



CHATEAU DU HAUT KOENIGSBOURG
Aménagement du Bastion de l'Etoile
pour accueil des activités commerciales



SYNTHESE
DU PROGRAMME ARCHITECTURAL
ET TECHNIQUE DETAILLE

mars 2019

Programmation : CD67/DirPI/Service Construction

I PRESENTATION DU PROJET

I.1 Objet de l'opération

L'opération consiste en l'aménagement des volumes intérieurs du Bastion de l'Etoile et le Kiosque pour y accueillir une partie des activités commerciales déléguées du château.

L'opération comprend plusieurs zones d'intervention :

En tranche ferme :

- Aménagement des volumes intérieurs du Bastion de l'Etoile
- Relocalisation du logement de fonction implanté actuellement au Bastion de l'Etoile
- Construction des locaux provisoires pour installation d'un restaurant pendant la durée des travaux

En tranche conditionnelle :

- Déplacement des locaux provisoires, réinstallation et adaptation pour création d'une salle hors-sac

I.2 Contexte du projet

Les études réalisées sur le monument concluent au fait que l'amélioration du potentiel commercial du monument passe par la redistribution des usages, afin de diversifier les offres et ainsi augmenter la valeur économique du monument.

L'édifice présentant peu de volumes exploitables, seule la recherche d'espaces nouveaux permettra le renouveau du château sous deux formes complémentaires :

- redistribution et optimisation des espaces existants
- et aménagement d'espaces complémentaires.

L'exploitation de l'offre commerciale (offre alimentaire et boutique, librairie) et l'activité annexe de privatisation des espaces, pourraient ainsi être redistribuées dans de nouveaux espaces.

Pour répondre à cet objectif, le Conseil départemental a décidé de faire aménager le Bastion de l'Etoile, dont beaucoup de volumes sont aujourd'hui inoccupés et non ouverts au public, hormis des sanitaires publics et le restaurant provisoire qui y réside depuis juillet 2010.

Potentiellement, le transfert des activités commerciales dans le Bastion de l'Etoile peut permettre l'augmentation de la capacité d'accueil du restaurant (80 à 120 couverts) ainsi qu'une gestion autonome de l'offre commerciale couvrant au moins l'amplitude horaire d'ouverture du Château, et ouvrant de nouvelles perspectives d'animation du site : ouverture en soirée, diversification de l'offre de restauration (activité affaires...) en lien avec l'offre culturelle du Monument (événementiels...).

La définition du projet par le concepteur sera à affiner en collaboration avec le future délégataire des locaux.

2 LOCALISATION



Plan de localisation



2.1 Situation

Le château du Haut-Koenigsbourg a été construit au XIIe siècle sur un éperon rocheux gréseux, selon une orientation « ouest-est ». Le château et son espace forestier, comprenant les ruines de l'Oedenbourg ou Petit-Koenigsbourg, sont cernés par la route d'accès depuis la plaine.

Le château se situe sur le ban communal d'ORSCHWILLER, à l'ouest de SELESTAT dans le Bas-Rhin. Il est construit à 700m d'altitude, et subit de ce fait des conditions climatiques typiquement montagneuses qui peuvent être extrêmes.

