

# La Cinémathèque d'Images de Montagne (Gap)

Etude de faisabilité architecturale  
et pré-esquisse

Réalisée en 2013 par Eric Bayard



## **DOCUMENT CONSULTATION MAITRISE D'ŒUVRE**

MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA RENOVATION DE L'ANCIENNE USINE BADIN A GAP

POUR ACCUEILLIR LA CINEMATHEQUE DE MONTAGNE

**Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et de présentation du site.  
Le projet architectural final sera entièrement à réécrire et les études du site à refaire.  
(dossier non contractuel)**

---

## SOMMAIRE

---

### 1 - LE CONTEXTE GENERAL

### 2 - LES REGLEMENTATIONS APPLICABLES (ERP)

2 - 1 - La réglementation urbaine (POS de Gap)

2 - 2 - La réglementation liée à la sécurité incendie

2 - 3 - La réglementation liée à l'accessibilité

### 3 - L'EXPERTISE STRUCTURELLE

3 - 1 - Relevé et analyse de la structure porteuse de l'ouvrage

3 - 1 - 1 - Gros-Œuvre, Maçonnerie

3 - 1 - 2 - Gros-Œuvre, Charpente

3 - 2 - Relevé des connections aux réseaux (VRD)

3 - 3 - Le stationnement et les accès

### 4 - LECTURE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### 5 - LES ORIENTATIONS IMPLICITES

### 6 - LE PROGRAMME

### 7 - PRE-ESQUISSE ARCHITECTURALE

### 8 - APPROCHE ESTIMATIVE FINANCIERE

## 1 - LE CONTEXTE GENERAL

---

Dans le cadre du développement de la Cinémathèque d'Images de Montagne, la Mairie de Gap propose le site de l'ancienne propriété Badin, située au 7 rue du Forest.

Ce site présente la particularité de posséder une construction importante de type industriel. Il s'agit donc de réinvestir le lieu pour mettre en œuvre la nouvelle Cinémathèque.

Une première tranche de reconquête urbaine est à ce jour aboutie, par la rénovation de la « Villa Badin » et la construction d'un atelier d'enseignement et de répétition lié au théâtre « La Passerelle » de Gap. L'orientation culturelle de cette démarche d'aménagement urbain est confirmée par le choix d'implanter la Cinémathèque en vis-à-vis de cette première tranche de travaux.

Afin de créer une synergie orientée « Montagne », le choix d'associer un programme de salle d'escalade directement à la Cinémathèque permettra d'établir une cohérence globale sur l'ensemble du site, comprenant à proximité immédiate le complexe sportif Jean-Christophe Lafaille.



## 2 - LES REGLEMENTATIONS APPLICABLES (ERP)

---

### 2 - 1 La réglementation urbaine (POS de Gap)

Sachant que le site est positionné en zone UB2, le Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Gap présente la réglementation suivante :

Les constructions à usage de bureau, de services, de restaurant et d'équipements collectifs sont autorisées sur la zone.

L'accès existant sur la rue du Forest répond à l'exigence de l'article 3 (accès et voirie).

Il en est de même pour les réseaux existant.

Le retrait des constructions (L) par rapport aux emprises publiques et emprises privées ouverte à la circulation doit être le suivant :  $L = \text{ou} > \frac{2}{3} H$  (H étant la hauteur de la construction).

L'implantation des constructions (L) par rapport aux limites séparatives est basé sur un principe similaire, à savoir :  $L = \text{ou} > \frac{H}{2}$  (H étant la hauteur de la construction), avec un minimum de 3 mètres pour L. Par contre, il est possible avec l'accord du propriétaire de la parcelle voisine concernée d'implanter la construction en limite séparative.

L'implantation de constructions sur une même parcelle oblige à établir un espace de recul entre elles de 4 mètres minimum, ceci pour des raisons d'accessibilité, de sécurité et d'éclairage naturel.

La hauteur maximum autorisée pour une construction est de 19 mètres. Cette hauteur peut être dépassée de manière exceptionnelle dans le cadre d'un programme public spécifique (hôpital, équipement sportif, ...). La construction actuelle visée par le projet possède une hauteur au faîtage de 14 mètres.

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 100 %, mais il est possible de proposer d'autres formes et pentes de toitures dans le cadre d'un programme particulier et présentant une expression architecturale particulière.

Les constructions des façades linéaires de plus de 50 mètres de long sont interdites.

Les obligations de stationnement sont prévues suivant un rapport de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON (ceci pour les bureaux et bâtiments publics). Il faut également prévoir une surface de stationnement pour les deux roues de 1 m<sup>2</sup>/5 emplois. Pour la salle projection (considérée ici comme salle de spectacle) qui figure dans le programme de la Cinémathèque, le ratio est identique que pour un équipement public, mais il est possible de diminuer ce ratio à la vue de la localisation du projet (proximité du centre ville de Gap et d'autres aires de stationnement à proximité).

Les espaces libres devront être plantés et devront représenter une surface de 30% de l'assiette foncière (avec une unité paysagère représentant 20% au minimum).

