Fiche n°L1-M-02
Priorité : Lot 1
Projet matériel
☑ Version initiale
☐ Version actualisée
Date : ……..

AMÉNAGEMENT DE LA SALLE DE WARNACH EN MAISON DE VILLAGE

1. Description succincte du projet

Le projet vise à aménager la salle de village de Warnach en maison de village, ainsi que ses abords.

Le bâtiment actuel reprend au rez-de-chaussée une salle polyvalente de 80 m² avec un espace bar, une petite cuisine et un local WC. Des toilettes extérieures ont également été ajoutées. L'étage est difficilement accessible par un escalier intérieur et uniquement utilisé comme espace de rangement.
La salle de village est implantée dans l'ancienne école de Warnach qui a fermé en 1982. Ce bâtiment de caractère érigé au début du XXème siècle, a subi peu de transformations.

Aménagement du bâtiment et de ses abords
Le projet consistera en une rénovation globale du bâtiment et en une mise aux normes (accessibilité PMR, incendie, électricité, isolation…).
Les affectations actuelles seront maintenues et développées, notamment via la création de deux espaces supplémentaires à toiture plate, en remplacement d'annexes existantes. Les interventions principales porteront sur l'espace cuisine, les sanitaires et l'espace extérieur.
Un auvent sera monté le long de la maison de village, en connexion directe avec la salle, et un accès sera aménagé par l'arrière du site pour les livraisons. Le revêtement de la cour sera remplacé, les murs de soutènement renforcés et des plantations marqueront la limite avec la parcelle voisine.

Notons que ce projet sera mené en étroite collaboration avec le comité de la salle et les habitants, qui se chargeront de certains travaux de finition.

2. Justification du projet

Ce projet est essentiel pour pouvoir pérenniser la dynamique existante autour de cet espace de rencontre important pour le village de Warnach. Aujourd'hui, cet espace est devenu trop petit et nécessite un bon rafraichissement particulièrement à l'étage et pour les sanitaires. En s'appuyant sur un comité impliqué et s'étant parfaitement approprié les lieux, la rénovation du bâtiment permettra, d'une part, d'inscrire cette infrastructure dans une pérennisation à long terme et, d'autre part, d'ajuster les fonctions du bâtiment afin de rencontrer les besoins identifiés par les utilisateurs actuels du lieu en vue de développer de nouvelles activités villageoises.

La maison de village de Warnach reste le principal lieu de rencontre pour les villageois. Notons que ce village connait une croissance démographique (+2,75%) depuis 2007 et que la présence d'un potentiel encore constructible permet d'anticiper une augmentation de la population dans le futur et donc un besoin croissant de cette infrastructure collective au sein du village.

En développant un lieu de rencontre, le projet répond également à plusieurs problématiques spécifiques identifiées dans le diagnostic partagé :

1. le petit nombre et la spécificité des activités ne répondant pas à la diversité des attentes de la population (notamment envers les enfants et les jeunes) ;
2. l'entretien du bâti ancien parfois insuffisant.

Effets directs et multiplicateurs

- Développement de nouvelles initiatives
- Attractivité du village accrue pour de nouveaux habitants
- Conservation du patrimoine bâti et de l'histoire villageoise
- Cohésion sociale renforcée

Interaction avec d'autres fiches-projets du PCDR

- L1-IM-03 : Soutien au milieu associatif
- L3-IM-05 : Mise en place de projets renforçant la cohésion sociale

En conclusion, le projet se justifie par le soutien qu'il apportera à une dynamique importante de la vie sociale du village de Warnach et par la conservation, dans une perspective durable, d'un bâtiment de caractère.

Le caractère rural du projet lui est conféré par l'importance de ce type d'infrastructure et des besoins qu'elle tend à rencontrer dans une entité typiquement villageoise.

3. Lien à la stratégie du PCDR

Social	**S'appuyer sur le tissu associatif pour stimuler la cohésion entre les habitants**
2.1 En facilitant l'accès au sport et à la culture	
2.2 En créant des coopérations au sein du milieu associatif	
2.3 En mettant en place des actions pour renforcer la cohésion sociale et la communication	
Environnement	Préserver et améliorer le cadre de vie en tenant compte de l'identité rurale
3.2 En protégeant et valoriser les éléments du patrimoine local	

Liens avec d'autres stratégies

- SDC (Schéma de développement communal) : développer les équipements et les services ; assurer un développement harmonieux des villages ; assurer une mixité sociale et le développement des activités au sein des noyaux villageois

4. Impacts du projet sur le développement durable

Social et culturel	Environnement	Économique	Exemples d'impacts positifs et négatifs du projet sur le développement durable
+++			Le projet a un impact positif sur la cohésion sociale par le lieu de rencontres et d'échanges qu'il offre dans le village de Warnach.
	+		Il a un impact positif sur le pilier environnemental, par l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, ainsi que la préservation d'un bâtiment participant au maintien de l'identité rurale de la commune.

5. Localisation et statut

Localisation au sein de la commune

Le projet est situé dans le village de Warnach.

Adresse : Rue des Deux Laiteries 143 à Warnach

Présentation du périmètre d'intervention

Cadastre : FAUVILLERS 3 DIV/ Section D / n°1494C2 et 1494C3

Statut de propriété

Propriété Communale

Cadre légal

Le bien est notamment repris :

- en zone d'habitat du Plan de secteur
- en zone d'assainissement collectif du PASH

Le bien n'est pas repris comme monument classé.

6. Parties prenantes, porteurs de projet

- Porteur du projet : Commune
- Autres intervenants financiers potentiels : DR, UREBA
- Partenaires associés : CLDR, PCS, Comité des fêtes de Warnach

7. Programme de réalisation

Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche

- Le projet permet de pérenniser un lieu important de la vie sociale à Warnach.
- Le projet a été évoqué dès les informations/consultations de la population et sur la plateforme de consultation numérique. Lors de la rencontre du 3 mars 2020, la CLDR a décidé de l'inscrire dans une programmation de 1 à 3 ans.
- Notons que la priorité de la fiche est renforcée par l'attente des villageois qui avait déjà identifié ce projet lors du 1er PCDR.

État du dossier/ Etat actuel

- Un relevé de la situation existante du bâti existe.
- Projet matériel inscrit au lot 1 du PCDR
- Esquisse
- Budget estimatif réalisé

Programme des travaux

La maison de village sera constituée comme suit.

