

Conseil Communautaire - 29.06.2022

Création d'un pôle de services à Hagenthal-le-Bas

Présentation de l'Avant-projet définitif (APD)

CONTEXTE DU PROJET

Dans le cadre de l'exercice des nouvelles compétences obligatoires en Eau et Assainissement qui lui ont été transférées au 1^{er} janvier 2020, Saint-Louis Agglomération a décidé pour des questions d'efficacité et de proximité, que le service basé au Reflet à Saint-Louis, s'appuierait sur les pôles de proximité de Sierentz et Folgensbourg, afin d'être au plus près de la population desservie.

Le pôle de Folgensbourg ne permettant pas d'accueillir les 8 agents dédiés au secteur de la Porte du Sundgau, il a été décidé de louer des locaux vacants au 1^{er} étage de la mairie de Hagenthal-le-Bas, en attendant d'avoir une solution pérenne.

La solution envisagée étant la construction d'un nouveau bâtiment communautaire, pouvant accueillir le service Eau et Assainissement, mais également le service Petite Enfance et les autres services de proximité à la population de la Porte du Sundgau.

Ce bâtiment serait construit sur le site dit de la « Propriété Wacker » qui se trouve en face de la mairie de Hagenthal-le-Bas et qui sera cédé à l'euro symbolique, avec l'emprise de la crèche « Tom Pouce » et le parvis reliant les deux bâtiments, à Saint-Louis Agglomération par la mairie qui en est le propriétaire.

Le terrain en question se trouve dans le périmètre de protection de l'ancien château des Eptingen qui est inscrit depuis 2010 à l'inventaire des monuments historiques.

Il est également sur-bâti d'un immeuble datant de 1848, qui ne présente qu'un intérêt architectural et historique limité et qui pourra être démolie, selon l'architecte des bâtiments de France, qui doit être saisi pour avis dans le cadre des autorisations de travaux dans l'emprise du périmètre de protection.

HISTORIQUE DU PROJET

- 10 avril 2019 : Signature d'une convention avec l'ADAUHR pour une étude de faisabilité urbaine et architecturale à Hagenthal-le-Bas.
- 5 décembre 2019 : Présentation du projet lors de la réunion du Bureau de SLA, qui approuve l'opération et la poursuite des études.
- 25 février 2020 : Signature d'une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec l'ADAUHR pour les études de programmation et la sélection de la maîtrise d'œuvre.
- 14 octobre 2020 : Le Conseil de Communauté approuve le programme et autorise le lancement d'un concours restreint de maîtrise d'œuvre sur esquisse.
- 2 février 2021 : Première réunion du jury permettant de proposer au maître d'ouvrage l'admission à concourir de trois candidats.
- 1^{er} juin 2021 : Deuxième réunion du Jury permettant de proposer au Pouvoir Adjudicateur le classement des 3 projets présentés.
- 13 juillet 2021 : La CAO attribue le marché de maîtrise d'œuvre au groupement dont le mandataire est le cabinet d'architecte « Atelier G5 » de Mulhouse.
- Septembre 2021 – Mai 2022 : Réalisation des études d'avant-projet.