2.2 Desserte et stationnement

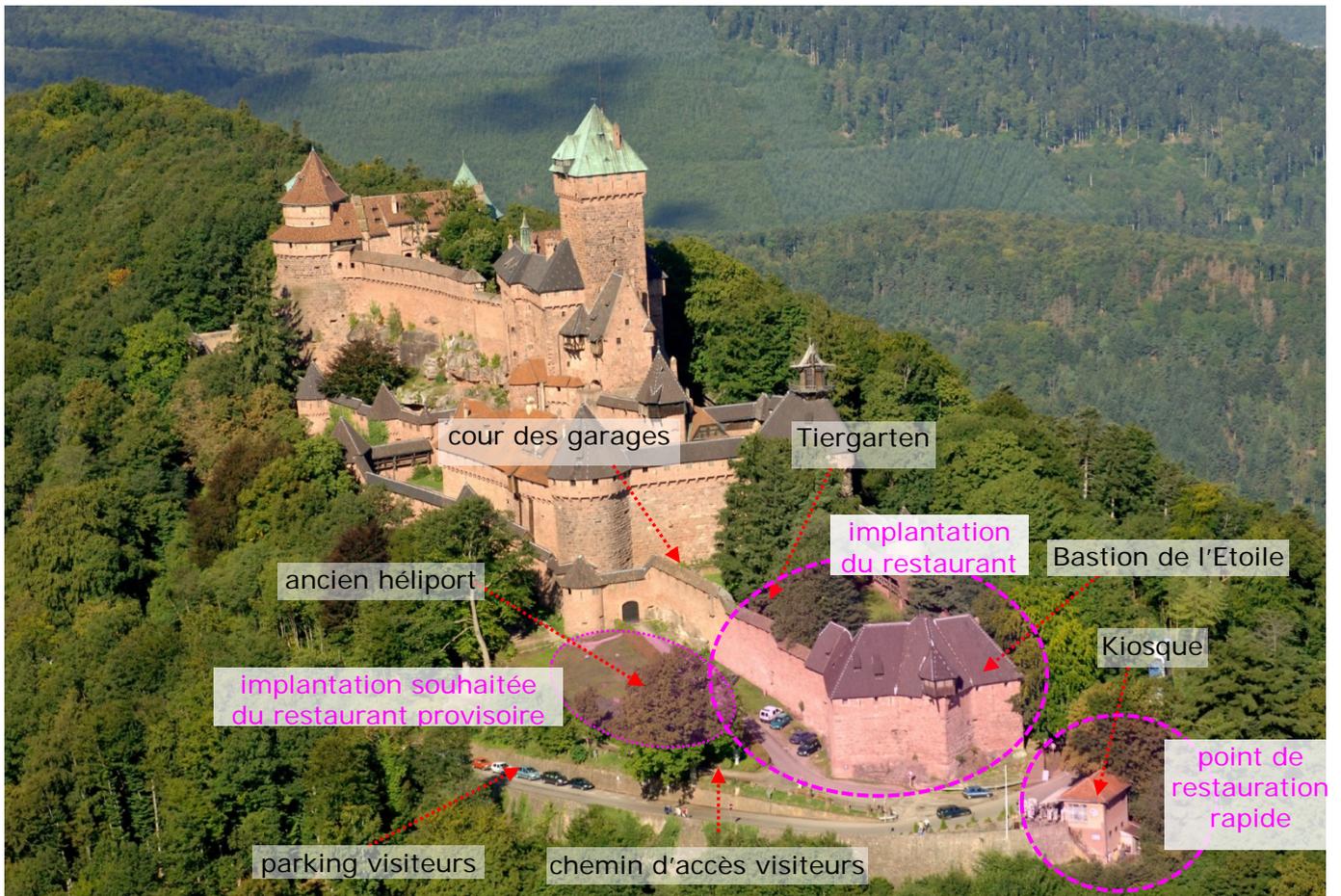
L'accès peut se faire en voiture, par la route qui y amène depuis la plaine Alsace principalement par Kintzheim ou Saint-Hyppolite. La voie d'accès véhicules dispose de places de stationnement au pied du château.

L'accès chantier est également possible par cette voie.

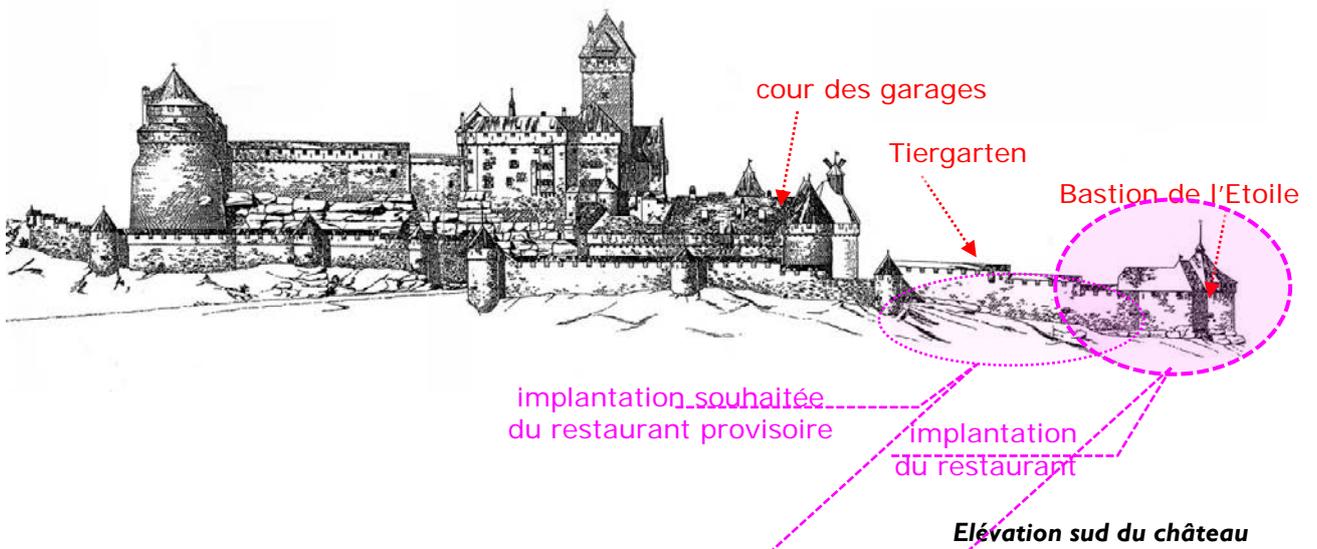
Une navette à destination des visiteurs est également prévue à certaines saisons, départ depuis la gare de Sélestat. Une réflexion plus générale est également lancée par le CD67 afin d'améliorer l'accès au château et de privilégier à terme les modes de transport collectifs et doux.

