



PÔLE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNÉRGETIQUE
ET RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES
Direction de la Construction et du Patrimoine
Service Bâtiments

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION DU BUREAU
Séance du 19 mai 2025

42 élus présents (59 en exercice, 10 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

**Par délégation au Bureau des attributions : « Prendre toute délibération concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres d'un montant supérieur à 1 000 000,00 € HT (fournitures et services) et à 2 000 000,00 € HT (travaux). »
Et « Prendre toute délibération en matière de validation de programmes d'opérations ainsi que des avant-projets (sommaires ou détaillés). »**

**PARC ZOOLOGIQUE ET BOTANIQUE : CONSTRUCTION DE NOUVEAUX
LOCAUX POUR LE PERSONNEL – APPROBATION DU PROGRAMME –
AUTORISATION DE LANCER LA CONSULTATION EN VUE DE LA
DÉSIGNATION D'UN MAÎTRE D'ŒUVRE (1.1.1/2501B)**

Mulhouse Alsace Agglomération projette de construire de nouveaux locaux sociaux pour les agents du Parc Zoologique et Botanique, les locaux actuels étant vieillissant ne répondent plus aux besoins des équipes.

Les besoins suivants ont été identifiés :

- création de vestiaires et sanitaires fonctionnels pour un effectif de 85 agents,
- aménagement d'un réfectoire, salle de pause,
- des bureaux pour les agents de maîtrise, salle de réunion,
- autres locaux nécessaires au fonctionnement (espace de séchage des vêtements, infirmerie, locaux techniques ...).

Tout en respectant son environnement, la construction devra s'intégrer au site et s'harmoniser avec les espaces boisés périphériques. L'ambition de ce projet est d'offrir un cadre de travail accueillant et fonctionnel au personnel œuvrant au Parc Zoologique et Botanique.

Le coût prévisionnel de l'opération est de 2 500 000 € TTC incluant les travaux, les honoraires et études diverses.

La part travaux est quant à elle estimée à 1 500 000 € HT, soit 1 800 000 € TTC, pour une surface utile d'environ 500 m², comprenant la construction, le VRD et les aménagements périphériques à proximité immédiate du bâtiment (hors raccordements et aléas techniques liés à la nature du sol).

La livraison du bâtiment est attendue pour fin 2027.

Le projet nécessite de sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la réalisation du projet.

La désignation interviendra selon la procédure de concours restreint d'architecte sur une mission « Esquisse », conformément aux articles L. 2125-1 2°, R. 2162-15 à R. 2162-26 du code de la commande publique.

Le déroulement d'un concours de maîtrise d'œuvre consiste dans une première étape à sélectionner des concurrents sur la base des critères de sélection définis dans le règlement de concours. La procédure étant restreinte, le nombre de candidats invités à remettre un projet est fixé à 3 sous réserve d'un nombre suffisant de dossiers répondant aux critères de sélection. Au vu de l'avis du jury, le représentant de l'acheteur fixe la liste des candidats admis à concourir.

Dans une seconde étape, le jury examine les projets et plans présentés de manière anonyme, établit un classement des projets et émet un avis sur la base des critères d'évaluation définis dans l'avis de concours. Après avis du jury et levée de l'anonymat des projets, le représentant de l'acheteur désigne le ou les lauréats du concours.

Les candidats ayant remis un projet seront indemnisés chacun sur la base de 7 000 € HT pour leur projet rendu. Une réfaction partielle ou totale pourra être opérée.

Le concours pourra être suivi d'une procédure de marché négociée sans publicité ni mise en concurrence à laquelle participeront le ou les lauréats afin d'attribuer un marché négocié de maîtrise d'œuvre, sur la base des critères d'attribution indiqués dans le règlement de consultation.

Cette procédure nécessite la constitution d'un jury, composé conformément aux articles R. 2162-17, R. 2162-22 et R. 2162-24 du code de la commande publique.

À cet effet, un jury sera mis en place, composé :

- du Président de la commission d'appel d'offres, ou de son représentant, qui sera le président du jury,
- des membres élus de la commission d'appel d'offres,

- des personnes qualifiées désignées par le président du jury, à raison d'au moins 1/3 des membres du jury, ayant la même qualification ou une qualification équivalente à celle exigée des candidats.

Conformément aux articles R. 2162-17 à R. 2162-20 du code de la commande publique, ce jury se réunira pour donner un avis sur les candidatures et sur les projets remis par les candidats sélectionnés, ainsi que sur le montant de la prime à verser aux candidats ayant remis un projet.

L'ensemble des membres du jury a voix délibérative.

Les crédits nécessaires sont inscrits dans la programmation pluriannuelle des investissements :

Chapitre 23 - Fonction 325 - Article 2313
Service gestionnaire et utilisateur : DCP / PZB
Ligne de crédit 31197

Après en avoir délibéré, le Bureau :

- approuve le programme de l'opération joint en annexe,
- autorise le lancement de la procédure de concours de maîtrise d'œuvre en vue de la construction de nouveaux locaux pour le personnel,
- fixe la prime à verser aux candidats ayant remis un projet à hauteur de 7 000 € HT maximum chacun,
- approuve l'indemnisation des personnes qualifiées, membres du jury, à raison d'un forfait de 300 € HT par demi-journée ainsi que le remboursement des frais kilométriques aux taux en vigueur,
- autorise Monsieur le Président ou son Représentant à passer et signer les marchés de travaux relatifs à cette opération et toutes les pièces contractuelles nécessaires à l'exécution des marchés.

