

9 mars 2021
Dossier de présentation

An architectural rendering of a modern municipal building complex at dusk. The scene features a large, modern building with a prominent glass facade on the left, and several multi-story residential-style buildings with light-colored facades and dark roofs on the right. In the foreground, there is a public square with a fountain, benches, and people walking. The sky is a deep blue, and the buildings are illuminated from within, creating a warm glow. The overall atmosphere is one of a vibrant, modern urban environment.

Réunion d'information
Présentation de l'avant-projet
de la nouvelle maison
communale

Eis Gemeng, gëschter, haut a muer

*Revoir chaque projet
en vue d'une amélioration
de la qualité de vie*

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE SANDWEILER

Avec la croissance constante de notre population, nous devons nous donner les bons outils afin de garantir un développement sain et durable.

<https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/bulletin-Statec/2017/PDF-Bulletin3-2017.pdf>

Une **première étape** consistait à analyser et prévisualiser le développement démographique en mettant l'accent sur les besoins futurs en infrastructures communales et scolaires. Le premier fruit de cette analyse est la mise en service du bâtiment scolaire/maison relais.

Une **deuxième étape** se finalise en ce moment même. Nous sommes sur la dernière ligne droite du PAG de la commune et la procédure sera lancée dans les semaines à venir.

Avec ces outils, nous avons pu faire un bilan objectif à long terme des visions politiques, des besoins structurels et des budgets disponibles.

UNE PRIORITÉ RESTE LE CAMPUS SCOLAIRE

Aujourd'hui, quelque 285 enfants sont inscrits à l'enseignement fondamental de Sandweiler. Récemment, nous avons mis en service un premier nouveau bâtiment pour assurer les classes supplémentaires provisionnées pour les années à venir.

L'ESPACE CONSTRUCTIBLE EST LIMITÉ

Des arbres, des plantes, des ruches, l'entretien et le respect des espaces naturels sont des actions importantes pour la préservation et l'amélioration de la biodiversité ainsi que pour la qualité de notre cadre de vie. Cependant, le développement urbain contribue à la disparition des espaces naturels et à la détérioration de la faune à proximité de nos habitats.

UNE SOURCE DE BIEN-ÊTRE

Qui n'aime pas marcher dans un parc verdoyant, faire du vélo ou lire un livre à l'ombre d'un arbre ?

Nous venons de lancer la soumission pour la nouvelle aire de jeux près du Campus scolaire. Nous envisageons une seconde aire de jeux, située au centre d'un espace de récréation. Un espace où vos enfants jouent ensemble, pendant que vous discutez avec les autres parents. Un espace vert qui pourrait ainsi rassembler des personnes de toutes les générations. Nous souhaitons créer un vrai lieu de détente qui favorise le bien-vivre dans notre commune, facilement accessible au centre de notre village.

*Revoir chaque projet
en vue d'une amélioration
de la qualité de vie*

Gemengenhaus Sandweiler

*Eng langfristeg
Lösung fir eisen
Duerfkär*

SERVICES AUX CITOYENS

Au vu de l'évolution démographique et des nouvelles offres de services, le bâtiment actuel a désormais atteint ses limites. Malgré l'augmentation de nos effectifs, nous voulons garder un espace commun, où la communication entre les services, la population et les élus politiques reste étroitement liée au quotidien. Un guichet unique garantira également, à long terme, les chemins courts, le dialogue entre les services et les échanges avec les responsables politiques.

*La solution économique
par ses effets synergiques*

UN LIEU DE RENCONTRES

Un nouveau guichet central accueille le citoyen dans une ambiance chaleureuse. Entourés par les services concernés, les visiteurs ont un accès aisé et rapide aux informations demandées.

Bureaux, salles de réunions et salles associatives se partagent le volume superposé. Des entrées séparées offrent à cet espace multifonctionnel une meilleure flexibilité dans son utilisation.

Les étages sont accessibles en dehors des heures d'ouverture de l'Administration. Soutenu par les espaces du deuxième étage, le projet donne de multiples possibilités pour d'éventuelles transformations ou évolutions de la commune, de la vie sociale et culturelle.

UN LIEU À IMPACTS POSITIFS

L'orientation du bâtiment, les matériaux utilisés et le concept énergétique soulignent la volonté de créer un espace sain et écoresponsable. Finis les bureaux trop chauds en été, le bien-être est à l'ordre du jour. Après tant d'années, nous pouvons enfin améliorer les conditions de travail de nos employés, générer un bilan énergétique positif et garantir un service de qualité aux citoyens.

Les bureaux sont optimisés et leur conception offre une plus grande flexibilité pour de futurs développements.

Voir le PDF en annexe: 18-25_Präsentation-Pläne_090321.pdf

LA RÉNOVATION, UNE MISSION COMPLEXE ET ÉCONOMIQUEMENT NON JUSTIFIÉE

Après analyse des différentes études réalisées, nous avons constaté que la rénovation de l'existant s'avérait plus onéreuse que pensée initialement. Tirer le meilleur parti des espaces de travail, canaliser le flux des informations et des visiteurs, optimiser l'accueil du citoyen dans les structures existantes, sans oublier de devoir régler les problèmes sanitaires d'infiltration d'eau dans les fondations et d'améliorer le bilan énergétique nous est apparu comme une mission complexe et non justifiable économiquement.

En reconstruisant, nous avons l'opportunité de garder les services communaux sur un seul site, la rencontre associative et les espaces multifonctionnels sous un seul et même toit. Ainsi nous consolidons les frais de fonctionnement, optimisons les espaces et garantissons un développement futur.

Voir le PDF en annexe: 210222_Analyse_Besoins_Présentation_090321.pdf

*Nach Analyse vom „Sites
et Monuments“ erfüllt das
bestehende Gebäude keines
der erforderlichen Kriterien
die einen nationalen Schutz
rechtfertigen.*

Annexes

ANNEXE 1:

Romain Poulles (PROgroup) : PDF | Analyse et outils à la décision

A. Analyse

- des problèmes relevés
- des besoins
- des études réalisées depuis 2016 (BENG, MC, LLA, ..)
- Etudes de plausibilité

B. Outil à la décision

- pas de conclusion

ANNEXE 2:

Laurent Lanners (LLA Architectes) : PDF | Plans Architecte

D'Konzept vun der neier Gemeng Sandweiler baséiert op den 3 Eckpilier'en:

1. *Urbane Kontext*
2. *Service um Bierger*
3. *Nohaltegkeet*

De Site vun der Gemeng, déi direkt un enger vun den Haaptachse vu Sandweiler läit, erfuerdert en gewësse Fangerspëtzegefill, op där enger Säit, wëlle mir sou no wéi méiglech un d'Strooss eru bauen, op der aner Säit wëlle mer de Passant net erschloen. Aus deem Grond hu mir eis fir d'Entwéckele vun engem Sockel entschloss, deen sech der Haaptachs no orientéiert. Op dësen, no fir raus zeréckhalenden an zur Kierch hin oppene Sockel, leeë mir "schwiewend" d'Etage drop. Dësen horizontal ausgeriichte Volume ass bewusst an engem liichten Material gehalten. Hien hält d'Orientatioun vun der Kierch op, esou dat e sech vun der Strooss ewech dréint. Flächen, mam emleiden Park an dem Shared Space verschmëlzen, sou wei de ganze Rez-de-Chaussée no hanne raus, dat och mécht. Mir schafen also eng Symbiose tëschent baussen a banne wou d'Grenze visuell ëmmer erëm verschwannen.

D'Gebai soll awer net nëmmen op den Urbane Kontext äntweren, mee och op d'Uspréich vum Bierger, déi an éischer Linn, wat d'Architektur betrëfft, eng séier intern Orientatioun, kuerz Weeër an oppen hell Raimlechkeete sinn. Aus dësem Grond, sinn déi Dag Deeglech Funktiounen op déi de Bierger zeréck gräife well um Rez-de-Chaussée, sou no wei méiglech un der Entrées Situatioun ugegliddert. Büroen déi net den alldeegleche Kontakt zum Bierger brauchen, sinn op d'Etage verlagert. Mir sinn der Meenung dass mat dësem Konzept, sou wéi d'Guichet'en ugeuerdent sinn, en séieren an effikasse Service um Bierger ofgewéckelt kënne ginn.