2.3 Implantation du projet





Vue aérienne du château



Élévation sud du château

2.4.2 Vues de l'intérieur du monument



Vue depuis le parc aux bêtes avant installation de la structure métallo-textile du restaurant actuel



Vue d'ensemble avec le Tiergarten depuis le château supérieur

2.4.3 Vues des espaces intérieurs actuels



Niveau actuel restaurant provisoire (dit niveau RDC)

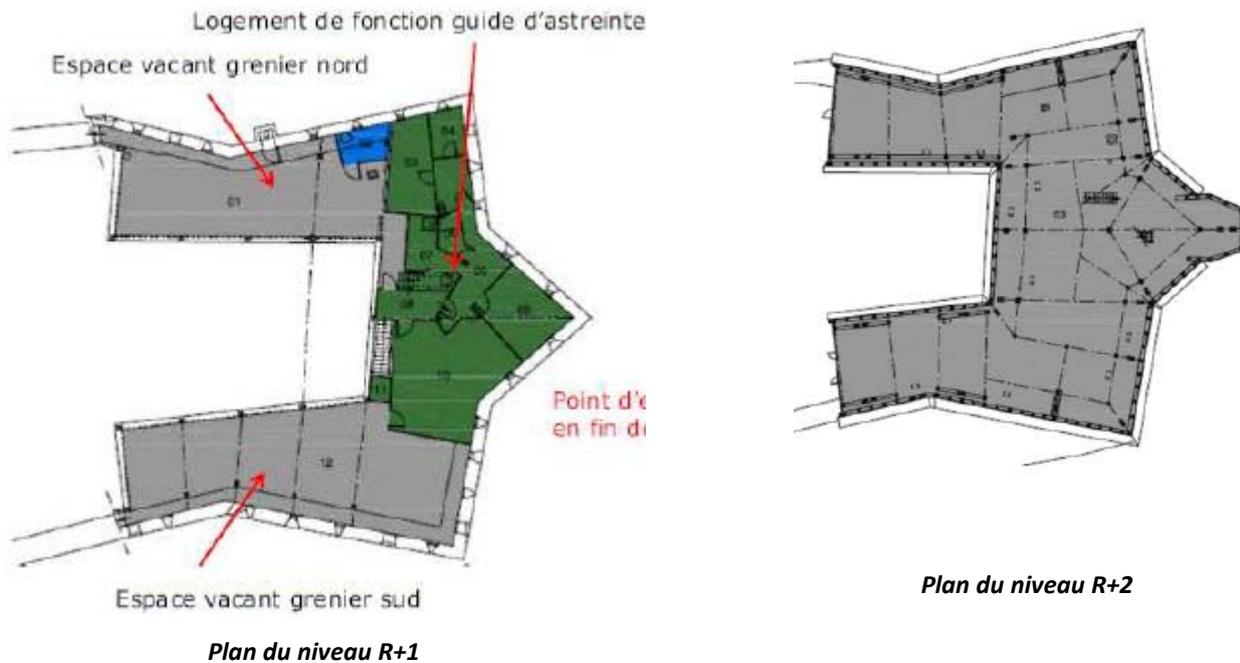


Vues du 2ème niveau de combles

2.4.4 Vues en plan des niveaux



Plan RDC (occupation du restaurant provisoire + librairie)



