

# IMMEUBLE COMPRENANT 3 LOGEMENTS SOCIAUX

25, rue Vauban, L-2663 Luxembourg-Pfaffenthal

## INAUGURATION

le mardi 5 juin 2018 à 17.00 heures



© Klein & Muller s.à r.l. d'architecture et d'urbanisme

# DESCRIPTIF

## Historique et situation

L'immeuble situé au 25, rue Vauban, se trouve dans le secteur protégé des vallées de la Pétrusse, de l'Alzette et du promontoire du Rham.

La Ville a réalisé un projet de transformation et d'agrandissement de l'immeuble en question pour y aménager trois logements sociaux : un appartement à une chambre au rez-de-chaussée, un appartement à une chambre au 1<sup>er</sup> étage et un duplex à trois chambres au 2<sup>e</sup> étage et sous les combles.

La particularité du projet réside d'un côté dans le terrain, formé d'une parcelle très étroite et fortement escarpée à l'arrière, et de l'autre côté dans la constitution du bâtiment, disposant d'une cour intérieure, d'un escalier hélicoïdal possédant une certaine valeur historique et patrimoniale, et d'anciens plafonds en plâtre ornés de moulures au 1<sup>er</sup> étage.



© Klein & Muller s.à r.l. d'architecture et d'urbanisme

### Concept architectural

L'idée centrale du projet tourne autour de la cour intérieure. Ainsi, la démolition complète des annexes existantes a permis d'élargir la cour et d'y ramener une lumière naturelle afin de limiter les éclairages artificiels et de créer une lecture plus simple du projet.

La nouvelle construction qui s'est développée autour de la cour, apporte une volumétrie plus claire et plus qualitative. Elle permet notamment aux occupants du rez-de-chaussée d'étendre leur pièce à vivre à l'extérieur, et à chaque appartement de disposer d'espaces « jour » et « nuit » séparés grâce à la cour intérieure et aux cuisines, entièrement vitrées.



© Klein & Muller s.à r.l. d'architecture et d'urbanisme



© Klein & Muller s.à r.l. d'architecture et d'urbanisme



© Ville de Luxembourg

## Façades et matériaux

- *A l'intérieur*

A l'intérieur du bâtiment, l'ancien et le nouveau se côtoient.

L'on retrouve ainsi dans la partie existante et réhabilitée quelques éléments, tels que les moulures décoratives au plafond ou encore l'escalier hélicoïdal d'origine, qui mettent en valeur l'identité du lieu.



© Klein & Muller s.à r.l. d'architecture et d'urbanisme



© Klein & Muller s.à r.l. d'architecture et d'urbanisme

La nouvelle partie s'est développée autour de la cour avec des ouvertures franches grâce à de grandes baies vitrées installées dans la cuisine. Cette intention est renforcée par les fenêtres des chambres qui imposent un rythme autour de la cour.

Les matériaux utilisés à l'intérieur du bâtiment donnent un aspect très chaleureux avec du parquet dans les pièces à vivre et les chambres et du carrelage dans les pièces d'eau.

- *A l'extérieur*

La façade principale donnant sur la rue a été préservée afin de conserver la mémoire du lieu. Elle a été remise en état par un enduit qui respecte l'environnement urbain existant. Quant aux façades donnant sur la cour et le jardin, elles ont été isolées par l'extérieur en laine de roche, dans une intention écologique. Les châssis de couleur blanc sont restés naturels et répondent ainsi à une volonté de rester cohérent avec le contexte existant.

La partie démolie située à l'arrière du bâtiment a été remplacée par une nouvelle construction. L'intégration de cette nouvelle construction moderne (nouveau bâtiment avec une toiture plate végétalisée) et l'ancien (maison existante avec une nouvelle toiture à deux versants en ardoises) a permis de créer un projet dynamique et contemporain. La nouvelle construction valorise ainsi l'ancien, mais apporte également une qualité supplémentaire aux espaces de vie grâce à la lumière ou la cour, visuellement plus aérée.

Quant aux aménagements extérieurs, au niveau +2 le jardin a été aménagé avec tout le charme d'un jardin suspendu.

### **Concept énergétique**

Vu les contraintes inhérentes à la rénovation d'un ancien bâtiment, la construction finale est de classe énergétique CE. En effet, la façade côté rue n'a pas pu être isolée de l'extérieur ; cependant toutes les autres parois, remises à neuf, ont été traitées de manière à atteindre les meilleures performances énergétiques possibles en fonction des possibilités techniques de chaque partie de bâtiment (toiture, façade arrière, menuiseries extérieures).

La ventilation des cuisines, caves et buanderies est assurée par des ventilateurs individuels d'extraction.

