



*Saint-Louis Agglomération  
et l'association « Petite Camargue Alsacienne »*

**Projet de création d'un nouveau Centre  
d'Initiation à la Nature et à l'Environnement  
(CINE)**



**Programme Maître d' Ouvrage**

**Programme de l'opération  
PROJET**

# Sommaire

<b>1. Le site de l’Au :</b>	<b>2</b>
<b>2. La pisciculture et le site naturel protégé, des expériences pionnières :</b>	<b>3</b>
2.1. Un étrange objet « parachuté » : la pisciculture de Huningue	3
2.2. Réincarnation en « Petite Camargue Alsacienne »	4
<b>3. Le projet de nouveau CINE :</b>	<b>7</b>
3.1. Le réseau des CINE alsaciens	7
3.2. Caractéristiques générales du programme	9
3.3. Caractéristiques architecturales du bâtiment à créer	11
Panneaux photovoltaïque et/ou verdissement des toitures	11
3.4. Organigramme général – locaux et fonctions	15
<b>4. Caractéristiques particulières des locaux :</b>	<b>16</b>
4.1. Accueil	16
4.2. Locaux pédagogiques	16
4.3. Locaux techniques et de services	17
4.4. Locaux de fonctionnement	18
4.5. Circulations internes communes – 89 m <sup>2</sup>	19
4.6. Autres éléments bâtis et aménagements extérieurs	19
<b>5. Approche des surfaces et des coûts :</b>	<b>22</b>
<b>6. Projet de planning :</b>	<b>24</b>
<b>7. Contraintes réglementaires :</b>	<b>25</b>
7.1. Urbanisme	25
7.2. Protections réglementaires	26
7.3. Sécurité des ERP	26
7.4. Accessibilité réglementaire	26
7.5. Risques naturels et technologiques	27

## I. Le site de l'Au<sup>1</sup> :

Du point de vue géographique, le site est une partie de la plaine alluviale (ou basse-plaine) du Rhin, en rive gauche de celui-ci, marquée d'empreintes anthropiques liées notamment aux aménagements hydrauliques (« régularisations » successives du fleuve aux XIXe – XXe siècle, création du canal (à petit gabarit) dit « de Huningue » dans la 1<sup>ère</sup> moitié du XIXe, canaux et centrale hydroélectrique de Kembs dans les années 1920-1930, etc.).

Au milieu d'un paysage aujourd'hui mixte, survivent des vestiges de la « jungle rhénane », traces de lits successifs, bras morts devenus étangs, dans une végétation évoquant la forêt alluviale primaire, avec une grande richesse floristique et faunistique dont le statut de réserve naturelle assure la protection.

Une autre caractéristique de la « basse-plaine » est d'être dominée à l'ouest par la « basse-terrace », formée d'accumulations de graviers, déterminant un talus plus haut d'environ 7 à 10 m qu'elle au droit du site du projet, et jouant un rôle de « filtre » crucial pour la qualité de l'eau des sources et cours d'eau phréatiques parcourant le site, et pour le choix de l'implantation de la Pisciculture en 1852.

La bordure est de la « basse-terrace » est, au moins depuis le XVe siècle<sup>2</sup>, parcourue d'une route dite *Neuweg* (« nouveau chemin »). Celle-ci a été tracée pour être à l'abri des inondations qui touchaient la « basse-plaine », et a plus tard pris une valeur stratégique avec la fixation de la frontière française sur le Rhin (2<sup>e</sup> moitié du XVIIe s.).

Un chapelet de hameaux et d'auberges de carrefour a vu le jour le long du *Neuweg*, et a fini, à une date indéterminée, par former une commune. Celle-ci a cependant été dissoute en 1830, et partagée entre différentes communes adjacentes, dont Blotzheim<sup>3</sup> pour la partie qui nous intéresse. Le *Neuweg* (aujourd'hui R.N. 66<sup>4</sup>) rencontre en effet, au sud du hameau de Haberhæuser, une voie secondaire<sup>5</sup> qui allait du noyau ancien de Blotzheim à Rosenau et au Rhin.

En 1958, le quartier dit de « la Chaussée » a été détaché de la commune de Blotzheim pour être incorporé à celle de Saint-Louis.

Aujourd'hui, la forte urbanisation et les grands travaux qui ont touché la « basse terrasse » (création de l'aéroport, de l'autoroute A35, extractions de gravier...) ont oblitéré les caractéristiques formatrices du paysage.

L'ancienne auberge « A l'Aigle » (*zum Adler*) qui s'était établie au nord du carrefour au XIXe siècle, a été détruite par un incendie en 2016, déterminant ainsi l'opportunité d'implanter le **projet du nouveau Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement (CINE)** sur cette position « stratégique », une fois le foncier acquis par la ville de St-Louis.

---

<sup>1</sup> Ancien nom commun allemand, du féminin (*die Au* ou *die Aue*) désignant une plaine alluviale humide, en général riveraine d'un cours d'eau. Fréquent dans la toponymie du bassin rhénan.

<sup>2</sup> Eléments historiques : site internet de la Ville de St-Louis : <https://www.saint-louis.fr/>

<sup>3</sup> Le plan de finage de Blotzheim (Archives Départementales du Haut-Rhin, 5 C 1159/07, vers 1760) fait effectivement apparaître un « blanc » étroit et allongé, intitulé « ban de la chaussée », séparant la partie principale du finage, des terres, bois et « *pâturage nommé die Aue* ». Le tableau d'assemblage du plan cadastral « napoléonien » (ADHR 3 P 447, 1809) fait apparaître une « *section F dite Neuenweg* », qui semble incorporée au ban de Blotzheim, à moins que le plan n'ait été remanié. Voir site : <https://archives.haut-rhin.fr/>

<sup>4</sup> Toujours identifiée comme telle sur le plan cadastral, mais probablement passée dans la voirie départementale (à vérifier)

<sup>5</sup> Auj. R.D. 12 bis (rue de l'Aéroport), prolongée à l'est par la rue de la Pisciculture / rue du Canal

## 2. La pisciculture et le site naturel protégé, des expériences pionnières :

### 2.1. Un étrange objet « parachuté » : la pisciculture de Huningue

Dès les années 1840, avaient eu lieu dans le Département des Vosges des expériences réussies de fécondation artificielle des œufs de truite, et d'alevinage.

Les milieux scientifiques d'alors, informés, ont saisi l'intérêt de la démarche en vue du repeuplement des cours d'eau français touchés par la surpêche. A l'initiative du savant parisien Victor Coste (1807-1873), titulaire de la chaire d'embryologie au Collège de France, est lancé en 1850 un concours national pour la création d'une pisciculture de salmonidés.

Il est remporté par les ingénieurs des Ponts et Chaussée Berthot<sup>6</sup> et Detzem<sup>7</sup>, alors en charge du canal du Rhône au Rhin, qui proposent le site, proche de la jonction du canal avec le Rhin, dans la basse-plaine. Leur projet y est réalisé de 1852 à 1859 ; on ne sait pas si un architecte y a « mis sa patte ». L'Etat a pour cela pris à bail 35 ha de l'*Au*, sur les propriétés de la Commune de Blotzheim.

L'ensemble bâti, dit à l'origine « Pisciculture de Huningue », est conçu sur un plan régulier, articulé sur un axe de symétrie se terminant à un pavillon de direction, schéma néo-classique quelque peu antinomique avec une architecture d'origine vernaculaire et montagnarde, même « romantisée ». Il s'agit du plus grand ensemble homogène d'architecture « chalet » du Second Empire en Alsace. Ce vocabulaire était alors plutôt utilisé pour des pavillons d'agrément dans les parcs à l'anglaise de la bonne société, ou pour des constructions provisoires (gares, grandes expositions ou autres événements...).

Son implantation campagnarde et son organisation sophistiquée ne doivent pas faire oublier qu'il s'agit d'une usine, *high-tech* dans le contexte de l'époque, comprenant habitations de directeur, d'ouvriers et de gardiens, salle des machines avec turbines pour la fourniture d'eau de source sous pression, bâtiments d'essais et d'élevage des embryons et alevins...

Il comprend trois grands corps de bâtiment en pierre, briques et colombages, ornés de décors élaborés en bois découpé, sous toitures à faible pente couvertes de tuiles « mécaniques », dont les extrémités forment des « chalets » surélevés d'un étage. Le bâtiment principal ferme l'axe du chemin d'accès, et l'espace encadré par ces trois constructions forme jardin d'agrément. L'entrée du site est ponctuée de deux maisons de gardes jumelles. Diverses dépendances complètent l'ensemble.

Devenus « Pisciculture Impériale » (*Kaiserliche Fischzuchtanstalt*) sous régime allemand, les bâtiments ont été en partie remaniés, avec la perte des ailes du bâtiment principal, remplacées par un seul corps en pierre de taille, ce qui illustre peut-être une certaine fragilité de cette architecture par rapport à un milieu naturel et à un processus industriel intrinsèquement humides.

