



Commune de Westhouse  
Reconversion du Presbytère  
**Programme**

14/06/2023

**Sommaire**

1. Présentation de l'opération
2. Le presbytère : description état actuel
3. Objectif d'une reconversion en logement
4. Urbanisme .
5. Estimation prévisionnelle
6. Mission de maîtrise d'oeuvre
7. Planning prévisionnel
8. Pièces jointes

## 1. Présentation de l'opération

La commune de Westhouse dispose d'un presbytère situé à proximité de l'église et du centre du village implanté le long de la rue du maréchal Joffre.

Une partie des terrains du presbytère ont été découpés pour y implanter 3 lots de maisons individuelles :

- côté sud le long de la rue maréchal Joffre : 2 habitations
- côté ouest, le long de la ruelle du Presbytère : 1 habitation



Le souhait de la commune est la transformation du presbytère en logement, avec selon la demande du Conseil de Fabrique, la création d'un petit logement type F2 pour un retour éventuel d'un curé.

## 2. Le presbytère : description état actuel



Le bâtiment comprend un RDC, un étage, et un comble avec une toiture à 4 pans.  
Le rdc est surélevé de 80/90 cm au-dessus du TN, avec 2 entrées, côté Est (rue du Maréchal Joffre) et côté Ouest à l'opposé, reliées par un couloir de circulation.  
Le bâtiment présente 2 niveaux de 100 m<sup>2</sup> environ (rdc/r+1).

Un sous-sol partiel est accessible depuis l'intérieur et depuis l'extérieur avec un accès sur le pignon Nord.

Un vieux mur d'enceinte en moellons de pierre enduits clôture le terrain.

Le bâtiment présente une certaine qualité de construction :

- ponctuation par de grandes ouvertures nombreuses avec un modèle de fenêtre identique, encadrement en pierre de taille.
- grandes pièces et grands volumes (hsp environ 3.00m) au rdc et à l'étage.

**Le bâtiment présente un bon état général, avec des parties récentes :**

- la couverture zinguerie est récente, la charpente est en bon état
- le sous-sol paraît sain, sans humidité
- la structure solide avec des murs épais, un crépi extérieur en bon état
- le plancher bois de la cave en bois est à vérifier, notamment au niveau des ancrages dans les murs

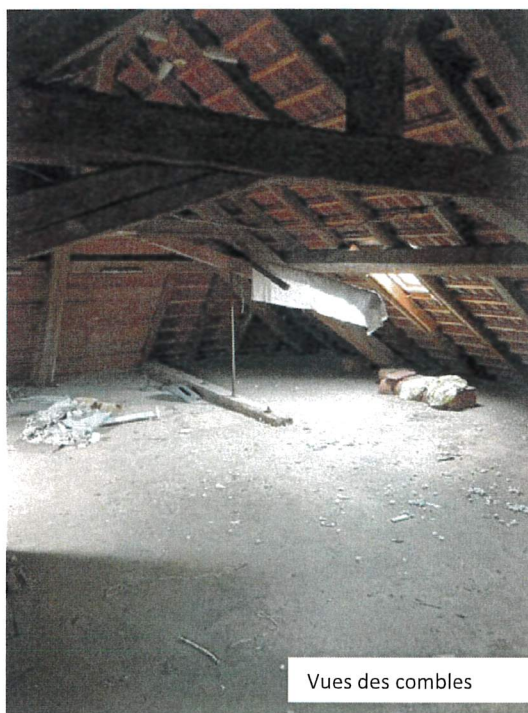


Vues du sous-sol

### 3. L'objectif d'une reconversion en logement

En l'absence de besoins pour un équipement communal et de la demande de logement locatif, oriente vers un projet de reconversion en logement.

Les combles ne sont pas exploitables (sauf coût démesuré) en raison de la faible hauteur des entrants des fermes de la charpente (175/sol existant), et aussi en raison de la présence d'un système de sur-poutres liaisonnées à la charpente de reprise du plancher (cf photos).