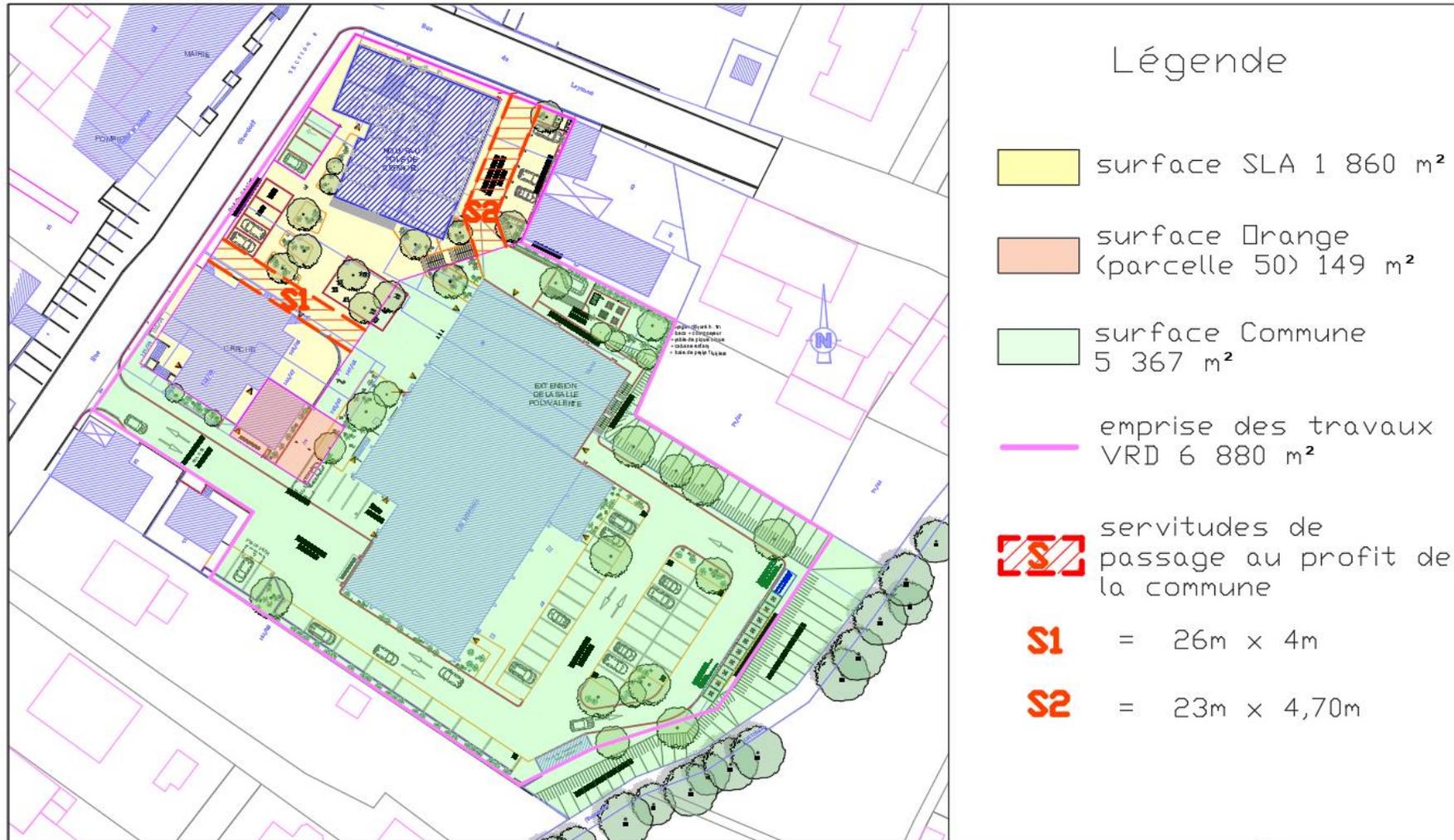
PRESENTATION DU PROJET

Le projet se situe à Hagenthal-le-Bas, au croisement de la rue de Leymen et de la Rue Oberdorf, en face de la mairie.

Sur le même espace, on trouve la crèche TOM POUCE qui dépend du service Petite Enfance de Saint-Louis Agglomération, et la salle communale.



Emprises foncières

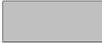
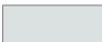


AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les 3 bâtiments s'articulent autour d'une place centrale exclusivement piétonne.

L'entrée du pôle de services se fait à partir de cette place, tandis que l'accès aux logements de service se fait depuis de la rue de Leymen.

Un parking réservé aux véhicules de Service SLA se trouve en face de l'entrée des garages avec accès depuis la rue de Leymen.

Revêtements	
	Enrobé noir
	Béton balayé fin
	Pavés granit gris clair du Tran toute faces clivés, face supérieure sciée grenailée
	Pavés drainants béton joints gravillons
	Pavés drainants béton joints gazon
	Copeaux de bois calibrés
	Stabilisé
	Pas japonais
	Gazon / Prairie
	Massifs bas - Graminées, vivaces



LE POLE DE SERVICES

Le pôle de services sera composé d'un bâtiment principal, qui reprendra le gabarit et les proportions de la maison Wacker, conformément aux recommandations des ABF, d'un second bâtiment, côté place centrale, dont la toiture fait écho à celle de la crèche et d'un bâtiment se situant un demi-niveau plus bas, dont l'accès se fait par la rue de Leymen. La surface totale du pôle de services sera de 763 m².



