

Collectivité européenne d'Alsace

Construction d'ateliers techniques pour les EMB

Synthèse du programme

Janvier 2024



Préambule

Pour répondre à l'évolution démographique du secteur Ouest de la métropole strasbourgeoise et du développement de la population collégienne dans ce secteur, il a été décidé la création d'un nouveau collège d'une capacité de 500 élèves. Celui-ci sera construit en lieu et place des ateliers actuel de l'Equipe Maintenance des Bâtiments Nord.

La CeA a donc décidé de déplacer cette équipe et ses ateliers sur un autre site, tout en souhaitant les conserver au cœur de l'Eurométropole de Strasbourg, qui est en partie leur terrain d'intervention. Ainsi, les ateliers resteront dans le secteur de la rue Jean Mentelin.

Enjeux et objectifs du projet

Les enjeux et objectifs du projet sont multiples :

- Les locaux des EMB actuels sont plutôt vieillissants. La construction du nouveau collège et le déplacement nécessaire des EMB est une occasion pour le CeA d'offrir de nouveaux espaces de travail aux agents avec **la construction d'un bâtiment fonctionnel et adapté**, accueillant des ateliers pour différents corps de métiers et les stockages associés.
- De plus, la reconfiguration partielle du site permet également de **rénover les vestiaires et l'espace de restauration/détente** du service des Parcs des Véhicules et des Bacs Rhénans. Ces espaces accueilleront également les agents des EMB, dans l'effort d'une mutualisation des locaux.
- Il y aura lieu de penser à une **évolutivité du site et du nouveau bâtiment à moyen terme**. Le service PVBR n'a pas vocation à rester dans le secteur Mentelin. A ce titre, les espaces de vestiaires et de restauration mutualisés devront être rebasculer dans le nouveau bâtiment dédié aux EMB, et l'accès aux bâtiments conservé.
- Par ailleurs, la CeA stocke actuellement du matériel, équipements et objets pour d'autres services en tout genre dans l'entrepôt sur le site actuel des EMB. Un volet du projet développera **une rénovation légère d'une partie des entrepôts de stockage** sur le site du PVBR 1, pour pouvoir entreposer une partie des éléments déplacés.
- Enfin, le projet proposera **une réponse adaptée à la hauteur des nouveaux enjeux environnementaux**, d'autant plus que le projet est dans le parc naturel urbain de l'III-Bruche. A ce titre, le projet répondra aux différentes réglementations environnementales et énergétique en vigueur, et se conformera au PLUi de l'EMS. Par ailleurs, la conception du bâtiment proposera également d'assurer à la fois le confort d'été et le confort d'hiver de ses usagers. Les espaces extérieurs seront pleinement intégrés dans cette démarche. Il est également attendu une gestion des eaux pluviales raisonnée et adaptée à l'échelle de l'ensemble du projet.

Caractéristiques du site

La situation cadastrale

Situé rue Jean Mentelin (quartier de Koenigshoffen), Le projet concerne uniquement une partie de l'unité foncière, formant le site dénommé PVBR 1. Ce dernier est constitué des parcelles MS 0252, MR 0286, MR 196, pour un total estimé à près de 20 900m². Seule la parcelle MS 0252 est touchée par le projet.

L'environnement immédiat

Le contexte actuel

Le site est bordé :

- A l'Ouest par la rue Jean Mentelin, axe de desserte principal et le groupe scolaire Mentelin (maternelles, élémentaires, périscolaire) ;
- A l'Est par une voie ferrée ;
- Au Sud, les actuels ateliers des EMB, la propriété du CEREMA Grand Est (immeuble de bureaux), et le futur site du collège Mentelin ;
- Au Nord, le Muhlbach, des logements et des services.

Le site du projet est aujourd'hui largement bâti dans sa partie Ouest. Il accueille différentes activités du service PVBR de la CeA (ateliers, magasins, administration, différents bâtiments de stockage, une maison de maître qui abrite des logements).

Un secteur en mutation

Une réflexion menée par l'Eurométropole est en cours afin d'aménager la rue Jean Mentelin et le chemin de Grossroethig. Cet aménagement a entre autres pour objectif de sécuriser la venue des enfants au groupe scolaire et par extension au collège, et l'élargissement de la route afin de permettre la venue et le terminus des bus de la future ligne C5 (actuelle ligne 50).