Le Conseil de Fabrique souhaite par ailleurs pouvoir disposer d'un petit logement pour un retour éventuel du curé.

**De ce fait le programme est défini sur la proposition suivante avec 3 logements :**

- **aménagement de 2 logements en rdc de l'ordre 45/50m<sup>2</sup> (2 T2)**  
en profitant des possibilités d'accès en façades en rdc
- **aménagement d'un grand logement au r+1 de l'ordre 100 m<sup>2</sup> (T4/T5)**

La cage d'escalier actuelle étant inadaptée à la desserte d'un logement collectif (trop raide, trop étroite et mal implantée), elle sera à reconstituer et à reconsidérer, soit en intérieur (mais limitant alors les possibilités pour 2 logements en rdc), soit en extérieur ou le pignon nord peut-être adapté pour assurer cette desserte sans dénaturer le bâtiment.

**Si la cage d'escalier doit être intérieure, l'option sera alors l'aménagement de 2 logements de l'ordre de 85 m<sup>2</sup> (T4)**

#### 4. Urbanisme

##### La parcelle se situe en zone Ua du PLU de Westhouse

##### Stationnement

Le stationnement sur la rue du Maréchal Joffre n'est pas possible, des places doivent être prévues sur la parcelle du presbytère.

Article 12 : Obligation en matière de stationnement

- 2 places par logement créé, soit 6 places à créer

Le mur de clôture en pierre de taille enduite avec couvertine en pierre devra être préservé au maximum.



Hypothèse d'implantation de stationnements et d'accès à l'immeuble

## 5. Estimation prévisionnelle des travaux

Nature des prestations	Surface m2	Prix U € ht	Prix Total € ht
Travaux de réhabilitation et de création de 2 logements.	200	1 200	240 000
Aménagement extérieur, stationnement, réseaux		20 000	20 000
Total :			<b>260 000</b>

## 6. Mission de maîtrise d'œuvre

Mission complète selon la loi MOP, pour les travaux du bâtiment et des abords et espaces verts, complétée par les missions complémentaires EXE et OPC.

Mission complémentaire : relevé du bâtiment plans/façades

## 7. Planning prévisionnel

Phases	Durée
Phase Etudes – PC Dossier de consultation des entreprises	<b>6 mois</b>
AO (Appel offres) – choix entreprises signature marchés	<b>2 mois</b>
Phase Travaux – réception	<b>8 mois</b>
<b>Total</b>	<b>16 mois</b>

## 8. Pièces jointes

**Plan masse cadastral 1/500 (état parcelle presbytère avant le découpage parcellaire)**

**Plans état actuel 1/100 : sous-sol / rdc / r+1**

Attention ces plans sont indicatifs, le bâtiment n'a pas fait l'objet d'un relevé détaillé, un relevé est à prévoir par le maître d'œuvre.

Département :  
BAS RHIN

Commune :  
WESTHOUSE

Section : 5  
Feuille : 000 5 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 15/09/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