Cédé en 1905 à la Commune de Blotzheim qui le met en gérance, en déclin après la 2<sup>e</sup> guerre mondiale, le site était dans un état de quasi-abandon vers 1970. Il a été sauvé à l'initiative des premiers mouvements naturalistes et écologistes, avec l'aide de chantiers de bénévoles (association « Maisons Paysannes d'Alsace »), relayés ensuite par le Conseil Général du Haut-Rhin, qui a fait réaliser dans les années 1990 une restauration de l'ensemble bâti, de grande qualité.

<sup>6</sup> Eugène Berthot (1800 – 1878), ingénieur en chef du canal du Rhône au Rhin en poste à Besançon, coauteur avec Detzem d'un opuscule sur la *fécondation artificielle du poisson*, imprimé à Mulhouse en 1851 par J.P. Risler. (Bulletins de la Société Industrielle de Mulhouse, en ligne sur <https://gallica.bnf.fr/>).

<sup>7</sup> André Detzem (1817-1892), en poste à Mulhouse comme ingénieur d'arrondissement, membre de la Société Industrielle de Mulhouse (SIM) au moins de 1842 à 1857 (Bulletins de la SIM, en ligne sur <https://gallica.bnf.fr/>).

## 2.2. Réincarnation en « Petite Camargue Alsacienne » :

Dès 1957, le journaliste L.P. Luttenbacher (dit *Lutten*), du quotidien « l'Alsace » de Mulhouse, avait dans ses articles inventé le surnom de « Petite Camargue Alsacienne » pour désigner le site de l'Au. Bien que l'on puisse discuter de la pertinence de cette appellation, celle-ci s'est imposée au point d'être adoptée pour désigner l'association en charge de la gestion du site, créée en 1976.

Avant cela, avait été amorcée et développée une action militante pour gagner l'opinion publique en développant une stratégie sur le terrain, avec le concours de la presse. Le premier **Centre d'Initiation à la Nature de l'Au (CINA)** a été inauguré en **1977**. La même année, est déposée une demande de classement de l'Au en Réserve Naturelle sur 500 ha.

En 1978, est contractualisée la location des bâtiments de l'ancienne « Pisciculture Impériale » avec 30 ha de terrain, et une SàRL est créée pour la reprise de la production de poissons, exigée par le bail. La création officielle de la Réserve Naturelle « Petite Camargue Alsacienne » (120 ha sur les bans de Saint-Louis, Village-Neuf et Rosenau, propriété de la Commune de Blotzheim) intervient en 1982.

En 1987, est conclu un bail emphytéotique pour 99 ans avec la commune de Blotzheim, portant sur 104 ha de terrain, assorti d'un versement de 4 millions de francs (dont plus de la moitié provenant de partenaires suisses de Bâle). La construction des observatoires est entreprise par les « Bras Cassés », les bénévoles se réunissant le jeudi.

Avec l'inclusion de 450 ha de l'Île du Rhin en 2005, la Réserve Naturelle s'étend actuellement sur 904 ha. Un champ de maïs de 120 ha sur l'Île du Rhin, inclus dans la réserve, a été renaturé avec le concours d'EDF en 2015.

En 2016, l'**association « Petite Camargue Alsacienne » (PCA)** comptait près de 700 membres. Elle gère, avec une direction générale et une quinzaine de collaborateurs/trices :

- La Réserve Naturelle de la Petite Camargue Alsacienne de 904 hectares de terrain,
- Le Centre d'initiation à la nature et à l'environnement (CINE),
- La Pisciculture « Saumon 2020 »,
- La Station de recherche et de suivi d'espèces, dans le cadre de partenariats avec l'Université de Bâle et le CNRS de Strasbourg.

Elle a également en charge l'entretien du patrimoine bâti, dont l'ancienne « Pisciculture Impériale », la maison éclusière restaurée sur l'ancien canal du Huningue, etc.

Aujourd'hui, les 11 bâtiments de l'ancienne pisciculture sont occupés :

- Le pavillon central (maison du directeur) abrite les bureaux et des appartements,
- Les maisons de gardiens accueillent des stagiaires,
- Les petites maisons Est et Ouest sont respectivement un laboratoire de recherche et une station ornithologique. C'est dans cette station que se pratique le baguage d'oiseaux, sous l'égide du Centre de Recherche sur la Biologie des Populations d'Oiseaux du Muséum d'Histoire Naturelle de Paris,
- La maison de la Réserve Naturelle accueille les expositions temporaires,
- Les dépendances sont utilisées comme ateliers et hangars,
- L'aile Est abrite essentiellement un élevage de saumons destinés au repeuplement du Rhin et de ses affluents dans le cadre du plan de réintroduction "Saumon 2000". Ainsi 300 000 œufs de saumons de souches diverses sont incubés chaque année, tout comme un petit nombre de truites fario par l'association « Saumon Rhin ».
- L'aile Ouest accueille les visiteurs pour leur présenter l'histoire de notre grand fleuve sous l'intitulé « Mémoire du Rhin ».



*Ci-dessus : vue d'ensemble vraisemblablement prise de la « basse terrasse », état en 1862 (Document ADHR)*

*Ci-dessous ; vue d'ensemble dans l'axe central, avec les deux pavillons d'entrée. Etat en 2018*



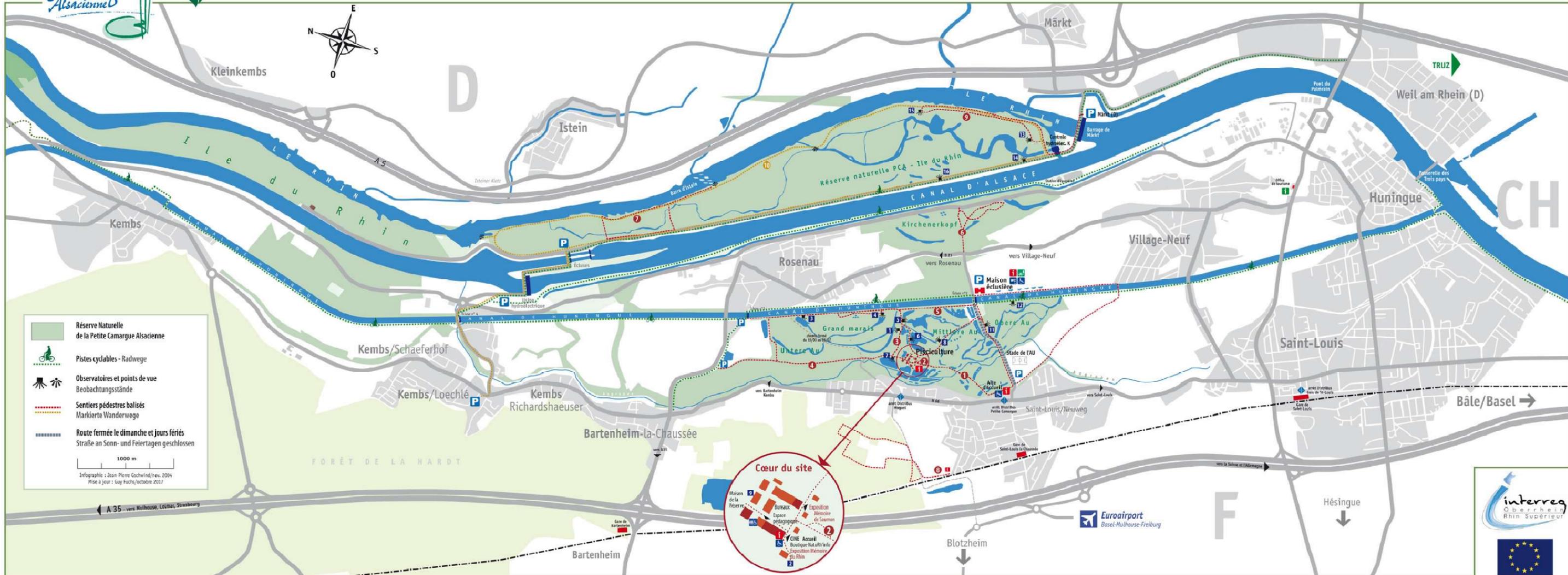
*Ci-contre à gauche : vue perpendiculaire à l'axe central : à gauche, pavillons jumeaux de l'entrée de l'établissement, à droite, pavillons d'extrémités des bâtiments d'élevage jumeaux. Etat en 2018*

*Ci-dessous ; Vue rapprochée du bâtiment principal, état en 2018. Les ailes d'origine ont disparu après 1870.*



# PETITE CAMARGUE ALSACIENNE

une Réserve Naturelle de 904 ha dans l'ancienne plaine d'inondation du Rhin  
ein 904 ha grosses Naturschutzgebiet in der ehemaligen Rheinaue



**Réserve Naturelle**  
Ministère de l'Environnement

**Petite Camargue Alsacienne**  
Veuillez respecter la réglementation

**L'accès à la Réserve Naturelle est réglementé. Merci de respecter la réglementation. (Décret n° 2006-928 du 27/07/2006)**  
Les groupes non encadrés par le CINE sont priés de demander une autorisation.