Nohaltegkeet, ass bei dësem Gebai ee Gedanken deen a puer Richtunge gefouert gouf. D'Gebai ass esou konzipiéiert, dat et sech op der enger Säit flexibel iwwe déi nächst Joren op déi wuessend Uspréich vun der Gemeng upasse kann. Op der aner Säit hu mer sämtlech Büro'en a Raim sou orientéiert, dat se vum Dageslicht profitéiere kënnen, ouni dat se zu hire Nutzungszeiten ze iwwehëtzen. D'Konzept soll och Platz fir extern Funktiounen bidden, déi aktuell op verschidde Plätzen ausgelagert sinn. Déi kënnen hei ënnert engem Daach vereent ginn. De Bau selwer soll och dësem Nohaltegkeetsgedanke Rechnung droen, sou dat mer versichen nei Technologien wei Gréng Diech, Photovoltaik, etc direkt an den Entworf afléissen ze loossen, sou dass se net wei opgesat wierken. Och dem Choix vun de Materialien ass an dem Kontext Rechnung gedroe ginn.

ANNEXE 4:

Simulations 3D (films et rendus)



Annexe 1

Analyse PROgroup

terrain
collectif

Réunion d'information
Présentation de l'avant-projet
de la nouvelle maison
communale

Introduction

Mission

Analyse

- des problèmes relevés
- des besoins
- des études réalisées depuis 2016 (BENG, MC, LLA, ..)
- Etudes de plausibilité

→ Outil à la décision / pas de conclusion





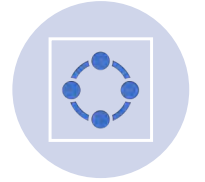
**HISTORIQUE ET
PREMIERS
CONSTATS**



3 PHASES



**EXTENSION EN
«CROISSANT DE
LUNE»**



**L'EXTENSION = +/-
55% DU BÂTIMENT
ACTUEL**





Situation actuelle

- **Techniques/bâtiment**

Désordres (infiltrations, moisissures, fissures, ..)

Vieillessement des installations techniques et équipements

- **Humain**

Fonctionnalité (accueil, ..)

inconfort → bien être

- **Besoins futurs**

Besoin de postes de travail supplémentaires

Difficulté d'aménager de manière efficace un bâtiment avec façade en courbe

Quelques détails des problèmes

Techniques/bâtiment

Désordres (infiltrations, moisissures, fissures, ..)
Stabilité de la toiture





Quelques détails des problèmes

Techniques/bâtiment

Désordres (infiltrations, moisissures, fissures, ..)
Vieillessement des installations techniques et équipements

Occupation actuelle et besoins court terme de l'administration communale

		Situation 2021		Évolution court terme (max 2025)
Recette communale	1	Receveur	2	Une personne au service "facturation" en plus
Secrétariat	2	Secrétaire + 1 aide administrative (0,5 ETP)	2	Un deuxième secrétaire et un aide administratif (déjà engagé)
"Guichet unique»	6	2 service population et état civil	6	
		1 service scolaire		
		1 relation publique		
		1 réception + 1 aide ((0.5ETP)		
Service technique	5	4 techniciens	6	Une personne au service écologique en plus
		1 secrétariat		
Ressources humaines	1		1	
Bureau du bourgmestre	1		1	
		Total postes de travail : 16		Total postes de travail : 18

Pas de bureau pour Ombudsman, assistante sociale, échevins, pas de bureaux en réserves, ...

Ce besoin est amené à évoluer fortement sur les 30 prochaines années

- (*) Sans les nouvelles tâches potentiellement attribuées aux communes dans l'avenir (pacte logement 2.0,..)
- (**) Incluant les postes de travail mais aussi les salles de réunion, salles de conseil, salles de fêtes, kitchenettes, WC, locaux techniques, ...

Année	Population	Postes de travail (*)	Besoin approx réel de surface (brute). (**)
1991	2.021	9	420 m2 (bâtiment 1837)
2001	2.577	11	700 m2 (bâtiment actuel , avec réserves)
2021 ...	3.698 ...	18	900 m2 (bâtiment actuel sans réserves)
2030	+/- 4.200 (estimé suivant PAP en cours)	20	+/- 1100 m2
2050	+/- 7.000 (estimé suivant étude préparatoire PAG et données STATEC)	25 à 30	+/- 1400 m2

Besoins complémentaires liés aux diverses commissions, clubs et formations

Commissions:

- Commission d'intégration
- Commission scolaire
- Commission des bâtisses
- Commission de l'aménagement
- Commission culturelle
- Commission intergénérationnelle
- Team "pacte climat"

Session de 10 à 20 membres

6 à 8 sessions par commission par an

Clubs nécessitant un lieu de réunion et le cas échéant un local de stockage et formations diverses:

- Piwitsch asbl
- Club senior
- Cours de langues
- Formations du soir

Autres besoins:

- Ombudsman/fra (médiateur)
- Assistant(e) social(e)

→ **Besoin total estimé en 2021
à 300 m2 net soit +/- 400 m2 brut**

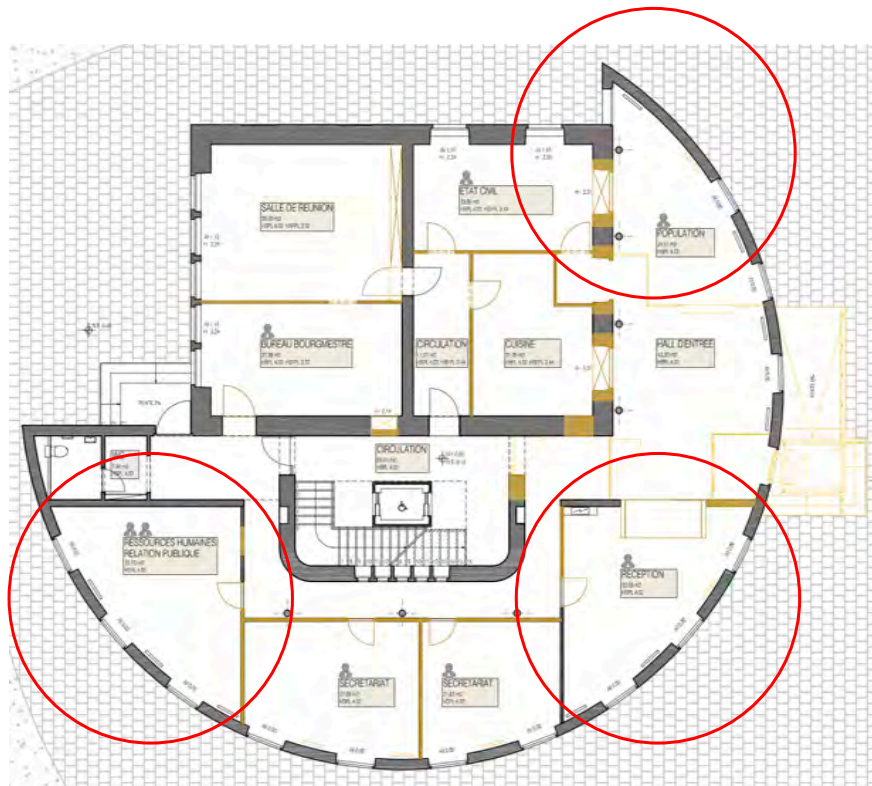
4 options ont été analysées

- a. Rénovation
- b. Transformation/assainissement
- c. Transformation/assainissement
+ Extension
- d. Nouveau bâtiment