1. Analyse préalable
    - Sondage et étude statique du mur de soutènement
    - Analyse du revêtement de la cour en vue d'une évacuation

2. Abords

- Accès (75m²) : un nouvel accès spécifique pour les livraisons sera créé sur le côté ouest (à l'arrière) du bâtiment.
  - Démolition partielle du mur de soutènement
  - Réfection du mur de soutènement
  - Terrassement et profilage de l'accès
  - Installation d'éléments linéaires et revêtements
  - Raccord du revêtement à la voirie existante
- Cour (412m²) : l'espace sera aménagé sans obstacle afin d'en conserver la polyvalence. Le revêtement minéral existant sera évacué et remplacé par une surface hydrocarbonée.
  - Etude des matériaux à évacuer dans le cadre décret sol
  - Démolition et évacuation du revêtement de la cour
  - Profilage de la fondation et coulage du revêtement hydrocarboné
  - Adaptation des pentes d'accès au bâtiment
- Mur de soutènement (60m)
  - Réfection/renforcement du mur de soutènement en fonction de l'étude statique
- Stabilisation des accotements de voiries en vue d'un stationnement occasionnel (90m²)
- Espace vert (110m²) : des plantations seront maintenues et éventuellement recréées ou densifiées dans les espaces libres.
  - Nettoyage et regarnissage d'arbustes d'essences indigènes

3. Extension/transformation du bâtiment

Les travaux de rénovation comprennent notamment :

- le ravalement de façade,
- la réfection de l'ensemble de l'électricité et de la plomberie,
- la mise aux normes de l'infrastructure.

Au rez-de-chaussée, création/aménagement d'un sas d'entrée, d'un nouvel escalier d'accès à l'étage, d'un espace WC, d'une salle polyvalente avec un bar, d'une cuisine complétée d'une chambre froide et d'un local de stockage en lieu et place des sanitaires extérieurs.

- Isolation du volume de rez-de-chaussée, en ce compris l'isolation au sol
- Installation des sanitaires : 1 x PMR/dames, 1x toilettes hommes et 1x évier
- Remplacement de l'escalier
- Plafonnage des murs intérieurs
- Démolition du volume secondaire et remplacement par un volume à toiture plate reprenant (52m²) :
  - la cuisine
  - le bar
  - la chambre froide
  - un accès livraison à l'arrière
- Démolition du volume annexe et remplacement par un volume à toiture plate reprenant (32m²) :
  - un local de stockage
- Démolition des ouvertures au sud de la salle et remplacement par des châssis coulissants
  - Installation d'une toiture pour le préau en appui au mur existant et au bâtiment. L'espace entre la maison de village et le mur, sera ainsi couvert d'une toiture plate sur toute la longueur du bâtiment. Ce préau sera en connexion directe avec la salle via des ouvertures créées en lieu et place des châssis actuels (80m²).

L'étage, non accessible au public, sera rénové en vue de conserver deux espaces de stockage ainsi qu'un local technique pour la chaudière.

- Rénovation de la toiture et ajout d'une sous-toiture
- Plafonnage des murs intérieurs
- Remplacement de la chaudière

Le projet entraîne-t-il un phasage des demandes de Convention ? ☐ OUI ☑ NON

Démarches administratives à réaliser

- Obtention d'une convention faisabilité
- Désignation d'un auteur de projet
- Consultation des habitants et des associations pour préciser l'avant-projet
- Permis d'urbanisme, CSC, dossier d'exécution
- Obtention d'une convention réalisation

Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé

- Conception et travaux d'aménagement développés dans un objectif de durabilité et de polyvalence
- Gestion du bâtiment par le comité du village
- Entretien régulier par le gestionnaire et les utilisateurs
- Existence d'un ROI et d'un tarif locatif adapté

8. Estimation globale du coût

AMÉNAGEMENT DE LA SALLE DE WARNACH EN MAISON DE VILLAGE

1- Partie Maison de village

	Superficie (m²)	Prix unitaire (€) *TVA + honoraires compris*	Total
Etage 0	182	1.900	345.800 €
Etage 1	116	1.000	116.000 €
Sous-Total			461.800 €
Particularité	10%	461.800	46.180 €
- Amélioration énergétique (isolation, chaudière)			
- Ravalement de façade (Cf. Nuancier du Parc Naturel) + Partie des travaux réalisables par les villageois			

Partie Maison de village			
TOTAL			**507.980 €**

2- Partie Abords			

	Superficie (m²)	Prix unitaire (€) *TVA + honoraires compris*	Total
Abords	827		
- Minéralisé (Hydrocarboné)	487	110	53.570 €
- Espace vert	110	45	4.950 €
- accot.stabilisé	90	50	4.500 €
- Soutènement (m)	60	200	12.000 €
- Mobilier (couverture)	80	180	14.400 €
Sous-Total			89.420 €

Partie Abords			
TOTAL			**89.420 €**

AMÉNAGEMENT DE LA SALLE DE WARNACH EN MAISON DE VILLAGE			
TOTAL GENERAL			**597.400 €**

Total	**Part communale**	**Part DR (avec plafond)**	**Taux DR**	
Partie Maison de village et abords				
597.400	119.480	477.920	80	%
TOTAL GENERAL				
597.400	119.480	477.920		

Projet rémunérateur ☐ oui ☑ non

9. Évaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)

Indicateurs de réalisation (Comment saura-t-on que le projet a bien été mis en œuvre ?)

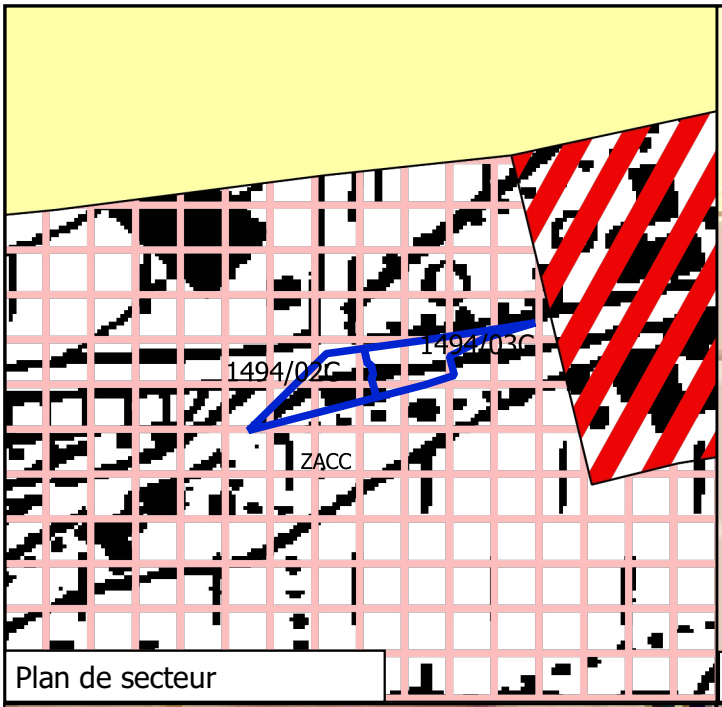
Intitulé de l'indicateur	**Valeur cible**	**Source de vérification (document, rapport, carnet, registre…)**
Réalisation des travaux	Les travaux ont été réalisés	PV de réception des travaux, inauguration, communication

Indicateurs de résultat (Quels sont les effets du projet ?)

