

Nom du projet : Aménagement d'une maison de village à Poncelle (a) Commune de Tintigny (b) Village de Poncelle (c) Acquisition et aménagement de la salle « La veillée » en maison de village	Fiche n° M.1.01
	Priorité : Lot 1
	(1) Version initiale <input type="checkbox"/>
	(2) Version actualisée – Novembre 2024 <input checked="" type="checkbox"/>

1. Description succincte du projet

Description du projet à réaliser et nature des aménagements ;

Globalement, le projet se scinde en 2 phases :

- La première consiste en l'acquisition d'un bâtiment privé (une salle polyvalente) et d'un terrain attenant.
- La seconde concerne l'aménagement de cet espace en maison de village avec aménagement des abords directs, y compris le stationnement (PMR).

Le village de Poncelle a la particularité de disposer d'une salle polyvalente opérationnelle dans le village, détenue par un propriétaire privé. Ce dernier a l'intention de vendre ce bâtiment et est très favorable à une acquisition communale.

Cette salle est bien aménagée mais ne répond pas à toutes les normes en vigueur exigées pour les bâtiments publics (essentiellement au niveau énergétique). Au niveau des aménagements intérieurs, il est prévu d'agrandir la capacité de la salle pour y accueillir +/- 60 personnes, d'aménager une cuisine professionnelle avec une chambre froide, une réserve pour le bar, des sanitaires et de créer deux salles de réunion supplémentaires.

En dehors de la salle, les parachèvements des pièces adjacentes n'ont pas été réalisés. Les habitants souhaitent donc aménager une cuisine professionnelle et terminer l'aménagement des locaux de réunions existants. Des travaux de réparation de la toiture devront également être réalisés et un audit énergétique est souhaité.

D'autre part, ce bâtiment ne bénéficie actuellement d'aucun aménagement extérieur. Les habitants souhaitent aménager une zone de stationnement, une aire de jeu ainsi qu'une aire de convivialité minéralisée.

Description du site dans son état actuel, de son environnement direct et le cas échéant, des services écosystémiques fournis.

Il s'agit d'une construction datant des années 80, composée d'une salle principale et de deux ailes disposées autour d'une cour intérieure.

Surface totale : 551,6 m² dont une cour intérieure de 100 m². Logement : 100 m². Abords : 1286,4 m²

Le bâtiment est idéalement situé à la sortie du village, entre le cœur ancien et le nouveau quartier.



2. Justification du projet

Justification par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic partagé et aux besoins spécifiques de la population concernée ;

Selon le diagnostic partagé, la vie associative, particulièrement dynamique, est perçue comme une richesse du territoire. Toutefois, certains manques sont mis en évidence, notamment en matière d'infrastructures. C'est le cas ici du village de Poncelle, qui ne dispose pas de salle communale permettant de développer des activités. Le propriétaire de la salle privée a toujours cherché à participer au développement des activités du village, mais ne poursuit plus aujourd'hui cette gestion vu son âge. La commune alloue un subside au comité villageois permettant d'assurer une partie des locations.

Par ailleurs, la forte croissance démographique et l'arrivée de nouveaux habitants accentue les besoins et induit des enjeux d'intégration des habitants des nouveaux quartiers. Le village de Poncelle connaît une forte urbanisation avec le développement de nouveaux lotissements. Le besoin d'intégration des nouveaux habitants se fait donc réellement sentir. Dans ce cadre, il est important d'éviter la mise en place d'une certaine dualité et d'un risque de clivage au sein de la population.

De plus, la localisation envisagée pour la future maison de village est particulièrement pertinente car elle effectue la jonction entre le noyau ancien et les quartiers récents. L'aménagement des abords (plaine de jeux notamment) permettra également aux habitants de disposer d'un lieu de rencontre extérieur.

Enfin, le projet permet de saisir une opportunité puisqu'un accord existe avec le propriétaire de la salle existante en bon état général pour une cession au profit de la Commune de Tintigny.

La destination d'une telle salle est d'accueillir les activités propres au village et de les dynamiser, afin de tisser des liens et renforcer la cohésion. La maison rurale de Tintigny-Bellefontaine ne conviendrait pas à ces activités. Ce sont des finalités différentes.

Le village de Poncelle dispose de beaucoup de possibilités pour l'accessibilité en mode doux (beaucoup de chemins ruraux ou forestiers). De plus, des liaisons douces seront mises en place pour relier les différents centres d'activités (et notamment la future maison rurale de Bellefontaine) via le PIC et PIMACY.

Caractère rural du projet ;

Le caractère rural du projet tient à cette volonté de créer, dans chaque entité de la commune, l'ensemble des conditions qui permettra le déploiement d'une vie villageoise. De plus, ce caractère rural est également conféré par l'importance de la fonction communautaire d'une salle de village dans, fonction qu'elle est en l'occurrence seule à remplir.

Effets directs et multiplicateurs attendus, interaction avec d'autres fiches-projet ou d'autres projets actuels ou futurs ;

Effets directs et multiplicateurs attendus :

- Augmentation de la convivialité villageoise
- Cohésion de village et intégration des nouveaux habitants

Interaction avec d'autres fiches-projets :

- M.2.03 – Création ou réaménagement d'espaces de convivialité dans les villages

S'il s'agit d'une version actualisée de la fiche, justifier les raisons de son activation (ce point remplace la note d'intention) ;

Il s'agit de la première demande de convention du nouveau PCDR de Tintigny. Cette fiche est actualisée afin de correspondre au nouveau modèle de fiche-projet et non pour actualiser son contenu en tant que tel.