Der Zugang zum Naturschutzgebiet ist beschränkt und reglementiert. Bitte beachten Sie die Zugangsregeln. Gruppen, die nicht vom CINE begleitet werden, werden gebeten, eine Zugangsgenehmigung vorab einzuholen.

Empruntez les chemins balisés (AP 2005-037-004 du 6/12/2015) Soyez discrets, patients et ouvrez vos yeux et vos oreilles. Benutzen Sie die markierten Wege, verhalten Sie sich ruhig und aufmerksam, öffnen Sie Ihre Augen und Ohren!

**Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement**

Accueil - animations  
informations - expositions  
boutique

Tél. 03 89 89 78 59

E-mail : [petitecamarguealsacienne@wanadoo.fr](mailto:petitecamarguealsacienne@wanadoo.fr)  
[www.petitecamarguealsacienne.com](http://www.petitecamarguealsacienne.com)

**Sentiers de découverte - Fußwege**

1	Chemin de la pisciculture - Weg zur Fischzucht	1 km
2	Sentier des mares - Rundgang Teiche	0,3 km
3	Sentier des observatoires - Rundgang Beobachtungsstände	1 km
4	Sentier du grand marais - Rundgang Grosses Ried	3,2 km
5	Sentier de la Mittlere Au - Rundgang Mittlere Au	3,7 km
6	Sentier du Kirchenerkopf - Rundgang Kirchenerkopf	2 km
7	Sentier des escapades rhénanes - Rundgang lebendiger Rhein	3 km
8	Sentier sur la piste de l'eau - Rundgang Auf der Spur des Wassers	4 km
9	Sentier du « Petit-Rhin » au « Vieux-Rhin »	3,5 km
10	Grand tour de l'Île du Rhin - Grosser Rundgang „Rheininsel“	12 km

**Observatoires et points de vues - Beobachtungsstände**

Plaine de l'AU	
1	Observatoire du Grand Marais
2	Abri banc Ornis
3	Belvédère du Grand Marais
4	Abris-banc Lion's
5	Observatoire « Georges-Muller »
6	Observatoire de l'étang U
7	Observatoire de l'étang Nord
8	Observatoire de la Mittlere Au
Île du Rhin	
9	Mangeoires d'hiver
11	Observatoire rue du Canal
12	Observatoire « Jean-Roland »
13	Belvédère du Petit Rhin
14	Observatoire « Köhler Kopf »
15	Observatoire « Mathieu-Ritter »
16	Observatoire « Ochsén Kopf »

Interreg Oberrhein Rhin Supérieur

Logo of the European Union

Logo of the French Republic

Logo of the Ministry of Ecological Transition and Solidarity

QR code

### 3. Le projet de nouveau CINE :

#### 3.1. Le réseau des CINE alsaciens :

Attribué par l'**Association Régionale pour l'Initiation à l'Environnement et à la Nature en Alsace** (ARIENA), et soutenu par la Région Grand Est et la Collectivité européenne d'Alsace, le **label CINE** est un gage de qualité. Il est décerné au bout de 3 ans de fonctionnement, et renouvelable tous les 3 ans.

« Les **Centres d'initiation à la nature et à l'environnement (CINE)** sont des associations entièrement dédiées à l'éducation à la nature et à l'environnement qui agissent sur un territoire doté d'une identité naturelle et géographique propre (ex : Ried, Hautes-Vosges, Sundgau, etc.).

Associations d'intérêt général, les CINE disposent de **bâtiments adaptés à l'accueil du public et s'appuient sur les compétences d'une équipe salariée, formée et professionnelle, et de membres bénévoles.**

Chaque CINE pilote les actions d'éducation à la nature et à l'environnement sur son territoire, en lien avec les partenaires publics et privés locaux, les associations locales ou régionales, les habitants et les établissements scolaires. Tous peuvent être membres du CINE et sont invités à participer à sa gouvernance.

Les CINE participent directement au développement durable des territoires en étant présents sur le champ éducatif, social, environnemental, touristique, culturel.<sup>8</sup> »

Les associations labellisées « CINE » sont identifiables grâce à ce logo :



A ce titre, l'**association « Petite Camargue Alsacienne »** s'engage à :

- Sensibiliser un large public à l'environnement naturel et humain,
- Garantir la qualification de son personnel,
- Garantir la qualité et l'évaluation des offres éducatives,
- Favoriser le développement local par l'animation, l'information, la formation et la promotion du territoire,
- Encourager chacun à adopter des comportements respectueux du patrimoine naturel et humain,
- Développer les coopérations entre les CINE, les associations et les partenaires locaux.

L'association PCA propose tout au long de l'année des animations pour enfants et pour un large public adulte (associations, familles, clubs, comités d'entreprise, voyageurs...), dans la Réserve Naturelle et sur le territoire des 40 communes de Saint-Louis Agglomération et de 6 communes riveraines du Rhin :

- Vacances nature pour tous
- Activités pour les maternelles, les primaires, les collégiens et les lycéens
- Formations et expertises sur les techniques environnementales
- Sorties guidées pour groupes
- Conférences et des expositions
- Actions sociales et solidaires.

L'ensemble de ces missions est mené par une équipe d'animateurs qualifiés pour intervenir sur des thématiques nature et environnement agréées par l'Education Nationale. Le réseau alsacien comprend au total dix structures labellisées CINE et fédérées par l'ARIENA, dont les neuf autres sont :

<sup>8</sup> Extrait du site internet de l'ARIENA : <http://ariena.org/>.



La grange aux paysages, Lorentzen (67)



Maison de la nature du delta de la Sauer, Munchhausen (67)



CINE de Bussière, Strasbourg Initiation Nature Environnement (67)



Maison de la Nature du Ried et de l'Alsace centrale, Muttersholtz (67)



Observatoire de la nature, Colmar (68))



Maison de la Nature du Vieux Canal, Hirtzfelden (68)



Maison de la nature du Sundgau, Altenach (68)



Centre d'Initiation à la Nature du Rothenbach, Wildenstein (68)



### 3.2. Caractéristiques générales du programme :

Saint-Louis Agglomération et l'Association de la petite Camargue alsacienne, ont engagé une réflexion sur la création d'un **bâtiment d'accueil à l'une des portes d'entrée du site**.

L'objectif est double :

- Créer un bâtiment visible de la rue de Strasbourg, au droit du carrefour « stratégique » menant à la réserve naturelle depuis la voirie principale (ex – R.N. 66). Il s'agira **d'un bâtiment exemplaire en matière d'économie d'énergie (volonté d'atteindre le passif) et de confort thermique**. L'emploi de matériaux biosourcés et géo-sourcés sera un atout indéniable pour ce projet.
- Répondre aux besoins en locaux, salles d'activités, bureaux, etc., du Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement (CINE), actuellement à l'étroit et dispersés sur plusieurs lieux.

Les besoins de l'Association sont en effet multiples :

- Avoir une visibilité sur un axe passant,
- Pouvoir s'ouvrir sur le quartier environnant,
- Améliorer les conditions d'accueil et de travail des usagers, de l'équipe d'animation et des bénévoles,
- Disposer d'un équipement optimisé, avec une meilleure fonctionnalité.

Une étude de faisabilité a été réalisée sous l'impulsion d'un comité de pilotage composé de membres de l'association et de représentants du personnel, avec l'assistance de l'ADAUHR. Elle a eu pour objet de définir les caractéristiques du projet, son organisation fonctionnelle et son implantation sur le site, et de définir le coût prévisionnel des travaux en vue d'associer des partenaires financiers et administratifs au projet.

Plusieurs scénarios ont été étudiés, qui ont permis de simuler des réponses aux besoins sur les **parcelles cadastrées Commune de St-Louis, section 10, N<sup>os</sup> 612 et 613** (ancienne auberge « A l'Aigle »), situées à l'angle des rues de la Pisciculture et de Strasbourg, et dont l'emprise foncière cumulée est de l'ordre de **3 633 m<sup>2</sup>**.

Le projet de **CINE<sup>9</sup>** à implanter sur le site vise à créer un **établissement recevant du public (ERP)** spécialisé dans l'accueil de courte durée (une journée au maximum) de différents types de publics, venant pour y recevoir, à des degrés divers, des formations ou informations relatives à la nature et à l'environnement.