2.4.5 Surfaces de plancher par niveau de l'existant :

- RDC (hors structure provisoire): 251 m²
- R+1 : 250 m²
- R+2 – 1^{er} niveau combles 180 m²
- R+3 – 2^{ème} niveau combles : 80 m²

TOTAL surfaces disponibles dans le volume intérieur existant 761 m²

Nota : Surfaces données à titre indicatif et à vérifier in situ par le maître d'œuvre

3 OBJECTIFS DE L'OPERATION

3.1 Objectifs fonctionnels généraux

Unités principales du programme :

3.1.1 Activités commerciales :

3.1.1.1 Restaurant dans le Bastion Etoile :

Outre une **unité de production alimentaire** et des locaux de **rangement** et **plonge** conformes à la réglementation en vigueur,

Un espace de restauration modulable avec service à table, d'une capacité globale de 80 à 120 places assises complété par une terrasse extérieure (d'environ 50 places). Ce nouvel espace de restauration devra être en mesure de proposer simultanément, une offre de restauration « famille » (permettant de se restaurer relativement rapidement) et une autre plus élaborée, pour les groupes ou les demandes particulières (clientèle affaire).

3.1.1.2 Restaurant provisoire (fonctionnement pendant la durée des travaux : 12-15 mois) :

Une **salle de restauration**, d'une capacité globale de 40 places assises complétée par une terrasse extérieure des 20 places, permettant d'offrir simultanément une offre alimentaire de **restauration rapide** et une de **restauration plus élaborée avec service à table**. Des espaces de conditionnement (froid...), de préparation (espace cuisine) ainsi que les commodités pour les personnes accueillies.

La construction du restaurant provisoire, une fois les travaux du Bastion de l'Etoile terminés, doit pouvoir être déplacée au Fossé ouest et adaptée et réutilisée en tant que salle hors-sac.

3.1.1.3 Librairie-boutique

Une **librairie-boutique**, d'une superficie supérieure à celle réservée à ce jour à cette activité, dans un local distinct des autres points de vente.

3.1.2 **Hors activités commerciales**

3.1.2.1 Un espace séminaires :

Hors activité commerciale, exploitée et gérée directement par le château

Au regard du cadre exceptionnel, le CD67 souhaite permettre au futur délégataire du restaurant et des commerces, la privatisation d'espaces pour des séminaires ou événements privés par :

- l'aménagement d'une salle de séminaires de 40 à 50 places à un niveau supérieur,
- et par la valorisation et aménagement du Tiergarten (« espace vert et patrimonial clos »), intra-muros et attenant au restaurant.

3.1.2.2 Relocalisation du logement de fonctionnement :

Le logement de fonction situé actuellement au niveau R+1 du Bastion de l'Etoile devra être relocalisé à un emplacement différent pour permettre l'intégration de sa surface actuelle dans le programme des locaux commerciaux.

3.2 **Objectifs architecturaux**

L'enjeu majeur de l'aménagement du Bastion de l'Etoile est d'accueillir dans les meilleures conditions possibles, les visiteurs et les convives, à travers la mise en œuvre d'espaces de qualité.

Les espaces créés devront constituer de nouveaux lieux de découverte et de compréhension du monument et de son histoire.

Une attention particulière doit être prêté à la mise en valeur de ce lieu jusqu'alors ouvert que très partiellement au public, tout en tenant compte des besoins de l'ensemble des usagers et utilisateurs. Le maître d'œuvre, devra ainsi trouver dans son parti d'aménagement général un compromis entre la nécessité de confort (visuel, acoustique, thermique...) et de la mise en valeur des structures d'origine.

Les aménagements intérieurs devront être conçus pour laisser au mieux possible la charpente bois apparente, ainsi conserver une certaine verticalité

Les aménagements projetés devront être réfléchis dans le sens du **principe de réversibilité** tout en s'intégrant parfaitement à l'esprit des lieux et en restant en cohérence avec le contexte d'un site classé monument historique dans son intégralité. Les aménagements contemporains devront se marier harmonieusement au cadre bâti existant.