Quelles sont les alternatives au projet remplissant les mêmes fonctions et répondant aux même(s) objectif(s) ;

La maison de village privée de Poncelle a longtemps répondu aux besoins de la population. Actuellement en vente, la Commune souhaite pérenniser cet espace car aucune autre alternative n'existe au niveau du village de Poncelle et il serait malheureux de construire une nouvelle infrastructure alors que celle-ci est en bon état. Comme évoqué plus haut, la délocalisation des activités villageoises dans la maison rurale ne conviendrait pas et n'est pas souhaitée par les habitants.

Comment le projet répond-il à un objectif de sobriété, en termes de juste utilisation des ressources qu'elles soient financières, foncières, environnementales, énergétiques ... ?

Le projet sera réalisé avec une attention particulière sur sa sobriété, par une réalisation économe (voir données plus précises au point 10) et responsable :

- Valorisation de ce qui préexiste : conservation du bâtiment existant privé pour une utilisation publique et son aménagement se fait en fonction des caractéristiques préexistantes (pas de modification du volume, optimisation de l'espace disponible).
- Mutualisation des composants : peu d'artificialisation du sol, très faible imperméabilisation, rationalisation du mobilier.
- Simplicité et harmonie au sein de l'aménagement : usage de matériaux simples, naturels, éléments superflus évités, harmonie des teintes.
- Multifonctionnalité de l'aménagement : une attention particulière a été portée sur la possibilité de répondre aux besoins des différents usages et usagers.

- Valorisation des déplacements lents (piétons, vélos) : le bâtiment est à distance piétonne de tous les potentiels utilisateurs et se situe à la confluence des différents quartiers.

3. Lien à la stratégie du PCDR

Défis et objectifs principaux en lien avec la stratégie du PCDR ; Lien de ce projet avec les objectifs décrit ci-dessus d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Le projet contribuera à la réalisation des objectifs de développement suivants :

Objectif principal

Devenir pour 2030 une commune conviviale encourageant la rencontre, les échanges et le dialogue

En offrant des espaces et des infrastructures de rencontre dans chaque village En répondant aux besoins de chaque association et en visant l'ouverture, le partage et les synergies entre associations.

Objectifs secondaires

Devenir pour 2030 une commune pleinement inscrite dans la transition écologique et économique

En généralisant le recours aux déplacements lents.

En développant les énergies renouvelables et en tendant vers l'autonomie énergétique.

En favorisant un aménagement du territoire et urbanisme durable.

Devenir pour 2030 une commune inclusive favorisant l'intergénérationnel et la solidarité

En fédérant et en intégrant l'ensemble de la population, des plus jeunes aux plus âgés.

Objectifs connexes éventuels à l'échelle locale et/ou supracommunale avec les autres plans ou programmes pertinents.

Schéma de développement communal

Objectif 1.5 : Développer des espaces conviviaux dans les centres de village.

Objectif 1.6 : Anticiper les besoins démographiques, sociaux et énergétiques.

Objectif 2.1 : Equiper le territoire pour répondre aux besoins des habitants.

Objectif 4.6 : Préserver les caractéristiques urbanistiques, architecturales et paysagères du bâti.

Plan de cohésion sociale

En fédérant et en intégrant l'ensemble de la population, des plus jeunes aux plus âgés.

4. Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société

Social	+++	<p>Le projet a un impact positif sur la cohésion sociale par l'espace central qu'il met au service de la vie communautaire.</p> <p>Ce lieu permettra le développement d'activités participant au maintien de l'identité rurale et favorisera l'installation de nouveaux ménages sur le territoire.</p> <p>Cette maison de village aidera à l'intégration des habitants des nouveaux quartiers du village, le tout dans une dimension intergénérationnelle.</p>
Environnement	++	<p>Il a un impact positif sur le pilier environnemental, par l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment mais également par la proposition d'aménagement favorable à la biodiversité dans les abords du bâtiment.</p>

Economie	+	Impact positif par le travail généré pour l'aménagement et le fonctionnement de l'infrastructure.
-----------------	---	---

5. *Localisation et statut*

Localisation au sein de la commune, adresse, situation ;