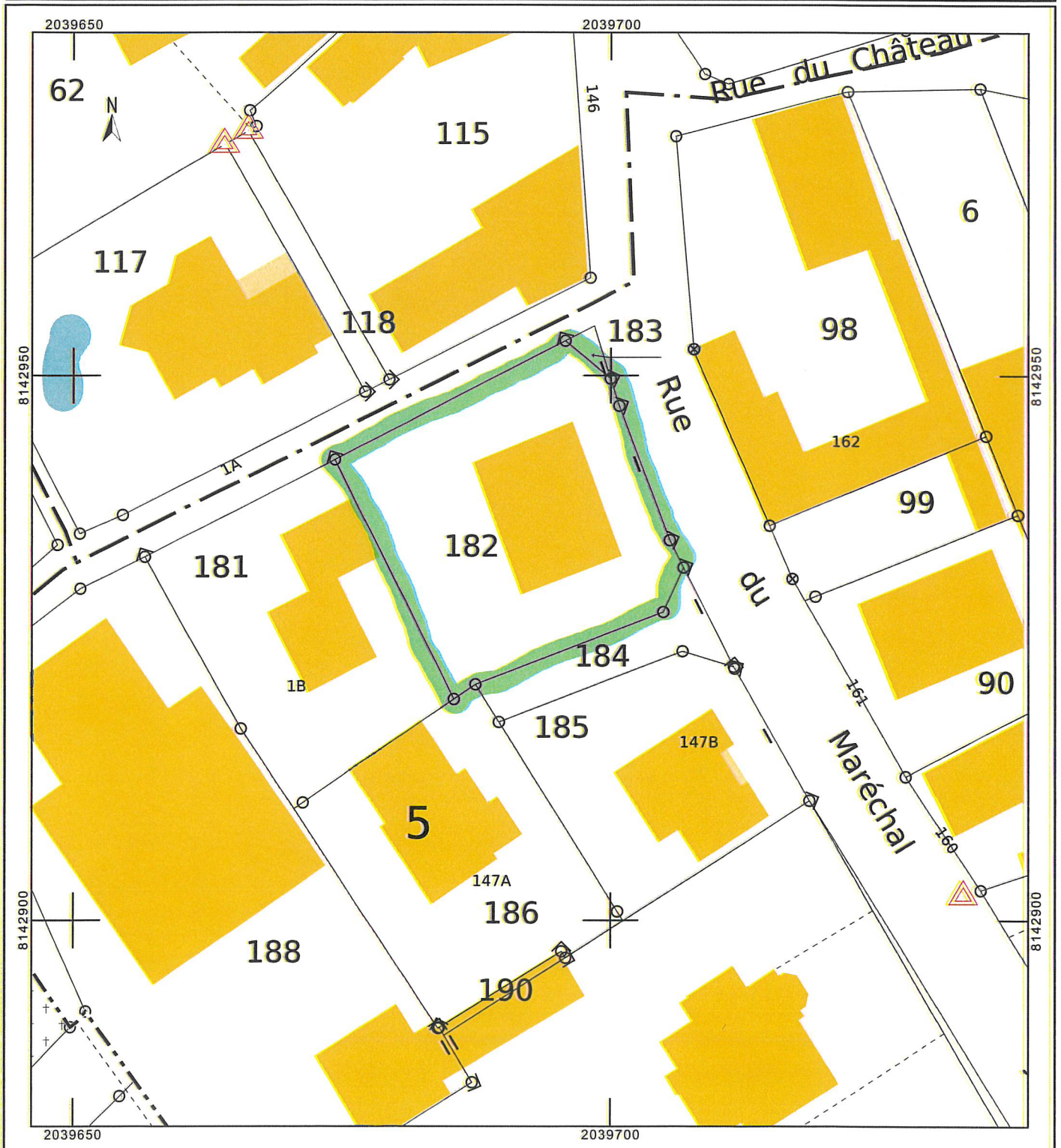
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