Intitulé de l'indicateur	**Valeur cible**	**Source de vérification (document, rapport, carnet, registre…)**
Nombre d'occupations de la salle (les locations comprises)	Au moins 45 occupations par an	Comité du village (actuellement +/- 31 par an)

Annexes

1. Localisation sur les cartes du contexte
2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et orthophotoplan
3. Plans de la situation existante
4. Plans d'aménagements
5. Liste des associations et des activités organisées actuellement
6. Dossier photographique



Plan de secteur

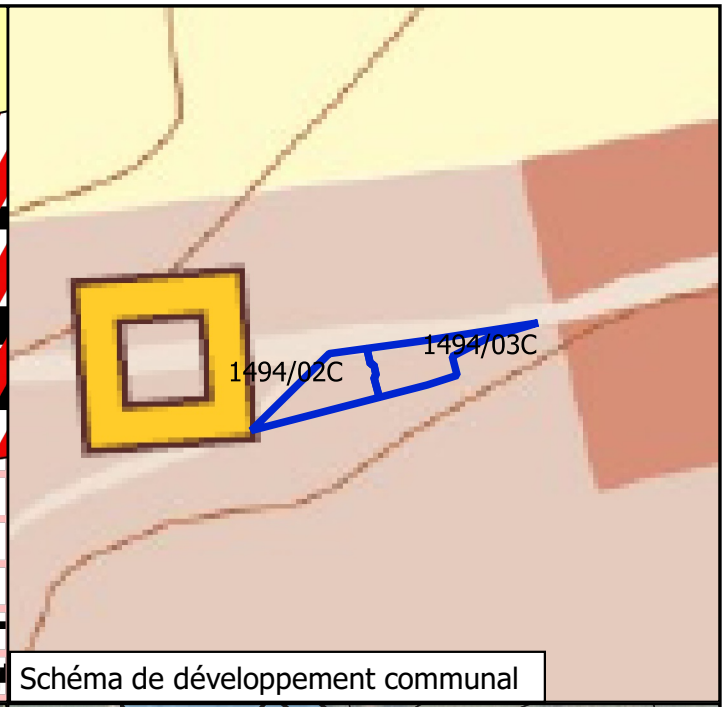
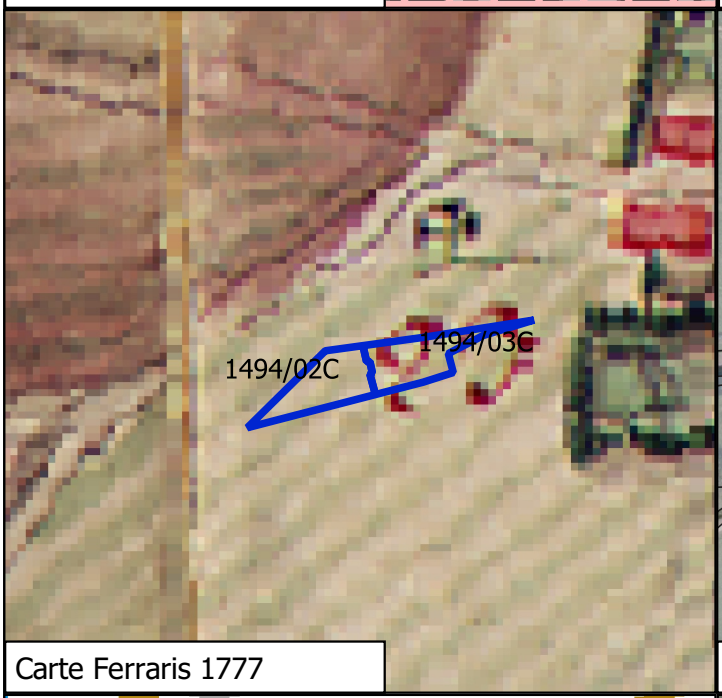
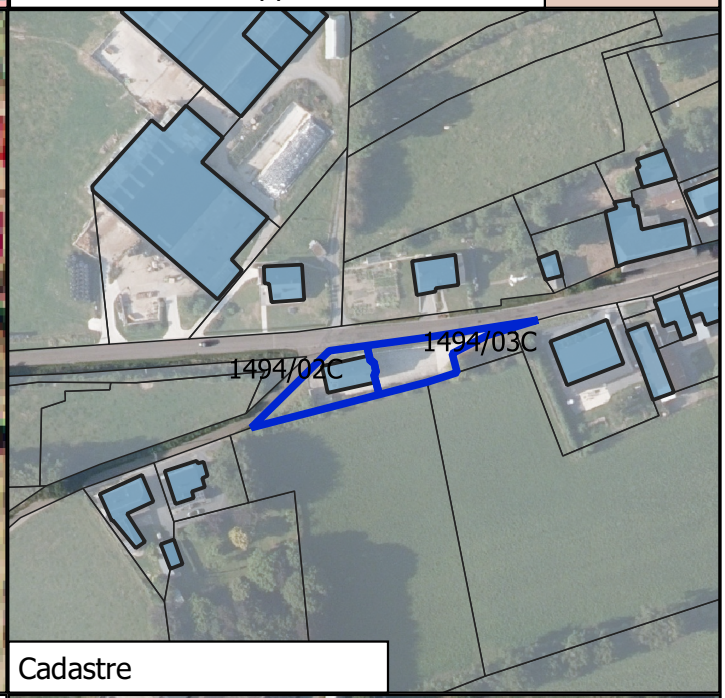