De plus, le PVBR n'a pas vocation à rester dans ce secteur en mutation, au regard de ces activités (maintenance et entretien de la flotte des véhicules de la CeA, viabilité hivernale, etc...) et des nouveaux équipements (écoles, collège, logements, etc.).

Le cas échéant, le nouveau site créé pour les EMB devra pouvoir fonctionner en autonomie après la désaffectation du PVBR. Ainsi, les réseaux et voiries seront prévus en conséquence et il est à garder à l'esprit la possibilité d'étendre les locaux qui seront construits.

Des EMB déjà présents dans le secteur Mentelin

Le collège de la CeA devrait être construit rue Jean Mentelin, au nord et à l'est du club de tennis des Romains, sur les parcelles MR 192 et MR 201. Le secteur nord de l'ensemble foncier formé par ces dernières est, entre autres, aujourd'hui, occupé par les actuels locaux des EMB.

Les ateliers existants des EMB qui consistent en :

- Un Atelier Menuiserie-Serrurerie & Logement de fonction

L'atelier Menuiserie-Serrurerie est départagé en différents espaces :

- le stockage, en partie Ouest de plain-pied, était auparavant un garage ;

- l'espace atelier en partie Est, qui est sur vide sanitaire et surélevé d'environ 1m. Cette situation lui permet d'avoir un quai le long de la façade.

Accolé à ce bâtiment, et ce dès la construction de l'ensemble, la maison d'habitation occupée par un gardien du PVBR. Cette construction a vocation à être démolie et la gardienne sera relogée avant son départ à la retraite prochainement.

- Des Ateliers-Garage

Cet ancien garage a été réaménagé au début des années 2010 afin d'accueillir à la fois des bureaux et des ateliers. Pour ses nouveaux usages, des installations sont démantelées (pont hydraulique, des machineries anciennes, un pont de vidange), et des fosses condamnées par des plaques de béton ou des plaques métalliques.

Il abrite aujourd'hui les bureaux des encadrants, le bureau-atelier-stockage des électriciens et des plombiers-chauffagiste, la salle de repos, équipée d'une kitchenette, des sanitaires Hommes et Femmes.

- Entrepôts

Au centre de ce secteur EMB, trône l'entrepôt, qui est utilisé par plusieurs services. Ancien garage, il est divisé en quatre section avec chacun leurs accès indépendants :

- Le coin sud-est pour le service des routes (stockage de panneaux avec un coin bureau) ;
- Le coin nord-est est utilisé par les agents des EMB, notamment pour stocker du bois ;
- Les deux autres « boîte » sont utilisés pour du stockage de matériels pour divers services de la CeA (communication, etc...).