Localisation : 36 Rue de la Veillée, 6730 Poncelle



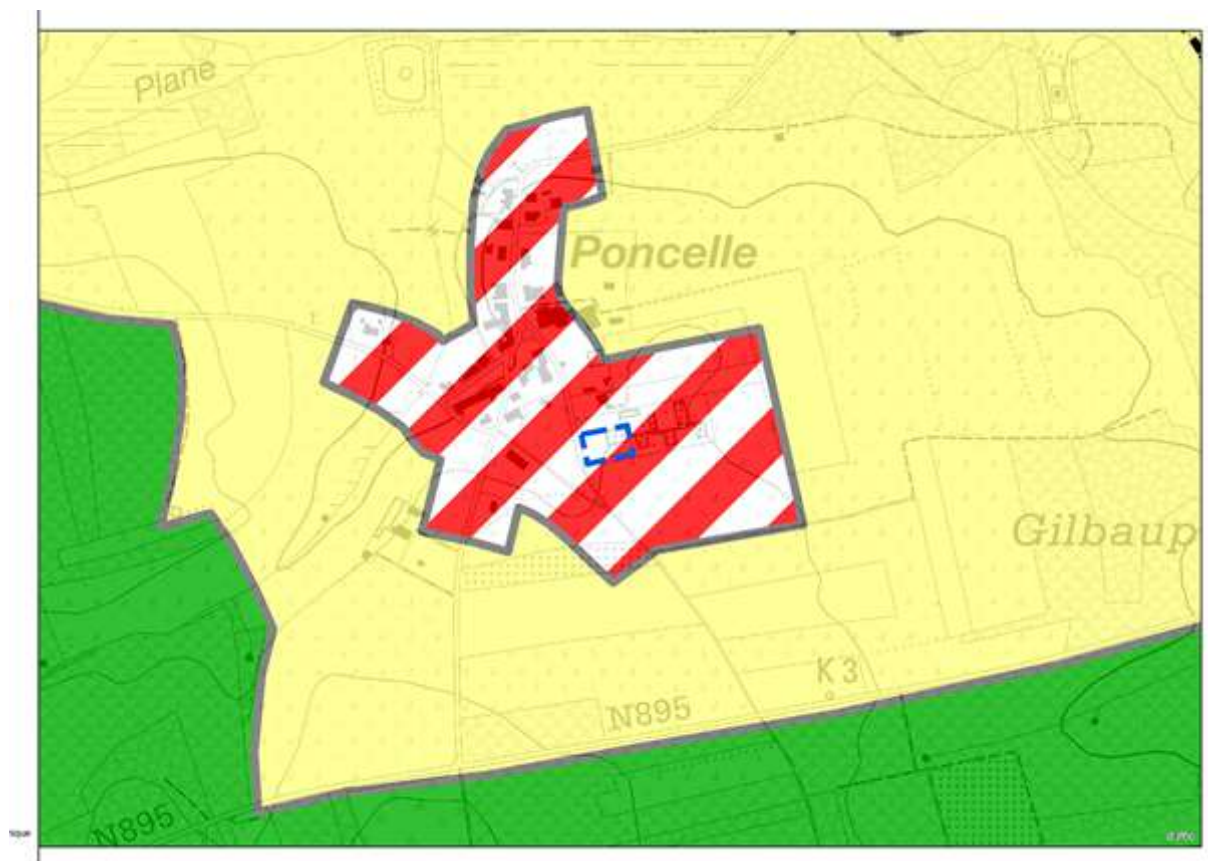
Situation de la parcelle dans le village de Poncele

Intégration du projet par rapport à son environnement direct (pôles d'activités du village ; intégration sociale, culturelle, économique, ...) ;

- Proximité direct du centre du village
- Croisement des quartiers du village
- Proximité halle de han
- Proximité plaine de jeux et aire de repos
- Lieu de balade des habitants

Cadre légal lié au lieu, dont les contraintes urbanistiques et réglementaires

Statut au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural



Contraintes naturelles existantes (inondation, ruissellement, karst, captage, Natura 2000, ...);
Natura 2000



Inondations



Hors zone d'aléa d'inondations.

Pas de risque d'érosion hydrique diffuse

Hors zone de captage : la zone de captage la plus proche est située sur les villages de Tintigny et Bellefontaine.

Aucune contrainte karstique

Présentation du périmètre d'intervention ;

Parcelle cadastrale C 585 Y 4 : l'ensemble de la parcelle est concernée par le projet à l'exception du logement existant qui sera mis à disposition du clergé (en jaune dans le périmètre).



Statut de propriété.

Statut de propriété : Propriété privée (en cours d'acquisition par la Commune).

6. Parties prenantes, porteurs de projet

Identification des pistes de financement et des partenaires potentiels pour le projet.

Porteur de projet : Commune de Tintigny

Partenaire(s) : Associations villageoises

Source(s) de financement : DGO3-DR. D'autres pistes de subventionnement complémentaires sont envisagées pour différents postes : UREBA pour l'amélioration énergétique du bâtiment DGO3-Espaces verts pour l'aménagement des abords, voire les SAR vu que bien est repris dans un périmètre de ce type.

7. Programme de réalisation

Eléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche (critères de faisabilité technique, administrative, financière, ...);

La CLDR a défini le projet comme prioritaire, en considérant l'opportunité d'acquérir un bâtiment et son utilisation actuelle comme maison de village.

La CLDR a choisi ce bâtiment parce qu'il est déjà utilisé par les habitants comme maison de village, même si cela appartient à un privé. Actuellement, ce privé souhaite vendre son bien à la Commune pour que continue la maison de village. En raison de la pression foncière existante dans le village, il s'agit donc d'une opportunité intéressante.

Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé);

La Commune a fait expertiser le bien par le comité d'acquisition du Luxembourg en 2021. Il a été expertisé à 450 000 euros.

Suite à l'estimation reçue, une promesse de vente a été actée avec le propriétaire et validée par le Conseil communal avec la condition suspensive de validation du PCDR avant fin 2021.

Programme des travaux et/ou aménagements (préciser les besoins en termes de fonctionnalités, de surfaces, d'organisation des espaces, ...);

Plans en annexe.

Aménagement intérieur

- Cuisine professionnelle avec chambre froide
- Sanitaires
- Agrandissement de la salle actuelle (60 personnes)
- Création d'un bar et d'une réserve
- Salles de réunion
- Patio

Réfection de la toiture

Amélioration de l'isolation du bâtiment

Rénovation chauffage et électricité.