Nota : par « principe de réversibilité » on entend au sens de la conservation des monuments historiques la faculté et potentialité de revenir à terme à l'état originel du monument, malgré les aménagements contemporains réalisés.

Les aménagements réalisés devront aussi **mettre en valeur le cas échéant, les structures originelles du Bastion de l'Etoile**. En particulier, les vestiges romans du Bastion de l'Etoile (base de la tour romane d'origine) pourront être mis en valeur dans le projet d'aménagement (en option).

3.3 Objectifs environnementaux

Le Conseil départemental a souhaité intégrer dans la programmation une approche environnementale du projet se basant sur le choix de cibles HQE précisées ci-après.

Le Maître d'œuvre est donc fortement incité à intégrer dans sa conception architecturale et technique des actions contribuant à la qualité environnementale des aménagements projetés.

En particulier, le Conseil départemental souhaite que **les cibles HQE suivantes classées par ordre de priorité** soient abordées (numérotation des cibles suivant référentiel habituel HQE – Haute Qualité Environnementale):

PROFIL ENVIRONNEMENTAL PROPOSE

1. **Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction (cible n°2)**
2. **Gestion de l'énergie (cible n°4)**
3. **Gestion des déchets d'activité (cible n°6)**
4. **Gestion de l'entretien maintenance (cible n°7)**
5. **Confort hygrothermique (cible n°8)**
6. **Confort visuel (cible n°10)**
7. **Confort olfactif (cible n°11)**

4 BESOINS FONCTIONNELS ET DE CONFORT

4.1 Aménagement des volumes intérieurs du Bastion de l'Etoile

4.1.1 Organisation fonctionnelle interne générale

Le projet devra être conçu avec une utilisation optimale des surfaces du Bastion de l'Etoile, afin d'y intégrer l'ensemble des fonctionnalités et usages attendus.

Le principe de distribution intérieure retenu devra permettre la séparation des circuits personnels/publics et propre/salle en matière de process de cuisine.

4.1.2 Accès extérieurs

Le respect de la continuité de la chaîne de déplacement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) impose au projet une accessibilité totale de tous les niveaux aménagés depuis la voirie publique et ses places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

4.1.3 Principe de distribution verticale souhaité

A partir de cet accès, l'ensemble des niveaux du Bastion de l'Etoile devront être distribués depuis un noyau de circulation verticale intégrant :

- un ascenseur pour mise en accessibilité totale de l'ensemble des niveaux (accessibles au public et au personnel) et monte charges (logistique),
- et un escalier public reliant les différents niveaux.

4.1.4 Restauration assise service à table

Un lieu de restauration proposant différents espaces offrant un service à table et la possibilité de concilier l'accueil de plusieurs types de clientèles en même temps (groupes, familles-individuels).

La capacité totale demandée devra être comprise entre 80 et 120 couverts.

L'emplacement du restaurant doit également permettre un accès en dehors de la visite du château (et des horaires d'ouverture classiques). Il devra disposer d'une terrasse avec vue sur le monument donnant sur l'espace du château dénommé « le Tiergarten ».

4.1.5 Utilisation des espaces extérieurs du Tiergarten

En vue d'une optimisation de l'attractivité du restaurant et son activité économique et culturel, le concepteur devra étudier la possibilité d'utilisation de l'espace Tiergarten pour des manifestations et réceptions en plein-air accessibles aux public (en termes d'accès, issues de secours, ...) et mettre en place les dispositifs nécessaires de sécurité.

4.1.6 Cuisine de production

La configuration de la cuisine de production devra permettre de produire les nombre de repas en adéquation avec la capacité du restaurant demandée. 2 services au moment du déjeuner, fonctionnement en salon-thé en matinée et après-midi. Possibilité de fonctionnement en soirée pour des manifestations ponctuelles.

4.1.7 Librairie - Boutique

La réflexion d'aménagement du Bastion de l'Etoile doit intégrer la vérification de la faisabilité d'installation d'un espace Librairie - Boutique dans ce lieu.

Pour la durée des travaux, des possibilités pour un emplacement provisoire devront être étudiées et proposées par le titulaire du présent marché afin que, cette activité puisse être assurée (installation d'un espace boutique-librairie dans « la forge », au cœur du château, voire autres espaces à aménager...).