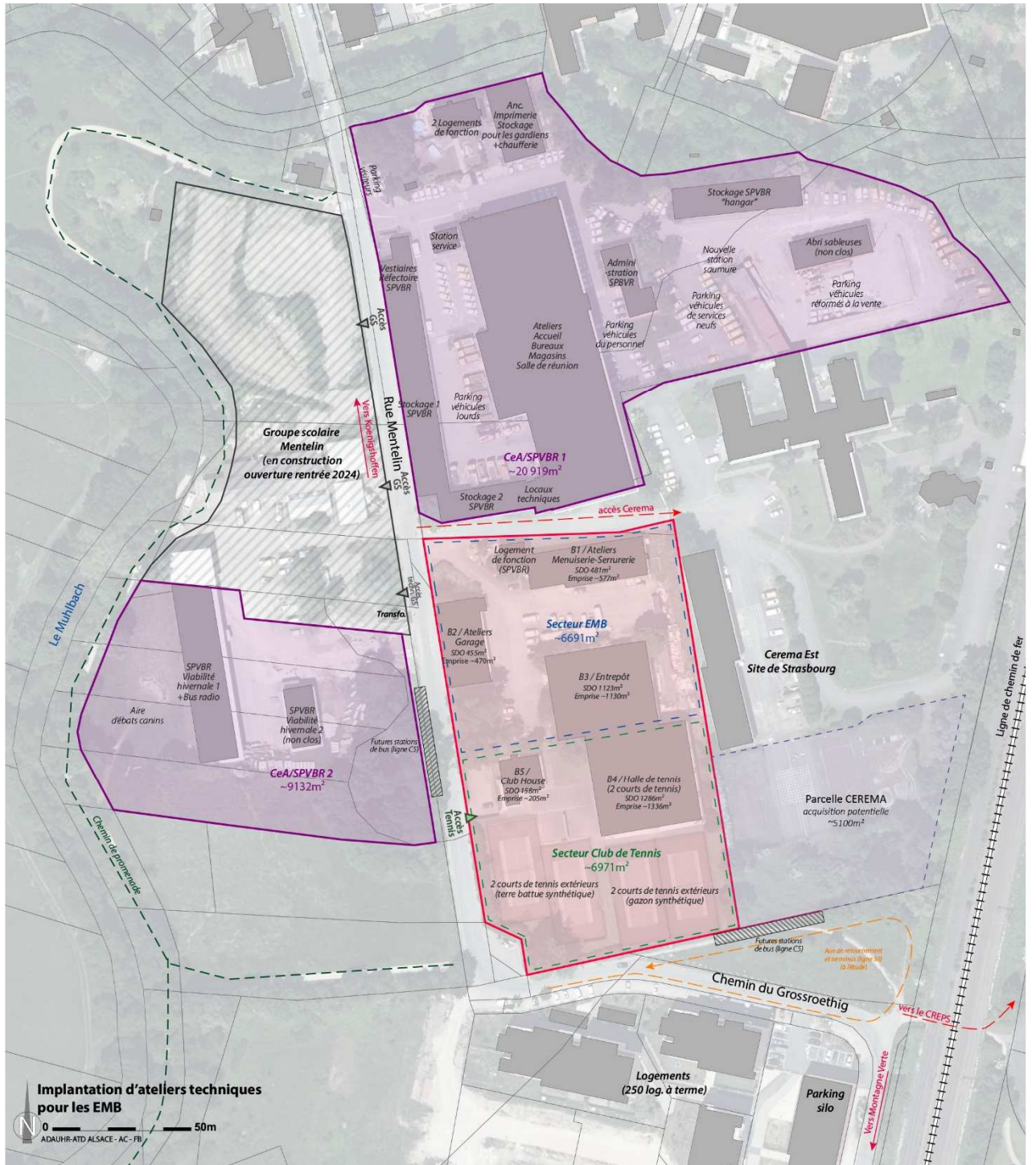
Ces bâtiments ont vocation à être démolis pour laisser place au collègue Mentelin « Sport et Mouvement », d'où le besoin de construire de nouveaux locaux.

La situation réglementaire et les contraintes

Le site est classé en zone UE1 au titre du PLUi de l'EMS en vigueur¹, soit une zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le site est également concerné par différentes OAP, telles que l'OAP thématique TVB et l'OAP métropolitaine du Parc Naturel Urbain de Strasbourg (territoire Ill-Bruche).

¹ La version en vigueur à l'écriture du programme (décembre 2023) est la modification n°3 (juin 2021) du PLUi de l'EM, initialement approuvé en 2016. À titre informatif, une modification n°4 est en cours. L'enquête publique s'est déroulée du 4 septembre au vendredi 6 octobre 2023.



Situation actuelle du secteur Mentelin

Le programme

Le projet se compose de quatre volets différents :

- **Une construction neuve de type industriel** à la suite de la démolition de la maison d'habitation et de l'ancienne imprimerie, pour accueillir les EMB :
 - Bureau des encadrants ;
 - Zone d'ateliers/stockage avec un espace pour un poste de travail pour chaque corps d'état (serrurerie, électricien/audiovisuel, chaufferie/sanitaires) ;
 - Des locaux techniques ;
 - Des sanitaires.