PJ : (1)

- Programme de l'opération

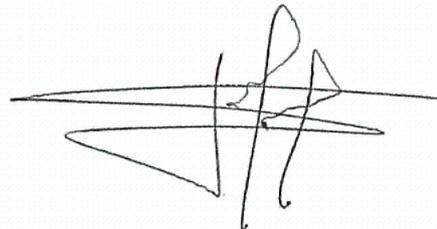
La délibération du Bureau est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

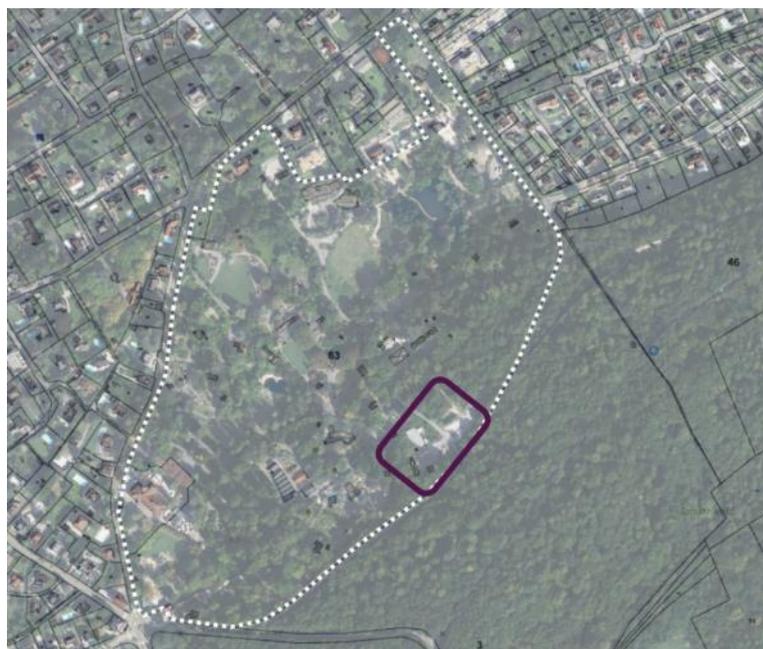
Le Président



Fabian JORDAN

Construction de nouveaux locaux pour le personnel du Parc zoologique et botanique de Mulhouse

PROGRAMME GENERAL



SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'OPERATION	3
A. OBJET DU PROGRAMME	3
B. FICHE SIGNALETIQUE	3
B.1 Caractéristiques des travaux	3
B.2 Calendrier	3
B.3 Montant des travaux en corps d'état séparé	3
B.4 Limites de prestation	3
B.5 Equipements inclus au programme	4
B.6 Equipements exclus du programme	4
PRESENTATION DU SITE	5
C. LE PARC	5
C.1 Historique	5
C.2 Situation	6
C.3 Règlementation urbaine	7
C.4 Contraintes physiques	7
C. 4.1 Topographie	7
C. 4.2 Inondations	8
C. 4.3 Classement du parc	8
C. 4.4 Installations classées pour la protection de l'environnement	8
C. 4.5 Séismes	9
C. 4.6 Nature du sol.....	10
C. 4.7 Patrimoine archéologique	10
C.5 La zone de projet	10
C. 5.1 Localisation	10
C. 5.2 Propriétés du terrain	11
C. 5.3 Occupation actuelle	11
EXPRESSION DES BESOINS	12
D. PRESENTATION DU PROJET	12
D.1 Enjeux	12
D.2 Plan général de l'opération	12
E. SURFACES	13
E.1 Surfaces à construire	13
F. FONCTIONNEMENT	14
F.1 Fonctionnement général	14
F.2 Vestiaires	14

PRESENTATION DE L'OPERATION

A. OBJET DU PROGRAMME

L'objectif de l'opération est la construction de nouveaux locaux pour le personnel du parc zoologique et botanique dans une zone logistique inaccessible au public.

Cette nouvelle construction s'inscrira dans un projet plus global d'optimisation de la zone logistique.

B. FICHE SIGNALÉTIQUE

B.1 Caractéristiques des travaux

L'opération consiste à :

- Construire les nouveaux locaux du personnel,
- Traiter les abords immédiats du bâtiment construit et ses accès

Les vestiaires existants seront conservés en l'état et réutilisés par le PZB.

Le positionnement des vestiaires a été pensé dans une démarche globale de réaménagement du site, afin de ne pas compromettre les réorganisations futures des espaces techniques et extérieurs. Le projet vise également la compacité pour préserver des espaces disponibles en vue d'évolutions ultérieures.

