

# Nouvelles chambres meublées destinées à la location

129&131, rue de la Tour Jacob,  
L-1831 Luxembourg-Clausen

## INAUGURATION

le lundi 26 septembre 2022 à 11.30 heures



Copyright : Ville de Luxembourg / photo : Bohumil Kosthoryz

## DESCRIPTIF

Les bâtiments existants situés 129-131, rue de la Tour Jacob étaient dans un état délabré et nécessitaient d'être démolis dans leur intégralité. Les maisons ne présentaient aucune particularité architecturale qui faisait opposition à la démolition des bâtiments. La décision sur la démolition des bâtiments a été prise en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Luxembourg.

La nouvelle construction a permis de regrouper les parcelles initialement occupées par les bâtiments (129-131) avec les parcelles vides (133-135) initialement occupées par une aire de stationnement.

### Parti architectural et urbanistique

Le site, par sa proximité au centre-ville, son accessibilité aux transports publics et de mobilité douce (ascenseur centre-ville) semble bien approprié pour la promotion de chambres meublées. De plus, la rue de la Tour Jacob se caractérise déjà actuellement par un mélange de différentes typologies d'habitat.

### Respect du parcellaire du quartier

La rue de la Tour Jacob se caractérise par le parcellaire très étroit sur lequel s'alignent des bâtiments composés d'un rez-de chaussée et de deux étages.

Dans l'idée de rendre à nouveau lisible le parcellaire étroit très caractéristique de ce lieu dans la division des façades et d'adapter les volumes au profilé topographique de la rue de la Tour Jacob, la proposition pour une construction de deux maisons individuelles a été retenue. Un soin particulier a été porté à l'intégration des éléments de façade dans l'alignement existant dans la rue. La conception des façades et toitures, ainsi que le respect du parcellaire cadastral expriment la volonté de s'insérer dans le tissu urbain avec des volumes simples.



Copyright : Ville de Luxembourg / photo : Bohumil Kosthoryz

### **Le concept énergétique**

Un soin particulier a été porté au choix des matériaux d'isolation. Les directives de la Ville de Luxembourg prévoyaient notamment l'utilisation d'un maximum de matériaux écologiques et durables.

L'isolation de la toiture a été réalisée moyennant un système d'isolation de fibres de bois en vrac. Le choix de ce système garantit une bonne inertie estivale et évite par conséquent la surchauffe en été.

Les murs de façade ont été isolés avec un isolant en laine minérale. La finition de la façade est faite d'un enduit gratté avec des socles en pierre naturelle. La menuiserie extérieure est un bois avec un tripe vitrage isolant.

Un système de ventilation mécanique contrôlée avec récupération de chaleur permet de garantir un bon climat intérieur et d'éviter les problèmes d'humidité et le risque de moisissures.

Le certificat de performance énergétique est de classe D-C selon la législation en vigueur au moment de l'introduction de l'autorisation de bâtir.

## Les matériaux

La qualité des matériaux utilisés permet de garantir une bonne résistance à l'usure, un excellent vieillissement dans le temps et un entretien facile, tout en étant choisis de façon à respecter les critères écologiques et les exigences demandées par le maître d'ouvrage.

Les matériaux utilisés sont :

- **Eléments structurels**
  - Béton armé
  - Maçonnerie apparente ou enduite
  - Charpente en bois
  
- **Recouvrement toitures**
  - Isolation thermique avec un système d'isolation en vrac (24 cm) et sous-toiture en fibres de bois (50 mm).
  - Couverture en ardoises naturelles
  - Recouvrement des lucarnes en zinc
  
- **Façades**
  - Menuiseries extérieures en bois avec triple vitrage isolant
  - Tablettes de fenêtres en aluminium laqué
  - Façade isolante avec système isolant en laine minérale (20 cm) revêtue d'un crépi
  - Encadrements de portes d'entrée et baies vitrées en façade principale en simili-pierre
  - Protection anti-chute en acier thermolaqué
  
- **Revêtements de sols**
  - Carrelages dans les couloirs, les cages d'escaliers, les pièces humides, les cuisines et salles de séjour ainsi qu'au sous-sol
  - Revêtement en linoléum dans les chambres à coucher
  
- **Revêtements muraux**
  - Enduit chaux-ciment et revêtement en carrelage dans les pièces humides
  - Enduit plâtre et revêtement vlies avec finition latex sur l'entièreté des murs des surfaces habitables