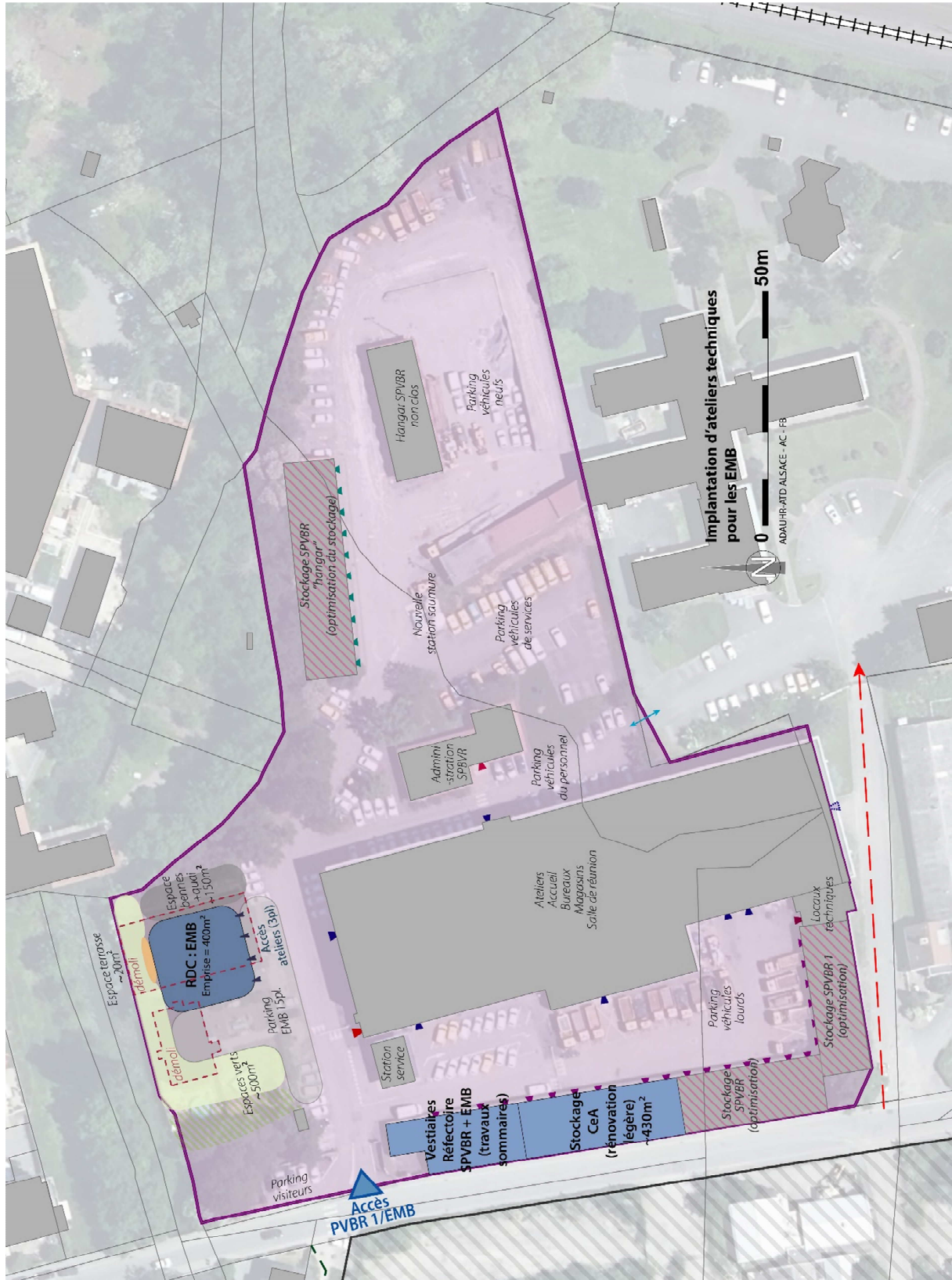
Cette construction pourra être à l'avenir sujette à des extensions, notamment à la suite du déménagement du service PVBR hors du secteur Mentelin. Dans ce cas, il faudrait au moins que des locaux sociaux puissent y être facilement aménagés (vestiaires-douche, salle de pause, salle de réunion).

Il est à noter que la menuiserie ne sera pas réinstallée sur le nouveau site.