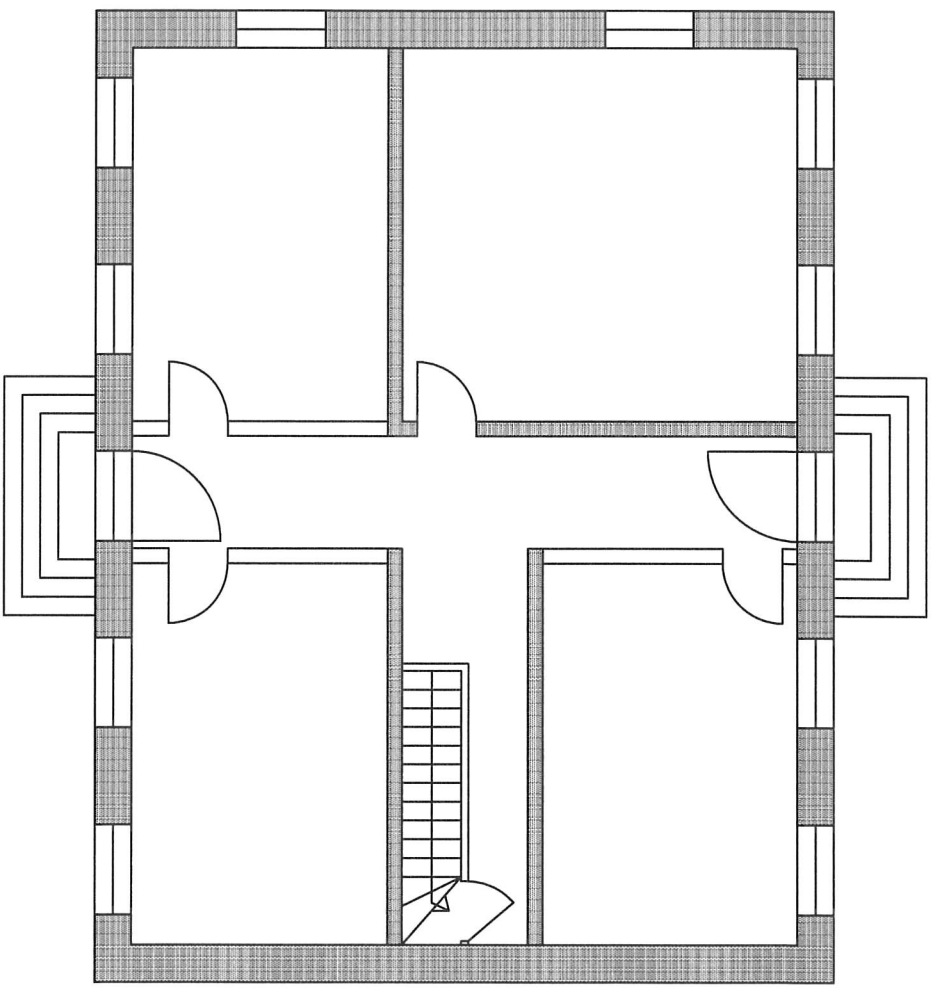
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE  
GESTION CADASTRALE  
SELESTAT 5, RUE DE LA PAIX 67606  
67606 SELESTAT Cedex  
tél. 03 88 58 90 94 -fax  
ptgc.bas-rhin@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