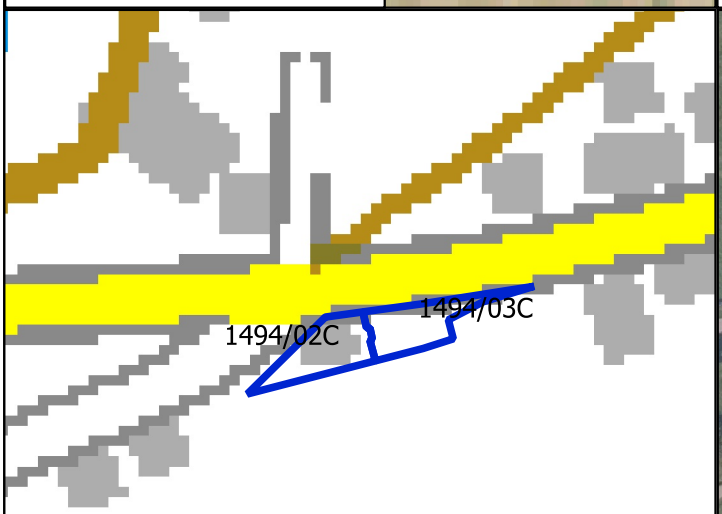
Schéma de développement communal



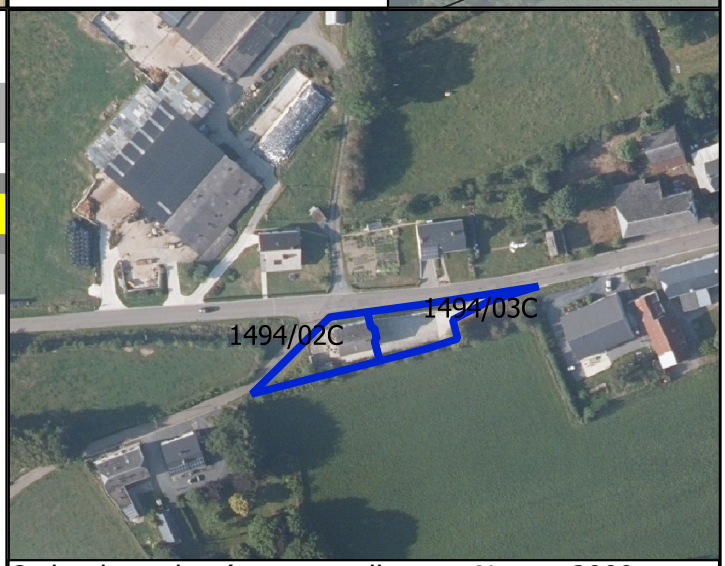
Carte Ferraris 1777



Cadastre

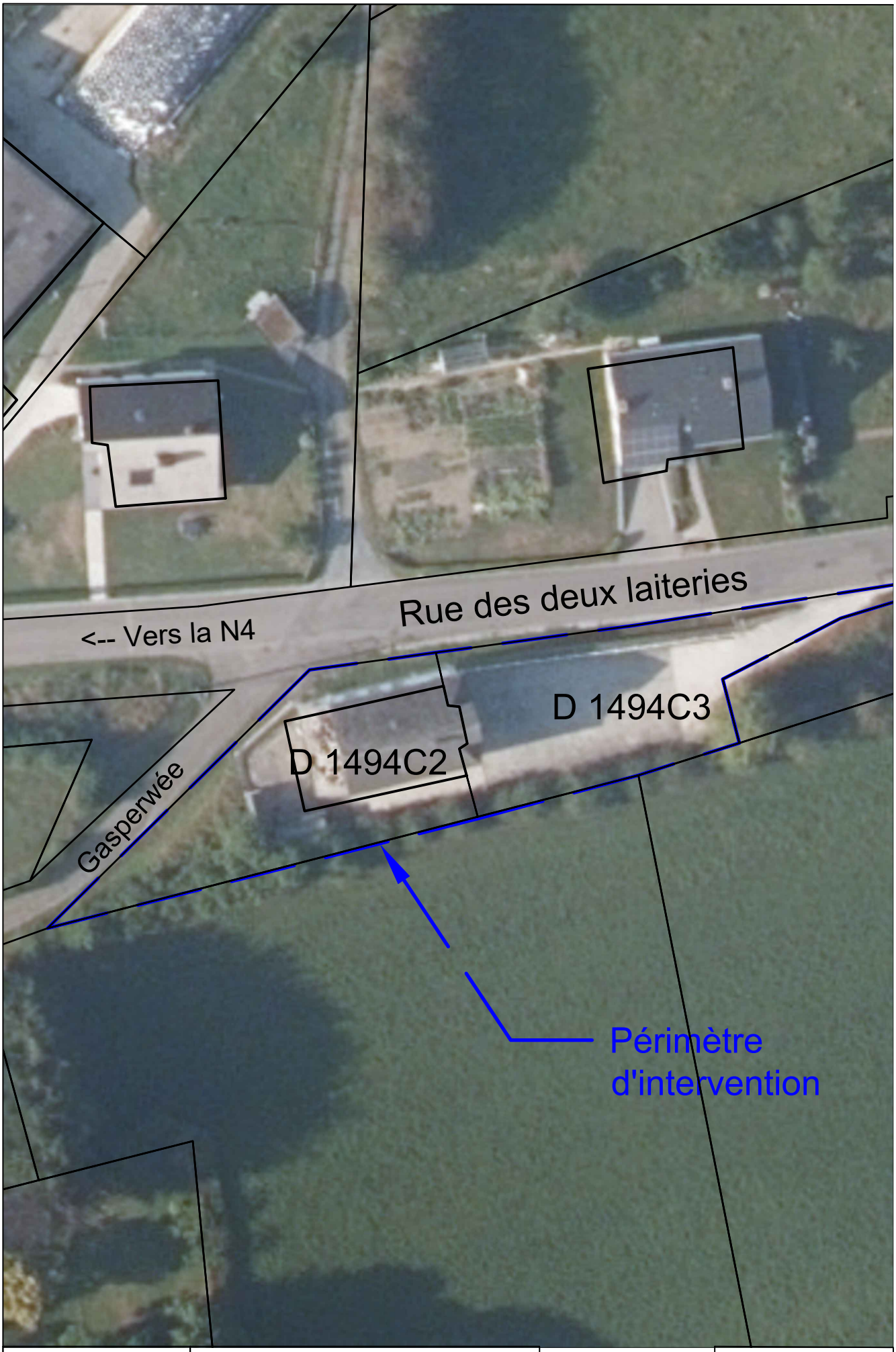


IGN 1/50.000

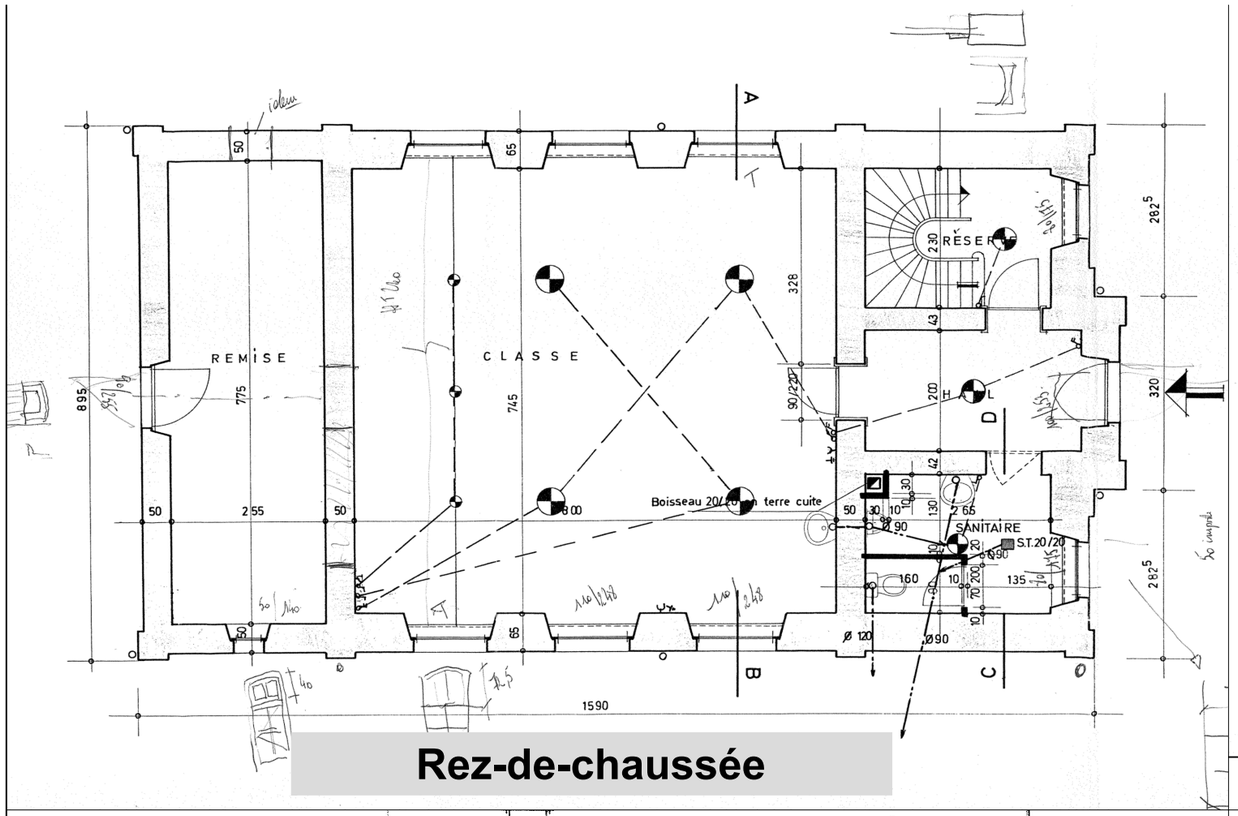