Les **publics visés** sont les suivants :

- **Scolaires (accueil simultané de 2 classes de 30 enfants maximum) :**
  - Tous cycles, de la maternelle au lycée.
  - Accueil à la ½ journée ou à la journée, par groupes de deux classes de préférences (commodité de transport : remplissage d'un autobus ou autocar), soit 60 personnes pouvant être accueillies à l'abri, reçues dans des locaux distincts (thèmes et niveaux pouvant être différents), avec possibilités de repas sur place.
- **Enfants et jeunes hors temps scolaires :**
  - Contraintes en durée et effectifs analogues, activités de loisirs à thèmes "nature". Séjours éventuellement plus longs, l'hébergement se faisant ailleurs.
  - Expositions thématiques,
  - Evénements, tels que fêtes ou animations de grande envergure.
- **Public adulte :**

<sup>9</sup> Par commodité, on conservera cette abréviation dans la suite du présent programme.

- Espace destiné à l'accueil du public, avec une vocation touristique : Point d'information/ Documentation sur la réserve/ Bar/ Boutique/ Exposition temporaire/ WC) :
  - Prestations thématiques "loisirs" de courte durée, jours ouvrés et non ouvrés, par exemple sorties de découverte pédestre ou à vélo,
  - Expositions thématiques,
- **Le Personnel du CINE :**
    - Conférences
    - Gestion administrative (bureaux)
    - Formations, par exemple d'animateurs
    - Événements, tels que fêtes ou animations de grande envergure
    - Réunions internes à la structure ou prêt de locaux.

Ces données, issues du projet éducatif défini par le comité de pilotage réunissant les différents partenaires du projet, ont été traduites ci-après sous forme de tableaux.

Les locaux à réaliser se répartissent en **quatre catégories** :

- **Locaux pédagogiques** destinés aux activités encadrées par des animateurs (salles d'activités, de conférences, d'exposition, de documentation, cuisine pédagogique...).
- **Locaux d'accueil du public** destinés à l'accueil des publics, information de ceux-ci (point d'accueil, prospectus, bar, boutique)
- **Locaux de fonctionnement** comprenant bureaux, locaux de préparation, tisanerie, local repro..., destinés au travail interne du personnel et au fonctionnement de la structure.
- **Locaux techniques et de service** comprenant rangements, office, vestiaires, sanitaires, ménage, chaufferie...

Au regard de la réglementation relative à la **sécurité des ERP**<sup>10</sup>, il est probable que l'ERP comprenne les **types** :

- L : (Salles à usage d'auditions, conférences, réunions, spectacles, à usages multiples)
- R : (Etablissements d'enseignement, colonies de vacances, crèches)
- W : (Administrations, banques, bureaux)
- N : Restaurants et débits de boissons

Il n'est pas possible de dire à ce stade dans quelle **catégorie** entrera l'ERP. Au regard de l'effectif admissible théorique défini par la réglementation pour le type L (1 pers. / m<sup>2</sup>) et des locaux qui seront classés dans ce type (point d'accueil 60 m<sup>2</sup> + hall entrée 40m<sup>2</sup>+ salle pédagogique 160 m<sup>2</sup>, soit 260 m<sup>2</sup> au total), il est *possible* que les services de contrôle retiennent la **4<sup>e</sup> catégorie** (effectif compris entre 200 et 300 personnes).

Cependant, afin de rester en **5<sup>e</sup> catégorie (pour des raisons économiques et de gestion à long terme)**, il sera envisageable **de diviser le futur bâtiment en deux, voire en trois établissements distincts**. La division pourra se faire par la mise en place de systèmes de séparation respectant les préconisations en matière de sécurité incendie et d'accessibilité (degrés CF-PF et système SSI adéquat).

Au regard du dénivelé important du terrain, un des grands défis de ce projet réside dans le respect de la réglementation sur **l'accessibilité aux ERP des personnes à mobilité réduite (PMR)**.

Il y a **une volonté de se passer d'ascenseur**. Cependant l'intégration du/des bâtiment(s) devra se faire en **respectant le profil actuel du terrain**, ainsi que son environnement naturel.

<sup>10</sup> Arrêté du 25 juin 1980 modifié (version en vigueur à la date du présent programme).

### 3.3. Caractéristiques architecturales du bâtiment à créer :

Les contraintes d'accessibilité évoquées ci-dessus amènent à réfléchir sur les caractéristiques architecturales à donner au nouveau bâtiment.

**L'accroche visuelle sur la voirie publique (rue de Strasbourg)** implique la conception d'un bâtiment sur lequel le regard est attiré (sans complexité architecturale). Cependant, il doit être à bonne distance de la rue passante pour éviter les nuisances sonores et les problèmes de sécurité avec le public en bas âge. **Les tons foncés (tel que le gris anthracite ou le noir...) sont à proscrire en façade.**

Une mise à profit de la dénivellation pourra être envisagée : Le niveau haut du terrain étant du côté de la rue de Strasbourg (~ 255,40 m NGF<sup>11</sup>), et le niveau bas se situant sur la base du talus (~249,10 m) du côté du parking de l'Au.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment à créer seront impactées :

- Par la **réglementation en vigueur** (PLU de St-Louis, voir plus loin, notamment sur la question des pentes de toitures<sup>12</sup>),
- Par les contraintes d'implantation résultant des demandes de la ville de St-Louis (implantation de **l'accès véhicules au site sur l'une ou l'autre des deux voies, à distance du carrefour et de ses feux de circulation**). Pour information, si l'accès carrossable doit se faire au niveau de la rue de Strasbourg, la nature départementale de la voie, impliquera l'aval de la collectivité propriétaire (CeA).
- Par le « **coefficient de biotope par surface (CBS)** » (fixé à 0,5)<sup>13</sup>,
- Par **la nature et les caractéristiques du programme** (ERP, locaux d'accueil du public, accessibilité, la sécurité incendie...)
- Le respect de la **réglementation thermique RE2020** avec un bâtiment **peu gourmand en énergie, et avec des choix techniques ne nécessitant pas trop d'entretien**. En privilégiant l'usage de matériaux biosourcés.
- Etc...

La forme du bâtiment sera **la plus simple et la plus compacte possible**.

La demande d'**éloignement maximal de l'accès véhicules par rapport au carrefour** devra être un point important dans le choix de l'implantation du futur bâtiment et de ses accès.

**Une circulation douce pour les piétons et les vélos** devra être aménagée le long du terrain, dans la partie de la rue de la Pisciculture qui monte depuis le parking de l'Au vers la rue de Strasbourg.

**Panneaux photovoltaïque et/ou verdissement des toitures**  
**Obligatoire SI le bâtiment a une emprise au sol supérieure à 500m<sup>2</sup> :**

Aux termes des dispositions de l'article L. 171-4 du CCH, le maître d'ouvrage doit intégrer sur les bâtiments ou parties de bâtiments assujettis :

•soit un procédé de production d'énergies renouvelables (solaire photovoltaïque, solaire thermique par ex.) ;

<sup>11</sup> Cotes d'altitude selon plan topographique rue de l'Aéroport - rue de la Pisciculture (1/750<sup>e</sup>, Cabinet Géomex, Blotzheim, 2018)

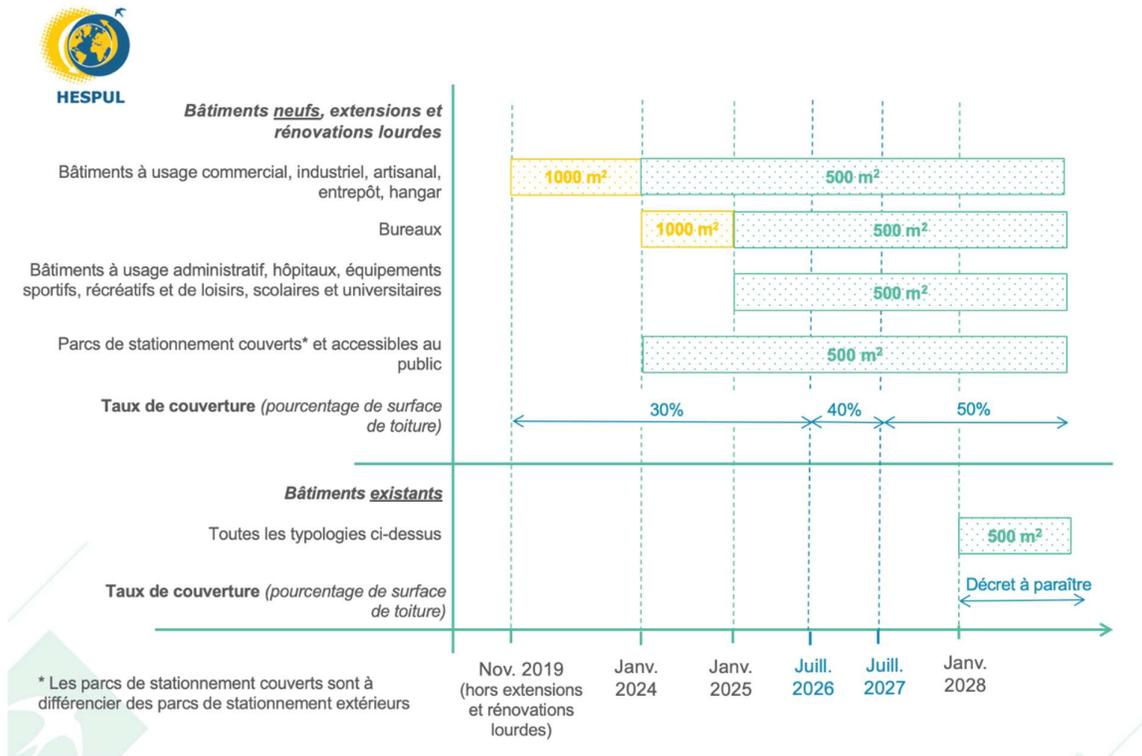
<sup>12</sup> En ligne sur <https://www.saint-louis.fr/PLU>