B.2 Calendrier

Le délai global est fixé à titre prévisionnel à 27 mois décomposés comme suit :

- Etudes : 7 mois
- Consultation des entreprises : 4 mois
- Travaux : 16 mois. Le procédé constructif devra permettre d'optimiser au maximum la durée du chantier

B.3 Montant des travaux en corps d'état séparé

Le montant des travaux s'élève à 1 500 000 € HT, valeur avril 2025.

B.4 Limites de prestation

Les travaux comportent :

- Le défrichage et la préparation du terrain nécessaire à la construction du bâtiment neuf
- Les travaux tous-corps d'état de la nouvelle construction ;
- Le traitement des abords et accès de la nouvelle construction ;
- La connexion aux réseaux ;
- La gestion des eaux pluviales du secteur d'intervention et des bâtiments ;
- Les équipements inclus ;
- Les installations de chantier et leur repli à l'issue des travaux.

Les travaux ne comportent pas :

- La démolition des locaux vestiaires actuels
- Les aménagements extérieurs de l'ensemble de la zone technique ;
- Les équipements exclus.

B.5 Equipements inclus au programme

Les équipements suivants sont inclus au programme :

- Le mobilier fixe ;
 - o Les offices
 - o Les éviers
 - o Les lave-botte
 - o Les patères, ...
- Les équipements des sanitaires : patères, miroirs ;
- Les extincteurs ;
- La signalétique complète, y compris panneaux d'affichage et plans incendie ;
- L'installation de contrôle d'accès par badge ;
- Tout équipement indiqué « inclus » dans les fiches locaux ou listings équipements.

B.6 Equipements exclus du programme

Les équipements suivants sont exclus du programme :

- Le mobilier ;
- Les casiers des vestiaires ;
- Les armoires chauffantes ;
- Les équipements des sanitaires relevant de marchés de service du maître d'ouvrage : Distributeurs de papier et de savon, corbeilles, ...

C. LE PARC

C.1 Historique¹

Le Parc zoologique et botanique de Mulhouse est l'un des plus anciens zoos de France :

- Le « jardin du peuple » ouvre en 1868, à l'initiative d'un groupe d'industriels philanthropes mulhousiens. L'objectif est d'en faire un lieu où les ouvriers peuvent « joindre l'utile à l'agréable, l'instruction au délassement, le développement de l'intelligence à la santé du corps ». Son développement sera vite arrêté par la guerre de 1870.
- En 1893, le jardin zoologique, très fréquenté, nécessite une gestion spécifique et des investissements. La Ville de Mulhouse prend alors en charge sa gestion, l'étend et l'améliore. Ses travaux lui permettent d'accueillir deux ours bruns, et en 1902 le plan d'eau est aménagé pour les otaries.
- Le parc fermera à nouveau pendant la Première Guerre Mondiale, avec dispersion des animaux. Pendant la Seconde Guerre Mondiale, le parc devient une base de ravitaillement de l'armée française qui endommagera considérablement l'ensemble du parc.
- Il fera l'objet de grands travaux de rénovation après-guerre et redeviendra un des plus beaux zoos de France en 1950.
- Dès 1965 le zoo s'engage dans une démarche pédagogique avec interventions d'enseignants bénévoles pour les écoliers les jeudis. Des panneaux sont installés devant les enclos pour présenter les caractéristiques des animaux dès 1966.
- 1980 marque un tournant: le zoo devient un centre de recherche, de préservation et d'élevage des espèces menacées. L'ouverture du bâtiment des lémuriers est la première action concrète dans cette voie. Le zoo de Mulhouse se voit confier la coordination de programmes de préservation mondiaux et accueille des animaux menacés.
- Un effort particulier est porté aux conditions de vie des animaux. En 1989, les enclos paysagers "nouvelle génération" qui accueillent les félins sont un exemple en Europe. L'espace y est aménagé en fonction de l'habitat naturel des animaux.

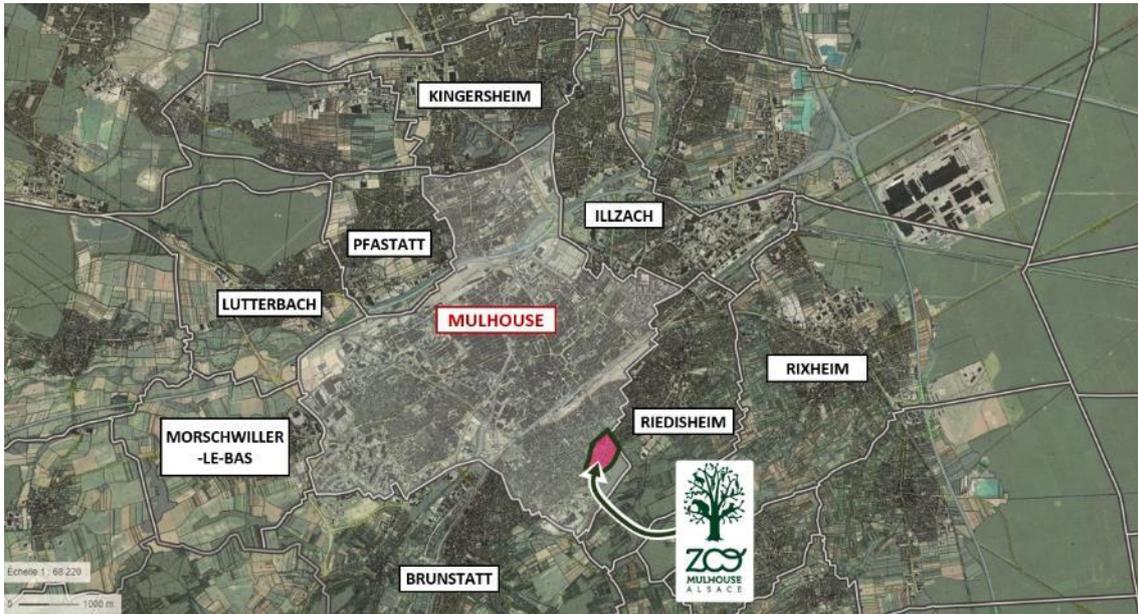
Aujourd'hui, le Parc zoologique et botanique de Mulhouse :