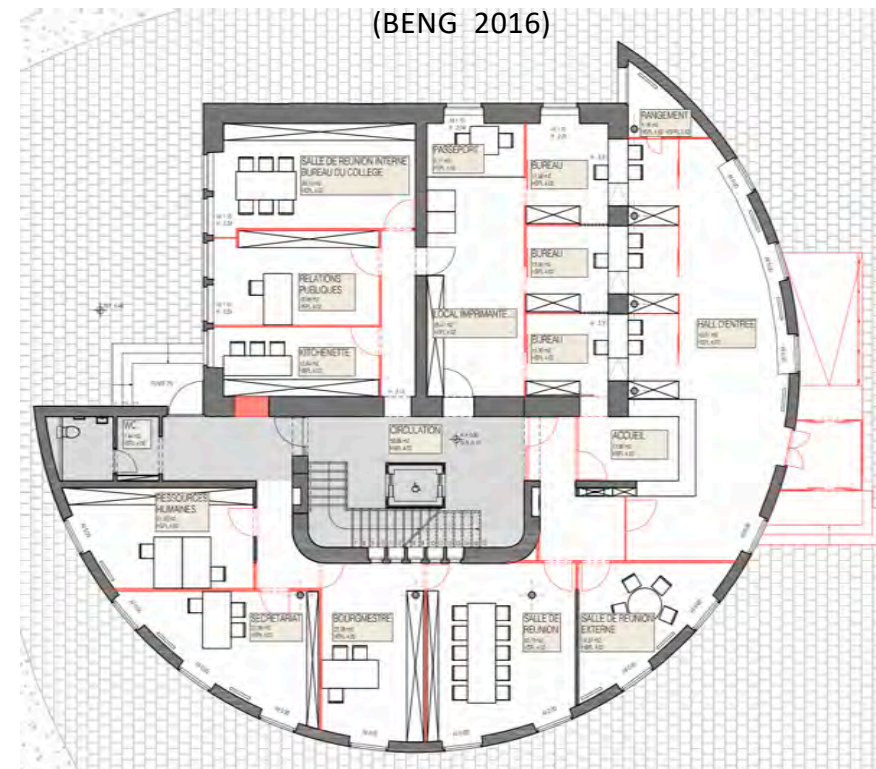
Occupation actuelle et option b) ou c) (avec réorganisation interne) (ex: rdc)

Situation actuelle



○ Exemples de zone inefficaces

Projet de transformation interne



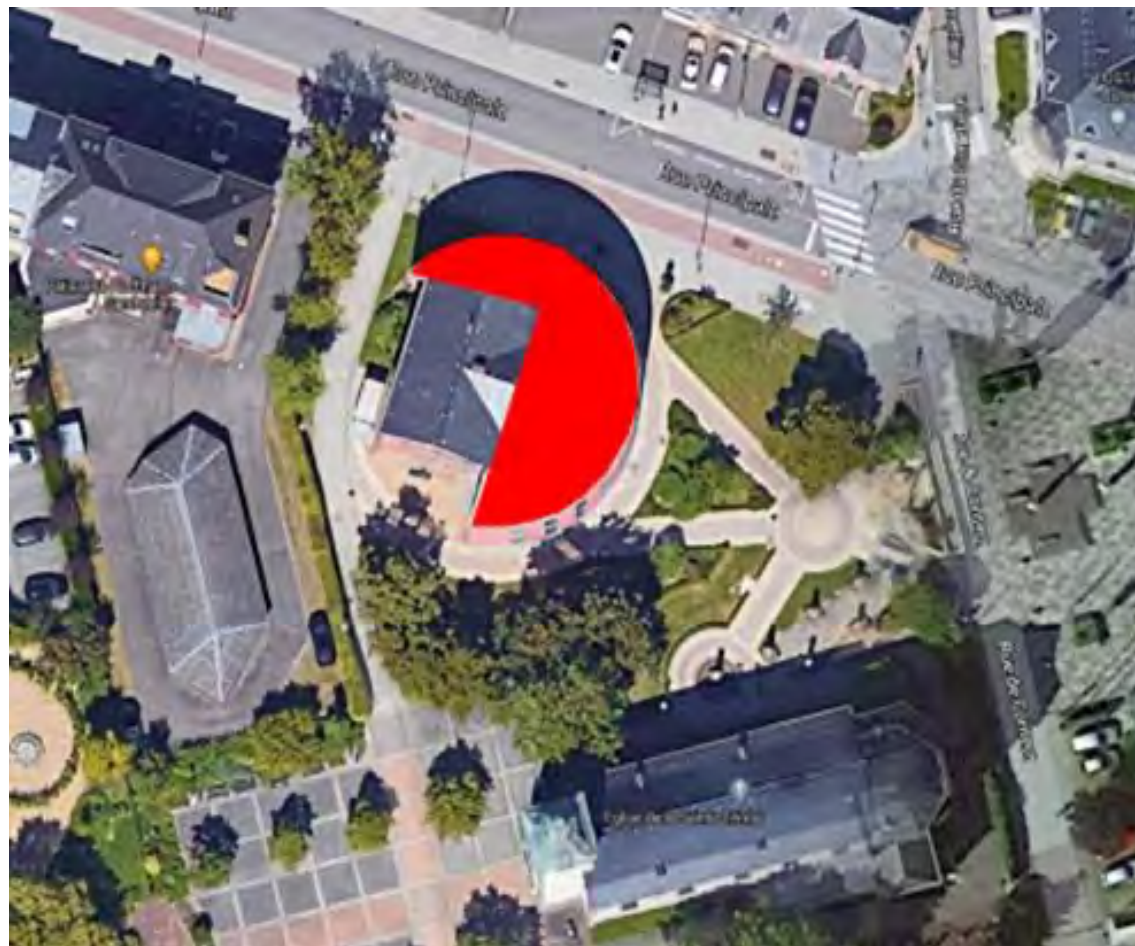
Augmentation des postes de travail de 14 à 18 (soit +30% de postes) 10

Problèmes résiduels après transformation/réorganisation

- Manque de place de travail pour le moyen long terme
- Besoin = minimum 18 postes de travail
- Pas possible d'avoir des espaces pour les clubs, les formations, médiateurs, assistantes sociales
- Pas de réserves pour tenir compte des évolutions à moyen / long terme, pas d'archives ni de stock
- Pas de locaux techniques (groupe de ventilation,..) nécessaire pour améliorer le confort des usagers
- Certains problèmes techniques (dalle de sol non isolée,..) ne peuvent être résolues
- Fonctionnement non optimal de certaines zones (dû à la forme arrondie, aux circulations internes et l'imbrication du volume 1830 et 1999
- Ratio net /brut (certaines zones restent pas ou peu exploitables),
- Certains inconforts resteront, ex: lumière naturelle manquante dans certains espaces de travail
- Bâtiment largement amélioré en terme d'énergie/CPE , mais pas « passif »

Option c) transformation (réorganisation) et extension de la mairie actuelle

- Potentiel maximal théorique d'extension – 300 m² brut / **210 m² net**
- Potentiel supplémentaire de 9 places de travail
- **Total surface brute après extension +/-1200 m²**





Problèmes résiduels de la solution “Transformation / EXTENSION”

Similaires à l’option b)

Cette extension permet de donner à l’administration communale la réserve en postes de travail nécessaire pour les 20 prochaines années au moins.

Le programme supplémentaire ne peut néanmoins pas être respecté

- Pas d’archives, pas de zones de stockage
- Pas de locaux pour les clubs
- Pas de locaux pour les formations

Transformation/Extension

900 m² net utilisable

Budget (BENG +PROg)

3,1 mio TTC rénovation +
2,4Mio TTC pour l'extension
(hors mobilier)
+ mairie provisoire 390k€
+ démolition partielle 150k€

Soit au total 6,2 Mio € TTC

Base
1200 m² brut

comparaison
budgétaire

Nouveau bâtiment

(exemple surface théorique)

960 m² net utilisable

Budget (MC-Lux + PROg)

4.200€ à 4.400€/ m² TTC tout
compris (hors mobilier)
+ mairie provisoire 390k€
Budget pour le programme de
base (hors soussol)
Démolition 200k€

Soit au total 5,9 Mio € TTC

Budget cadre pour programme de base + besoins supplémentaires

- Les besoins pour salles de formation, salles dédiées aux différents clubs, etc sont estimés 300 m2 net ou **400 m2 brut**. → Soit un investissement supplémentaire en neuf de **1, 8 Mio TTC**
- Les archives et locaux techniques représentent un besoin approximatif net de **350 m2 net** → soit 460 m2 brut → **600k€ TTC**

Donc en intégrant les deux fonctions/besoins supplémentaires dans le programme de base un nouveau projet **intégrant l'ensemble des besoins identifiés** doit pouvoir se réaliser dans un budget **cadre de maximum 8,3 Mio € TTC (indice 2021) et sans mobilier**

En résumé:

1.200 m2 brut (adm communale)	→ 5.9 Mio€ TTC
+ 400 m2 brut (réserve adm + clubs)	→ 1.8 Mio€ TTC
+ 460 m2 brut (archives, stockage, locaux techniques)	→ 600.000€ TTC
Budget cadre maximal:	8.3 Mio€ TTC

Les aides étatiques éventuelles ne sont pas considérées dans ce calcul.