FACADE NORD
Côté rue de Leymen

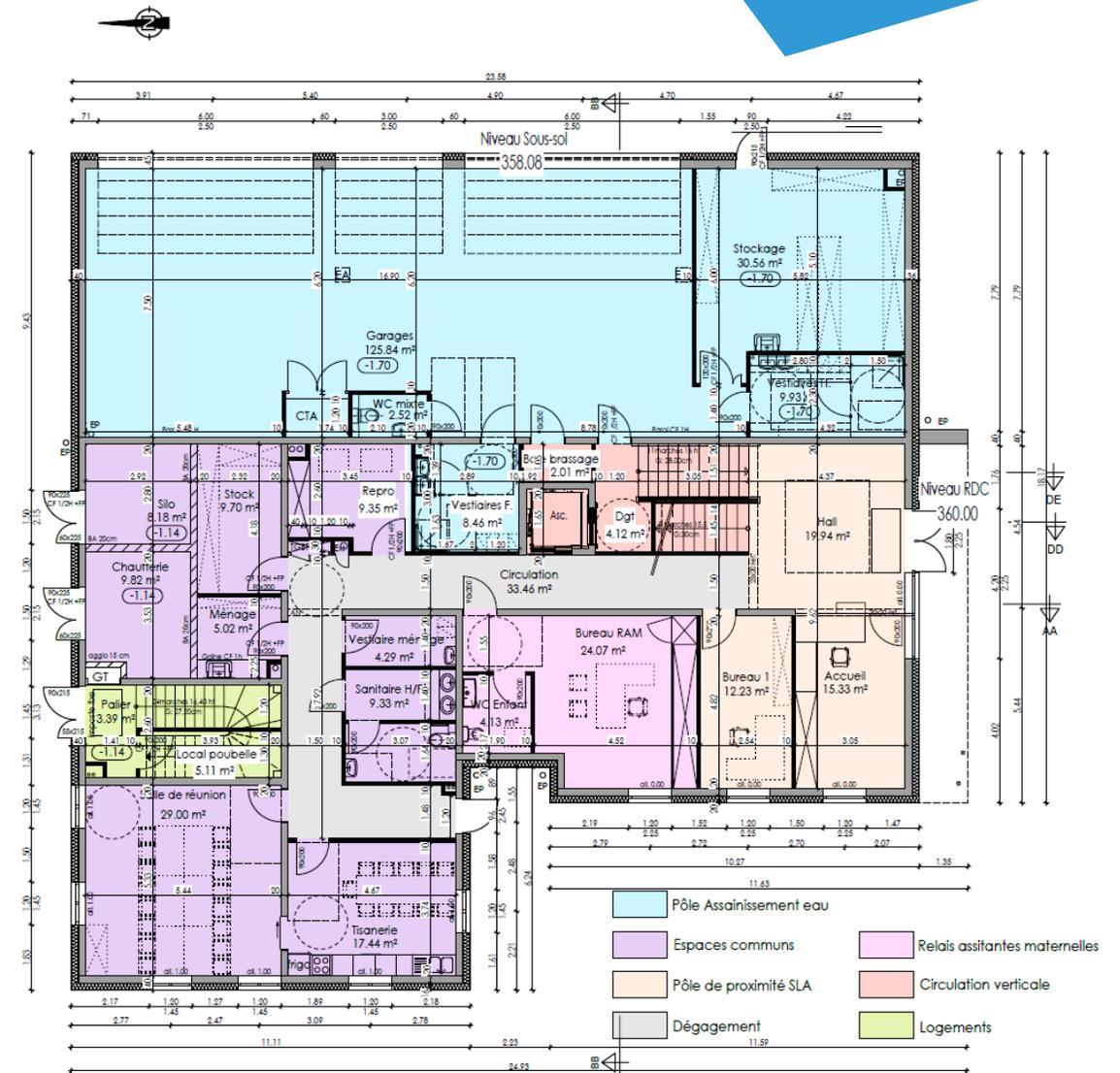


FACADE SUD
Côté place centrale

REZ-DE-CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée est constitué :

-  D'un hall d'entrée, donnant sur le bureau d'accueil et les circulations permettant d'accéder aux différents locaux ;
-  D'un bureau affecté aux services du Pôle de Proximité ;
-  D'un bureau affecté au Relais Petite Enfance ;
-  D'espaces communs dont une salle de réunion et une tisanerie ;
-  De locaux affectés aux services Eau et Assainissement, comprenant des garages, des locaux de stockage et des vestiaires. Ces locaux étant situés un demi-niveau plus bas ;
-  La cage d'escalier donnant sur le hall d'entrée et l'ascenseur permet d'accéder aux différents niveaux du bâtiment ;
-  Une seconde cage d'escalier est dédiée à l'accès aux logements.