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum est de :

20% pour les bureaux et activités ainsi que les constructions à caractère public,

60% pour toutes les autres destinations de surfaces autorisées dans l'article 1.

## 2 - 2 La réglementation liée à la sécurité incendie

Le programme du projet qualifie la construction comme Etablissement Recevant du Public (ERP).

Des obligations de réglementation liées à la sécurité sont obligatoires.

Le classement de l'établissement est défini en fonction du nombre d'occupants maximum à un instant T.

Pour rappel :

- 1<sup>ère</sup> Catégorie, 1 501 personnes et plus
- 2<sup>nde</sup> Catégorie, de 701 à 1 500 personnes
- 3<sup>ème</sup> Catégorie, de 301 à 700 personnes
- 4<sup>ème</sup> Catégorie, moins de 300 personnes

Le calcul de ce nombre d'occupants est basé sur la surface de construction, avec pour chaque fonction attribuée à chaque m<sup>2</sup> un ratio d'occupants au m<sup>2</sup>.

Le programme prévu pour le projet de la Cinémathèque présente les surfaces suivantes :

Bureaux – type W – 1 pers/10m<sup>2</sup> : 250 m<sup>2</sup>, donc 25 personnes

Salle de projection – type L – places numérotées : 171 places, donc 171 personnes

Salle d'exposition (type musée) – type Y – 1 pers/5m<sup>2</sup> : 250 m<sup>2</sup>, donc 50 personnes

Espace restauration rapide – type N – 2 pers/m<sup>2</sup> : 20 m<sup>2</sup>, donc 40 personnes

Hall d'accueil – type L – 1 pers/m<sup>2</sup> : 80 m<sup>2</sup>, donc 80 personnes

La somme globale des personnes pour le programme du projet est de 366 personnes.

**Le classement de l'établissement est donc de 3<sup>ème</sup> catégorie.**

Il faut souligner que le bâtiment présente ses quatre façades accessibles aux véhicules de secours.

## 2 - 3 La réglementation liée à l'accessibilité

Cette réglementation est reprise dans l'article R. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

Depuis les accès extérieurs jusqu'aux toilettes accessibles au public, les normes d'accessibilité doivent être respectées.

Concernant les bureaux du dernier niveau du bâtiment, ils relèveront de la réglementation propre au Code du Travail.

### 3 - L'EXPERTISE STRUCTURELLE

---

#### 2 - 1 Relevé et analyse de la structure porteuse de l'ouvrage

##### 2 - 1 - 1 Gros-Œuvre, Maçonnerie

Après plusieurs visites in situ, il s'avère que l'aspect extérieur de la maçonnerie de l'ouvrage existant est correct et peut permettre d'envisager une réhabilitation sans intervention lourde sur ce gros-œuvre. Mais il sera plus judicieux d'expertiser en profondeur par un Bureau d'Etude Technique l'ensemble de l'ouvrage.

Concernant le plancher en poutrelles métalliques et maçonnerie du premier niveau, il faut envisager un renforcement de cette structure.



## **2 - 1 - 2 Gros-Œuvre, Charpente**

Malgré un manque d'isolation et d'étanchéité sur l'ensemble de la charpente, la structure principale présente un aspect sain et sans mauvaise surprise. Il est tout à fait envisageable de laisser cette structure bois pour la réhabilitation du bâtiment. Par contre, la couverture est à remplacer sur sa totalité.

Le plancher bois du dernier niveau est à reprendre en totalité, d'autant plus qu'il a subi partiellement un incendie.





## 2 - 2 Relevé des connections aux réseaux (VRD)

Les connections aux réseaux existant ne poseront aucune difficulté pour la réhabilitation envisagée. En effet, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité sont déjà présent sur le site. Seul le réseau téléphonique devra certainement à mettre en œuvre ou à renforcer.

## 2 - 3 Le stationnement et les accès

La partie Nord du site (assiette foncière) présente la possibilité d'implanter quelques places de stationnement, mais la réponse à cette problématique trouvera sa réponse grâce à la proximité immédiate du parc de stationnement du complexe sportif Jean-Christophe Lafaille. Il faudra mettre en place une connexion piétonne pour établir une fluidité de circulation.

## 4 - LECTURE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

---

Le contexte global du site urbain présente une hétérogénéité importante. La proximité des lignes SNCF participe à cette perception.

La récente rénovation de la villa Badin, avec la construction de l'atelier de théâtre permet de retrouver une qualité urbaine sur laquelle le projet de la Cinémathèque doit s'appuyer. La configuration spatiale du site est particulière dans la mesure où la cour de l'ensemble « Badin » referme l'espace sur lui-même.

Le traitement du mur d'enceinte devra être soigné et harmonieux.





La partie Nord de l'assiette foncière est juxtaposée à la modernité architecturale du complexe Lafaille.

Le volet végétal du site se résume à une friche en bordure Nord. Cette friche ne comporte aucun intérêt botanique à proprement dit.



## 5 - LES ORIENTATIONS IMPLICITES

---

Les orientations architecturales et paysagères devront sans aucun doute respecter le caractère historique du bâtiment principal, à l'image du travail réalisé sur la villa Badin.

