

# Maison communale regroupant des bureaux, des ateliers associatifs et des chambres meublées destinées à la location

10, Bisserweg, L-1238 Luxembourg-Grund

## INAUGURATION

le mercredi 14 octobre 2020 à 11.00 heures



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry

# HISTORIQUE

Le projet de rénovation et de transformation d'une maison communale au Grund porte sur un ensemble immobilier ancien, constitué de trois bâtiments situés entre le Bisserweg et l'Alzette.

## **Bâtiment A**

Le bâtiment le plus ancien (bâtiment A) est issu de la fusion autour de 1860 de deux bâtiments bâtis vers 1687 sur les ruines médiévales laissées par le siège des Français en 1683-84. Il a subi de nombreuses transformations depuis sa construction.

Le rez-de-chaussée était dernièrement occupé par l'asbl Luxembourg-Accueil et les niveaux supérieurs étaient constitués de deux logements et d'un grenier.

## **Bâtiment B**

Le bâtiment B a été construit au XIX<sup>e</sup> siècle comme bâtiment utilitaire (stockage, abri pour animaux). Par la suite, le rez-de-chaussée a été aménagé en une pièce d'habitation ainsi qu'une pièce semi-enterrée à usage de cave et le premier étage en logements.

## **Bâtiment C**

Le troisième bâtiment (bâtiment C), plus récent, était utilisé comme local de stockage par l'asbl Luxembourg-Accueil.

# DESCRIPTIF

En 2016, le Collège des bourgmestre et échevins a décidé de réaliser un projet de rénovation et de transformation au 10, Bissersweg, vu l'état vétuste des bâtiments.

Après les travaux de rénovation et de transformation, l'ensemble de bâtiments au Grund comprend :

- des **bureaux et ateliers associatifs**
  - o Le rez-de-chaussée du bâtiment A accueille les locaux de l'asbl Luxembourg-Accueil. De même, les bâtiments B et C ont été aménagés de manière à accueillir les activités de l'association.
- des **chambres meublées destinées à la location**
  - o Sept chambres meublées avec cuisines et sanitaires en commun ont été créées aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ainsi que dans les combles du bâtiment A. Elles sont conçues de manière à pouvoir être converties facilement en deux appartements familiaux en cas de besoin.
- Au grenier du bâtiment A, l'espace commun a été prééquipé de manière à pouvoir être transformé en un studio d'une part, et en cellier de rangement, nécessaire au bon fonctionnement des logements familiaux, d'autre part.

## Concept architectural et matériaux

Lors de ce projet, la Ville de Luxembourg a souhaité allier le confort d'une construction contemporaine à la mise en valeur de la substance patrimoniale présente dans cet ensemble immobilier.

L'utilisation de matériaux simples, authentiques et écologiques, tels que la chaux, le bois, l'acier et la pierre, a été privilégiée.

Tous les éléments de structure pouvant être conservés l'ont été, en étant renforcés en cas de besoin.

Les planchers en bois usagés ont été remplacés par des dalles de bois en lamellé collé. Tout en maintenant la logique constructive du bâtiment, ces éléments, maintenus apparents, assurent ainsi la protection au feu et l'acoustique entre les étages avec un minimum d'épaisseur.

La conservation des plafonds moulurés en staff au rez-de-chaussée du bâtiment A a été un élément essentiel des travaux qui a guidé le concept structurel et la méthodologie du chantier. En effet, afin de conserver ces moulures, il était nécessaire de conserver les poutres entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, ces dernières ne pouvant cependant pas supporter des charges

d'habitation : dès lors un nouveau plancher indépendant a dû être mis en place, tout en maintenant les anciennes poutres.

Par ailleurs, plusieurs éléments historiques découverts dans les bâtiments A et B au cours des travaux ont été maintenus et intégrés dans le projet :

- une console en pierre sculptée du XVII<sup>e</sup> siècle, représentant un visage
- des poutres peintes
- des corniches en pierre
- des encadrements de portes en pierre.

Le bâtiment C, sans réel intérêt historique et de mauvaise qualité constructive, a quant à lui été entièrement démoli et reconstruit. Il assume son identité contemporaine tout en demeurant un bâtiment secondaire qui s'intègre dans le paysage historique du Grund :

- la construction est en bois et de forme parallélépipédique simple
- les encadrements de fenêtres sont en acier rouillé, affirmant un caractère contemporain tout en évoquant les encadrements en pierre caractéristiques de l'architecture du pays.