Le mobilier n'est pas considéré dans ce budget, son traitement est identique en cas de transformation/Extension ou nouveau bâtiment



Estimation budgétaire sommaire du concept proposé par l'architecte LLA

Un coût définitif ne pourra être calculé après études/ projet définitif, définition du choix des matériaux, ..

Données: Surface: 1563 m2 Hors sol, 521 m2 brut sous-sol. Volume total : +/- 8.500 m3

Emprise au sol: 540 m2. (460 m2 actuel)

Estimation sommaire des travaux et honoraires: +/-, 7,3 Mio € TTC (incluant 10% de divers et imprévus)

Budget de démolition: +/- 200 k€ TTC

Budget de transformation pour mairie provisoire: +/- 390 k€ TTC (pour 510 m2)

Frais divers: +/-100k€

Total estimé (hors mobilier) : arrondi à 8.000.000€ TTC



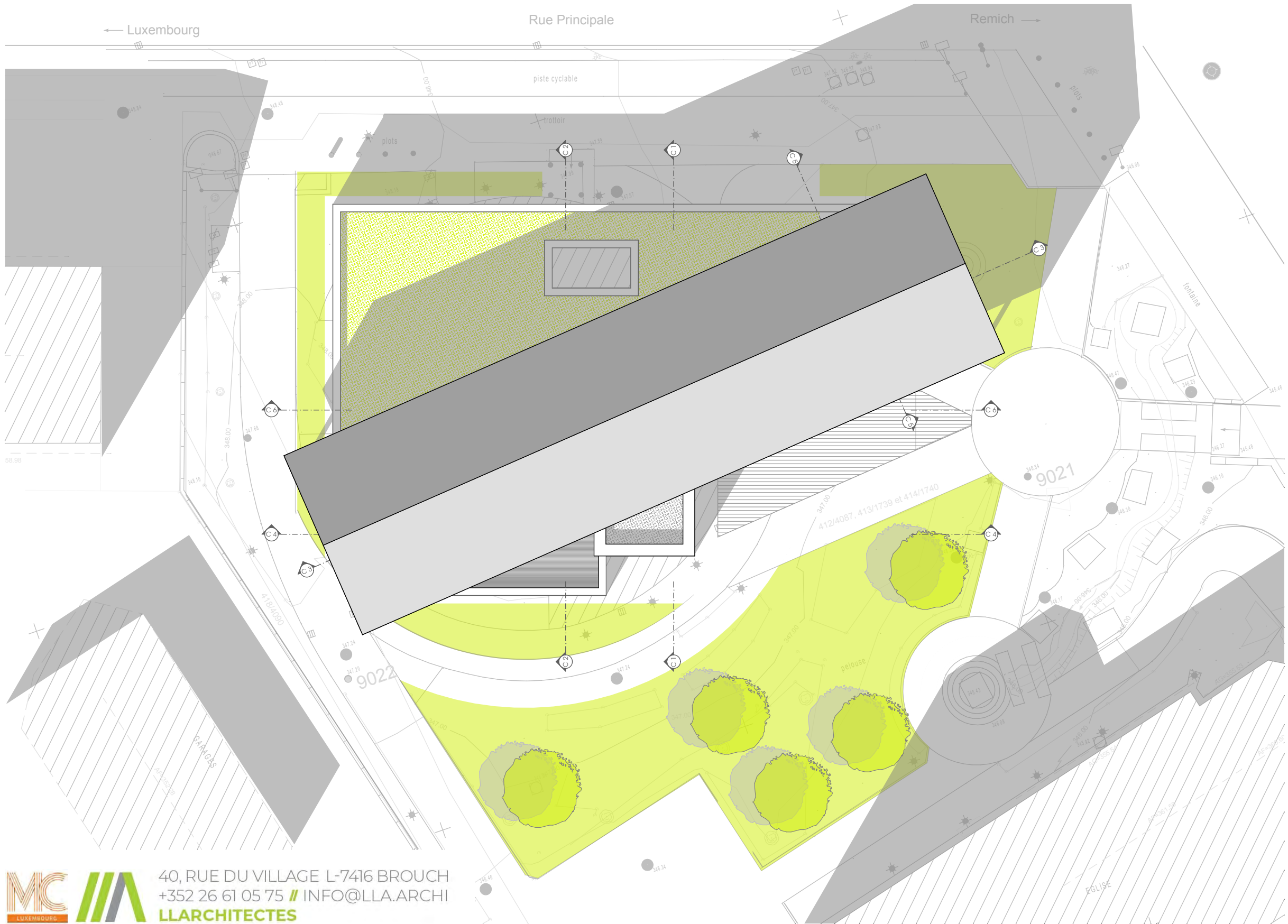
Comparaison sommaire des 4 options

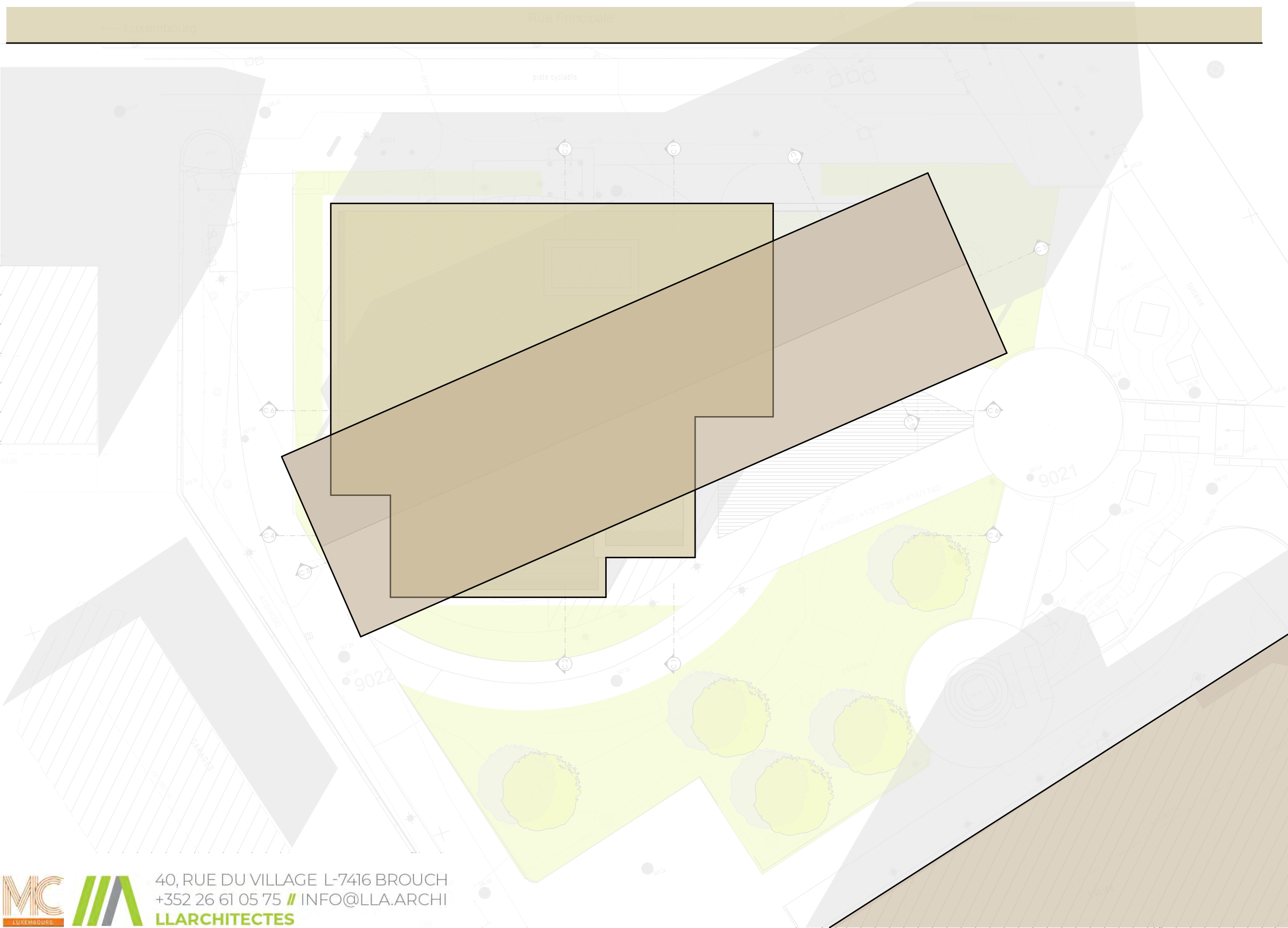
Critères	Rénovation	Transformation	Transformation+ extension	Nouvelle construction
M2 (brut)	920 m2	920 m2 +30 m2 sous-sol	1200 m2 +30 m2 sous-sol	1600 m2 + 540 m2 sous-sol
Max poste de travail	18	18	27 à 30	35 à 40
Visibilité	2020	2020	2030 à 2035	>2050
Place pour autres besoins	0 m2	0 m2	0 m2	De 200 à 400 m2
Inconfort	Pas résolu	Adressé	Adressé	Bien être au centre de la réflexion
Budget TTC hors mobiliers		3 500 000 €	5 560 000 €	7 300 000 €
Démolition		150 000 €	150 000 €	200 000 €
Solution provisoire		390 000 €	390 000 €	390 000 €