- compte 1 200 animaux dans un jardin qui abrite plus de 3 000 plantes,
- présente près de 170 espèces animales dont 90 sont menacées de disparition dans la nature,
- participe à près de 100 programmes internationaux de reproduction et de conservation,
- abrite plus de 200 espèces végétales du conservatoire botanique d'Alsace, en voie de disparition.
- Le parc sera classé refuge LPO en 2025

¹ Source : site internet du parc : www.zoo-mulhouse.com

C.2 Situation

Le parc zoologique et botanique est situé entre une zone pavillonnaire et la forêt du Tannenwald, sur une colline au Sud de Mulhouse, à la frontière de Riedisheim.



Situation du parc



Vue générale du parc

La zone technique est au Sud-Est du parc avec un accès livraison sur la rue Léon Ehrhart.

C. 4.2 Inondations

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en application sur la ville de Mulhouse, du fait du passage de l'Ill à travers la ville.

Le risque de remontée de nappe est très faible (source : www.inondationsnappes.fr).

Le parc n'est pas concerné directement par les crues de l'Ill mais connaît des problèmes liés à des ruissellements et coulées de boues lors de fortes pluies. Une étude est en cours par le SIVOM pour augmenter la capacité de rétention d'eau de l'étang pour limiter ce phénomène.

C. 4.3 Classement du parc

Le parc zoologique et botanique est une installation classée gérée par les services vétérinaires (DDPP). Les risques sont liés aux dépôts de sous-produits d'origine animale.

De ce fait, il est soumis au respect de l'arrêté du 25/03/2004, modifié par l'arrêté du 19/05/2009, fixant les règles générales de fonctionnement et les caractéristiques générales des installations des établissements zoologiques à caractère fixe et permanent, présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère.

Il comprend plusieurs chapitres :

L'organisation générale des établissements (chapitre 1),

De la prévention des accidents (chapitre 2),

Des conduites d'élevage des animaux (chapitre 3),

Des installations d'hébergement et de présentation au public des animaux (chapitre 4),

De la surveillance sanitaire des animaux, de la prévention et des soins des maladies (chapitre 5),

De la participation aux actions de conservation des espèces animales (chapitre 6),

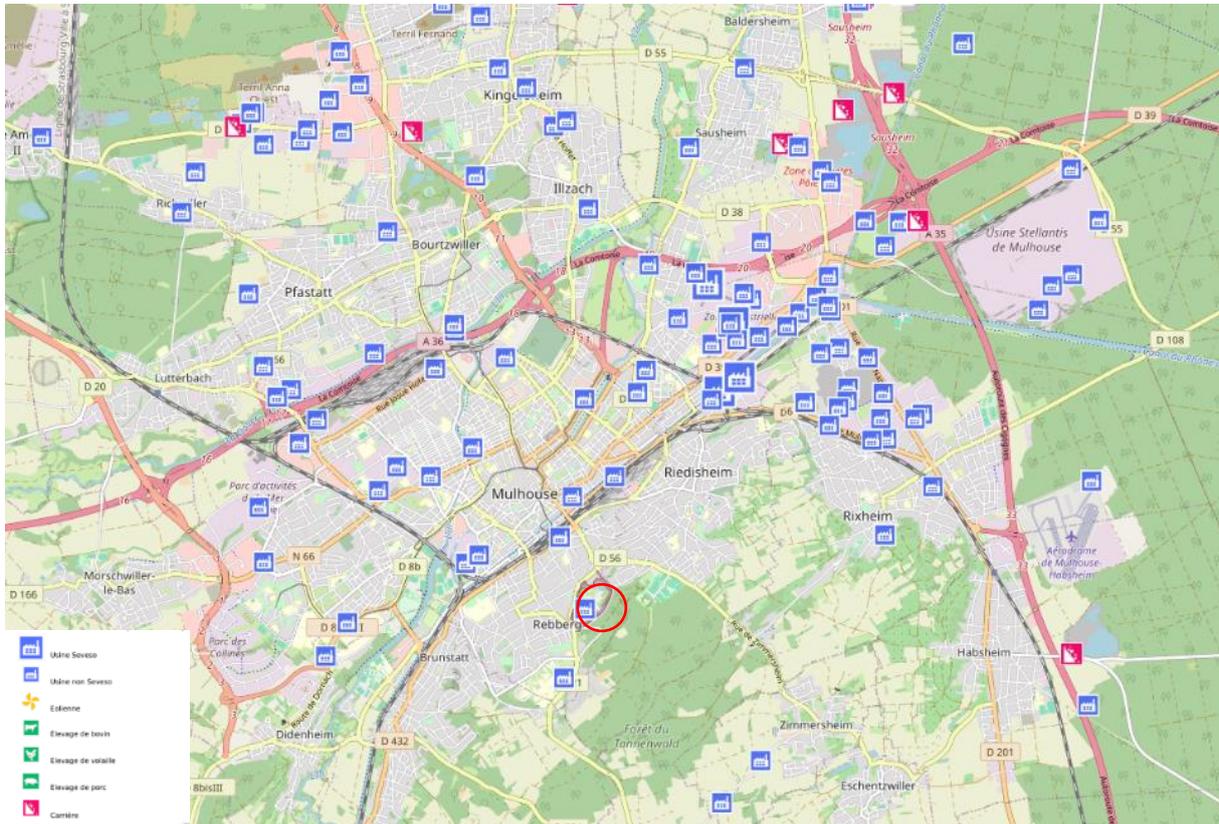
De l'information du public sur la biodiversité (chapitre 7),