Orthophotoplan (+ eventuellement Natura 2000 ou Arbres et haise remarquables)

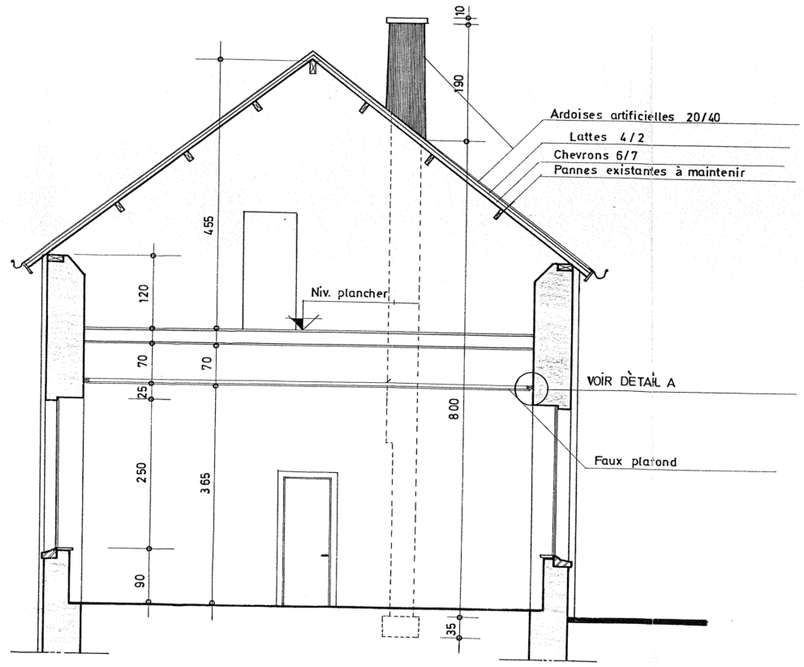
PCDR de Fauvilllers	L1-M-03 AMÉNAGEMENT DE LA SALLE DE WARNACH EN MAISON DE VILLAGE	Juin 2021
Situation existante Contexte		JML LACASSE-MONFORT sprl Bureau d'études