<sup>13</sup> Mode de calcul du CBS : Annexe N°5 au règlement du PLU, en ligne sur <https://www.saint-louis.fr/PLU>

- soit un système de végétalisation en toiture présentant des performances décrites par cet article.
- L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 19 décembre 2023 précise la proportion de surface à équiper :
- minimum 30% de la surface de la toiture à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
  - minimum 40% de la surface de la toiture à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2026 ;
  - minimum 50% de la surface de la toiture à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2027

S'agissant des systèmes de végétalisation des toitures, l'arrêté du 19 décembre 2023 fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter ces installations (épaisseur substrat, capacité de rétention d'eau, nombre et type de végétaux, alimentation en eau, etc.).

Évolution de l'obligation en fonction des catégories de bâtiments, des dates et de la surface d'emprise au sol : Loi climat et Résilience du 22 août 2021









## 4. Caractéristiques particulières des locaux :

### 4.1. Accueil :

- **Espace d'accueil ~60 m<sup>2</sup> (Fiche n°1)**

Accueil des publics, encadrés (sur réservation) et spontanés.

Contrôle des circulations dans le bâtiment.

Espace pour poste d'agent d'accueil : secrétariat, comptabilité et acquittement des frais.

Coin vente artisanat local et produits du terroir, sécurisé hors temps de présence de l'agent d'accueil.

**Liaisons :**

- Accès principal depuis l'extérieur (parvis)
- Possibilité d'accès aux jardins extérieurs
- Circulation interne vers d'autres locaux
- Accès direct ou proche au stockage « A ».

**Espace modulable divisible en sous-espaces :**

- Lieu de convivialité aspect salon, buvette, tables...
- Espace d'expositions temporaires.
- Espace bibliothèque et multimédia permettant un travail en petits groupes : recherche documentaire, consultation, outil pour réaliser la transmission (faire un journal, préparer une expo...)

**Aménagements particuliers :**

- Panneau d'affichage donnant sur l'extérieur, éventuellement numérique.
- Panneaux d'affichage muraux (support papier)
- Coin vente - petite consommation
- *N.B. : bar-comptoir avec évier compris dans le coût des travaux.*

- **Hall d'entrée zone pédagogique ~40 m<sup>2</sup> (Fiche n°2)**

Accueil des publics encadrés (sur réservation uniquement)

Zone de vestiaires pour vestes, chaussures et sacs

**Liaisons :**

- Accès principal depuis l'extérieur (parvis)
- Circulation interne vers la salle pédagogique et vers les sanitaires
- Possibilité d'accès aux jardins extérieurs

**Aménagements particuliers :**

- Panneaux d'affichage muraux (support papier)
- Bancs, casiers, et patères

### 4.2. Locaux pédagogiques :

- **Salle pédagogique – 160 m<sup>2</sup> (Fiche n°3)**

Salle modulable divisible en deux sous-espaces par cloison mobile, avec possibilité d'occulter la lumière du jour. Expérimentation, observation et petits jeux, permettant le travail en groupe ainsi que les grandes réunions (conférences, assemblées).

**Liaisons :**

- Accès par l'espace d'accueil/vestiaires.
- Accès par l'extérieur possible mais avec tapi de propreté (« décrochage »).
- Accès extérieur direct hors temps d'ouverture de l'accueil.

- Liaison directe aux sanitaires/vestiaires.
- Liaison directe à l'office traiteur.
- Liaison directe au stockage « B » et au stockage « C »

**Aménagements particuliers :**

- Equipée de 2 vidéoprojecteurs indépendants en cas d'utilisation double, avec cloison mobile déployée.
- Supports d'affichage à hauteur adaptée aux publics (enfants - adultes)
- Cloison mobile
- 7ml de rangements toute hauteur dans la salle

**• Cuisine pédagogique mutualisée avec l'office traiteur – 30 m<sup>2</sup> (Fiche n°4)****La cuisine pédagogique :**

Prolongement de la salle pédagogique. Plan de travail central, réfrigérateur, micro-ondes, évier sur meuble, placards (N.B. : compris dans le coût des travaux).

Lieu d'expérimentation, d'observation et de petits jeux, permettant le travail en groupe.

**Liaisons :**

- Liaison directe à la salle pédagogique.
- Mutualisée avec l'office traiteur.
- Accès à la zone pique-nique extérieure.

**L'office traiteur :**

Réception et service de repas en liaison froide par un traiteur.

Zone de stockage de nourriture chaude ou froide, maintien en température, réchauffage, lave-vaisselle, plonge (N.B. : compris dans le coût des travaux). Pas de préparation. Respect de la marche en avant, séparation propre-sale, etc. (recommandations HACCP).

Prévoir des rangements pour 100 couverts.

**Liaisons :**

- Accès par le hall et vers la salle pédagogique.
- Mutualisé avec la cuisine pédagogique.
- Accès de service par l'extérieur.

**4.3. Locaux techniques et de services :****• Infirmerie – 9 m<sup>2</sup> (Fiche n°5)**

Premiers soins, repos - Endroit calme, mais pas isolé. Lit de repos, possibilité de brancard

**Liaisons :**

- Accès direct par le hall d'accueil de la zone pédagogique
- Proximité accès extérieur (jardin pédagogique)

**• Local ménage – 6 m<sup>2</sup> (Fiche n°6)**

Stockage du matériel de ménage et des produits d'entretien. Avec vidoir et patères.

**Liaisons :**

- Donne sur une circulation interne commune.

**• Local poubelle – 9 m<sup>2</sup> (Fiche n°7)**

Rangement intermédiaire des bacs de tri standardisés de l'intercommunalité, à roulettes avec couvercles. Ventilé. Proximité ou mutualisation possible, avec les poubelles destinées à l'usage du public, et avec les poubelles à compost.

**Liaisons :**

- Liaison vers l'extérieur, prévoir un emplacement délimité au sol sur voirie, pour enlèvement.
- Proximité office traiteur et cuisine pédagogique.

**• Local de stockage A – 5 m<sup>2</sup> (Fiche n°8)**

Rangement des articles de boutique et réserve (réfrigérateur pour des boissons, paniers bio, miel...)

**Liaisons :**

- Donne sur le hall d'accueil/exposition ou sur une circulation interne commune, à proximité de l'accueil.

**• Local de stockage B – 30 m<sup>2</sup> (Fiche n°9)**

Dimensionné pour le rangement du mobilier de la salle pédagogique selon la configuration à donner à celle-ci : 20 bancs (= 60 places) + 40 chaises = 100 places assises + 10 tables à rangement vertical ou sur chariot. Portes larges pour passage de chariots (2 ou 3 UP).

**Liaisons :**

- Donne directement sur la salle pédagogique ou sur une circulation interne commune, à proximité immédiate de celle-ci (*Local à risques, voir selon avis contrôleur technique ou SDIS*).

**• Local de stockage C – 15 m<sup>2</sup> (Fiche n°10)**

Dimensionné pour le rangement du matériel pédagogique.

Donne directement sur la salle pédagogique ou sur une circulation interne commune, à proximité immédiate de celle-ci (*Local à risques, voir selon avis contrôleur technique ou SDIS*). Accès depuis l'extérieur pour permettre un chargement/déchargement facile depuis un véhicule.

**Aménagements particuliers :**

- Vidoir avec douchette pour le nettoyage du matériel
- Etagères et armoires avec fermeture par clef

**• Locaux techniques – 20 m<sup>2</sup> (Fiche n°11)**

A répartir entre TGBT / Informatique, Chaufferie, Centrale de Traitement d'Air (CTA).

**Liaisons :**

- Donne sur une circulation interne commune.

**• Sanitaires des groupes – 25 m<sup>2</sup> (Fiche n°12)**

Divisé en secteurs Hommes/Garçons et Femmes/Filles, chaque secteur avec un WC PMR.

**Liaisons :**

- Accès par l'espace d'accueil ou par une circulation interne commune
- Accès par la salle pédagogique

**• Sanitaires publics de l'espace accueil/exposition – 8 m<sup>2</sup> (Fiche n°13)**

Divisé en deux toilettes PMR Hommes et Femmes

**Liaisons :**

- Accès par l'espace d'accueil/exposition, ou par une circulation interne commune

**4.4. Locaux de fonctionnement :**

Peuvent être en étage, liaison aux autres groupes de locaux par circulation interne commune.