Enfin, un travail sur les niveaux de la cour située entre les trois bâtiments a permis de gagner de la surface utile. Ainsi, le rez-de-chaussée semi-enterré du bâtiment B a pu être utilisé sur toute la surface du bâtiment en atelier de plain-pied et la hauteur sous plafond du bâtiment C a été considérablement améliorée sans pour autant modifier la hauteur de corniche existante.



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry

### **Concept énergétique**

Afin de mettre en adéquation l'amélioration de l'enveloppe thermique du bâtiment et la conservation du patrimoine, un concept d'isolation intérieure des murs a été mis en œuvre.

L'isolant retenu (enduit chaux-perlite de 6 cm renforcé par une ventilation double flux) assure en un minimum d'épaisseur une bonne isolation thermique et la diffusion de vapeur, et permet d'éviter tout effet de condensation intérieur.

Grâce à la dissimulation de la ventilation double flux dans un jeu de faux plafonds et de corniches, les espaces de vie sont libres de toute gaine et la hauteur sous plafond y est maximale, permettant aux habitants de profiter des plafonds en bois structurels.



## Surfaces et volumes

	Surfaces nettes			Surfaces brutes	Volumes bruts
	Association	Logements	Total		
<b>Bâtiment A</b>	71,65 m <sup>2</sup>	268,96 m <sup>2</sup>	<b>340,61 m<sup>2</sup></b>	<b>459,0 m<sup>2</sup></b>	1 615 m <sup>3</sup>
<b>Bâtiment B</b>	129,04 m <sup>2</sup>		<b>129,04 m<sup>2</sup></b>	<b>192,4 m<sup>2</sup></b>	680 m <sup>3</sup>
<b>Bâtiment C</b>	37,95 m <sup>2</sup>		<b>37,95 m<sup>2</sup></b>	<b>51,7 m<sup>2</sup></b>	201 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>238,64 m<sup>2</sup></b>	<b>268,96 m<sup>2</sup></b>	<b>507,6 m<sup>2</sup></b>	<b>703,1 m<sup>2</sup></b>	<b>2 496 m<sup>3</sup></b>

## CHRONOLOGIE

Février 2016	Esquisses
Juillet 2016	Avant-projet sommaire
22.5.2017	Approbation du projet définitif par le Conseil communal
Mai 2017	Dépôt de la demande d'autorisation de bâtir
Juillet 2017	Premières soumissions
Janvier 2018	Désamiantage
Février 2018	Début de chantier
Octobre 2020	Fin de chantier

## DEVIS ESTIMATIF

Bâtiment A	1.653.957 € ttc
Bâtiment B	581.788 € ttc
Bâtiment C	285.241 € ttc
<b>TOTAL</b>	<b>2.520.986 € ttc</b>

# MAITRISE D'OUVRAGE

Ville de Luxembourg – Direction Architecte – Service Bâtiments

# MAITRISE D'ŒUVRE

**Bureau d'architecte : RMarchi**

14, rue des Trévires, L-2628 Luxembourg

**Ingénieur Conseil : AUcarré**

13, rue Kalchesbruck, L-1852 Luxembourg

**Bureau étude technique : Ekoplan**

1, rue de la Montagne, L-6586 Steinheim

# CORPS DE METIERS

## LOT

Coordination Santé Sécurité  
Gros œuvre  
Constructions bois  
Menuiseries bois  
Électricité  
Chauffage / sanitaires / ventilation  
Ouvrages secs  
Chapes sèches  
Enduits à la chaux  
Serrurerie  
Peintures  
Menuiserie intérieure  
Carrelage / faïence  
Sols souples  
Aménagement de cuisines  
Mobilier  
Chapes design  
Restauration des corniches en pierre  
Restauration des poutres peintes  
Miroiterie

## Société

Argest  
Carvalho Rénovation  
Zimmermann & Fils  
OST Fenster  
Soclair  
Thermocool  
SCHNUR System  
Alliance des Artisans  
TRIGATTI façades  
Fior Ateliers  
AR.DE.LUX  
Menuiserie Kraemer  
De Cillia  
Revesol  
Willy Putz  
Burotrend  
Schlag  
Les Ateliers du Luxembourg  
Thomas Lutgen  
Vitrerie de Mersch