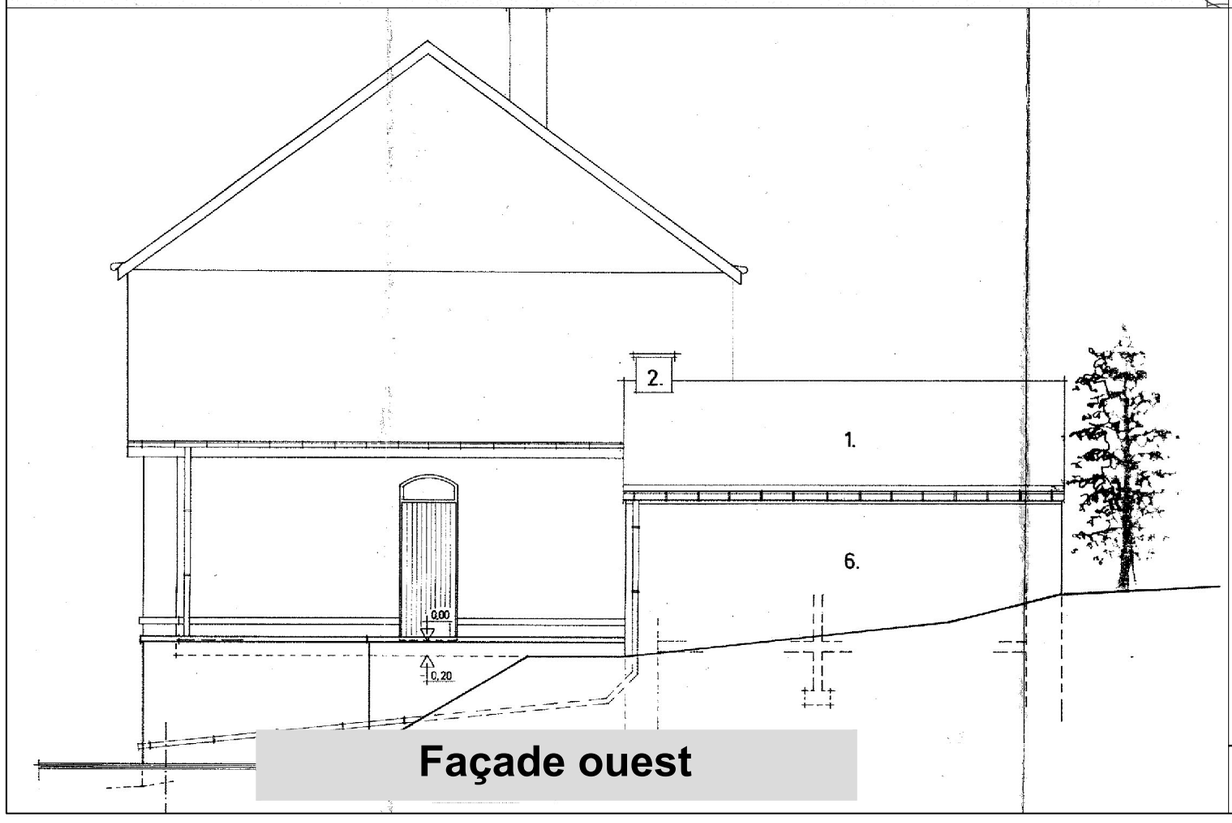
PCDR FAUVILLERS	L1-M-02 **AMÉNAGEMENT DE LA SALLE DE WARNACH EN MAISON DE VILLAGE** Périmètre d'intervention	Echelle 1/500 ème Version juin 2021	JML LACASSE-MONFORT sprl Bureau d'études