Aménagements extérieurs

- Zone de stationnement
- Aire de jeux et de convivialité

Sur le plan technique, il y aura lieu modifier le bâtiment afin qu'il réponde à toutes les normes en vigueur exigées pour les bâtiments publics.

L'étanchéité de la toiture devra être adaptée (fuites apparentes) et un audit énergétique est souhaité.

Planification : Descriptif de la mise en œuvre et phasage ;

Réalisation des travaux en une seule phase pour l'aménagement de la maison de village, l'acquisition faisant l'objet d'une phase préalable L'ensemble du projet est donc constitué de 2 phases.

Démarches administratives à réaliser ;

1. Acquisition du bien : estimation officielle du bien ; promesse de vente ; établissement des actes d'achat
2. Désignation d'un auteur de projet
3. Obtention des différentes autorisations nécessaires à la réalisation du projet (permis)

Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage et la pérennité de l'investissement réalisé.

Entretien par les ouvriers communaux, notamment pour les abords.

Concertation continue des différents utilisateurs afin de répondre pleinement à leurs besoins.

Coordination et gestion par comité de gestion.

8. Estimation globale du coût

Phase 1 – Acquisition

Estimation globale du coût	Montant	Sources de financement
Sur base de l'estimation du comité d'acquisition		DGO3-DR
Total (TFC)	450.000 €	Taux de 60% avec un max de 300.000 € de subsides.
Total avec déduction de l'estimatif de la partie logement =	391.500€	

Etant donné que la partie « logement » est conservée en l'état pas la commune afin de pouvoir servir de logement d'urgence, le montant correspondant à sa valeur sera déduit de la somme à subsidier.

Phase 2 – Maison de village

Estimation globale du coût	Montant	Sources de financement
- Entreprise / Chantier	16.000 €	DGO3-DR
- Terrassements / Fondations	8.500 €	Taux de 80% avec un max de 680.000 € de subsides.
- Eléments de structure	60.500 €	
- Travaux de toiture	45.500 €	

- Fermetures / Finitions extérieures	50.000 €	
- Fermetures / Finitions intérieures	80.000 €	
- HVAC - Sanitaire	16.000 €	
- Cuisine	35.000 €	
- Electricité	6.000 €	
- Travaux de peinture / Traitements de surface	10.000 €	
- Abords	35.000 €	
- Frais accessoires (honoraires divers)	40.000 €	
- TVA	84.525 €	
Total (TFC)	487.025 €	

Projet rémunérateur ☐ oui ☒ non

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

▪ Indicateurs de réalisation

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Aménagement de la maison de village	1	Commune de Tintigny (réception provisoire ou définitive des travaux)

▪ Indicateurs de résultat

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Utilisation de la maison de village par les associations en semaine	2 fois par semaine	Comité de gestion

Nombre d'associations utilisant la maison de village	3	Comité de gestion
Satisfaction des utilisateurs	75 %	Comité de gestion (questionnaire)

10. [Notice évolutive] - Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition

Ce point fait l'objet d'une actualisation à chacune des étapes de la procédure de développement rural, à savoir (1) la demande de convention, (2) l'avant-projet et (3) le projet.

Le développement de ce point est adapté au type de projet mené et à son degré d'étude.

A. Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au Point 5 (Localisation et statut)

Pas de contrainte significative identifiée. Les contraintes légales, notamment urbanistiques et environnementales, seront strictement respectées.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux :

- Eléments quantitatifs généraux du dossier :

- Superficie totale de la parcelle : 2065 m²
- Superficie initiale non bâtie sur la parcelle : 1620 m²
- Superficie finale non bâtie sur la parcelle : 1594 m²

- Dispositif de temporisation des eaux ruisselants des surfaces imperméabilisées :

- Mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture via citerne d'eau de pluie (capacité à définir dans le projet, minimum 10.000 litres).
- L'aménagement des abords (parking, aire de convivialité (terrasse couverte) et de jeux) sera aménagé à l'aide de matériaux perméables.

C. Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles :

Le projet prévoit une réflexion énergétique globale du bâtiment : isolation du bâtiment, mise en place de nouveaux systèmes de chauffage et de ventilation, rénovation de l'installation électrique à l'aide d'éclairages LED, mise aux normes en vigueur pour les bâtiments publics, mise en place d'une citerne d'eau de pluie... Le projet prendra également en compte la meilleure viabilité du projet par l'installation éventuelle de systèmes d'énergie renouvelable, de matériaux écologiques et/ou de récupération...

Ces choix seront définis sur base d'un relevé global, patrimonial et sanitaire du bâtiment (et éventuellement sur base de l'analyse UREBA).

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet :

Coût total (acquisition et aménagement) TTC = 937025 euros
Nombre d'habitants du village de Poncelle = 231 habitants
Coût au m² = 453 euros au m²
Coût par habitant = 4056 euros par habitant
(à noter que la croissance démographique se poursuit)

Le projet vise uniquement à rénover le bâtiment existant et aménager ses abords. Le bâtiment ayant déjà une vocation de salle (privée), sa fonction reste la même mais pour une gestion et une utilisation désormais publique. Sa rénovation permet donc de conserver, de valoriser et d'utiliser au mieux ce bien. C'est une solution sobre d'un point de vue financier, environnemental et social. De plus, les citoyens sont déjà habitués à fréquenter ce lieu.