- Rejointoiement des murs du sous-sol avec finition latex
- Isolant laine minérale (12 cm) avec finition crépi sur une partie des murs au sous-sol
  
- Plafonds
  - Faux-plafonds en plaques de plâtre avec finition latex dans une partie de la cage d'escaliers et du hall au 1<sup>er</sup> étage
  - Faux-plafonds en plaques de plâtre avec vlies et finition latex dans les espaces sous-combles
  - Enduit au plâtre avec finition latex sur l'entièreté des murs des surfaces habitables
  - Finition latex sur les dalles brutes en béton armé sur les plafonds du sous-sol

### **Le concept technique**

Le concept technique a été étudié afin de s'intégrer au concept écologique et architectural du bâtiment, à savoir une construction à économie d'énergie de classe D-C. Les façades, la dalle sur cave et toiture sont isolées de façon à respecter une isolation thermique supérieure aux exigences minimales. Un seul local technique est prévu pour les deux entités afin de minimiser les coûts et les entretiens.

#### **Installation de chauffage**

La chaleur est fournie par une chaudière à condensation au gaz assurant également la production d'eau chaude sanitaire. Les pièces de vie, les chambres ainsi que les sanitaires sont chauffés par des radiateurs traditionnels de type panneaux.

#### **Installation sanitaire**

La production d'eau chaude sanitaire est centralisée dans le local technique pour l'alimentation des salles de douche, des cuisines et de la buanderie.

Le bâtiment est équipé avec des appareils sanitaires en porcelaine blanche qui s'intègrent en toute discrétion aux différents espaces. La robinetterie, tout comme les accessoires sanitaires sont en inox : barre pour sèche-serviette, barre de douche...



Copyright : Ville de Luxembourg / photo : Bohumil Kosthoryz

### Installation de ventilation

Les logements sont équipés d'une ventilation mécanique double flux. La centrale de traitement d'air collectif est équipée d'un récupérateur à haute performance (supérieure à 85%). Cette centrale est placée dans le local technique. L'air neuf est pris et rejeté en toiture. L'air est amené dans les pièces de vie et repris dans les locaux humides.

### Installation électrique

Les installations électriques sont alimentées par 3 tableaux de distribution apparents depuis une armoire de comptage Creos (3 compteurs : parties communes, unité A, unité B). Les tableaux sont installés dans le sous-sol du bâtiment.

Les serrures des entrées sont équipées d'un système de contrôle par badge, avec gâche électrique actionnée par le système de parlophonie.

Les portes des chambres et des séjours communs, ainsi que des locaux poubelles et des locaux des sous-sols sont équipées de serrures autonomes commandées par badge.

Un pré-câblage réseau est effectué (Cat7A pour le réseau téléphonique et coaxial pour le réseau TV), ainsi qu'un pré-équipement pour raccordement au réseau POST et Eltrona sur rack 19".

Les séjours communs ainsi que les chambres meublées du rez-de-chaussée, du niveau +1 et du niveau +2 sont équipés de volets. Le niveau +3 n'est équipé d'aucun volet.

Chaque unité est équipée d'une centrale de désenfumage autonome, avec boutons de commande au rez-de-chaussée et au dernier niveau.

### Eclairage

Les locaux techniques et caves sont équipés de luminaires tubulaires. Les éclairages des circulations, des sanitaires et séjours sont des saillies circulaires. Les chambres meublées, quant à elles, ont de simples points lumineux. Un éclairage de façade a également été prévu pour les terrasses.

Au niveau des actionneurs, les couloirs sont équipés de détecteurs de présences installés au plafond ou en mural. Les autres locaux sont pourvus d'interrupteurs standards.



Copyright : Ville de Luxembourg / photo : Bohumil Kosthoryz

### Les surfaces et les volumes

Surface nette	528 m <sup>2</sup>
Surface brute	699 m <sup>2</sup>
Volume brut	2.271 m <sup>3</sup>

## PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La construction de deux maisons indépendantes A et B a permis l'aménagement d'une structure de chambres meublées comprenant au total douze chambres individuelles. Les deux unités sont regroupées par un sous-sol commun.