De la prévention des risques écologiques (chapitre 8).

C. 4.4 Installations classées pour la protection de l'environnement

En plus d'être une installation classée, le parc est situé à proximité de plusieurs sites dont certains sites SEVESO :

- Seuil haut :
 - o Entrepôt pétrolier de Mulhouse EPM.
Risques : explosion, incendie
- Seuil bas :
 - o Tym Illzach.
Risques : incendie, toxique
 - o Bollere Energie Riedisheim.
Risques : explosion, incendie
 - o Wallach SAS Riedisheim.
Risques : explosion, incendie

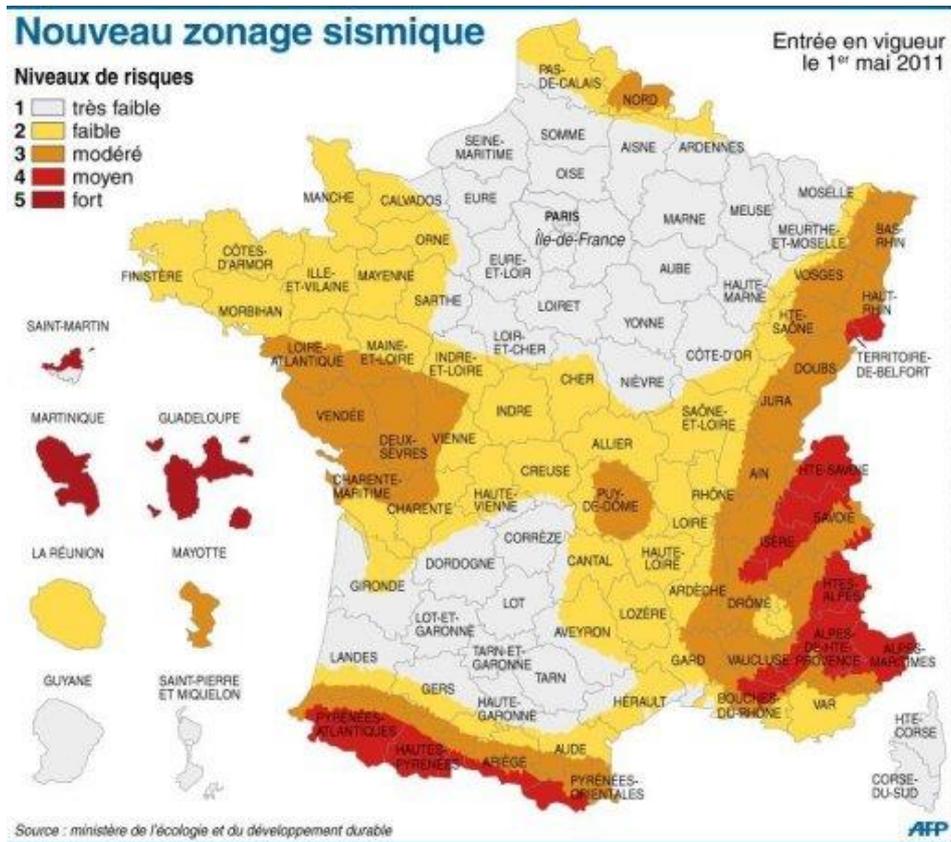


Localisation des installations classées

Le maître d'œuvre prendra en compte toutes recommandations spécifiques liées à la proximité de sites SEVESO.