1^{er} ETAGE

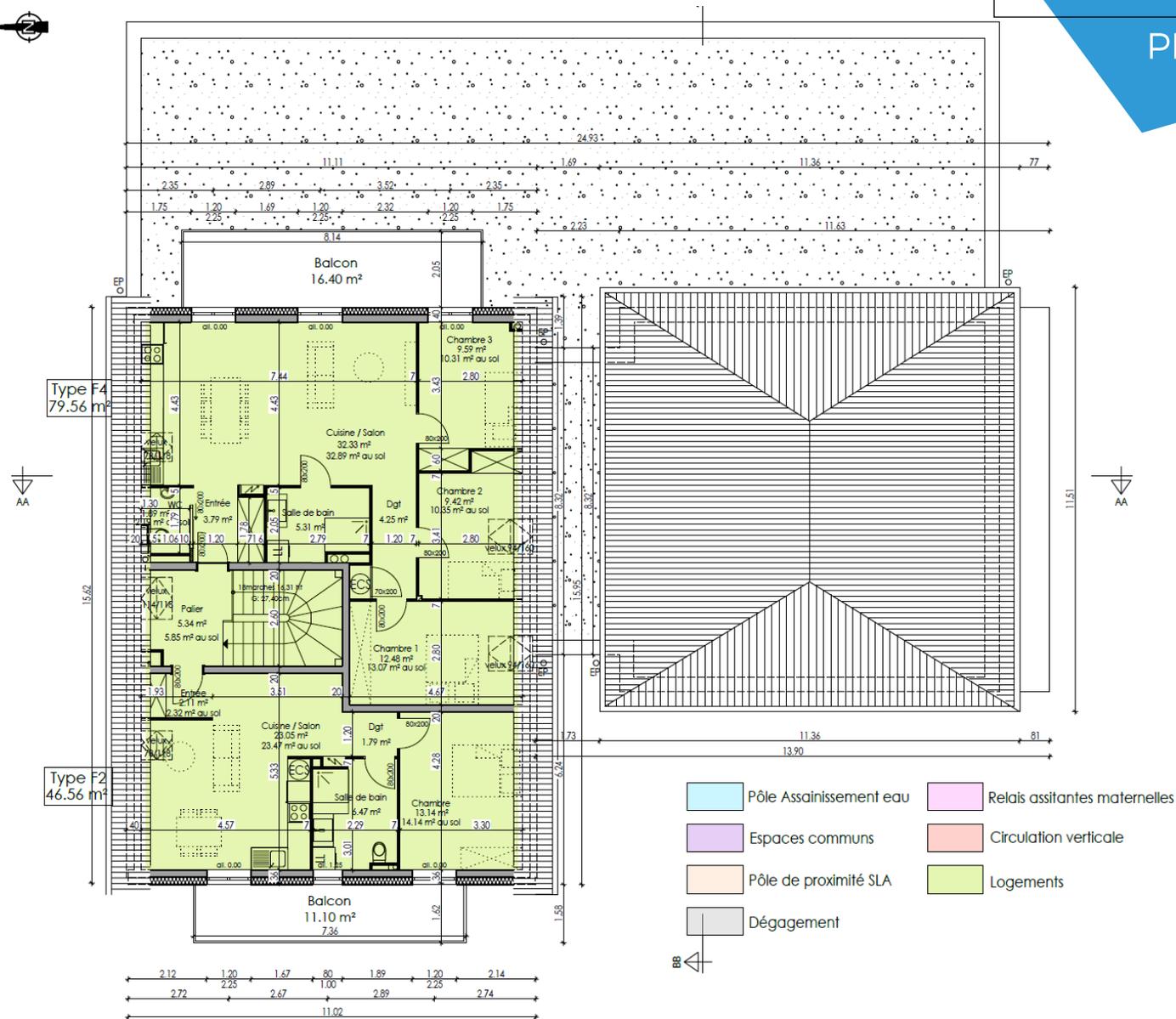
Le 1^{er} étage est constitué :

- De cinq bureaux affectés aux services du Pôle de Proximité ;
- De trois bureaux affectés aux services Eau et Assainissement ;
- D'espaces communs, reprographie et sanitaires.