En plus des travaux de rénovation techniques et énergétiques nécessaires, le projet visera une réorganisation des espaces intérieurs pour gagner en fonctionnalité et en confort. Une légère extension du volume existant sera concrétisée pour répondre aux besoins, cette extension prenant la forme d'un hall d'entrée commun permettant une réorganisation des circulations entre les différentes entités. L'aménagement des abords du bâtiment est également prévu pour répondre aux besoins : aménagement d'un parking, une aire de convivialité (terrasse couverte) et un espace de jeux. Par ailleurs, il est noté que le grand espace parking peut également accueillir des équipements comme un chapiteau, des manges-debout, des jeux traditionnels...

E. Mesures en faveur de la biodiversité :

Etant donné sa localisation au centre du village de Poncelle et sa petite surface extérieure latérale, le projet ne jouit pas d'un environnement naturel particulièrement développé.

Il peut par contre prendre en considération ces aspects en renforçant la biodiversité à son échelle au niveau de la petite parcelle extérieure. Celle-ci est actuellement engazonnée. Différentes mesures seront prises pour développer l'accueil de la biodiversité à cet endroit (ex : plantations, semis, bar à boue pour hirondelles...). Les quelques arbres existants sur le terrain seront préservés (ou replantés ailleurs le cas échéant, s'ils venaient à gêner l'aménagement des abords – à définir au stade du projet). En plus de favoriser la biodiversité du lieu, des parterres pouvant accueillir différentes plantations agrémentent les différentes espaces (cour intérieure et terrasse couverte).

F. Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet :

Le bâtiment bénéficie d'une bonne accessibilité : il est localisé dans le centre du village de Poncelle et est situé à proximité immédiate (+/-180 m) d'un arrêt de bus desservi par 4 lignes TEC. Le projet visera l'amélioration de l'accessibilité des lieux pour tous publics (PMR, vélos, piéton, automobilistes...) tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment :

- Une rampe sera prévue à l'entrée du bâtiment afin de permettre l'accessibilité aux PMR.
- Un équipement pour le parking vélos sera disposé sur le site ou à proximité immédiate.
- Un parking voitures sera aménagé avec des places PMR.

G. Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire :

Il s'agit ici de conserver le bâtiment et sa structure au maximum tout en l'adaptant aux nouvelles demandes. Afin de redéfinir les espaces et compléter l'isolation existante, il est fait usage de cloisons à ossature bois isolées par de la cellulose, matériaux écologiques et locaux.

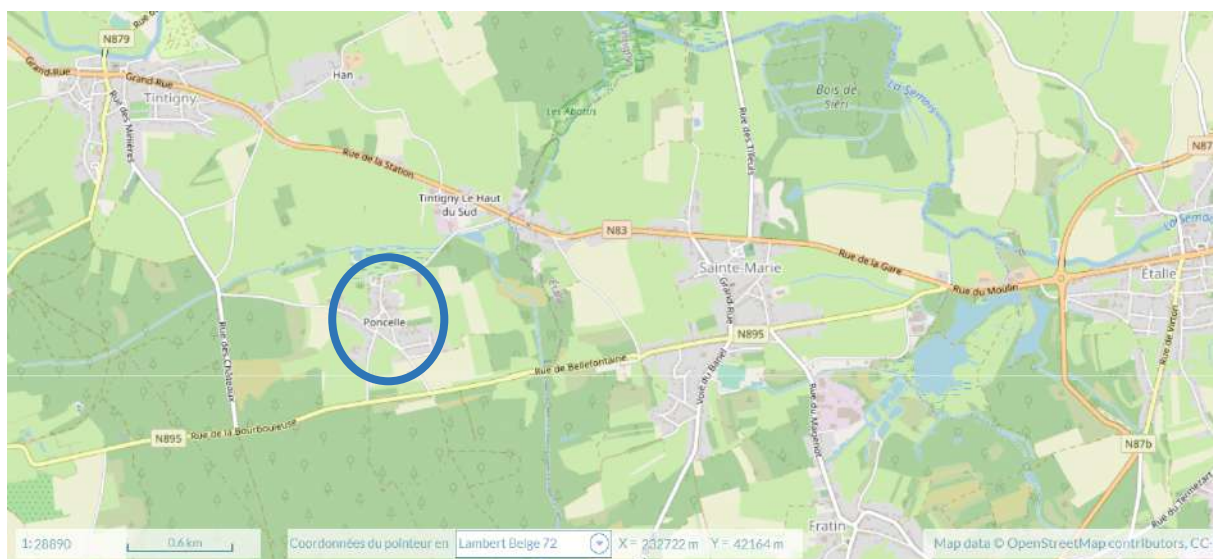
H. Intégration du projet dans l'environnement :

Ce bâtiment est déjà inclus dans le paysage intérieur du village car il est existant depuis de nombreuses années.