### **Programme de construction**

- **Sous-sol** : trois caves, un local pour poubelles, locaux techniques divers
- **Rez-de-chaussée** : un appartement d'environ 60m<sup>2</sup> avec une chambre à coucher, une terrasse-cour privative
- **Etage 01** : un appartement d'environ 70m<sup>2</sup> avec une chambre à coucher
- **Etage 02 et combles** : un appartement duplex d'environ 100m<sup>2</sup> avec une chambre à l'étage 02 et deux chambres sous combles, une terrasse privative/jardin

## CHRONOLOGIE

15 mai 2015	Approbation CE du projet provisoire
25 septembre 2015	Approbation CE du projet définitif
19 octobre 2015	Approbation CC du projet définitif
Janvier 2016	Autorisations de bâtir définitives obtenues de la part de VDL
Juin 2016	Début de chantier
15 février 2017	Fête du bouquet
Juin 2018	Fin de chantier
5 juin 2018	Inauguration

## DEVIS ESTIMATIF

1 117 237,28 € ttc

## MAITRISE D'OUVRAGE

Ville de Luxembourg

## MAITRISE D'OEUVRE

### **Architectes :**

KLEIN & MULLER s.à r.l, 12, rue Jean Engling, L-1466 Luxembourg

### **Ingénieurs génie civil :**

BEST INGENIEURS-CONSEILS, 2, rue des Sapins, L-2513 Senningerberg

### **Ingénieurs génie technique :**

BOYDENS ENGINEERING, 29, rue Henri Koch 29, L-4354 Esch-sur-Alzette

### **Coordinateur de sécurité :**

HBH, 16, rue Robert Stumper, L-2557 Luxembourg

**Contrôle désamiantage :**

ENECO S.A. Ingénieurs-conseils, 22, rue Edmond Reuter, L-5326 Contern

## CORPS DE METIERS

**Travaux de désamiantage :**

ENTRAPAULUS, 66 Hiehl, L-5485 Wormeldange

UTG, 1 Seckerbaach, L-5444 Schengen

**Travaux de gros-œuvre / démolitions et aménagements extérieurs :**

LAZZARA T. CONSTRUCTION s.à r.l., 10, op Zaemer, L-4959 Bascharage

**Travaux de toiture couverture en ardoise :**

PRO-TOITURES SA, 33, Z.a. op Zaemer, L-4959 Bascharage

**Travaux de toiture végétalisée et étanchéité :**

BATI-TRAVAUX, 58, rue des Celtes, L-1318 Luxembourg

**Travaux de menuiserie extérieure en bois et vitrages :**

SCHREINEREI VINCENT MESSERICH, Z.A.E.R. Op der Héi, 29, L-9809 Hosingen

**Travaux d'enduisage au sous-sol :**

VIKTOR s.à r.l, 15, rue du Verger, L-2665 Luxembourg

**Travaux installations électriques :**

AET, 18, rue des Anémones, L-1129 Luxembourg

**Travaux installations chauffage / ventilation / sanitaires :**

ETS BUFFADINI P. & FILS, 65, rue des Bruyères, L-1274 Howald

**Travaux de revêtements de sols et murs en carrelage :**

MAROLDT s.à r.l, 5, rue Kalchesbruck, L-1852 Luxembourg

**Travaux de revêtements de sols en parquet :**

STUDIO FLOOR s.à r.l, 26, rue des Prés, L-3671 Kayl

**Travaux de menuiserie intérieure en bois :**

MENUISERIE HOFFMANN, 38, Gruuss-Strooss, L-9991 Weiswampach

**Travaux de menuiserie intérieure :**

MENUISERIE HOLWECK, 19, rue du Vieux Marché, L-9419 Vianden

**Travaux de serrurerie :**

Atelier de constructions métalliques Filauro, 42, route de Luxembourg, L-3515 Leudelange

**Travaux de plafonnage et habillages muraux :**

LEGLUX s.à r.l, 12, rue des Joncs, L-1818 Howald

**Travaux d'enduisage :**

STEICHEN MARCO s.à r.l, 46, rue Giesenbour, L-6583 Rosport

**Travaux de chapes :**

CHAPES BATIMENTS s.à r.l, 54, op Zaemer, L-4959 Bascharage

**Travaux de façades :**

TRIGATTI FACADES, 3, rue Nicolas Bové, L-1253 Luxembourg

**Travaux de renouvellement de l'escalier existant :**

BUCCIO s.à r.l, 6, Pierre Risch-Strooss, L-5450 Stadtbredimus

**Travaux de remise en état du plafond décoratif :**

Dr. Thomas Lutgen - Dipl. Restaurator (FH) s.à r.l, 21, route de Luxembourg, L-6633

Wasserbillig

**Travaux de peinture :**

DECORLUX s.à r.l, Um Monkeler - z.i. Esch-Schifflange, L-4149 Esch-sur-Alzette

**Fermetures du bâtiment :**

GILBERT s.à r.l., Z.I. Z.A.R.E. Ilot Est, L-4385 Ehlerange

**Nettoyage chantier :**

ISONET SERVICES, 256, rue de Differdange, L-4437 Soleuvre