- **Tisanerie/ Réunion/ Local de convivialité du personnel – 20m<sup>2</sup> (Fiche n°14)**

Salle de détente / convivialité personnel, équipée d'une kitchenette (évier, plan de travail, micro-ondes, réfrigérateur, placards (N.B. : compris dans le coût des travaux). Servira de salle de réunion pour les réunions d'équipe.

**Liaisons :**

- Accès par l'espace d'accueil ou par une circulation interne commune.
- Proximité avec bureaux (éventuellement en étage ?)

- **Local vestiaires/douches/sanitaires personnel – 16m<sup>2</sup> (Fiche n°15)**

Une douche mixte, un WC PMR mixte avec un urinoir, et un vestiaire mixte (pour déposer des affaires personnelles et des chaussures) avec des casiers, des patères et des bancs pour 8 personnes (N.B. : attention au Code du Travail, la séparation en locaux hommes et femmes peut être imposée).

**Liaisons :**

- Accès par l'espace d'accueil ou par une circulation interne commune.
- Proximité avec bureaux (éventuellement en étage ?)

- **Bureaux des animateurs – 3 locaux : un local de 16 m<sup>2</sup> (Fiche n°16) et deux locaux de 24m<sup>2</sup> (Fiche n°17)**

Il est prévu un groupe formé de deux bureaux, et deux groupes formés de 3 bureaux, avec câblage et prises électriques et informatiques. Chaque bureau pourra accueillir 2 personnes.

**Liaisons :**

- Circulation interne commune
- Proximité bureau de direction
- Proximité local personnel
- Proximité local reprographie

- **Bureau de direction – 16 m<sup>2</sup> (Fiche n°18)**

Un bureau pour une personne et pour l'accueil occasionnel d'animateurs et de personnes extérieures, (2-3 personnes), avec câblage et prises électriques et informatiques.

**Liaisons :**

- Circulation interne commune
- Proximité local personnel et autres bureaux.
- Proximité local photocopie.

- **Local reprographie – 6 m<sup>2</sup> (Fiche n°19)**

Reproduction et préparation de documents. Rangement de matériel fongible (papier, cartouches). Prévoir un système de ventilation à proximité.

**Liaisons :**

- Circulation interne commune (peut être dans un passage élargi ou une alcôve)
- Proximité local personnel et autres bureaux.

#### **4.5. Circulations internes communes – 89 m<sup>2</sup> (Fiche n°20):**

Les circulations individualisées nécessaires pour desservir les locaux du nouveau bâtiment, inclus les emprises des éventuels escaliers et ascenseur. Les concepteurs se montreront économes en la matière.

#### **4.6. Autres éléments bâtis et aménagements extérieurs :**

Les autres éléments bâtis décrits ci-après seront tous à organiser de plain-pied (possibilité de créer plusieurs entités):

- **Local sanglier – 20 m<sup>2</sup> (Fiche n°21)**

La maîtrise des populations de sangliers sur les espaces limitrophes et le territoire de la Réserve Naturelle de la « Petite Camargue Alsacienne », et la nécessité de prévenir les dégâts liés à cette espèce, entraînent des mesures telles que l'organisation de battues ou de chasses particulières. Le gestionnaire de la Réserve, sous l'autorité du préfet, définit l'organisation des modalités à mettre en œuvre à cet effet.

La valorisation des produits de ces chasses nécessite la **création d'un local spécifique** (~20 m<sup>2</sup> utiles) comprenant :

- 1 salle carrelée sol et murs (mini. 2x2m), avec évacuation d'eau au sol, équipée pour suspendre 2 sangliers (2 crochets, charge 80 kg chacun), avec point de puisage pour un jet d'eau froide
- 1 zone planche de travail découpe (1,5 x 1m)
- 1 chambre froide (1,5 x 1 m) pour stocker jusqu'à 4 sangliers,
- Autres équipements : prises électriques compatibles avec ambiance humide, évier eau chaude et froide, petite table à tiroirs (papier), stockage couteaux.

**Liaisons :**

- Le local sanglier serait desservi par une circulation de service carrossable, non imperméabilisée, interne au site.
- Il ne communiquerait pas directement avec le CINE

- **Abris à véhicules automobiles (Fiche n°22) et cycles (Fiche n°23) des salariés du CINE – 80 m<sup>2</sup>**

Ces abris pourront être conçus comme des « carports ».

Ils comprendront :

- 3 places pour véhicules salariés
- 2 places pour véhicules CINE (dont une place avec borne de recharge électrique)
- 6 places pour vélos salariés + triporteur (garage à vélo 15m<sup>2</sup>)

**Liaisons :**

- Desserte par une circulation carrossable non imperméabilisée, interne au site

- **Cabane de jardin – 6 m<sup>2</sup> (Fiche n°24)**

Local de rangement fermé pour le remisage des outils de jardin.

**Liaisons :**

- Proximité du jardin pédagogique
- Proximité de la cuisine pédagogique

- **Aire de pique-nique abritée – 30 m<sup>2</sup> (Fiche n°25)**

Cette aire sera protégée de la pluie, mais non fermée.

**Liaisons :**

- Proximité de la circulation carrossable non imperméabilisée, interne au site
- Proximité du jardin pédagogique
- Proximité de la cuisine pédagogique

- **Jardin pédagogique – 100 m<sup>2</sup> (Fiche n°26)**

Aire clôturée (protection contre nuisibles) à valoriser comme potager/jardin de simples, etc., dans le cadre des activités pédagogiques du CINE.

**Liaisons :**

- Proximité de la cabane de jardin
- Proximité de la cuisine pédagogique
- Proximité avec la zone vestiaire (pour pouvoir changer de chaussures et ne pas tout salir)

- **Aire de regroupement abritée – 40 m<sup>2</sup> (Fiche n°27)**

Aire de regroupement extérieure et distincte, protégée de la pluie mais ouverte sur tout son pourtour. Dans le but d'accueillir 30 personnes en cas d'alerte, indiquée sur les plans d'évacuation et signalée. Type de sol à déterminer

**Liaisons :**

- Repérage (signalétique) et accès aisé depuis les issues de secours du bâtiment.

- **Aire de regroupement – 40 m<sup>2</sup> (Fiche n°28)**

Aire de regroupement extérieure et distincte, pour accueillir 30 personnes en cas d'alerte, indiquée sur les plans d'évacuation et signalée. Type de sol à déterminer

**Liaisons :**

- Repérage (signalétique) et accès aisé depuis les issues de secours du bâtiment.

- **Range-vélos – 20 m<sup>2</sup> (Fiche n°29)**

Pour public individuel, 10 emplacements avec fixations (antivol), à disposer sur le parvis à proximité de l'accès principal, repérage facile depuis la piste cyclable publique<sup>14</sup>.

- **Parking automobile public – 33 m<sup>2</sup> (Fiche n°30)**

Sur le site même, ne seront aménagées que 2 places de stationnement VL pour PMR, signalées et aisément repérables, proches de l'entrée principale du bâtiment. Les usagers motorisés valides seront invités à utiliser le vaste parking du stade de l'Au, accessible par la rue du Canal en contrebas du site.

- **Une aire de livraison/dépose instantanée – 13 m<sup>2</sup> (Fiche n°31)**

Pour une camionnette. Pourrait être réalisée pour faciliter les livraisons au niveau de l'office/ cuisine pédagogique.

---

<sup>14</sup> A noter qu'à l'automne 2021, les marquages cyclables empiétant sur les trottoirs de la rue de Mulhouse (nom de la R.N.66 au sud-est du carrefour), s'arrêtaient avant celui-ci. La rue de Strasbourg n'en était pas pourvue.

**5. Approche des surfaces et des coûts : (Juin 2025)** N.B. : Les coûts donnés ci-dessous s'entendent hors équipements spécifiques (informatique, électro-ménager...), et mobilier (hors banque d'accueil, éviers...) pour la partie travaux. Un budget spécifique équipement est chiffré dans un second temps. Dans la version finalisée du programme qui sera transmise aux candidats au marché de maîtrise d'œuvre, la partie financière de ces tableaux n'apparaîtra pas. Seul sera indiqué le coût total HT des travaux, avec le cas échéant une décomposition en tranches ferme et conditionnelles et/ou travaux de bâtiment / travaux d'aménagement extérieurs.

