



La maîtrise de l'enveloppe du bâtiment
depuis plus de 100 ans

Information Presse Septembre 2023

Reconversion de la Manufacture des tabacs de Strasbourg : SOPREMA Entreprises habille les toitures terrasses accessibles de ce Monument Historique

www.soprema-entreprises.fr



Crédit photo SOPREMA Entreprises – Photographe Vincent ESCHMANN

L'ancienne Manufacture des Tabacs de Strasbourg a été construite entre 1849 et 1852. Fermée en 2010 puis inscrite aux Monuments Historiques fin 2016, elle vient de faire l'objet d'un projet de reconversion complète. La Sers (Société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg), qui a acquis le bâtiment en 2015, avait pour ambition de **créer un écosystème innovant et créatif, centré sur la jeunesse, les arts, les sciences et l'expérimentation, tout en conservant une continuité avec le patrimoine industriel du lieu**. Un véritable défi à relever pour ce programme d'envergure de 21 500 m², situé au cœur du quartier de la Krutenau, entre l'hypercentre historique et le Campus Universitaire de l'Esplanade. Cette opération emblématique de renouvellement urbain accueille différents équipements qui se font écho pour maximiser les interactions : pôle d'excellence autour des géosciences, de l'eau, de l'environnement et de l'ingénierie (G2EI), redéploiement partiel de la Haute École des Arts du Rhin (HEAR), incubateur de start-up, auberge de jeunesse, espace événementiel multifonctionnel, restaurant-bar, épicerie et magasin de production. Fédérateur et désormais largement ouvert sur le quartier et la ville, il s'articule autour d'une cour centrale aménagée en espace public.

Au-delà de la connexion entre intérieur et extérieur, l'un des enjeux de la réhabilitation était de **travailler sur les espaces paysagers afin d'apporter de la nuance à ce bâtiment imposant et très minéral**. Les réseaux étant nombreux au sol, il n'était pas envisageable d'y planter des arbres. La Sers, l'Atelier Matthieu Buisson et l'agence d'architecture associée Générale ont donc **pris le parti d'investir les toits terrasses**, en particulier ceux du **bâtiment central, d'une superficie de 1 570 m²**. Ils ont fait appel à l'agence SOPREMA Entreprises de Strasbourg qui a réalisé **les toitures végétalisées après avoir entrepris la réfection d'étanchéité sur support béton, avec arrachage du complexe existant**. Cette 5^{ème} façade, légèrement en contrebas, offre une vue verdoyante, quel que soit l'endroit où l'on se trouve dans le bâtiment principal périphérique. Elle participe également à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Un système isolation en polyuréthane (190 mm d'épaisseur), pare-vapeur et étanchéité bicouche anti-racine a été préconisé par son bureau d'études. Entre 2 et 6 professionnels ont effectué les travaux en plusieurs phases entre début 2019 et septembre 2023. L'agence SOPREMA Entreprises de Strasbourg a ensuite **recouvert ce complexe isolation/étanchéité avec différents types de protection lourde** :

- **715 m² de végétalisation semi-intensive (SOPRANATURE® FRESH)**. La solution choisie se compose de plantes au fort pouvoir d'évapotranspiration et répond à une **volonté scientifique du groupe SOPREMA de mesurer le rafraîchissement en ville**,
- **252 m² de toiture potagère (Cultiva de SOPREMA) pour cultiver fruits et légumes** et favoriser le circuit court du restaurant comme demandé par La SERS,
- **341 m² de platelages bois sur plots pour la terrasse du restaurant**,
- **177 m² de graviers sur deux terrasses**.

L'un des points techniques était également de remplacer les **descentes d'eaux pluviales et d'installer le nouveau complexe isolation/étanchéité tout en conservant les bandes de rive en zinc existantes**. Une exigence inscrite dans le cahier des charges des Architectes des Bâtiments de France et qui a requis un travail minutieux des équipes SOPREMA Entreprises, tant en phase mise en œuvre qu'en phase études.



Crédit photos SOPREMA Entreprises – Photographe Vincent ESCHMANN

- **Étendue des savoir-faire en matière de toiture terrasse**

Côté végétalisation, chaque projet nécessite une étude particulière. SOPREMA Entreprises a pris en compte la configuration générale de la toiture et les futurs usages avant de **proposer une solution personnalisée, autant en termes de végétaux que de techniques de mise en œuvre**. Le bureau d'études a également dimensionné le complexe de végétalisation (180 kg/m²) afin de ne pas alourdir la structure malgré le renfort de charpente métallique.

Sur 715 m², des végétaux (entre 15 et 20 cm) ont été plantés dans un substrat. Un dispositif mécanique permettant de réguler l'évacuation des eaux de pluie et un système d'arrosage intelligent analysant les besoins en eau des plantes à l'aide de capteurs d'humidité ont également été installés.

Environ 250 m² de toiture accessible sont réservés à l'agriculture urbaine en lien direct avec la terrasse extérieure du restaurant. Pour cette partie, un système de végétalisation intensive, spécifiquement dédié à la culture de fruits et légumes, a été mis en œuvre sous la forme d'une vaste jardinière. Autant de végétation qui permet aux occupants de profiter d'une « bulle de fraîcheur » en centre-ville.