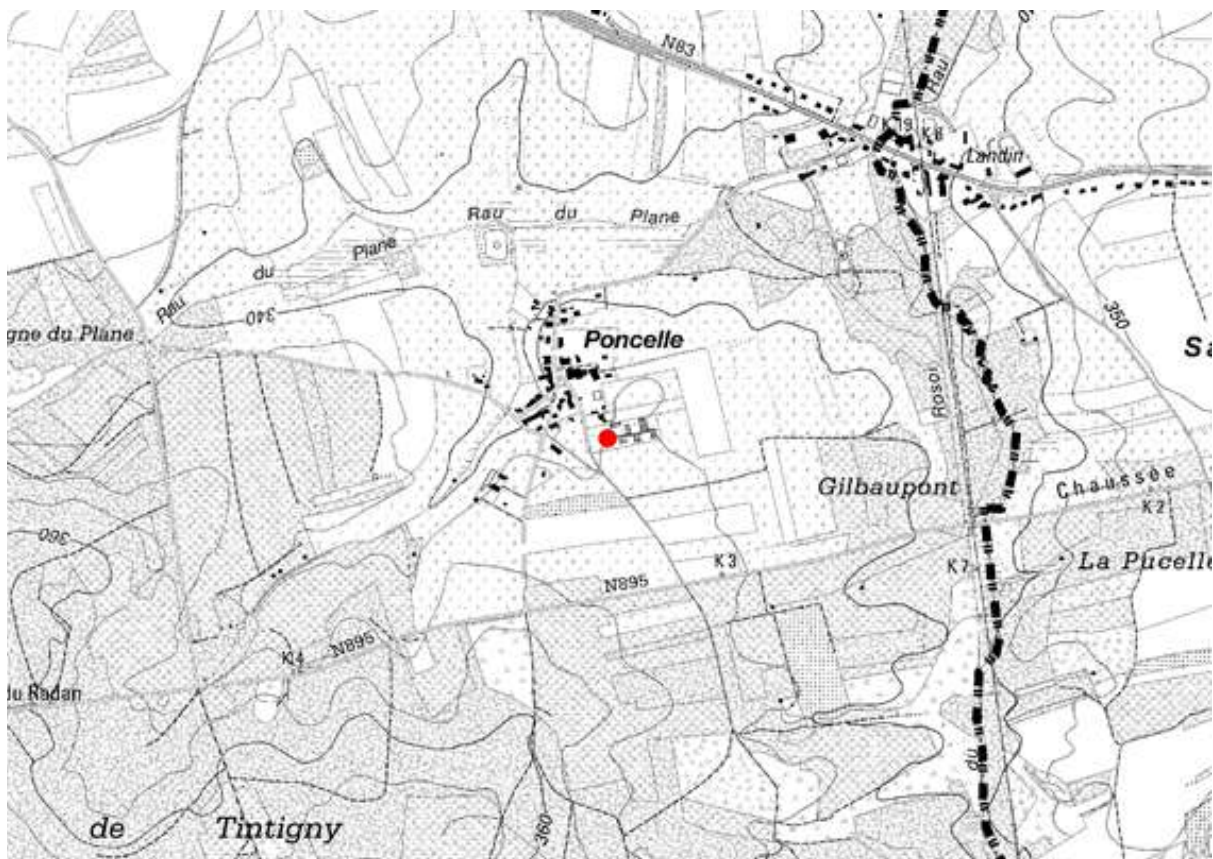
Le fait de le conserver tel quel participe à l'identité du village et au sentiment d'attachement de la population pour un bâtiment qui avait pour vocation de tisser les liens sociaux et rassembler les gens de diverses générations.

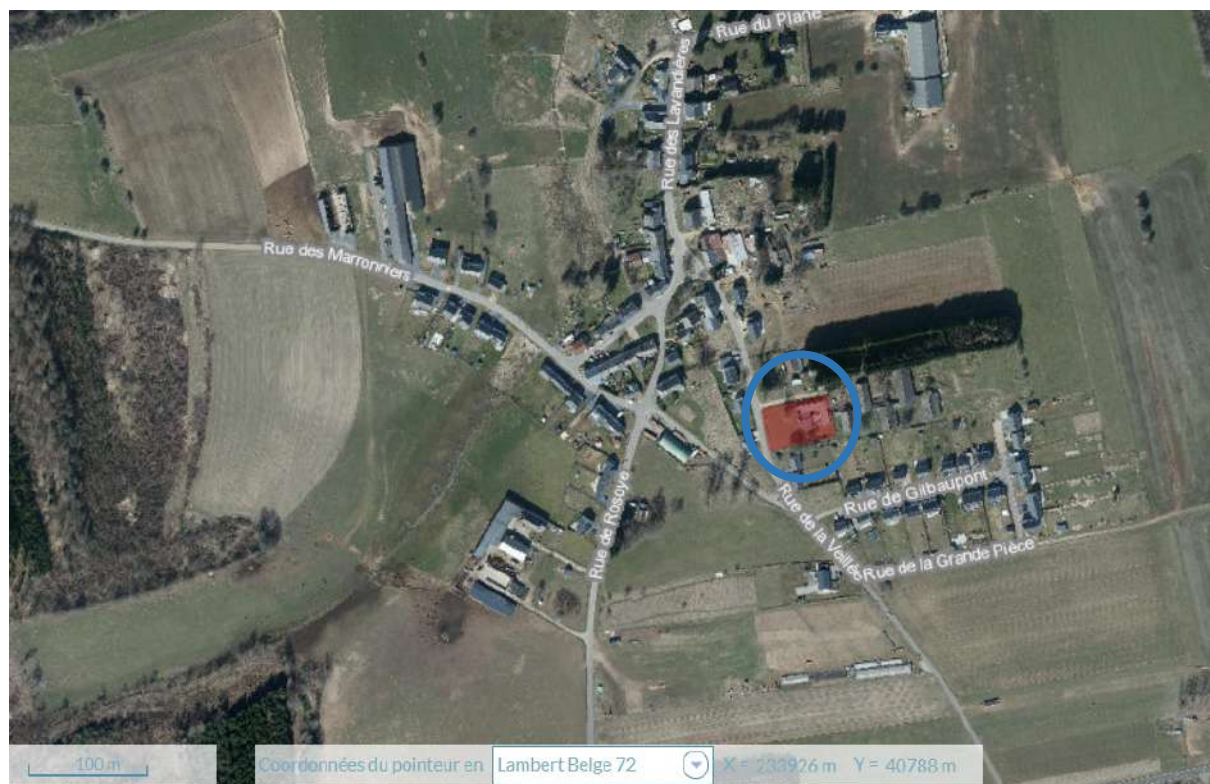
Ce projet aura donc un impact positif car il permet de continuer de faire vivre un bâtiment du village. Il n'y a aucune nuisance supplémentaire à craindre pour le voisinage.