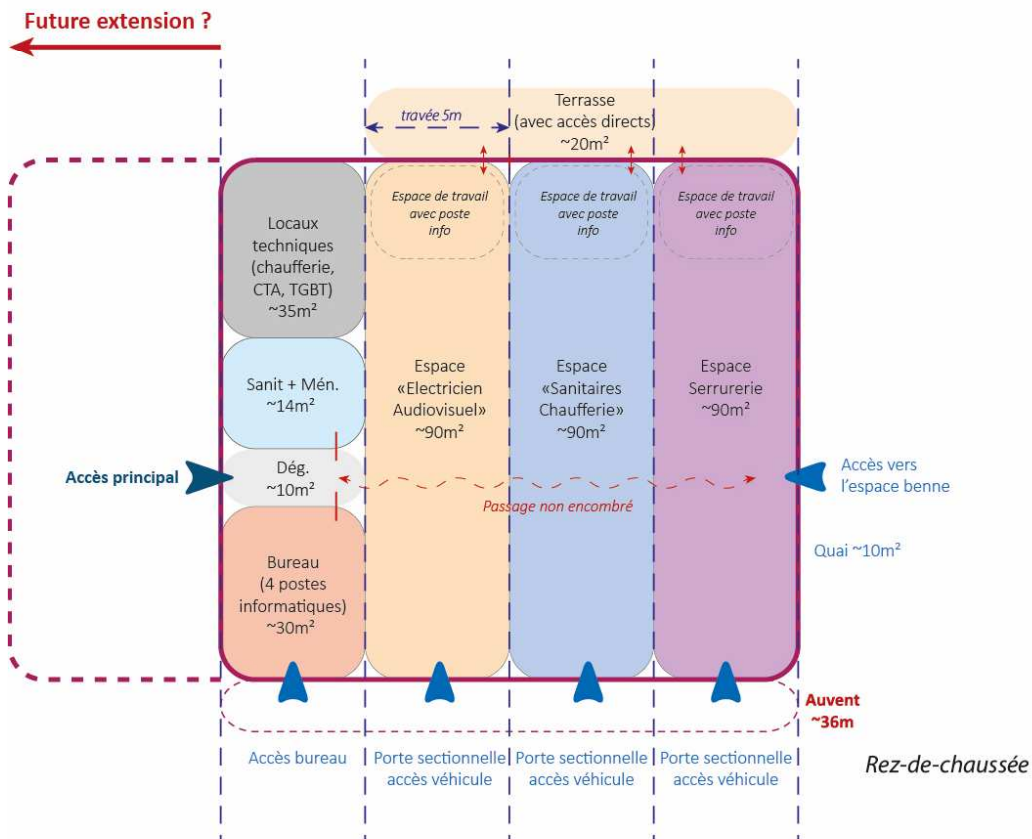
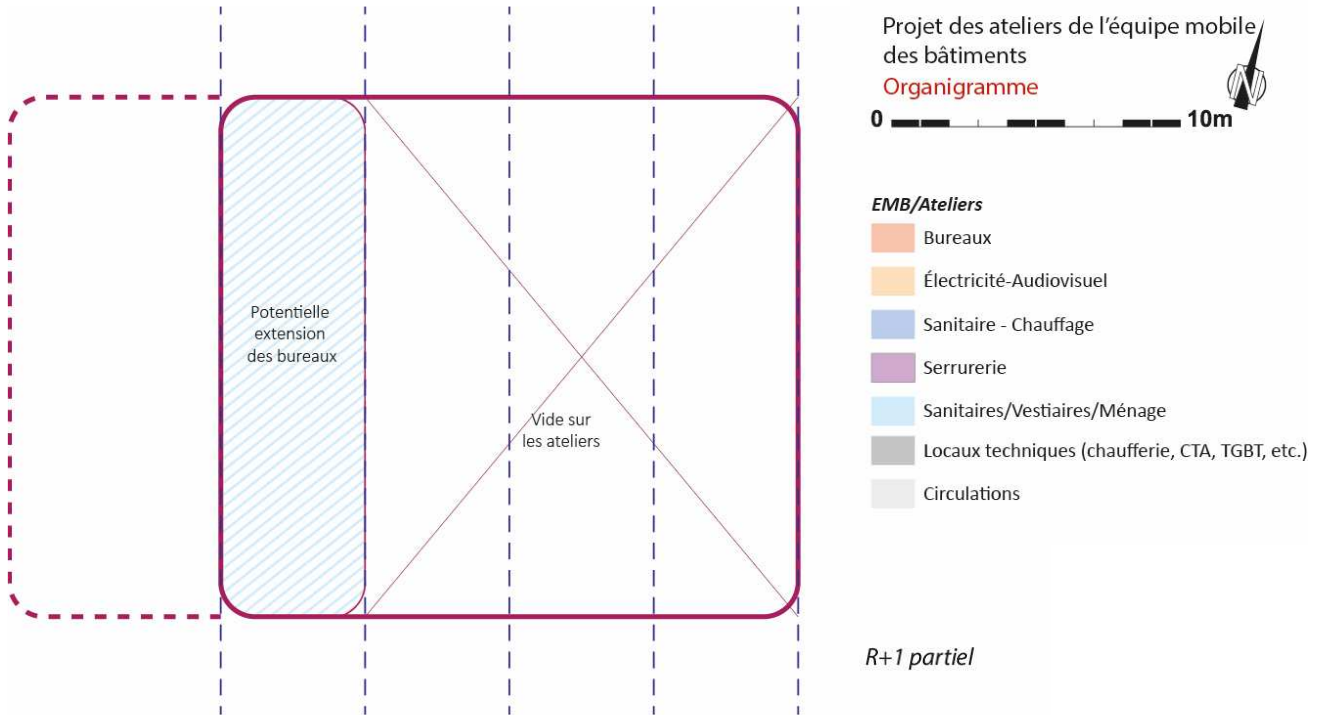
- Des **travaux de conformité et d'aménagements intérieurs** dans les locaux du PVBR, dans le cadre d'une mutualisation des vestiaires et de la salle de pause/restauration. Les agents du PVBR et des EMB partageront ces locaux. A ce titre, la CeA a souhaité la mise en conformité, notamment accessibilité de ces locaux, le réaménagement des vestiaires et des réparations ponctuelles d'installations vétustes.
- Des **travaux légers de rénovation** (électricité et éclairage à neuf, contrôle d'accès, rafraichissement des sols (béton brut)) dans une certaine partie **des entrepôts du PVBR**, pour le stockage des autres services de la CeA.
- Les **aménagements extérieurs** liés à l'implantation des nouveaux ateliers, dont notamment du stationnement pour les utilitaires et les véhicules de fonction, personnels des agents des EMB.