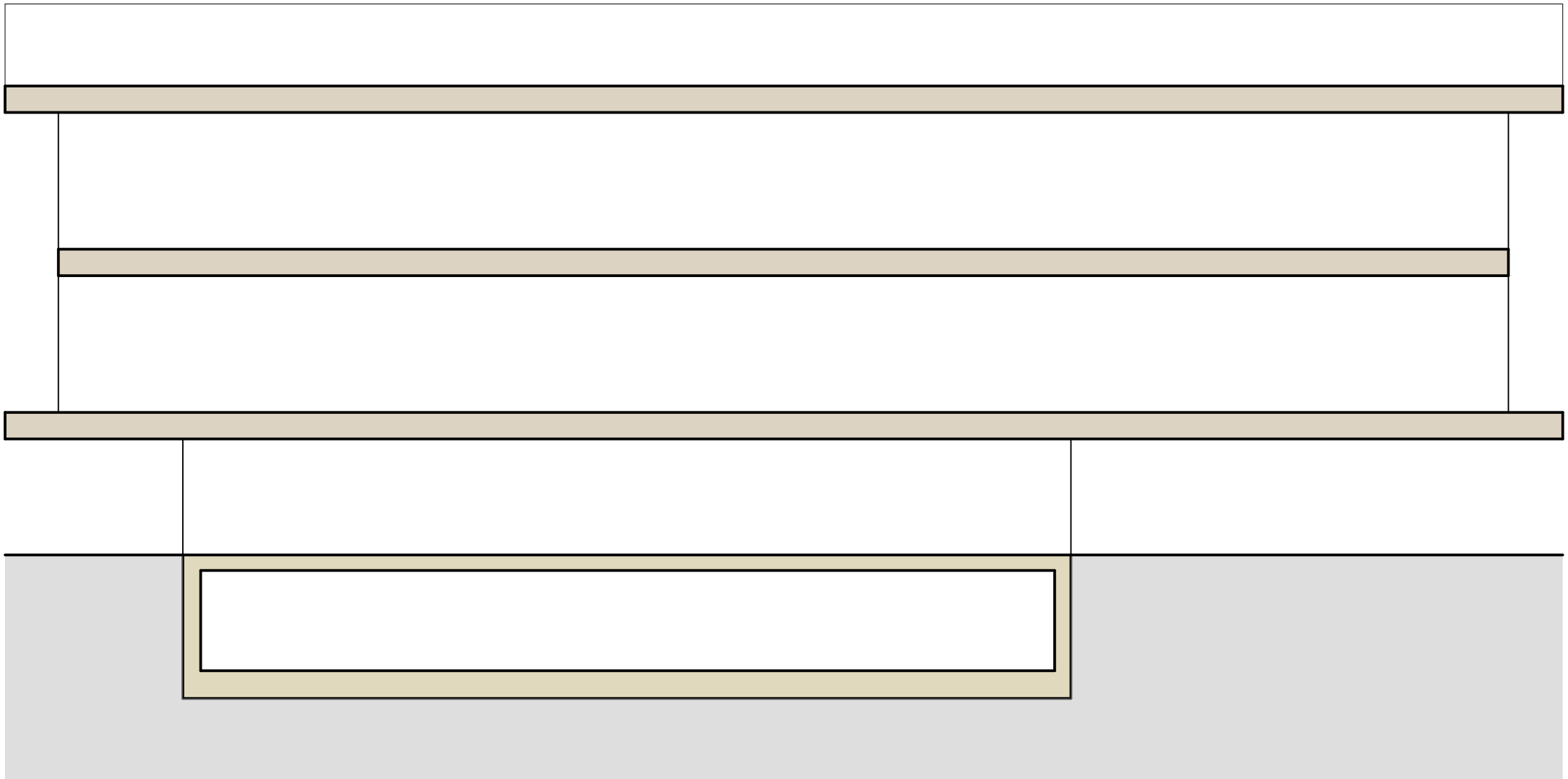
Annexe 2

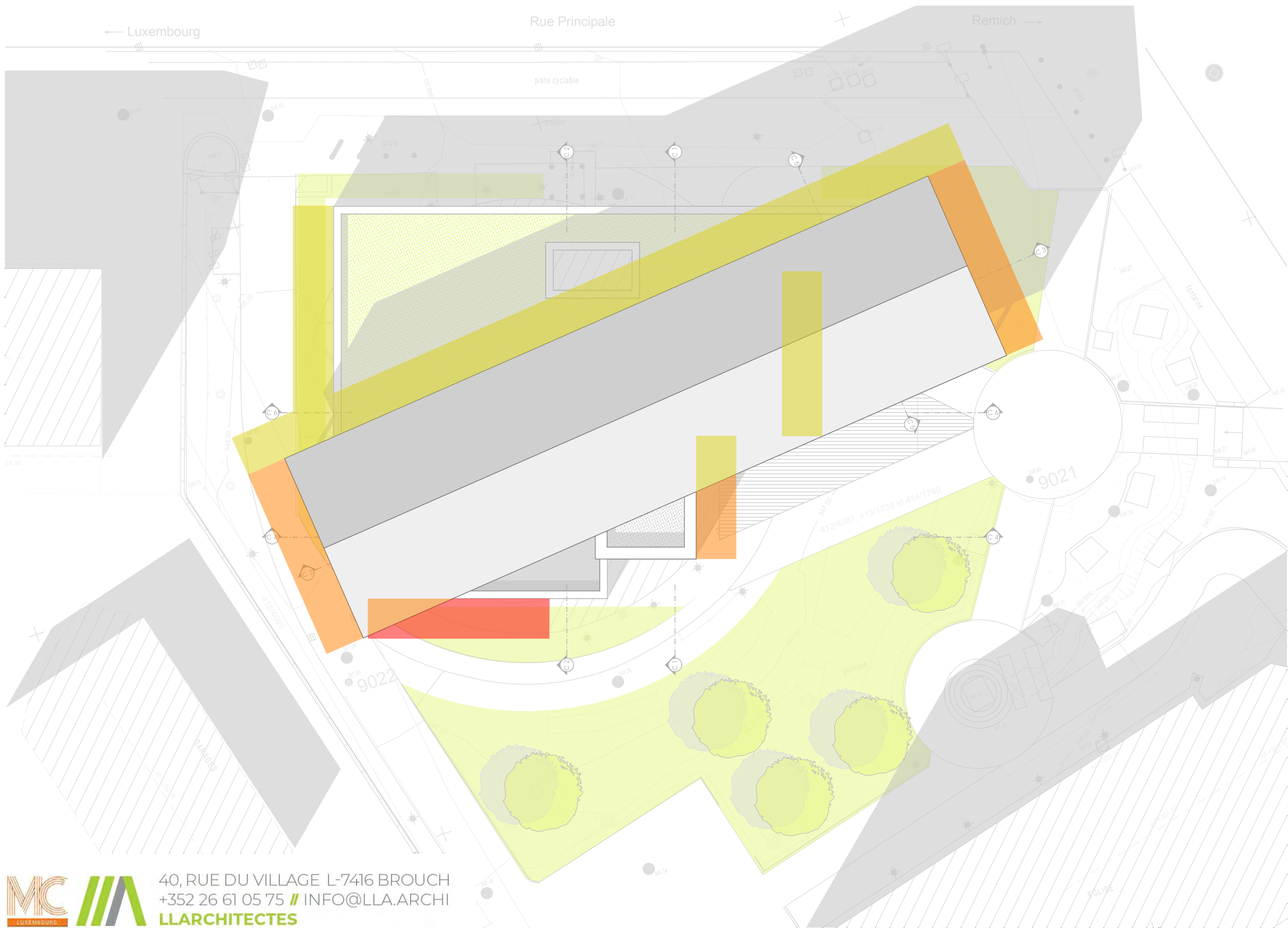
Avant-projet LLA