4.1.8 Extensions des volumes existants à envisager

Pour satisfaire des besoins en surfaces du programme plusieurs types d'extensions sont à envisager :

4.1.8.1 Construction en cour intérieure du Bastion de l'Etoile et terrasse

L'espace occupé actuellement par une structure provisoire en métal-textile pourra éventuellement être transformé en surface utile définitif, avec un volume moderne traité en relative transparence et ainsi s'intégrant dans le cadre du monument. Cette solution pourrait être envisagée en fonction de la capacité d'accueil du restaurant (viser à minima 80 couverts hors terrasse). La cour intérieure faisant partie intégrante du patrimoine bâti historique du Bastion de l'Etoile, la question de modifier les volumes se pose donc.

4.1.8.2 Locaux à créer en sous-sol

Pour satisfaire des besoins du programme des extensions pourront être étudiées également en sous-sol (niveaux supplémentaires à créer par excavation) :

- en dessous des volumes existants du Bastion de l'Etoile,
- et/ou sous le niveau de sol du Tiergarten

Le projet proposé devra être élaboré en concertation avec la DRAC.

4.2 Relocalisation du logement de fonction implanté actuellement au Bastion de l'Etoile

Le Bastion de l'Etoile abrite actuellement un logement de fonction d'environ 80 m² au-dessus du restaurant actuel, au niveau R+I. La surface de ce logement sera à affecter au programme du restaurant et espace séminaires à projeter.

Le CD67 souhaite relocaliser ce logement dans les locaux de l'ancienne administration.

Le nouveau logement doit être opérationnel avant le démarrage des travaux dans le Bastion de l'Etoile.

4.3 Locaux provisoires pour installation d'un restaurant pendant la durée des travaux

Le CD67 souhaite proposer aux visiteurs une continuité de service de restauration sur place. A cette fin des locaux provisoires devront accueillir un restaurant transitoire pendant la durée des travaux.

Les études et travaux liés à ces locaux font partie de la présente opération.

La capacité totale demandée est de 40 couverts dans un espace clos avec possibilité éventuelle d'un espace de restauration en terrasse.

Les locaux provisoires doivent être fonctionnels afin de permettre une continuité de service au plus-tard au démarrage des travaux dans le Bastion de l'Etoile.

Après l'achèvement des travaux dans le Bastion de l'Etoile le Département souhaite pouvoir réutiliser une partie des constructions en les déplaçant dans le Fossé-Ouest. Ils devront être adaptés pour abriter l'espace hors-sac installé dans le Fossé-Ouest comprenant une salle de pique-nique d'environ 100 m², un point de réchauffage (fours à micro-ondes en libre-service) et des sanitaires publics.

4.4 Nomenclature des locaux et besoins en surface

La nomenclature des locaux de la page suivante indique des objectifs de surfaces utiles des locaux.

Les aménagements projetés dans le bastion de l'étoile étant destinés principalement aux besoins en locaux pour l'exercice des activités commerciales, il lui appartiendra néanmoins de vérifier la pertinence des surfaces utiles indiquées, et le cas échéant d'en justifier les écarts.

4.4.1 Aménagement des volumes intérieurs du Bastion de l'Etoile

N°	Dénomination locaux	Nombre	Surface utile en m2	SU totale
A	RESTAURANT			204
A-1	Accueil/réception	1	24	24
A-2	Salle de restauration 1 (traditionnelle)	1	90	90
A-3	Salle de restauration 2 (rapide)	1	90	90
A-ext	Terrasse	1	80	PM
B	CUISINE			181
B1	LIVRAISON / DECHETS CUISINE			25
B1-1	Réception	1	5	5
B1-2	Bureau du chef	1	5	5
B1-3	Local déchets	1	15	15
B2	STOCKAGES CUISINE			47
B2-1	Stockages froids	1	7	7
B2-2	Stocks neutre épicerie	1	7	7
B2-3	Stocks neutre boissons	1	8	8
B2-4	stock produits d'entretien	1	5	5
B2-5	stockage divers	1	20	20
B3	PRODUCTION CUISINE			53
B3-1	Préparations préliminaires	1	5	5
B3-2	préparations froides	1	10	10
B3-3	préparations chaudes	1	20	20
B3-4	plonge batterie	1	6	6
B3-5	plonge vaiselle	1	12	12
B4	DISTRIBUTION CUISINE			26
B4-1	office et self	1	40	10
B4-2	sas d'entrée	1	16	16
B4-3	office niveau cuisine (si cuisine à niveau différent)	1	10	PM
B5	PERSONNEL CUISINE			30
B5-1	sanitaires personnel	2	10	20
B5-1	vestiaires-douches personnel	2	5	10
B5-3	salle détente personnel	-	-	-