2^{ème} ETAGE

Le 2^{ème} étage est constitué de deux logements, un F2 et un F4.



VOLET ENVIRONNEMENTAL

- Traitement des aménagements extérieurs par la création d'espaces publics favorisant :
 - Création de massifs paysagers, qui pour certains servent de noue d'infiltration ;
 - Plantation d'arbres permettant de créer des zones ombragées ;
 - Création d'un potager dédié à la petite enfance ;
 - Création d'un parvis composé de pavés infiltrants ;
 - Création de zones de stationnement composées de pavés infiltrants à joint gravier ou gazon ;
 - Utilisation de différents matériaux permettant d'identifier les zones exclusivement piétonnes, de circulation et de stationnement.
- Optimisation de la performance énergétique du bâtiment par:
 - Renforcement de l'isolation des façades et des toitures avec traitement de l'étanchéité sur l'ensemble de l'enveloppe ;
 - Toiture végétalisée apportant une meilleure isolation thermique et de la fraîcheur ;
 - Fenêtres avec triple vitrage apportant une meilleure isolation thermique et phonique ;
 - Baies vitrées équipées de brise-soleil orientables sur les façades exposées ;
 - Eclairage des bureaux intelligent (extinction automatique si personne n'est dans la pièce et modulation de l'éclairage selon l'apport extérieur de lumière) ;
 - Ventilation double flux dans les locaux du pôle et les logements ;
 - Chaudière à granulé bois avec réservoir tampon ;
 - Pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal.

COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX

TRAVAUX DE BASE (avec options 1 et 2)

	LOTS	MONTANTS		
		TRAVAUX DE BASE	OPTION 1	OPTION 2
1	DESAMIANTAGE / DEPLOMBAGE	19 850,00 €		
2	DEMOLITION	44 240,00 €		
3	GROS OEUVRE	492 109,00 €	58 000,00 €	
4	CHARPENTE BOIS	48 260,00 €	12 000,00 €	
5	COUVERTURE – ZINGUERIE - ETANCHEITE	77 121,00 €	14 000,00 €	
6	ITE - BARDAGE	77 911,00 €	14 000,00 €	
7	MENUISERIE EXTERIEURES ALU	71 200,00 €	25 000,00 €	
8	ELECTRICITE – COURANTS FAIBLES	112 217,00 €	5 000,00 €	50 000,00 €
9	CHAUFFAGE – VENTILATION	224 667,00 €	57 000,00 €	
10	INSTALLATIONS SANITAIRES	78 720,00 €	12 000,00 €	
11	PLATRIERIE - ISOLATION	48 366,00 €	10 000,00 €	
12	CARRELAGE – FAIENCE	13 363,00 €		
13	MENUISERIE INTERIEURE BOIS	82 262,00 €		
14	FAUX PLAFONDS	11 436,00 €	3 000,00 €	
15	REVETEMENTS DE SOLS	43 648,00 €	4 000,00 €	
16	PEINTURE INTERIEURE	31 217,00 €		
17	SERRURERIE	36 480,00 €		
18	ECHAFAUDAGE	15 330,00 €		
19	ASCENSEUR	24 800,00 €	1 000,00 €	
20	PORTES SECTIONNELLES	9 300,00 €	5 000,00 €	
21	NETTOYAGE	3 200,00 €		
22	TERRASSEMENT - VRD	208 108,00 €		
23	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	480 484,00 €		
24	SIGNALIETIQUE	7 470,00 €		
	TOTAL TRAVAUX HT	2 261 759,00 €	220 000,00 €	50 000,00 €
	TOTAL TRAVAUX + OPTIONS HT			2 531 759,00 €
	HONORAIRES MOE HT (12,7% hors OPC)			321 533,39 €
	HONORAIRES OPC HT (1%)			25 317,59 €
	AUTRES FRAIS			143 149,02 €
	TOTAL PRESTATIONS INTELLECTUELLES			490 000,00 €
	TOTAL TRAVAUX + OPTIONS + PRESTATIONS INTELLECTUELLES			3 021 759,00 €
	TVA A 20%			604 351,80 €
	TOTAL TTC			3 626 110,80 €

VARIANTE

	VARIANTE	MONTANTS
1	PLUS-VALUE POUR POSE DES PAVES DU PARVIS AVEC DES JOINTS CIMENT	46 820,00 €
	TOTAL HT	46 820,00 €
	TVA A 20%	9 364,00 €
	TOTAL TTC	56 184,00 €