- Unité A (7 chambres meublées):
  - Rez-de-chaussée et 3<sup>ème</sup> étage: deux chambres meublées à 15-16 m<sup>2</sup> avec salle de douche intégrée dans la chambre et un local commun pour les poubelles
  - 1<sup>er</sup> étage : trois chambres meublées à 15-16 m<sup>2</sup> avec salle de douche intégrée dans la chambre
  - 2<sup>e</sup> étage : espace de séjour avec cuisine équipée et accès à une terrasse ainsi qu'un accès au jardin arrière
- Unité B (5 chambres meublées):
  - Rez-de-chaussée : une chambre meublée à 16 m<sup>2</sup> avec salle de douche intégrée et un local commun pour les poubelles
  - 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> étage : deux chambres meublées à 16 m<sup>2</sup> avec salle de douche intégrée dans la chambre
  - Au 2<sup>e</sup> étage : espace de séjour avec cuisine équipée et accès au jardin arrière

Au sous-sol commun pour les deux unités sont localisées un local technique, une buanderie, deux caves séparées et un local nettoyage.





Copyright : Ville de Luxembourg / photo : Bohumil Kosthoryz



Copyright : Ville de Luxembourg / photo : Bohumil Kosthoryz



Copyright : Ville de Luxembourg / photo : Bohumil Kosthoryz

## CHRONOLOGIE

24.04.2015	approbation CE du projet provisoire
03.04.2017	approbation CC du projet définitif
15.02.2018	autorisation de bâtir
15.10.2018	début de chantier
29.04.2022	fin de chantier

## DEVIS ESTIMATIF

2.411.598,11 € TTC (honoraires et taxes compris)

Projet subventionné par le ministère du Logement à hauteur de maximum 1.621.900 € TTC.

## MAITRISE D'OUVRAGE

Maître d'ouvrage	VILLE DE LUXEMBOURG DIRECTION DE L'ARCHITECTE SERVICE BÂTIMENTS
------------------	---

## MAITRISE D'ŒUVRE

Architecte	HO Architectes sàrl, 7, rue de la Toison d'Or, L-2265 Luxembourg
Ingénieur génie civil	AuCARRE, 13, rue Kalchesbruck, L-1852 Luxembourg
Ingénieur génie technique	betic sàrl, 2, route de Luxembourg, L- 4972 Dippach
Coordination sécurité-santé	HBH sa, 16, rue Robert Stümper, L-2557 Luxembourg
Bureau d'études	Luxcontrol sa, 1, avenue des Terres Rouges, L-4004 Esch-sur-Alzette

## CORPS DE METIERS

Désamiantage	UTG gmbh, 1 Seckerbaach, L-5444 Schengen
Gros œuvre	DZ-construct S.A., 173, route de Belvaux, L-4026 Esch/Alzette
Toiture / Ferblanterie	Rollingertec s.a., 70, rue des Prés, L-7333 Steinsel
Façade	KUHN Construction S.A., Z.A. John L Mac Adam, L-1113 Luxembourg
Menuiserie extérieure en bois	Holzgestaltung Irsch S.A.R.L., 12, route du Vin, L-6794 Grevenmacher

Installations électriques	Electricité du Grand-duché de Luxembourg SA, 16, rue Robert Krieps, L-4702 Pétange
Installations ventilation et chauffage	ELCO S.A., 12, zone industrielle, L-8287 Kehlen
Installations sanitaires	ELCO S.A., 12, zone industrielle, L-8287 Kehlen
Chapes	Maroldt sàrl, 5, rue Kalchesbruck, L-1852 Luxembourg
Carrelage	Maroldt sàrl, 5, rue Kalchesbruck, L-1852 Luxembourg
Plâtrages / Faux plafonds	Schnur-systeme sàrl, 288, route de Thionville, L-5884 Howald
Revêtement de sols souples / Lino	BRISBOIS sàrl, 81, rue de Cessange, L-1320 Luxembourg
Serrurerie	Ferronnerie d'Art Nico Betzen S.A., 15, Dikricherstrooss, L-9455 Fohren
Peinture	Peinture Dave Feltus sàrl, 5, Zone artisanale et commerciale, L-9085 Ettelbruck
Menuiserie intérieure	Holzgestaltung Irsch S.A.R.L., 12, route du Vin, L-6794 Grevenmacher
Mobilier	Firstfloor sa, 7 rue Nicolas Glesener, L-6131 Junglinster
Nettoyage	C.M. SERVICES sàrl, 139, rue de Mühlenbach, L-2168 Luxembourg