C		LOCAUX DE SERVICES			60
C-1	Sanitaires public H/F restaurant	2	25	50	
C-2	Local ménage	2	5	10	
D		LOCAUX DIVERS / DELEGATAIRE			63
D-1	Espace stockages délégataire	1	24	24	
D-2	Espace stockages/réserves HK	1	24	24	
D-3	Bureau délégataire	1	15	15	
E		ESPACE SEMINAIRES			130
E-1	Salon d'étage	1	45	45	
E-2	Espace séminaires	1	70	70	
E-3	Sanitaires H/F	2	5	10	
E-4	Local ménage	1	5	5	
F		LOCAUX TECHNIQUES			65
LB		LIBRAIRIE - BOUTIQUE			90
Positionnement de la Librairie – Boutique n'est pas prioritaire <input type="checkbox"/>					
dans le Bastion de l'Etoile. Un autre emplacement peut être proposé					
LB-1	Espace Librairie	1	75	40	
LB-2	Espace Boutique	1	80	40	
LB-3	Réserves	1	20	10	
TOTAL SURFACE UTILE				793	

4.4.2 Relocalisation du logement de fonction

N°	Dénomination locaux	Nombre	Surface utile en m2	SU totale	
LG		LOGEMENT DE FONCTION			87
LG-1	Salon - salle à manger	1	28	28	
LG-2	Chambre 1	1	18	18	
LG-3	Chambre 2	1	12	12	
LG-4	Cuisine - entrée	1	19	19	
LG-5	Salle de bain + WC	1	8	8	
LG-6	Cellier	1	2	2	
LG-7	Dégagements			compris	
ST		STUDIO (en option)			14
ST-1	Espace couchage	1	12	12	
ST-2	Douche-lavabo-WC	1	2	2	

4.4.3 Restaurant provisoire pendant la durée des travaux

N°	Dénomination locaux	Nombre	Surface utile en m2	SU totale
RESTAURANT				70
RP-1.1	Salle de restauration 1 (traditionnelle)	1	60	60
RP-1.2	Sanitaires public H/F restaurant	2	5	10
RP-1.3	Terrasse	1	30	30
CUISINE				62
OFFICE				62
RP-2.1	Réception	1	5	4
RP-2.2	Stockages froids	1	8	12
RP-2.3	Stocks neutre épicerie	1	8	8
RP-2.4	stockage vaisselle	1	20	2
RP-2.5	préparations froides - dressage entrées+desserts	1	10	8
RP-2.6	préparations chaudes - remise en temp, finitions	1	20	12
RP-2.7	plonge vaisselle et batterie	1	12	10
RP-2.8	office de service : pain-boissons-encaissement	1	40	4
RP-2.9	Local ménage	1	2	2
RP-2.10	Local déchets			en ext.
PERSONNEL CUISINE				0
RP-3.1	sanitaires personnel	2	10	20
RP-3.2	vestiaires-douches personnel	2	10	20
TOTAL SURFACE UTILE				132

5 CADRE OPERATIONNEL

5.1 Montant prévisionnel des travaux

Tranche ferme : 3 200 000 € HT

Tranche conditionnelle : 150 000 € HT

5.2 Planning prévisionnel

Lancement de la consultation due maîtrise d'œuvre :	mars 2019
Choix du maître d'œuvre :	juillet 2019
Etudes de l'Aménagement du restaurant :	août 2019 – janvier 2021
Consultation des entreprises pour l'Aménagement du restaurant :	février 2021 – juillet 2021
Travaux d'Aménagement du restaurant :	août 2021 – octobre 2022
Etudes de logement de fonction et restaurant provisoire :	août 2019 – décembre 2019
Consultation des entreprises pour logement et restaurant provisoire :	janvier 2020 – avril 2020
Travaux de logement de fonction et restaurant provisoire :	mai 2020 – juillet 2020
Fonctionnement restaurant provisoire :	août 2020 – octobre 2022
Déplacement structure restaurant provisoire vers Fossé ouest :	novembre 2022 – février 2023