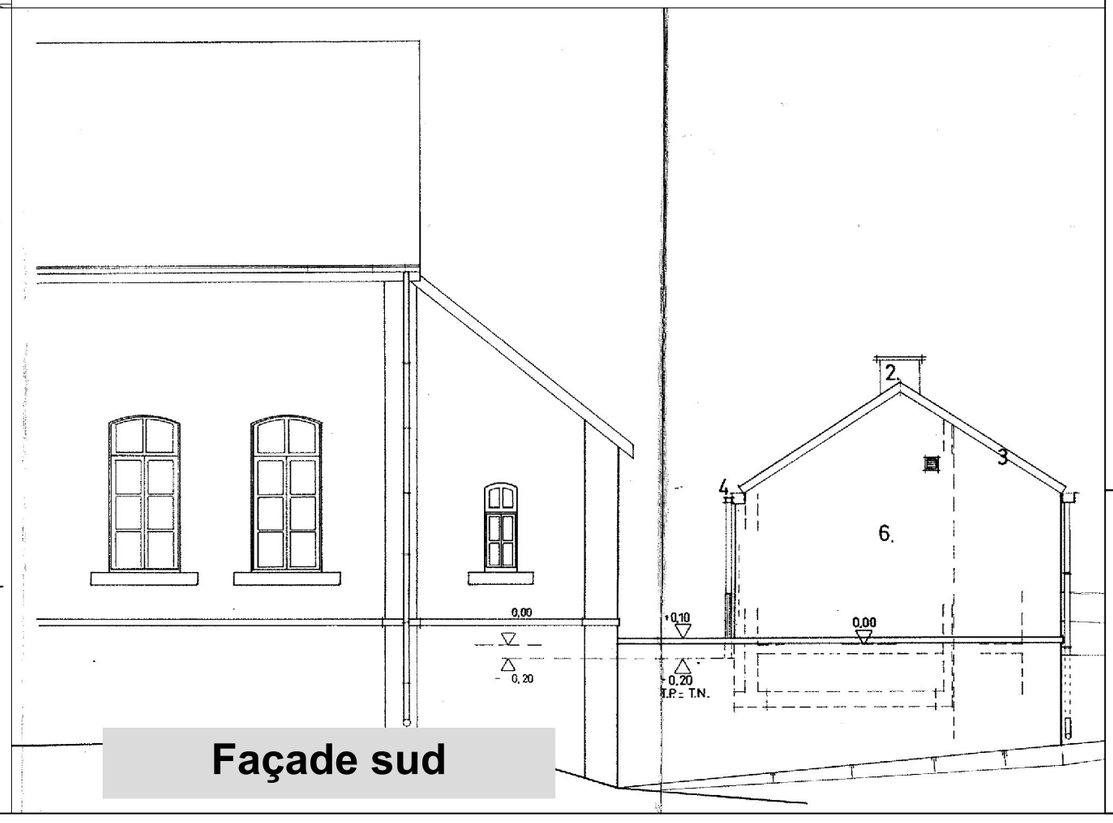
Rez-de-chaussée



Coupe intérieure



Façade ouest



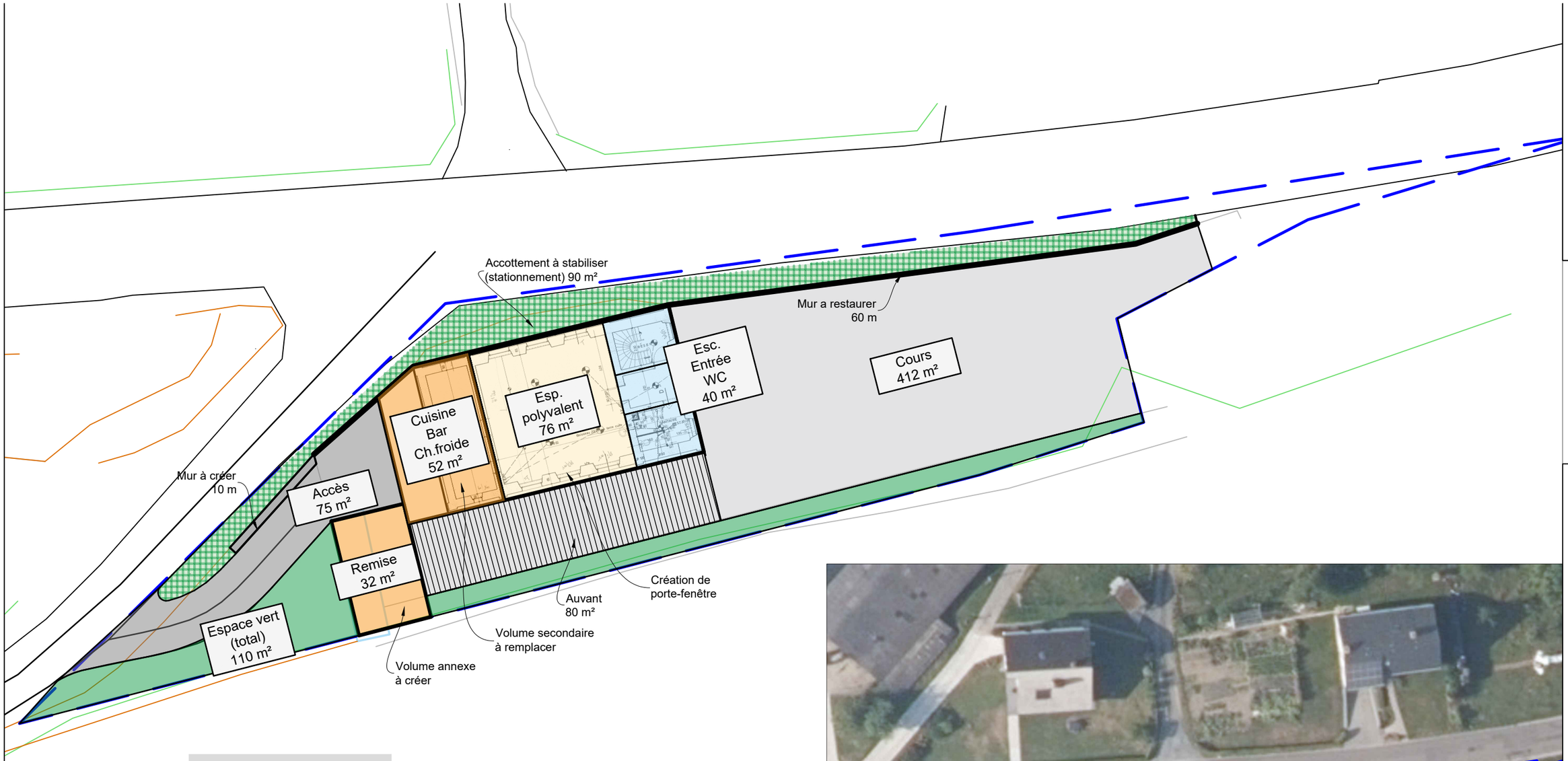
Façade sud

LACASSE-MONFORT sprl
Bureau d'études

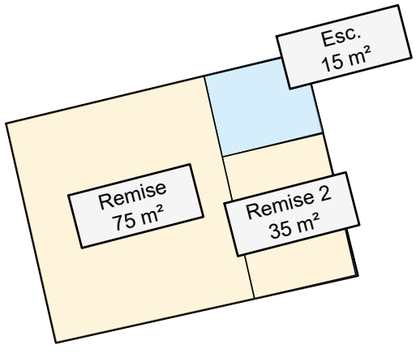
Echelle variable
Version juin 2021

L1-M-02
AMÉNAGEMENT DE LA SALLE DE WARNACH EN MAISON DE VILLAGE
Situation existante

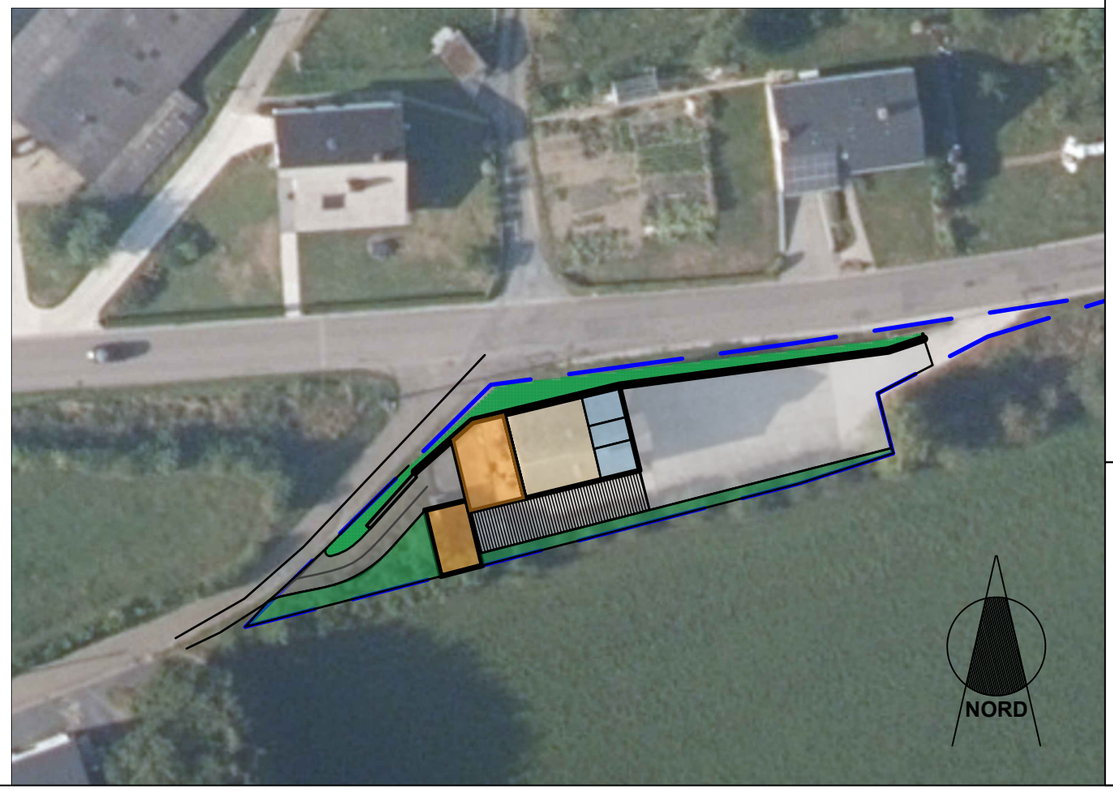
PCDR
FAUVILLERS



Rez-de-chaussée



1er Etage



LACASSE-MONFORT sprl
Bureau d'études

Echelle 1/250 ème
Version juin 2021

L1-M-02
AMÉNAGEMENT DE LA SALLE DE WARNACH EN MAISON DE VILLAGE
Situation projetée