La recomposition d'un parvis en lieu et place de la cour actuelle permettra d'identifier le site et de proposer un extérieur paysager d'une qualité non négligeable.

L'extension Nord ne doit pas s'imposer sur le plan visuel afin de conserver l'impact paysager de l'ouvrage principal. Cette extension doit en priorité être fonctionnelle.

Les matériaux devront rentrer en dialogue avec l'Atelier du Théâtre positionné en vis-à-vis.

## 6 - LE PROGRAMME

---

La répartition du programme de la Cinémathèque doit se répartir sur trois niveaux. Le Rez de Chaussée recevra un Hall d'accueil et la salle de projection.

Le premier niveau pourra être aménagé dans sa globalité pour le musée, avec une exposition permanente (relatant l'histoire du cinéma de montagne) et une exposition temporaire (présentant des thèmes très divers et variés).

Le dernier niveau accueillera les bureaux et laboratoires de la Cinémathèque.

La surface totale du projet est de **931,50 m<sup>2</sup>**

**Voici le programme plus en détail avec les surfaces correspondantes**

**Surface rez de chaussée – 271,50 m<sup>2</sup>**

*Sas d'entrée – 18,50 m<sup>2</sup>*  
*Grand hall – 90 m<sup>2</sup>*  
*Salle de projection – 155 m<sup>2</sup>*  
*Locaux techniques – 8 m<sup>2</sup>*

**Surface premier étage – 247 m<sup>2</sup>**

*Circulation – 8 m<sup>2</sup>*  
*Exposition permanente – 75,50 m<sup>2</sup>*  
*Exposition temporaire – 163,50 m<sup>2</sup>*

**Surface second étage – 239 m<sup>2</sup>**

*Circulation – 35,50 m<sup>2</sup>*  
*Hall d'accueil – 22 m<sup>2</sup>*  
*Bureau accueil – 9,50 m<sup>2</sup>*  
*Bureau administratif & comptabilité – 11,50 m<sup>2</sup>*  
*Bureau documentaliste – 7 m<sup>2</sup>*  
*Sanitaires – 10,50 m<sup>2</sup>*  
*Bureau annexe 1 – 8 m<sup>2</sup>*  
*Bureau annexe 2 – 8 m<sup>2</sup>*  
*Espace commun – 16 m<sup>2</sup>*  
*Loggia – 4 m<sup>2</sup>*  
*Salle de stockage du matériel – 5,50 m<sup>2</sup>*  
*Labo montage – 9,50 m<sup>2</sup>*  
*Labo Numérisation son – 4,50 m<sup>2</sup>*  
*Labo numérisation image – 10 m<sup>2</sup>*  
*Labo numérisation film – 20 m<sup>2</sup>*  
*Labo polyvalent, extension de la salle de formation/réunion – 10,50 m<sup>2</sup>*  
*Salle de formation/réunion – 28 m<sup>2</sup>*

**Surface extension nord – 174 m<sup>2</sup>**

*Circulation – 57 m<sup>2</sup>*  
*Sanitaires – 14 m<sup>2</sup>*  
*Stockage musée 1 – 27 m<sup>2</sup>*  
*Stockage musée 2 – 36 m<sup>2</sup>*  
*Stockage films/bobines – 40 m<sup>2</sup>*

**Surface totale du projet - 931,50 m<sup>2</sup>**

## 7 - PRE-ESQUISSE ARCHITECTURALE

---

Le parti architectural de cette pré-esquisse a été principalement guidé par la mise en relief de la juxtaposition de la salle d'escalade et de la cinémathèque.

Cette pré-esquisse ne peut en aucun cas être un projet abouti répondant à la totalité des problématiques du programme (sécurité incendie, accessibilité, lumière, stationnement, ...).

La présentation de cette pré-esquisse se présente sur deux supports : le premier, de manière tout à fait conventionnel, dessin sur papier ; et le second en adéquation avec le sujet, à savoir le cinéma, sous forme d'un petit film.



*Vue générale aérienne*

***(Une salle d'escalade était initialement prévue mais ne fait plus partie du projet)***



*Coupe longitudinale sur l'ouvrage existant réhabilité*

## 8 - APPROCHE ESTIMATIVE FINANCIERE

---

L'enveloppe financière établie sur la base de cette Pré-Esquisse présente les sommes suivantes :

<b>Rénovation/Réhabilitation du Bâtiment existant :</b>	833 200,00 HT <b>996 507,20 TTC</b>
<b>Construction du Sas d'Entrée Principale :</b>	74 540,00 HT <b>89 150,00 TTC</b>
<b>Extension Nord (ascenseur, escalier et toilettes) :</b>	545 200,00 HT <b>652 059,20 TTC</b>
<b>Extension Nord (stockage) :</b>	150 000,00 HT <b>179 400,00 TTC</b>
<hr/>	
<b>Montant estimé du projet global :</b>	1 602 940,00 HT <b>1 917 116,20TTC</b>

*Les tableaux suivants développent en détails les estimations.*