Il est à noter que les travaux sur berges nécessaires à la vue de l'état des palplanches ne sont pas compris dans la mission de maîtrise d'œuvre de ce projet. L'opération nécessaires aura peut-être des conséquences sur l'implantation et la forme du bâti).

Le plan d'intervention



Organigramme fonctionnel des nouveaux ateliers



Récapitulatif des surfaces

CODE	Locaux	Nombre	Surface (m ²)	Total (m ²)	Observations
	NOUVEAU BATIMENT EMB				Bâtiment type industriel
M	Bureaux			30	<i>Chauffés à 19°C</i>
M.1	Bureau encadrants - (3 postes de travail + 1 poste libre-service)	1	30	30	
N	ATELIERS & STOCKAGE			270	<i>Chauffés à 12°C</i>
N.1	Espace Electricité et audiovisuel			90	
N.11	Zones Atelier/Stockage Electricité	1	78	78	Éclairage naturel souhaitable Zone atelier Stockage - remisage véhicule
N.12	Zone de travail avec poste informatique	1	12	12	Cloisonné afin d'éviter la poussière
N.2	Espace Sanitaire et Chauffage			90	
N.21	Zones Atelier/Stockage Sanitaire - chauffage	1	78	78	Éclairage naturel souhaitable Zone atelier Stockage - remisage véhicule
N.22	Zone de travail avec poste informatique	1	12	12	Cloisonné pour limiter la poussière
N.3	Espace Serrurerie			90	
N.31	Zones Atelier/Stockage Serrurerie	1	78	78	Éclairage naturel souhaitable Zone atelier Stockage - remisage véhicule
N.32	Zone de travail avec poste informatique	1	12	12	Cloisonné pour limiter la poussière
P.	LOCAUX SOCIAUX			19	<i>Chauffés à 19°C</i>
P.2	Sanitaires			19	
P.21	SAS	1	5	5	
P.22	Sanitaire H PMR	1	5	5	
P.23	Sanitaire F PMR	1	5	5	
P.24	Local ménage	1	4	4	
T	AUTRES LOCAUX			35	<i>Hors Gel</i>
T.1	Chaufferie	1	15	15	
T.2	CTA	1	15	15	
T.3	Local TGBT	1	5	5	
	TOTAL SU			354	
H	Circulations		10	10	
	TOTAL SDO NOUVEAU BATIMENT EMB			364	
W	Dispositifs environnementaux				
W.1	Panneaux solaires photovoltaïques	1	100	100	
Y	DEMOLITIONS			880	