Afin de donner de la cohérence à la volumétrie (bâtiment bas à toiture plate), le pignon à rue est arasé et les rives de toiture sont recomposées afin de marquer l'horizontalité de la composition tout en apportant de la cohérence à l'ensemble (détails de rive identique pour toutes les rives et l'auvent marquant la dimension publique de la salle).

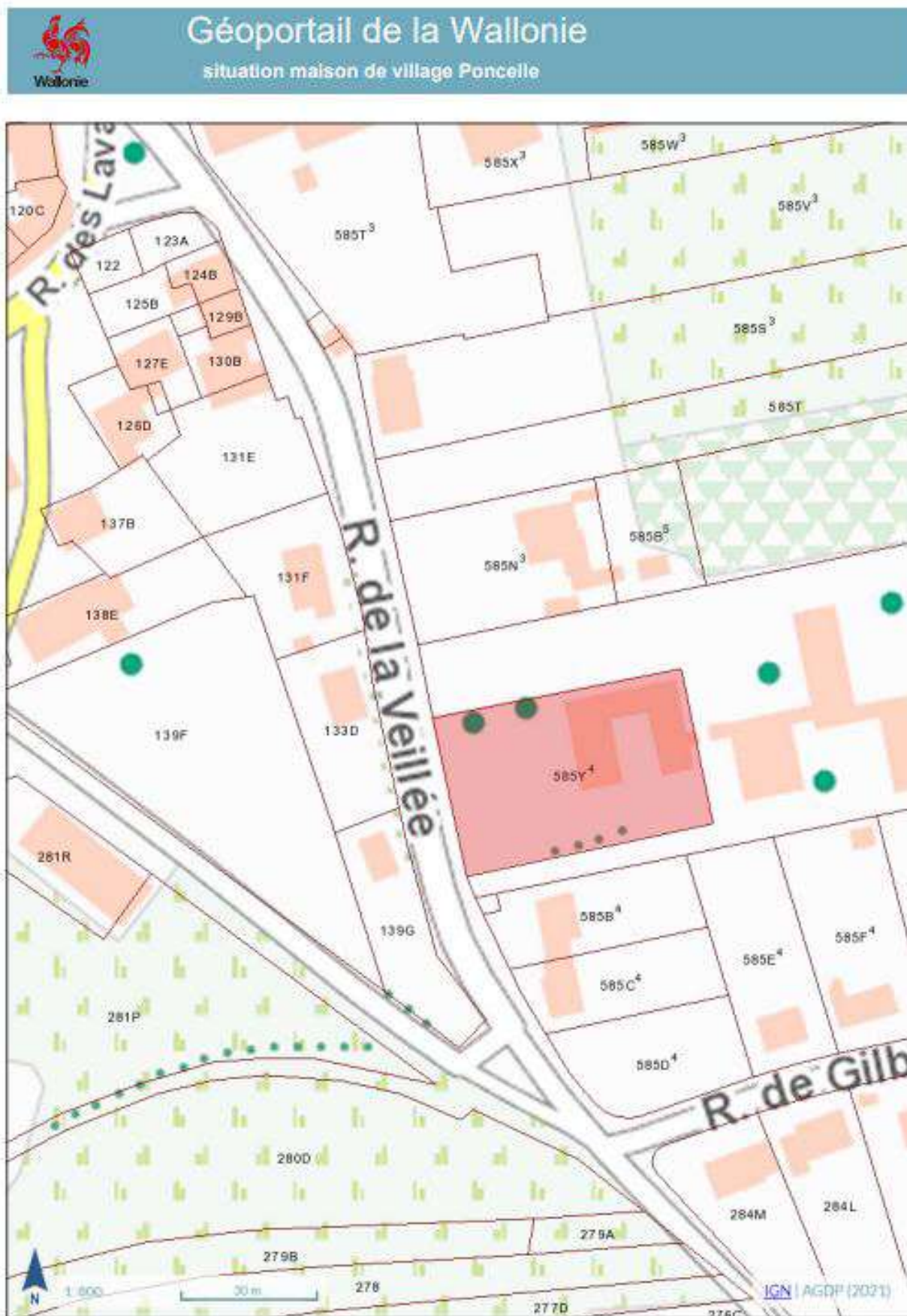
Annexe 1 - Plan de situation ;