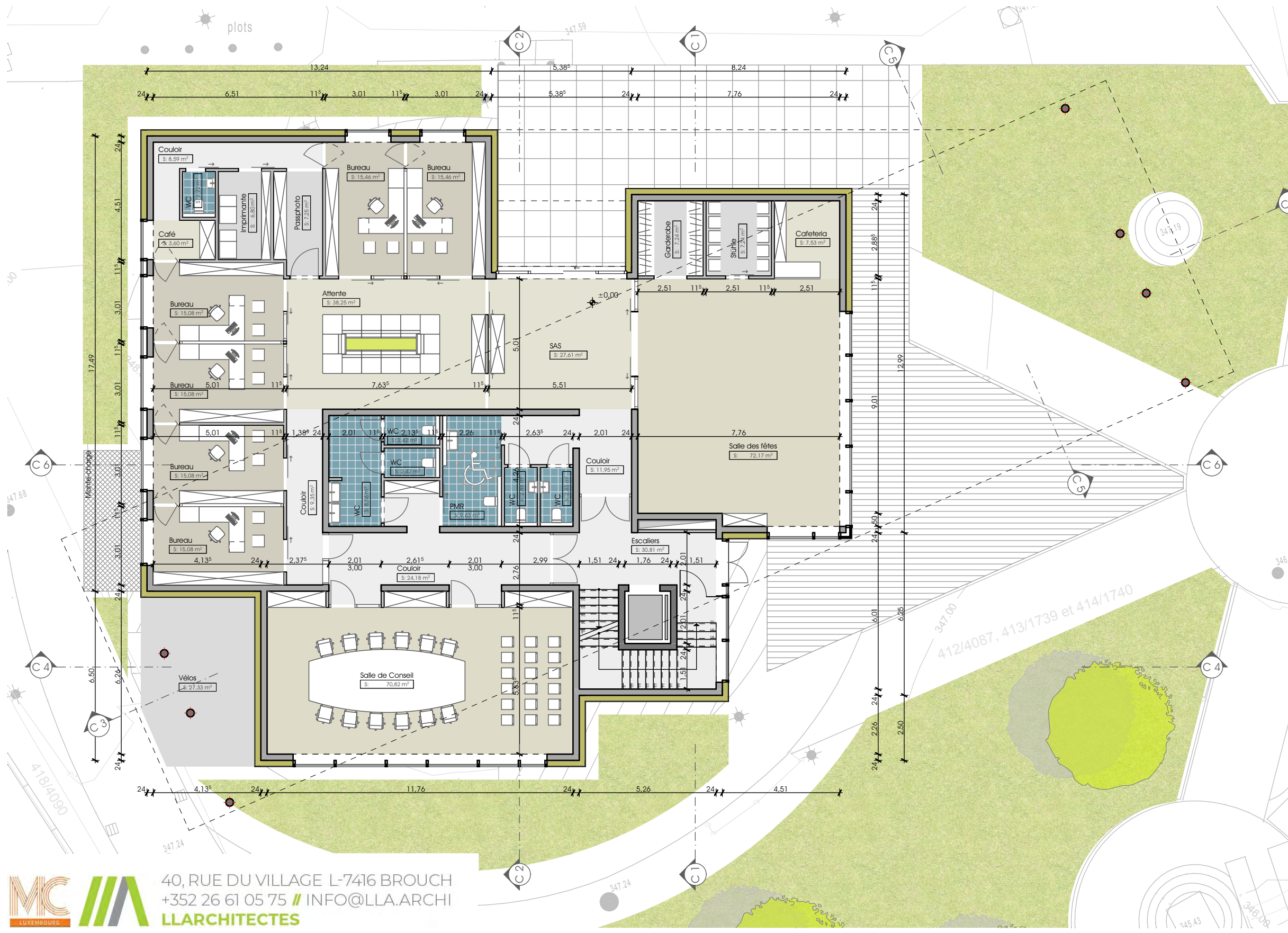
Réunion d'information
Présentation de l'avant-projet
de la nouvelle maison
communale