C. 4.5 Séismes

Mulhouse est situé en zone d'exposition sismique 3 (modérée) conformément à l'arrêté du 2 octobre 2010 en vigueur depuis mai 2011.



Zonage sismique

Les règles des DTU et les normes parasismiques en vigueur devront être appliquées.

C. 4.6 Nature du sol

Selon la carte géologique du BRGM de Mulhouse, le sol est constitué de lœss et lœss-lehms récents et anciens reposant sur le substratum latdorfien de marnes et calcaires à Mélanies.

Les précédentes études menées sur le site du zoo ont fait apparaître des failles plus ou moins développées favorisant la circulation des eaux d'infiltration et des écoulements profonds dans les formations rocheuses carbonatées du substratum. Ces actions, au cours du temps, ont pour conséquences la dissolution des carbonates et la création de vides au sein des calcaires.

C. 4.7 Patrimoine archéologique

Sans objet, sous réserve de découverte lors des travaux.

C.5 La zone de projet

C. 5.1 Localisation



Localisation du projet

Le site d'étude comprend :

- Le bâtiment actuel des locaux du personnel,
- Les espaces de stockage (fermé, couvert, déchetterie),
- L'accès logistique du parc vers la rue Léon Ehrhart.

C. 5.2 Propriétés du terrain

▪ Relief :

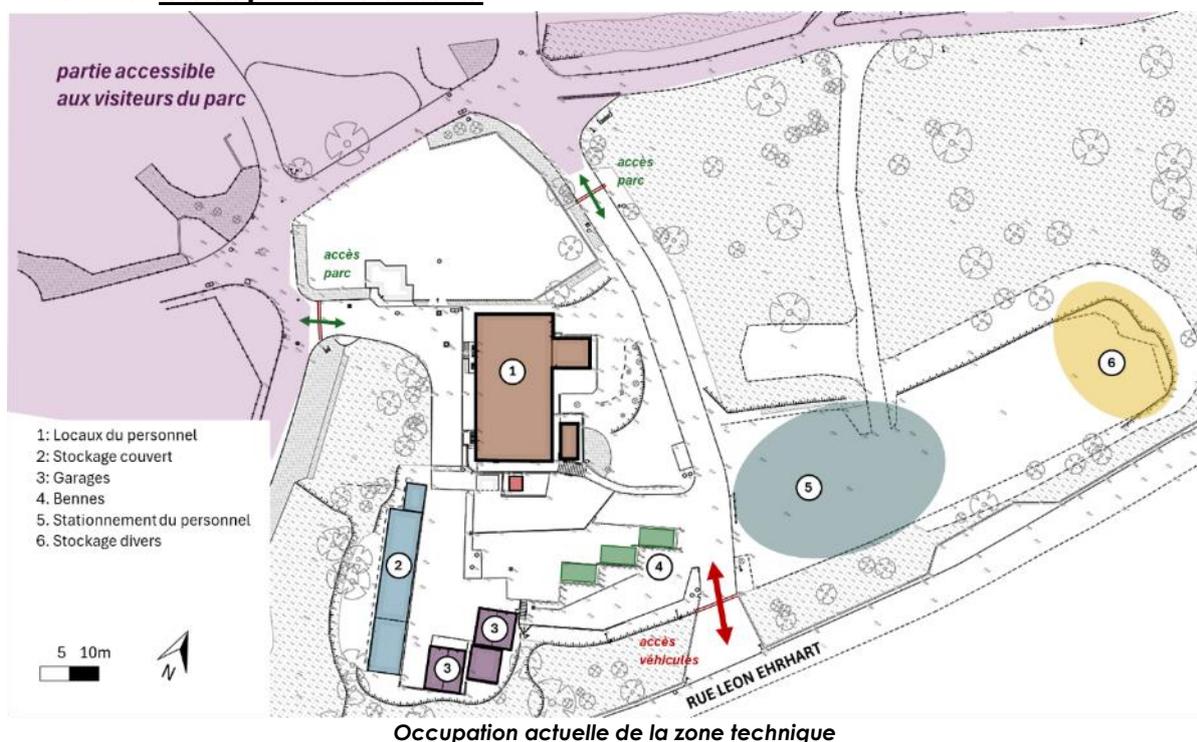
L'accès logistique est un point haut du parc. En conséquence le terrain d'étude comporte plusieurs pentes :

- La rue Léon Ehrhart est plus haute que la zone logistique du parc (pente selon un axe perpendiculaire à la rue, descendante vers le parc) ;
- De part et d'autre de l'accès livraison, le terrain forme un plateau au niveau des locaux du personnel et du stockage et un faux plat au niveau du stationnement.

▪ Végétation :

La zone d'étude est bordée de nombreux arbres qu'il convient de préserver au maximum (respect de la biodiversité).

C. 5.3 Occupation actuelle



La zone technique comprend :

- Des constructions, utilisées par le personnel du parc et le service des espaces verts de la ville:
 - o Locaux du personnel,
 - o Garages ;
- Des zones de stockage :
 - o Stockage couvert,
 - o Stockage ouvert,
 - o Bennes à déchet (avec quai de déchargement) ;
- Une aire de stationnement pour le personnel du parc.