Crédit photos SOPREMA Entreprises – Photographe Vincent ESCHMANN

SOPREMA Entreprises a posé, en une semaine et sur près de 350 m², un platelage bois sur plots, avec des panneaux de coffrage recyclés. Cette terrasse accessible accueille les clients du restaurant. Les plots ont été renforcés pour répondre aux exigences des terrasses ERP. Les sorties pour l'eau et l'électricité ont également été habilement dissimulées.

Deux petites terrasses, d'environ 90 m² chacune, ont été recouvertes de graviers.



Crédit photo SOPREMA Entreprises

- **Flexibilité des équipes**

Avant de débiter le chantier, le conducteur de travaux SOPREMA Entreprises s'est rendu sur le site pour évaluer et quantifier les volumes de déchets qui allaient être engendrés par l'arrachage de l'ancien complexe isolant/étanchéité. Une étape clé car la Manufacture des Tabacs est située en hypercentre et possède une cour enclavée difficile d'accès en camion.

Cette configuration a également nécessité une organisation spécifique pour l'approvisionnement des matériaux. Ils étaient livrés en une journée et déposés sur les terrasses à l'aide d'un camion grue dotée d'une flèche de 28 m.



Crédit photo SOPREMA Entreprises – Photographe Vincent ESCHMANN

CHANTIER	Reconversion de l'ancienne Manufacture des Tabacs 7, rue de la Krutenau - 67000 Strasbourg
MAÎTRE D'OUVRAGE	La SERS 10, rue Oberlin - BP 20165 - 67004 Strasbourg Cedex Eric HARTWEG, Directeur général Caroline MANGE, Chef de projet 03 88 37 88 88 - c.mange@sers.eu - www.sers.eu
MAÎTRES D'ŒUVRE	Générale (architecte mandataire) Quai de Mariemont, 22 - Bruxelles 1080 BE +32 2 420 73 43 - www.generale.la Atelier Matthieu Buisson (architecte associé) 13 Quai Kleber - 67000 Strasbourg Matthieu BUISSON, Architecte et gérant 09 73 51 68 96 - info@buisson-architecture.fr - www.buisson-architecture.fr
AGENCE SOPREMA ENTREPRISES	SOPREMA Entreprises de Strasbourg 14 rue de Saint Nazaire - 67026 Strasbourg Cedex David ALMELET, Conducteur de travaux - 06 38 25 41 00 - dalmelet@soprema.fr Olivier SAUER, Chargé d'affaires - 06 80 94 55 36 - osauer@soprema.fr
DÉBUT ET FIN DU CHANTIER	Début 2019 à fin 2023 Travaux SOPREMA Entreprises : début 2019 à septembre 2023
POURQUOI CE CHANTIER ?	Située en hypercentre et d'une superficie de 21 500 m ² , la Manufacture des Tabacs de Strasbourg était à l'abandon depuis plusieurs années. Il était primordial de réhabiliter ce bâtiment d'envergure pour lui donner une seconde vie.
DESCRIPTIF DU CHANTIER	La Manufacture des Tabacs de Strasbourg s'étend sur un îlot de 14 300 m ² et possède une cour intérieure de 6 800 m ² . Le bâtiment se distingue par sa forme carrée en périphérie. À l'intérieur, un autre bâtiment avec 4 niveaux et des hauteurs variant de 3,90 m à 5,90 m. Structure intérieure en poteaux (pierre de taille, bois, métal selon les époques de construction). Le nouveau programme se veut un écosystème innovant et créatif, centré sur la jeunesse, les arts, les sciences et l'expérimentation, tout en conservant une continuité avec le patrimoine industriel du lieu. Il accueille différents équipements qui se font écho : pôle d'excellence autour des géosciences, de l'eau, de l'environnement et de l'ingénierie (G2EI), redéploiement partiel de la Haute École des Arts du Rhin (HEAR), incubateur de start-up, auberge de jeunesse, espace événementiel multifonctionnel, restaurant-bar, épicerie et magasin de production. Fédérateur et désormais largement ouvert sur le quartier et la ville, il s'articule autour d'une cour centrale aménagée en espace public.
SOLUTIONS MISES EN ŒUVRE PAR SOPREMA ENTREPRISES	Système isolation polyuréthane (190 mm d'épaisseur), pare-vapeur et étanchéité bicouche anti-racine sur 1 570 m ² . Complexe recouvert avec différents types d'habillage : végétalisation (semi-intensive et toiture cultivable - près de 970 m ²), platelages bois sur plots (341 m ²) et graviers (177 m ²).
PARTICULARITÉS DU CHANTIER	Opération emblématique de renouvellement urbain co-construite avec les habitants et les associations de quartier pour s'insérer au mieux dans la vie quotidienne. Conserver l'esthétique originelle des descentes des eaux pluviales (bandes de rives en zinc). Une exigence inscrite dans le cahier des charges des Architectes des Bâtiments de France. Enclavement du bâtiment qui a requis une gestion spécifique des déchets et de l'approvisionnement.