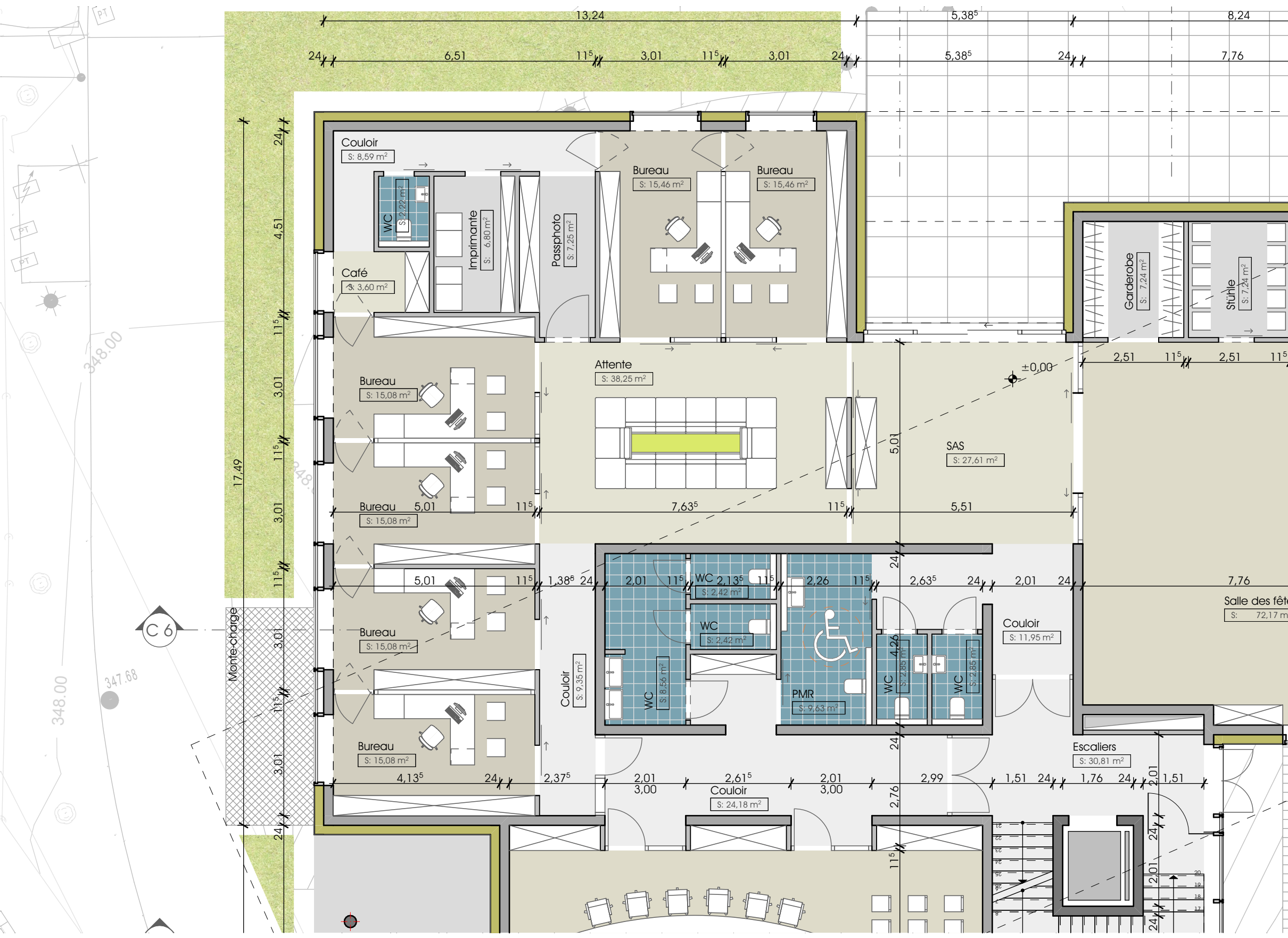








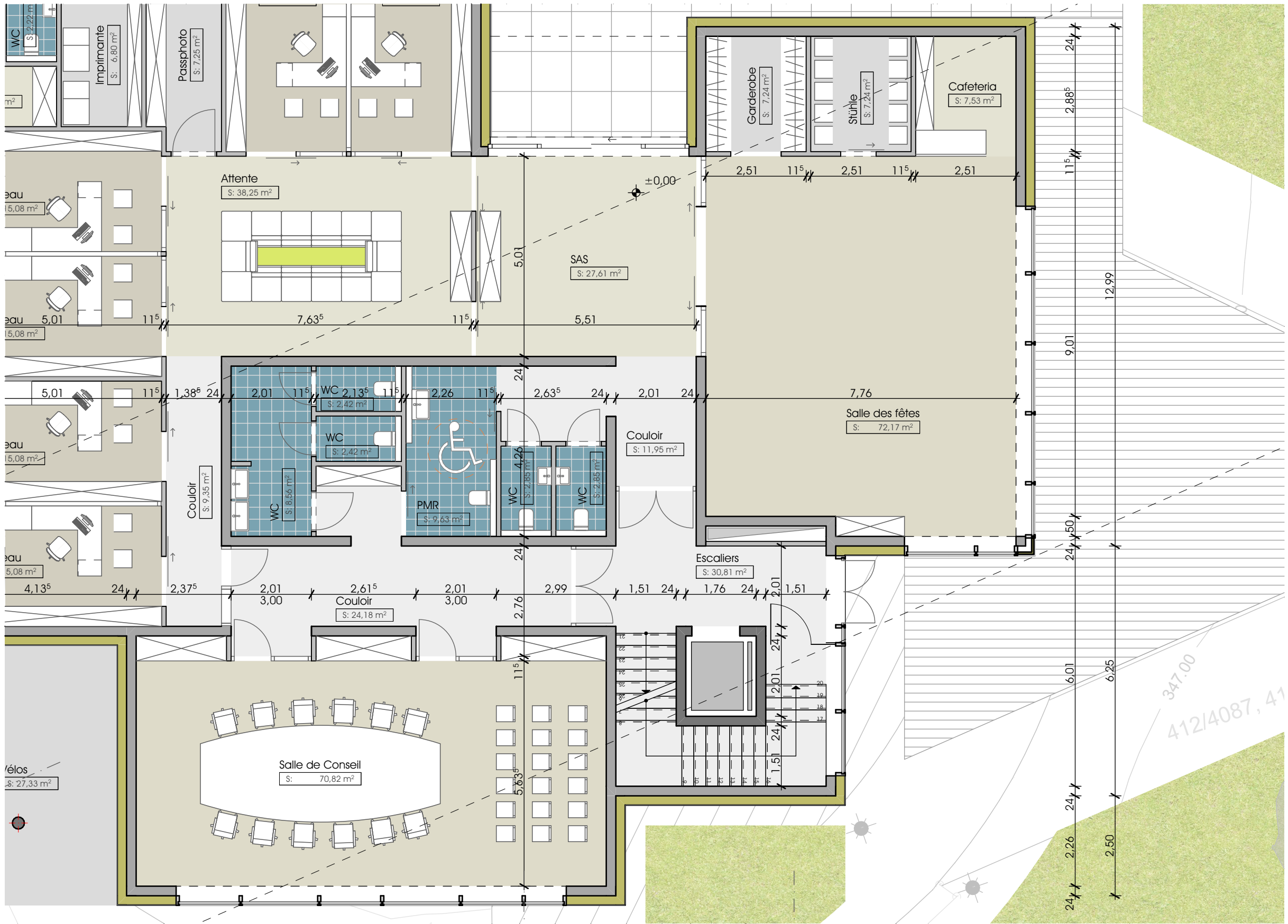


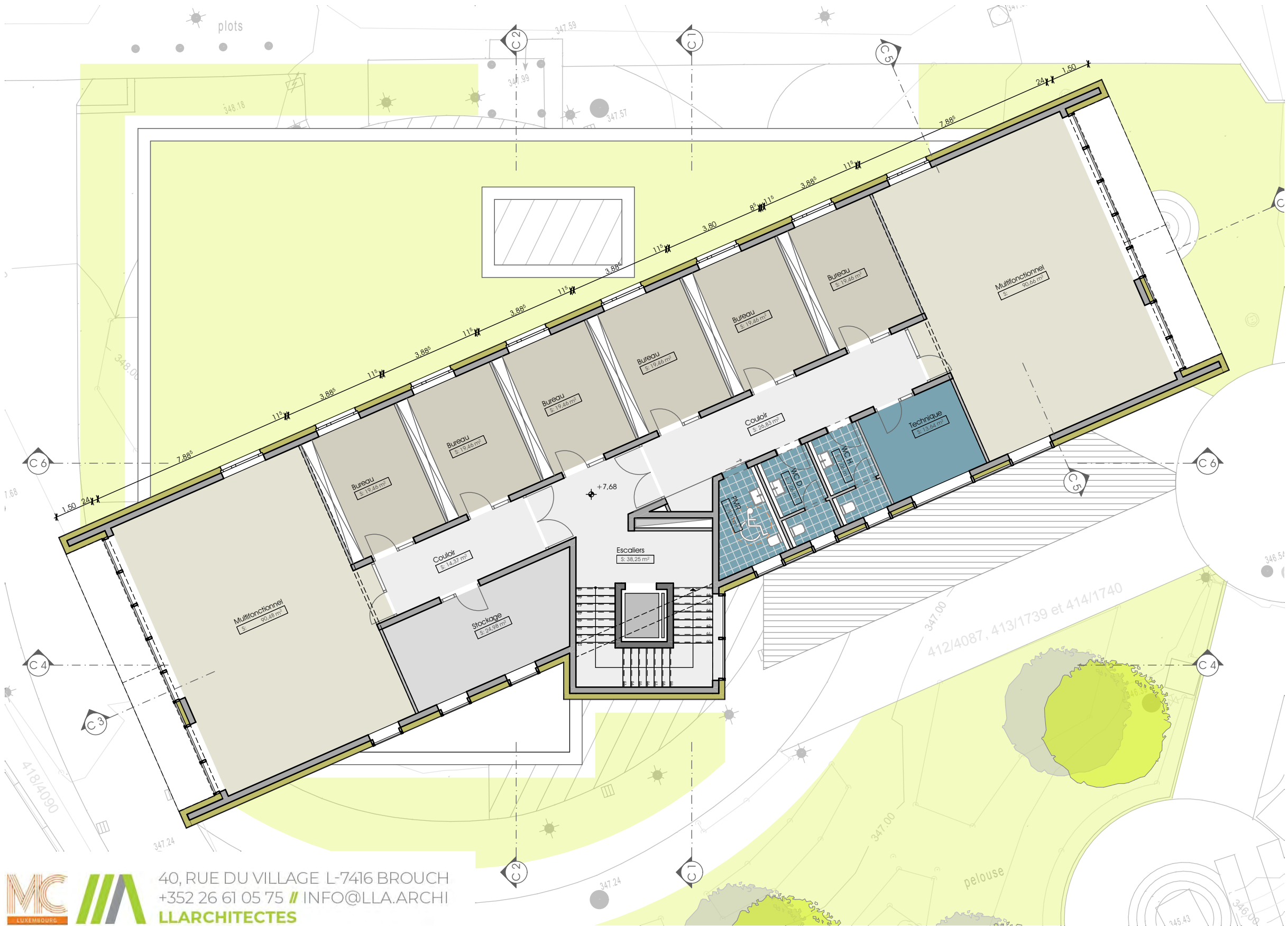


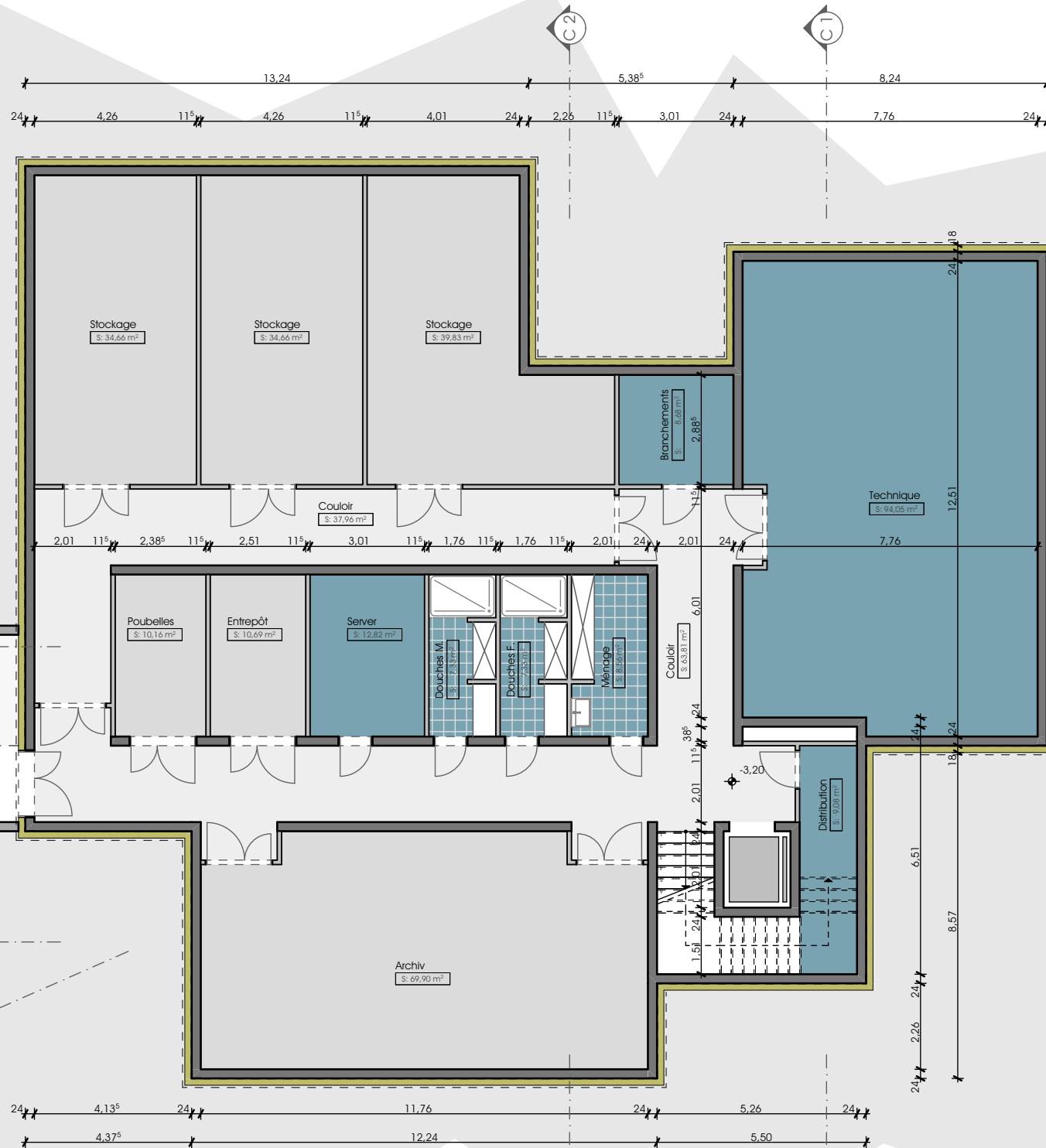
C6

Monte-charge