L'accès des véhicules (véhicules du personnel, de service et de livraisons) se fait en un point unique vers la rue Léon Ehrhart.

Deux accès permettent de rejoindre le parc depuis la zone technique (accès véhicules, séparation par une barrière).

EXPRESSION DES BESOINS

D. PRESENTATION DU PROJET

D.1 Enjeux

Les locaux actuels du personnel sont vétustes et ne répondent plus aux besoins actuels du parc.

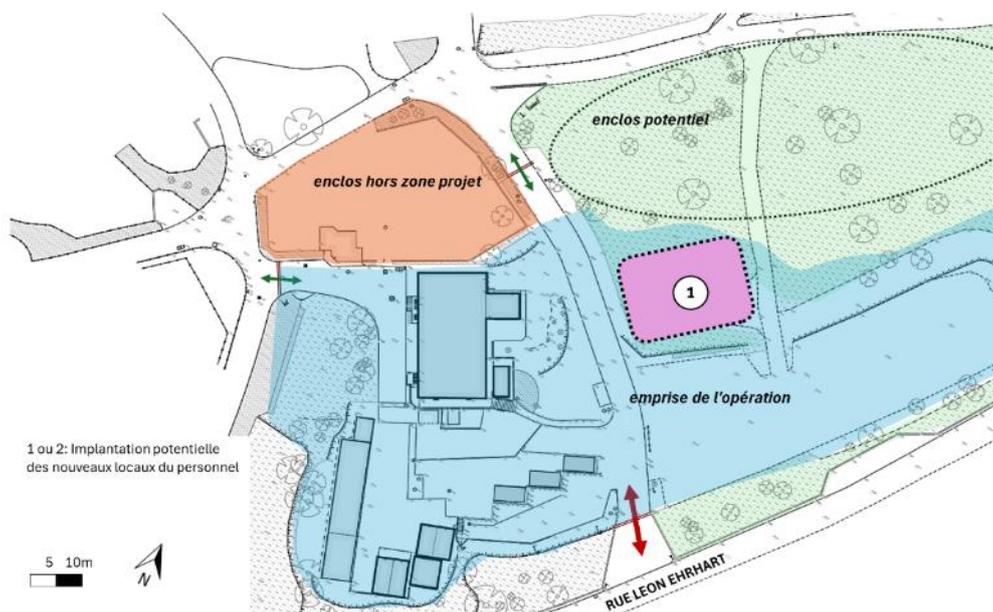
Le personnel du parc travaille majoritairement en extérieur avec des tenues adaptées aux conditions climatiques et les rendant reconnaissables par les visiteurs. Ils sont en contact d'animaux potentiellement porteurs de virus et autres germes.

Les enjeux portent sur :

- La gestion du risque sanitaires, avec une zone « propre ».
- Le confort des locaux, utilisés quotidiennement par l'ensemble du personnel.

La construction de nouveaux locaux du personnel devra prendre en compte les évolutions à venir de l'ensemble de la zone technique et des enclos à proximité, en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage et la direction du Parc Zoologique et Botanique.

D.2 Plan général de l'opération



Emprise de l'opération – propositions d'implantation

L'opération comprend :

- La construction des nouveaux locaux du personnel (implantation 1),

Une vigilance particulière sera portée sur l'intégration des constructions dans l'environnement, tout particulièrement par rapport aux visiteurs du parc. Le relief existant/modifié ainsi que la végétation abondante existante conservée ou compensée participeront à cette inscription discrète.

L'enclos existant situé au Nord Ouest du périmètre n'est pas concerné par le projet.

L'espace boisé au Nord Est du périmètre pourrait devenir un enclos par la suite (limite non définie).