Désignations	U	Surfaces	
<b>Travaux Généraux</b>			<b>Annotations</b>
Installation de chantier	fft	1	
Préparation du terrain	m <sup>2</sup>	210	
VRD (raccordement aux réseaux enterrés)	ml	35	
<b>Total Travaux Généraux</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Construction neuve ( RE 2020)</b>			
Espace d'accueil	m <sup>2</sup>	80	
Salle pédagogique	m <sup>2</sup>	160	
Cuisine pédagogique/ Office traiteur	m <sup>2</sup>	30	local aux normes sanitaires
Local personnel (détente/tisanerie)	m <sup>2</sup>	20	
Local vestiaires personnel (vestiaires/douches/WC)	m <sup>2</sup>	16	
Sanitaires publics	m <sup>2</sup>	8	
Local informatique	m <sup>2</sup>	6	VMC + climatisation
Bureaux	m <sup>2</sup>	80	
Vestiaires groupes dans hall	m <sup>2</sup>	20	
Sanitaires	m <sup>2</sup>	30	
Stockage A	m <sup>2</sup>	5	
Stockage B	m <sup>2</sup>	30	
Stockage C	m <sup>2</sup>	15	
Rangement	m <sup>2</sup>	10	
Local ménage	m <sup>2</sup>	6	yc carrelage + point d'eau + évacuation
Locaux techniques (TGBT, chaufferie, CTA...)	m <sup>2</sup>	20	
Local poubelles	m <sup>2</sup>	9	
Infirmierie	m <sup>2</sup>	9	
<b>Total Construction Neuve</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>554</b>	
Circulations	m <sup>2</sup>	89,2	prévu ~15% de la surface projet
<b>Total CN &amp; circulation</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>643,2</b>	
Garage véhicules (5 places)	m <sup>2</sup>	65	revêtement de sol pavé drainants ou bitumeuse
Garage vélos (6 places)	m <sup>2</sup>	15	revêtement de sol pavé drainants ou bitumeuse + carport fermé latéralement
Cabane de jardin	m <sup>2</sup>	6	
Local sanglier	m <sup>2</sup>	20	
<b>Total +garages &amp; local sanglier</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>106</b>	
<b>Total construction</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>749,2</b>	<b>1 840 600,00 €</b> A
<b>Equipements</b>			
Equipement SSI	m <sup>2</sup>	643,2	
Equipement anti intrusion	m <sup>2</sup>	643,2	
Abris vélos	m <sup>2</sup>	15	abri vélo avec râtelier et panneaux latéraux
Ombrière parking voiture	m <sup>2</sup>	65	Ombrière
Panneaux Photovoltaïque (en option) sur toiture	m <sup>2</sup>	192	57 600,00 €
<b>Total Garages, Rangements</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>80</b>	<b>76 800,00 €</b> B

Espaces extérieurs			
Mise en forme paysagère	m <sup>2</sup>	1600	
Jardin pédagogique + zone pique-nique	m <sup>2</sup>	130	
Abrî (pique-nique)	m <sup>2</sup>	30	
Abrî (aire de regroupement)	m <sup>2</sup>	40	
Aires de regroupement	m <sup>2</sup>	80	
Parvis	m <sup>2</sup>	200	
Voie d'accès + parking PMR	m <sup>2</sup>	150	
Marquage PMR	ft	1	
Nouvelle Piste cyclable	ml	75	75 ml => 375 m <sup>2</sup>
Accès piéton rue de la Pisciculture	ft		
escalier largeur 3 m	ens	1	béton gravillon roulé
rampe accès avec palier ( pente 10 % )	ens	1	palier en béton 2x2m ép. 20 cm béton bouchardé
			pente finition voirie légère bitumé
Clôture (option)	ml	161,5	25 000,00 €
Portail + portillons (option)	fft	pm	7 500,00 €
Végétalisation haie (troène du japon ht 1,25)	ml	50	
Préparation terrain pour arbustes ou haies	ml	50	
<b>Total extérieurs</b>			<b>191 300,00 €</b> C
<b>TOTAL TRAVAUX HT</b>			<b>2 108 700,00 €</b> A+B+C
<b>TOTAL TRAVAUX TTC</b>			<b>2 530 440,00 €</b>
Plus value pour des fondations spécifiques semi-profonde: Prévision au plus défavorable, si le projet est sur un seul niveau. Donner à titre indicatif, car seule l'étude structure donnera un prix juste			
			87 000,00 €
Traitement contre le Radon (solution du polyane sous radier)			
			19 200,00 €
Panneaux solaires/ photovoltaïques: 192m <sup>2</sup> , soit 30% de toiture/ si permis avant juillet 2026 + si projet est sur un seul niveau			
			57 600,00 €
Clôture (160ml)/ Portail (1)/ Portillons (2)			
			32 500,00 €
<b>Total des options HT</b>			<b>196 300,00 €</b> D
<b>TOTAL TRAVAUX AVEC OPTIONS HT</b>			<b>2 305 000,00 €</b> A+B+C+D
<b>TOTAL TRAVAUX TTC</b>			<b>2 766 000,00 €</b>

Le **coût des travaux** chiffré en 2022, actualisé en juin 2025 avec la prise en compte de l'augmentation des coûts, la RE2022 et la loi Climat et Résilience si surface de toiture < à 500m<sup>2</sup> (30% de la surface jusqu'en Juillet 2026):

- **1 840 600 €HT** pour la part bâtiment, selon tableau ci-dessus
- **76 800 €HT** pour la part équipement, selon tableau ci-dessus
- **191 300€ HT** pour la part des espaces et aménagements extérieurs, selon tableau ci-dessus

Soit un total de montant de travaux de **2 108 700 €HT hors options** (valeur Juin 2025)

## 6. Projet de planning :

Ce projet de planning est donné à titre indicatif ; la durée réelle des études, notamment, dépendra :

- Du planning validé figurant au marché
- De la pratique et de la disponibilité de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- Des délais de validation des études par le maître d'ouvrage,
- Ainsi que de la durée d'instruction du permis de construire (PC).

Le démarrage du chantier est soumis aux aléas de la procédure de consultation des entreprises (lots infructueux à la suite d'absence d'offres, offres anormalement basses ou irrecevables...), auxquels s'ajoutent les conséquences éventuelles des augmentations conjoncturelles imprévisibles des prix des matériaux.

N° WBS	NOM DE LA TÂCHE	RESSOURCE ATTRIBUÉE	DATE DE DÉBUT	DATE DE FIN	DURÉE en jours	STATUT
	<b>VALIDATION DU PROGRAMME PAR LE CC</b>		<b>01/06/25</b>	<b>01/10/25</b>		
	Réunion travail ADHAUR/PCA/SLA	ADHAUR, PCA, DPI, CP	25/06/25	25/06/25		
	Réunion travail SLA/ADHAUR/PCA/SLA	ADHAUR, PCA, DPI, CP	21/07/25	21/07/25		
	Délibération : approbation du programme, lancement du concours de maîtrise d'œuvre, désignation du jury	DPI	01/10/25	01/10/25		
	<b>PUBLICATION AVIS DE CONCOURS</b>		<b>15/10/25</b>	<b>18/11/25</b>		
	Publication JOUE + BOAMP + pub complémentaire ? Délai minimal de 30 jours de publication	CP	15/10/25	18/11/25		
	<b>PHASE CANDIDATURES</b>		<b>18/11/25</b>	<b>09/02/26</b>		
	Remise des candidatures	CP	18/11/25	18/11/25		
	Demandes complémentaires aux candidats	CP	19/11/25	27/01/26		
	Analyse des candidatures	ADHAUR, DPI, CP	19/11/25	27/01/26		
	Réunion de la commission technique – Proposition 28/01		28/01/26	28/01/26		
	Réunion du jury pour examen et avis sur les candidatures	Jury, ADHAUR, DPI, CP	04/02/26	04/02/26		
	Arrêt de la liste des candidats admis par le Président	CP	06/02/26	06/02/26		
	Information des candidats non retenus	CP	09/02/26	09/02/26		
	<b>Vacances scolaires à neutraliser Du 14/02/26 au 02/03/26</b>		<b>13/02/26</b>	<b>02/03/26</b>		
	<b>RENOUVELLEMENT CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b>		<b>01/03/26</b>	<b>15/06/26</b>		
	Elections		01/03/26	15/03/26		
	Renouvellement du CC, CAO, jury		01/06/26	15/06/26		
	<b>TRANSMISSION DES DOSSIERS DE CONCOURS</b>		<b>15/03/26</b>	<b>30/06/26</b>		
	Transmission des dossiers de concours aux candidats – DLRO 31/05/26 Délai minimal de 40 jours de publication	ADHAUR, CP	15/03/26	30/06/26		
	<b>PHASE OFFRE/PROJETS</b>		<b>15/03/26</b>	<b>31/08/26</b>		
	Ouverture des plis comportant les prestations et anonymisation	ADHAUR, DPI, CP	30/06/26	30/06/26		
	Analyse	ADHAUR, DPI, CP	01/07/26	25/08/26		
	Réunion de la commission technique – Proposition du 26/08		26/08/26	26/08/26		
	Réunion du jury pour avis sur les projets – Levée de l'anonymat	Jury, ADHAUR, DPI, CP	02/09/26	02/09/26		
	Auditions éventuelles des candidats pour précisions	Jury, ADHAUR, DPI, CP	15/09/26	10/10/26		
	Publication de l'avis de résultat dans un délai de 30 jours à compter de la décision	CP	15/10/26	15/10/26		
	<b>NEGOCIATION AVEC LE LAUREAT</b>		<b>15/10/26</b>	<b>18/11/26</b>		
	Invitation à déposer une offre négociée	ADHAUR, CP	15/10/26	30/10/26		
	Négociation complémentaire éventuelle	Jury, ADHAUR, DPI, CP	01/11/26	15/11/26		
	Commission d'appel d'offres	ADHAUR, DPI, CP	18/11/26	18/11/26		
	<b>CONCLUSION DU MARCHE DE MAITRISE D'OEUVRE</b>		<b>19/11/26</b>	<b>10/12/26</b>		
	Délai stand-still (non obligatoire)	CP	19/11/26	30/11/26		
	Signature du marché sans pub ni mise en concurrence	CP	01/12/26	01/12/26		
	Publication de l'avis d'attribution	CP	10/12/26	10/12/26		