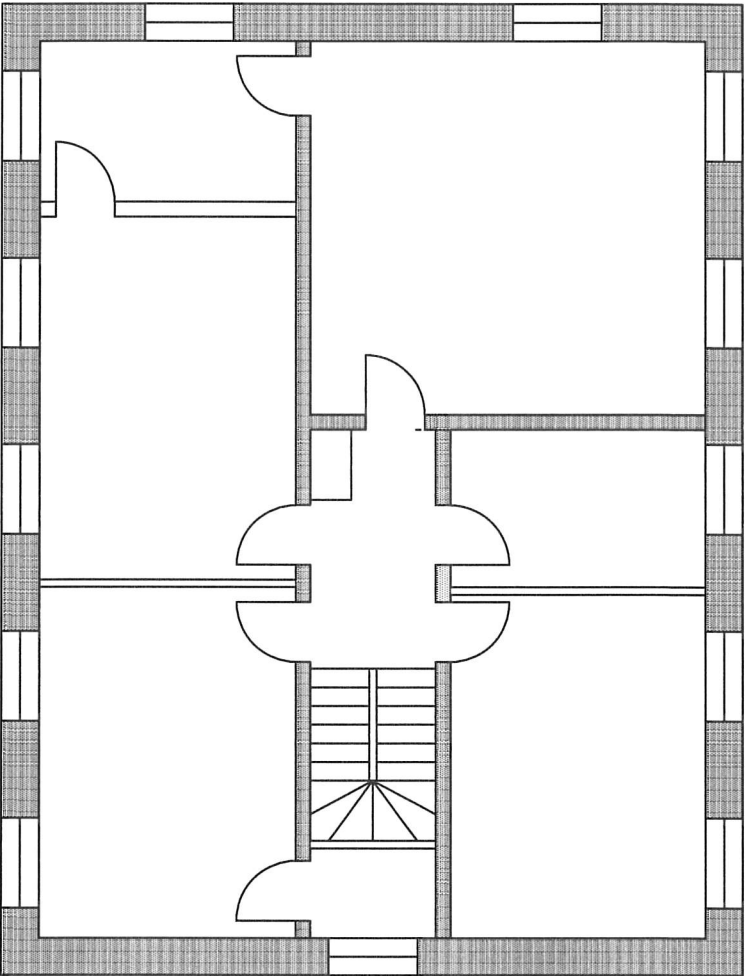
cadastre.gouv.fr



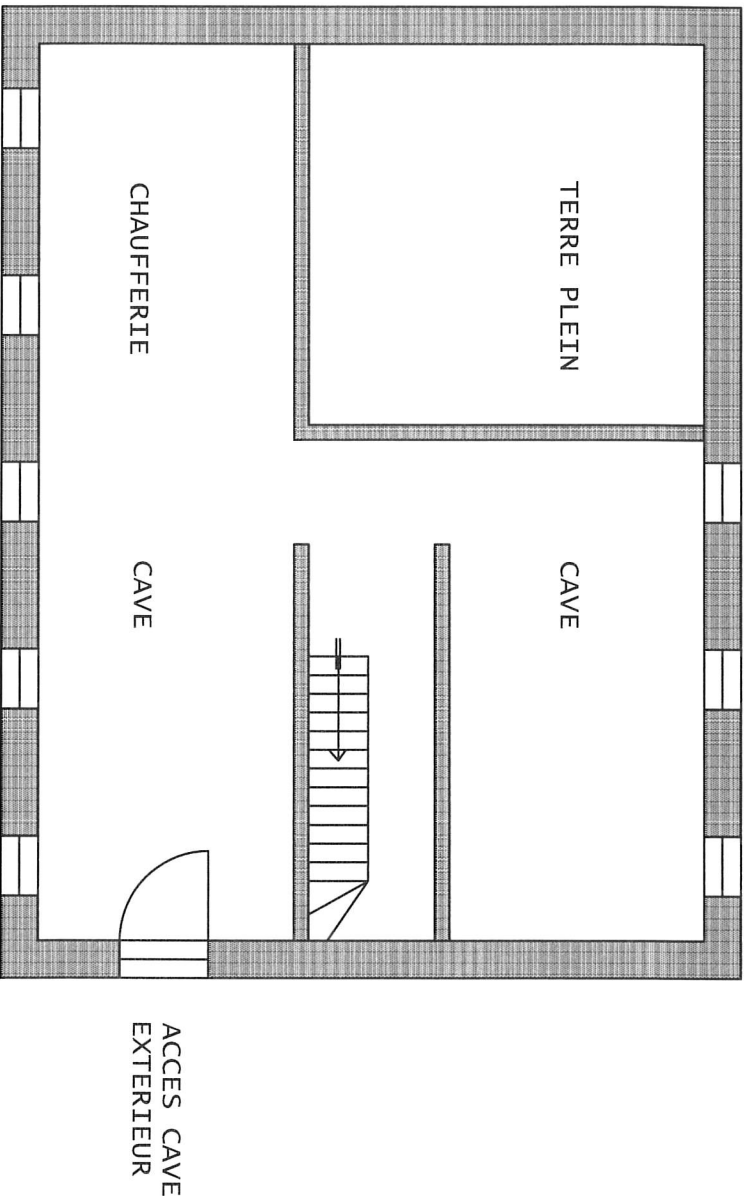


**PRESBYTERE**  
**RDC : état actuel**





**PRESBYTERE**  
**R+1 : état actuel**



**PRESBYTERE**  
**sous-sol : état actuel**