E. SURFACES

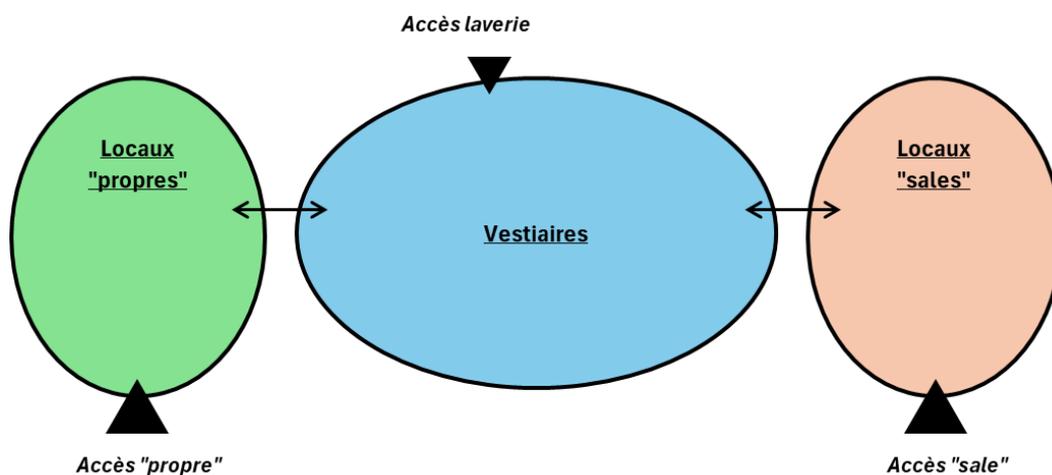
E.1 Surfaces utiles à construire

Ent.	N°	Intitulé des locaux	U	m²/u	total m²	
A		VESTIAIRES	24		297,0	
A	001	Vestiaires Femmes	1		124,0	
A	001-1	Vestiaires - espace casiers	1	100	100,0	40 armoires
A	001-2	Douches	5	3	15,0	
A	001-3	Sanitaires	3	3	9,0	
A	002	Vestiaires Hommes	1		149,0	
A	002-1	Vestiaires - espace casiers	1	125	125,0	50 armoires
A	002-2	Douches	5	3	15,0	
A	002-3	Sanitaires	3	3	9,0	
A	003	Laverie	1		24,0	
A	003-1	Laverie d'appoint	1	12	12,0	
A	003-2	Arrivée linge propre	1	6	6,0	accès vers l'extérieur (prestataire)
A	003-3	Départ linge sale	1	6	6,0	
A	004	Circulations vers vestiaires / laverie	PM		≠ SU	
B		LOCAUX "PROPRES"	2		130,0	
B	001	Réfectoire / salle de convivialité	1	100	100,0	50 personnes assises, kitchenette
B	002	Salle de pause	1	30	30,0	
B	003	Circulations	PM		≠ SU	
C		LOCAUX "SALES"	5		90,0	
C	001	Entrée "sale"	1		15,0	
C	001-1	Sas d'entrée - lave-bottes	1	8	8,0	
C	001-2	Espace lavabos	1	7	7,0	
C	002	Local de séchage des tenues	1	15	15,0	armoires chauffantes pour 40 tenues
C	003	salle de réunion	1	40	40,0	50 personnes assises, kitchenette
C	004	Bureau	1	30	30,0	
C	005	Sanitaire mixte	1	4	4,0	50 personnes assises, kitchenette
C	006	Local infirmerie	1	8	8,0	
C	007	Local ménage	1	8	8,0	
C	008	Circulations	PM		≠ SU	
C	009	Local technique	PM		≠ SU	
TOTAL	A+B+C		35		547,0	
			locaux		m² s. utile	

F. FONCTIONNEMENT

F.1 Fonctionnement général

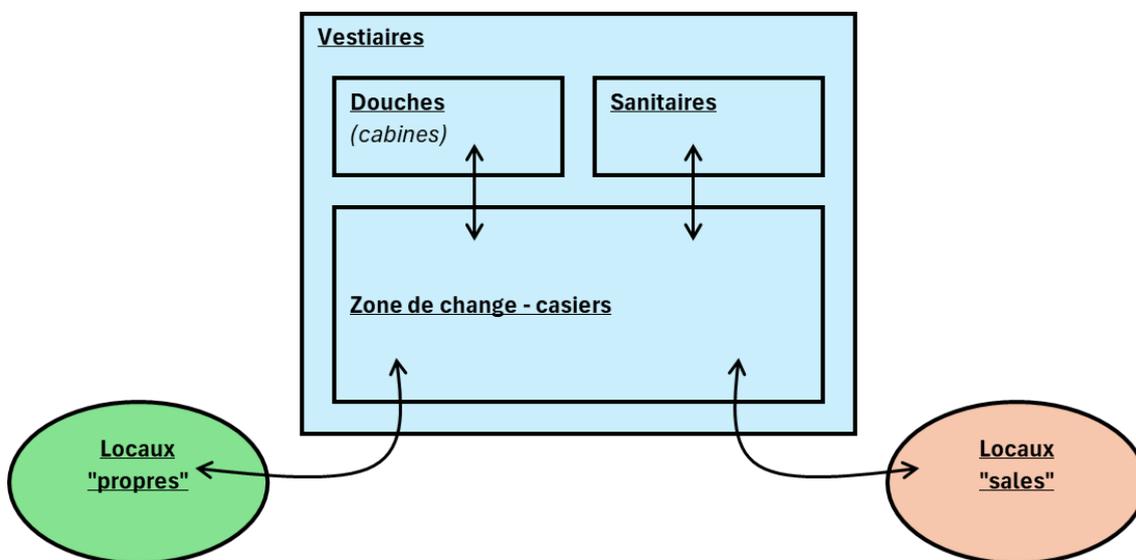
Il repose sur deux accès principaux permettant de dissocier une zone propre et une zone sale afin d'assurer la protection du personnel (risques sanitaires).



F.2 Vestiaires

Les vestiaires feront l'interface entre les deux zones.

Leur conception devra permettre la mise en place de casiers (1 armoire à 2 compartiments par personne) et de nombreuses patères.



Les espaces devront être conçus selon les spécificités des services et les normes en vigueur. Chaque local/espace fera l'objet d'un descriptif détaillé pour le concours d'architecte.