LOCAUX REHABILITES (SITE PVBR 1)					
P	LOCAUX SOCIAUX - mutualisé avec le PVBR / Travaux de mise en conformité et d'aménagements intérieurs				
P.1	Vestiaires / Sanitaires / Réfectoire PVBR	1		1	Réaménagement des espaces de vestiaires (vestiaires doubles par agent)
Q	STOCKAGE CeA 430,00				
Q.11	Mobilier, matériel de communication, EPI	1	430	430	Dans les locaux "Stockage" du PVBR Travaux légers : électricité et éclairage à neuf, contrôle d'accès, rafraichissement des sols (béton brut) / comblement de la fosse

R	LES ESPACES EXTERIEURS			1313,5	
R.1	Surfaces extérieures aménagées 1313,5				
R.11	Stationnement véhicules de service : 8 places	8	12,5	100	1250
R.12	Stationnement véhicules de service (utilitaires) : 4 sur 7 places souhaitées	4	21	84	(3*7m/place) / type Master / 3 stationnés dans les locaux / Réfection partielle et reprise de l'enrobé existant suite aux travaux
R.13	Stationnement des véhicules personnels et autres : 3 sur 5 places souhaitées	3	12,5	37,5	2 places sur le stationnement PVBR à trouver / Réfection partielle et reprise de l'enrobé existant suite aux travaux
R.14	Emplacement pour bennes / déchets : 100 m ² au sol minimum, hors rayon de giration	1	170	170	1 benne de 30m3 + 1 benne de 20m3 / Récupérables par un camion polybennes type Ampliroll
R.15	Voirie interne	1	210	210	Reprise de voirie, et voirie d'accès au stationnement
R.16	Espaces verts	1	460	460	20% min de la superficie si implantation en zone UE1 + 30% de CBS
R.16	Espaces verts existants	1	210	210	20% min de la superficie si implantation en zone UE1 + 30% de CBS
R.17	Quai pour véhicules à hayons	1	10	10	2,80m x 2m minimum
R.18	Terrasse	1	20	20	
R.19	Abri à vélo	1	12	12	1,5m ² /place ou local affecté d'au minimum 10m ² + 2% des places pour vélo cargo / "un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés, d'agents ou d'utilisateurs accueillis simultanément dans le(s) bâtiment(s)" (PLU)
R.111	Auvent	1	36	36	
R.2	Équipements, matériels, éclairage, végétation				
R.21	Arbres	2		2	
R.22	Éclairage	1		1	
R.23	Clôture			Pm	

Estimation financière

Le budget alloué aux travaux est **de 1 136 000€ HT**

- Il intègre notamment les démolitions et le désamiantage des bâtiments existants.
- Le budget travaux ne comprend pas les travaux de dépollution, les fondations spéciales, le mobilier et les travaux de stabilisation des berges du Muhlbach.

Calendrier Prévisionnel

Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre : février 2024

Choix du maître d'œuvre : Début mai 2024

Etudes de conception et choix des entreprises : Mi-mai 2024 – Mars 2025 soit 11 mois

Démolitions, préparation du terrain et travaux : Mars 2025 – Mars 2026 soit 12 mois

→ **Mise en service : avril 2026**