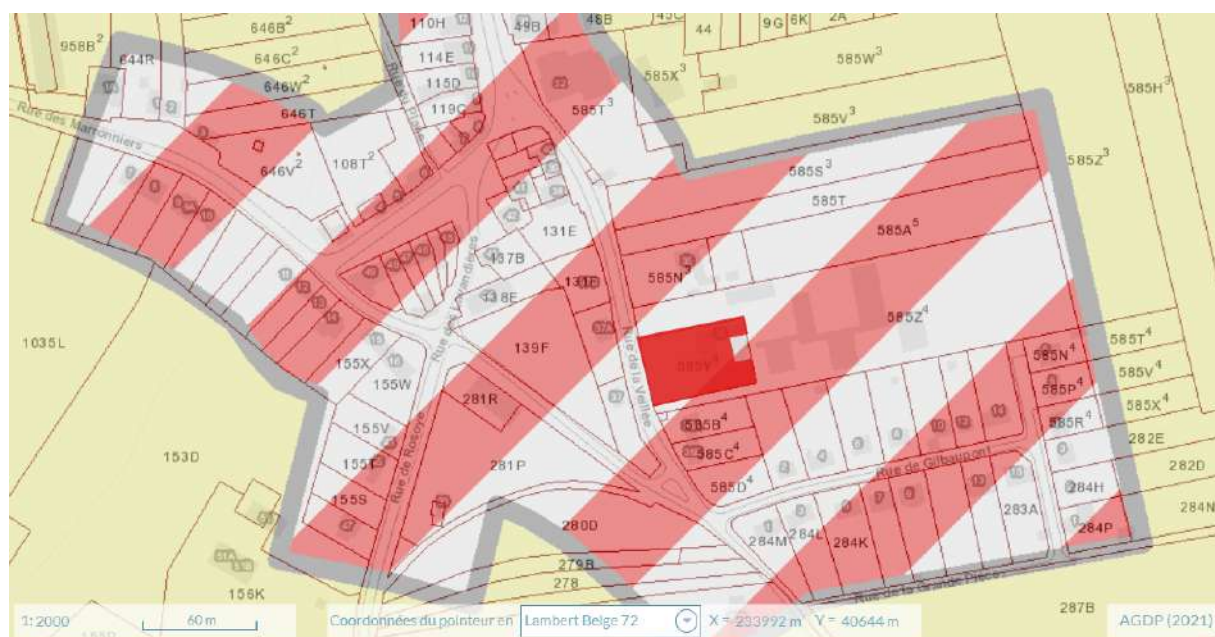
Localisation du village de Poncele





Situation de la parcelle dans le village de Poncelette



Annexe 2 - Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur

Annexe 3 - Dossier photographique

Extérieur du bâtiment

Façades



Vue sur la zone verte et la façade avant du bâtiment



Façade avant



Façade aile gauche

Abords



Vue sur la zone verte à l'avant du bâtiment



Vue sur la zone verte à droite du bâtiment

Intérieur du bâtiment

Salle



Vue depuis l'entrée



Vue bar vers salle

Aile gauche



3 pièces successives en enfilade

Logement



Vue sur le logement



Patio



Vue sur le patio depuis jardin



Vue sur le patio depuis logement

Annexe 4 - Etat des lieux

Construction en moellons et parements de briques.

Façade utilisant l'ancien pignon d'un bâtiment de type industriel ou agricole.

Toiture plate.

Isolation limitée, châssis double vitrage.

La salle existante est détenue par un propriétaire privé. Cette salle est bien aménagée mais ne répond pas à toutes les normes en vigueur exigées pour les bâtiments publics.

Par ailleurs, les parachèvements des pièces adjacentes n'ont pas été réalisés. Au niveau de la toiture, des fuites sont visibles. Aucun aménagement extérieur n'est existant.

Annexe 5 – liste des activités actuelles

La salle est actuellement une salle privée. Elle est louée par le propriétaire pour diverses activités (location à prix modique). Celui-ci organise également des séances de projection cinéma à destination des habitants.

Face à la grande évolution de la population, les habitants demandent la création d'une maison de village, où pourront se tenir les activités villageoises. Un comité des fêtes s'est constitué depuis peu pour dynamiser le village et créer de la cohésion entre anciens et nouveaux habitants.

Des activités annuelles sont organisées :

- Grand feu.
- Saint-Nicolas.
- Retransmission des événements sportifs.
- ...

Le comité des fêtes de Poncelle n'est actuellement pas organisé sous forme d'ASBL mais ce statut devrait évoluer. En effet, la mise à disposition d'une maison de village va permettre à celui-ci de renforcer les activités existantes mais aussi et surtout d'en développer de nouvelles.

Annexe 6 - Liste des projets de même fonction existant sur la commune ;

Espaces communaux

- Maison de village Rossignol
- Salle des fêtes de Saint-Vincent
- La Halle de Han n'a pas la même fonction mais dispose d'espaces modulables pour réunions, réceptions,...

En projet : Maison Rurale de Tintigny-Bellefontaine (fonctionnalités différentes)

Espaces privés

- Salle de village l'Ansartoise
- Salle de village La Breuvannoise
- Salle de banquets à Rawez
- L'étable de la fontaine à Bellefontaine

[illegible]