±0,00



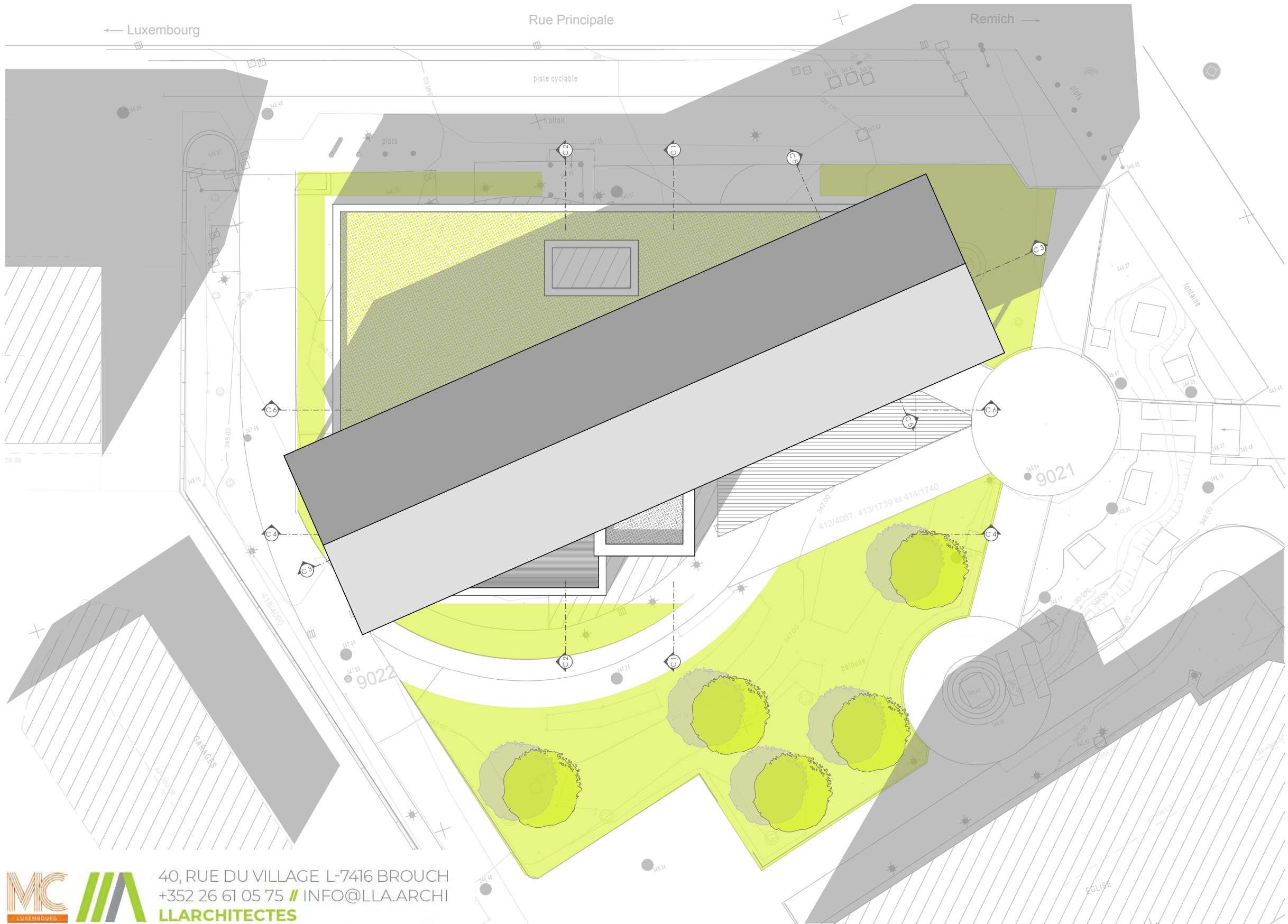












Annexe 3

Simulations 3D



Réunion d'information
Présentation de l'avant-projet
de la nouvelle maison
communale