PCDR
FAUVILLERS

Comité des fêtes de Warnach		Listing des activités					
			Réunion d'èchange en vue de l'activité	le nombre de jours estimés necessaires pour préparer l'activité	Les jours de l'activité	Nettoyage	Périodicité
Activités CFW	Quoi ?	Quand ?					
Saint-Antoine	Nous festoyons le Saint du village en concoctant la meilleure choucroute de la province, c'est peu dire.	Le samedi le plus proche du 17 janvier	1	4	1	2	annuelle
Grand feu	Nous brûlons l'hiver début mars	1 samedi de mars	1	4	1	2	annuelle
Promenade gourmande	La promenade gourmande d'Altitude440 reprend bcp de réunions préparatoires.	Avant-dernier dimanche d'avril	7	5	1	4	annuelle
Tir aux clays	Activité débutée à Warnach et réalisée conjointement avec Honville depuis 7 ans.	dernier we d'aout	3	2	2	2	annuelle
Kermesse	S'il y a une kermesse à faire, c'est celle-ci !	Dernier WE de septembre.	3	5	4	2	annuelle
Repas d'automne	Nous fétons l'Automne au village.	La veille du 1er novembre	1	1	1	1	annuelle
Saint-Nicolas	Nous accueillons le grand Saint au village	Toujours avant le 6 décembre	1	1	1	1	annuelle
Calendrier	Préparation de l'année suivante	Novembre	1				annuelle
Location de la salle	Anniversaire des enfants du village	En week-end		2	2	2	annuelle
	Nouvel an	01/01		1	3	1	annuelle
	Location externe, l'état du batiment ne permet pas de l'exploiter au mieux. Lorsqu'il sera aux normes, des activités pourront évoluer et s'agrandir	En week-end		5	5	5	annuelle
Comité de jeunes	Permettre aux jeunes de prendre des initiatives, en collaboration avec le CFW. Mise à disposition du local pour les réunions, soirées des jeunes issus du village	9/ an			9	9	***à relancer***
Barbecue des jeunes	En mai	Fin mai	2	1	1	1	***à relancer***

AMÉNAGEMENT DE LA SALLE DE WARNACH EN MAISON DE VILLAGE

Liste des associations et des activités organisées actuellement et prévues
Juin 2021

JML LACASSE-MONFORT sprl
Bureau d'études

INFRASTRUCTURE ▪ GENIE CIVIL ▪ TOPOGRAPHIE ▪ COORDINATION SECURITE
PCDR ▪ STABILITE ▪ TECHNIQUES SPECIALES ▪ GEOMETRE EXPERT

PROVINCE LUXEMBOURG ***COMMUNE*** DE FAUVILLERS

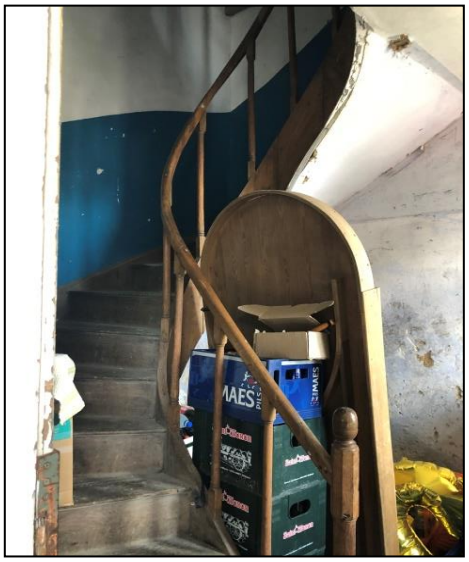
DATE 13 juillet 2020

Maison de village de Warnach et ses abords

DOSSIER PHOTOS

Entrée rez de chaussée

Photo n°1



Escalier rez de chaussée

Photo n°2

JML LACASSE-MONFORT sprl
Bureau d'études

WC rez de chaussée

Photo n°3

WC rez de chaussée

Photo n°4

Bar rez de chaussée

Photo n°5

Arrière du bar rez de chaussée

Photo n°6

Cuisine rez de chaussée

Photo n°7

Trappe escalier au niveau du bar

Photo n°8

Salle rez de chaussée

Photo n°9

Salle rez de chaussée

Photo n°10

Salle 1er étage

Photo n°11

Salle 1er étage

Photo n°12

Salle 1er étage

Photo n°13

Escalier vers le grenier

Photo n°14

Grenier

Photo n°15

Grenier

Photo n°16

Grenier

Photo n°17

Entrée principale

Photo n°18

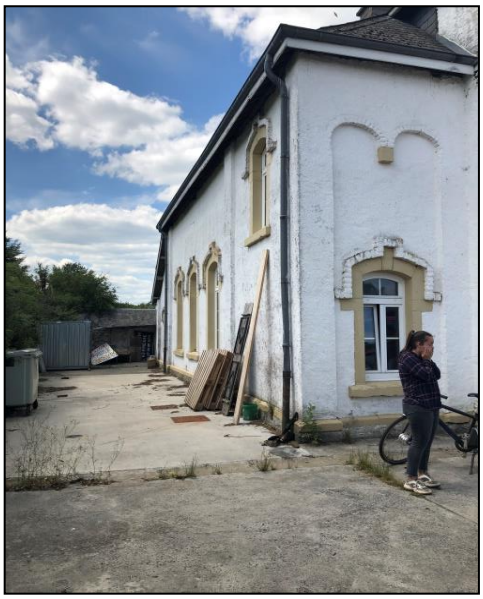
Entrée principale

Photo n°19

Cour avant

Photo n°20

JML LACASSE-MONFORT sprl
Bureau d'études



Abord côté "champs"

Photo n°21

Abord côté "champs"

Photo n°22

Abord côté "champs"

Photo n°23

JML LACASSE-MONFORT sprl
Bureau d'études

Pissoir à l'arrière

Photo n°24

Toit de la cuisine/bar à l'arrière

Photo n°25

Accès arrière

Photo n°26

Talus arrière

Photo n°27

Rue Gasperwée

Photo n°28

Mur de la cour le long de la rue des Deux Laiteries

Photo n°29

Façade rue des Deux Laiteries

Photo n°30

Mur arrière

Photo n°31