolement au feu des tiers appuyés sur la façade (toiture) - Mise aux normes de l'isolement au feu des tiers habitant au R+3 sur cathering/escaliers... - Mise aux normes par le renforcement du réseau des RIA (Robinet d'incendie Armés) par adaptation du réseau AEP/surpresseur. - Compléments des recoupements et amélioration des Issues de Secours (IS). - Autres éléments confirmer par un diagnostic de sécurité approfondi �� réaliser
2/ Accessibilité	Accessibilité des bâtiments
3/ Prestations communes aux deux principes d'action	- Remplacement / refonte du Système de Sécurité Incendie (SSI) commun Auditorium/Templiers, et rédaction d'un cahier des charges fonctionnel de sécurité incendie + éclairage de sécurité – (ou création de deux SSI - 1 pour chaque bâtiment). - Réalisation d'un système de ventilation pour la salle de Cinéma Les Templiers,

4/ Séparation des deux équipements	- Isolement au feu des circulations entre les deux bâtiments - Création d'une viabilisation propre aux Cinéma Les Templiers (AEP, EU, Elec ...)
------------------------------------	--

Estimatif du Coût Provisoire du Projet

La base de calcul du coût prévisionnel des dépenses est établie en amont du diagnostic technique.
Ce diagnostic portera essentiellement sur la partie mise en conformité.
L'estimatif présenté ci-après n'intègre aucune prestation d'amélioration de l'esthétique.

AUDITORIUM – CINÉMA « LES TEMPLIERS »	Montant € TTC	Montant € TTC
	Principe d'un équipement unique	Principe d'une séparation des deux équipements
Renfort ou Remplacement de la Charpente et désenfumage avec isolation et traitement acoustique (environ 500 m²) de la salle compris dépose/repose plafonds, fauteuils et murs actuels	710 000 €	
Désenfumage des escaliers (Article CO53)	35 000 €	35 000 €
Complément de Recoupements des Issues de Secours. A confirmer en phase étude selon les conclusions du diagnostic de sécurité. Pour mémoire 75 000 €HT	75 000 €	
Correction des moyens de lutte contre l'incendie RIA	54 000 €	54 000 €
Création d'un ascenseur côté loges (une demande de dérogation sera à opérer s'agissant des locaux destinés aux artistes) - Pour mémoire 110 000 €HT non comptabilisé à ce jour	110 000 €	
Viabilisation « LES TEMPLIERS »	0 €	30 000 €
Création d'un nouvel SSI & Eclairage de sécurité global	34 000 €	34 000 €
Isolement au feu des structures (hors reprise de toiture Les Templiers- attente retour avis bureau de contrôle)	0 €	70 000 €
Suppression des équipements mixtes et rebouchages	0 €	12 000 €
Création d'un nouveau système de ventilation	20 000 €	20 000 €
ESTIMATIF PROVISOIRE TRAVAUX (€ HT)	1 038 000 €	1 335 000 €
Frais de Maîtrise d'œuvre, Contrôle Technique, Bureaux d'Études, Coordonnateurs SSI, Procédures et divers 30 %	312 000 €	400 00 €
ESTIMATIF PROVISOIRE D'OPÉRATION (€ TTC)	1 350 000 €	1 735 000 €

Les partenaires envisagés ce jour pour ce projet sont :
Conseil Départemental 26 à hauteur de 20 %,
Action Cœur de Ville, l'Etat, le Feader, le CNC

Planning estimatif de l'opération

Le planning prévisionnel de l'opération s'organise comme suit :

Désignation du Maître d'œuvre : 3 mois
Etudes diagnostic (DIA) : 3 mois
Etudes de conception / autorisation : APS – APD – PRO 8 mois
Délibération : 1 mois
Consultation et désignation des entreprises : 5 mois
Réalisation : 18 à 24 mois

A ce stade de l'Étude de Faisabilité, sans avoir les conclusions des diagnostics de sécurité réglementaires des bureaux de contrôles agréés ou du MOE, le programme et le planning de travaux restent incertains et à définir en phase études selon les conclusions des diagnostics de sécurité.

Démarche engagée pour maintenir l'activité aux Templiers

Afin de maintenir le Cinéma des Templiers en activité et permettre l'accueil du public, Montélimar-Agglomération s'est engagée auprès de SDIS à déposer une Autorisation de Travaux précisant les modalités de condamnation de l'Auditorium au public et les procédures et mesures compensatoires mises en œuvre pour la surveillance humaine et automatique des points de sécurité intrinsèque à un ERP de cette catégorie.

Une décision d'engager les recherches de financement de l'opération en vue d'une réalisation sera actée par la collectivité.