## 7. Contraintes réglementaires :

### 7.1. Urbanisme :

Au PLU de la Ville de Saint-Louis<sup>15</sup>, le site du projet est en **zone UD**, qui « *correspond aux quartiers périphériques pavillonnaires existants, de faible densité* ». Il constitue un **emplacement réservé** repris au règlement graphique (emplacement réservé N°5), avec pour objet la « *création d'un équipement de loisir* » sur 36 ares – soit la surface des deux parcelles section 10, Nos 612 et 613<sup>16</sup>.

Le règlement écrit n'est pas repris ici ; on se référera au PLU en ligne. On notera cependant que :

- Concernant la **volumétrie et l'implantation** des constructions :
  - L'implantation par rapport aux voies et emprise publiques des équipements d'intérêt collectifs et services publics est libre (art. UD 6.7) ;
  - L'implantation par rapport aux limites séparatives des équipements d'intérêt collectifs et services publics est libre (art. UD 7.5) ;
  - L'opération n'a pas à être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP, art. UD 6.8 et UD 7.6). En effet, le site ne figure pas dans les zones concernées, contrairement à La Petite Camargue Alsacienne (Réservoir de Biodiversité n° RBI 14 « Petite Camargue Alsacienne » dans le SRCE Alsace) ;
  - La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 m (Art. UD 8.1).
- Concernant les **caractéristiques architecturales** des constructions :
  - « *Pour toute nouvelle construction (...), la pente de toiture doit être comprise entre 30° et 60°, afin d'optimiser l'utilisation d'installations solaires* » (art. UD 9.2.4), sauf en cas de toiture végétalisées ;
- Concernant les obligations en matière de **performances énergétiques et environnementales** :
  - Des exigences particulières s'imposent aux constructions neuves (Art. UD 11.1) dont notamment les « autres équipements recevant du public » (Art. UD 11.1.1, Art. UD 11.3)<sup>17</sup>.
- Concernant les obligations en matière de réalisation d'**espaces libres et de plantations** :
  - Le site est soumis à l'application d'un « coefficient de biotope »<sup>18</sup> par surface fixé à 0,5 dans le cas présent (parcelle située à moins de 100 m d'un « réservoir de biodiversité », Art. UD 12.4)
- Concernant les obligations en matière de **stationnement** :
  - Le site est soumis à l'application de l'art. UD 13 du PLU<sup>19</sup>. Le nombre de places VL est à déterminer, pour les « autres équipements recevant du public », en fonction des besoins réels estimés.

Dans la pratique, la maîtrise d'ouvrage souhaite limiter le stationnement sur le site aux stricts besoins du service (salariés, véhicules de service), complétés par ceux liés à la réglementation d'accessibilité<sup>20</sup>.

Pour le stationnement des usagers, tant utilisateurs de véhicules individuels que d'autocars ou autobus, des modalités d'utilisation conjointe du grand parking du stade de l'Au (rue du Canal) seront définies avec la Ville de Saint-Louis.

<sup>15</sup> En ligne sur : <https://www.saint-louis.fr/PLU>

<sup>16</sup> Cf. p.9 ci-dessus).

<sup>17</sup> Cf. Annexe N°3 du règlement écrit du PLU.

<sup>18</sup> Cf. Annexe N°5 du règlement écrit du PLU.

<sup>19</sup> Cf. Annexe N°1 du règlement écrit du PLU.

<sup>20</sup> A titre conservatoire : 2 emplacements de stationnement PMR prévus au programme, à confirmer en phase d'études de maîtrise d'œuvre (effectifs théoriques du public).

## 7.2. Protections réglementaires :

Le site n'est pas concerné par un périmètre de protection (de type Monuments Historiques).

## 7.3. Sécurité des ERP :

Le projet porte sur la création d'un Etablissement Recevant du Public (ERP), qui, compte tenu des activités et publics visés, pourrait être considérée par les services compétents comme relevant des types<sup>21</sup> :

- L : (Salles à usage d'auditions, conférences, réunions, spectacles, à usages multiples)
- R : (Etablissements d'enseignement, colonies de vacances, crèches)
- W : (Administrations, banques, bureaux)
- N : Restaurants et débits de boissons

Le futur maître d'œuvre aura, en phase d'avant-projet (AVP), à tenir compte des avis du contrôleur technique qui sera sélectionné, ainsi que de ceux des préventionnistes du SDIS qu'il aura consultés au préalable

## 7.4. Accessibilité réglementaire :

S'agissant d'une création d'ERP, le projet est soumis à **la réglementation relative à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite**. En l'état actuel des études, il n'est pas possible à ce stade de définir précisément les conditions d'accessibilité à appliquer.

Elles auront à se conformer à l'arrêté du 20 avril 2017 *relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement*.

En tout état de cause, **l'aménagement de locaux ouverts au public en étage**, et offrant des prestations ne pouvant être assurées en rez-de-cour (ou tout niveau accessible de plain-pied depuis l'extérieur), devrait comprendre la réalisation des dispositifs d'accessibilité réglementaires et d'espaces d'attente sécurisés (EAS), en tant que de besoin.

Il serait nécessaire dans ce cas de prévoir un ascenseur ou, *a minima* (mais admissible seulement avec un effectif en étage inférieur à 50 personnes et pour un dénivelé maximum de 3,20 m) un **élévateur de personnes à mobilité réduite** (EPMR), moins encombrant et moins coûteux à l'installation.

**Le code du travail** entrera en application pour les locaux destinés au personnel (bureaux, local personnel, ect...).

---

<sup>21</sup> Au sens de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (version en vigueur à la date des études)

## 7.5. Risques naturels et technologiques :

La localisation est exposée à différents risques répertoriés<sup>22</sup> :

- **Risque retrait-gonflements des sols argileux** : la localisation est exposée au risque avec un **aléa faible**.
- **Risque cavités souterraines** : la localisation est exposée au risque avec des cavités recensées dans un rayon de 500 m (anciens ouvrages militaires, vraisemblablement de la 2<sup>e</sup> guerre mondiale).
- **Risque sismique** : comme tout le sud-est du département du Haut-Rhin, la localisation est exposée à un risque sismique de type 4 (exposition dite moyenne).

Le futur maître d'œuvre devra se conformer aux dispositions et prescriptions constructives imposées selon le découpage des zones sismiques et les règles parasismiques<sup>23</sup> en vigueur à la date du projet<sup>24</sup>.

Le projet sera vraisemblablement considéré comme faisant partie de la classe « à risque normal », en catégorie de niveau d'importance II (ERP de 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> catégories) ou III (ERP des 1<sup>ère</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> catégories), selon l'effectif admissible.

- **Risque pollution des sols et anciens sites industriels (ex-« Basol »)** : la localisation est exposée au risque avec un site pollué ou potentiellement pollué dans un rayon de 500 m.
- **Présence d'anciens sites industriels et activités industrielles (« Basias »)** : la localisation est proche ou voisine d'un ancien site de ce type dans un rayon de 500 m.
- **Risque installations industrielles** : la localisation est impactée dans un rayon de 1000 m par 2 installations et dans un rayon de 2 km par 9 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), liées notamment aux activités aéroportuaires.  
  
Un site sur le ban communal de Saint-Louis fait l'objet d'un Porter à Connaissance (PAC) risque Technologique (Jet Aviation). Deux sites (BASF - aujourd'hui TFL - et DSM Nutritional Products France et Rubis Terminal), sur les bans de Huningue et de Village-Neuf font l'objet de plans de protection des risques technologiques (PPRT).
- **Risque rejets polluants** : la localisation est impactée dans un rayon de 5 km par 17 installations industrielles déclarant des rejets de polluants potentiellement dangereux.
- **Risque radon** : le potentiel radon de la Commune de localisation est de niveau moyen (catégorie 2).

<sup>22</sup> Consulté et téléchargé le 16/03/2022 sur <https://www.georisques.gouv.fr/>

<sup>23</sup> Cf. notamment l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié, relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

<sup>24</sup> En application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255.