

Résidence à 10 logements destinés à la location

27, rue Jean-François Gangler
L-1613 Luxembourg-Bonnevoie

INAUGURATION

le jeudi 8 juin 2023 à 09.30 heures



© Ville de Luxembourg – Photothèque, Marc Betzen

DESCRIPTIF

Le projet réalisé dans la rue Jean-François Gangler consiste en la construction d'une résidence à 10 appartements destinés à la location :

- 3 appartements à 3 chambres à coucher
- 4 appartements à 2 chambres à coucher
- 3 appartements à 1 chambre à coucher dont un appartement au rez-de-chaussée aménagé pour les besoins de personnes à mobilité réduite (PMR).

Le projet étant conçu selon les principes d'un projet « vivre sans voiture », des emplacements pour voitures ne sont pas prévus.

Concept des volumétries et des façades

La forme de la résidence découle dans un premier temps de l'exploitation maximale du gabarit autorisable suivant les règlements urbanistiques tout en jouant de façon contrôlée avec les outils disponibles afin de trouver une volumétrie agréable et bien proportionnée.

Le rez-de-chaussée se trouve en retrait par rapport aux étages et présente une entrée large et généreuse.

Aux étages 1 et 2, les loggias en façade principale des appartements à deux chambres structurent la volumétrie et lui donnent une profondeur.

L'étage des combles se définit par les lucarnes en toiture ainsi que les terrasses creusées adjacentes aux lucarnes.

Les surfaces creusées en façade principale au niveau de l'entrée principale, des loggias et des terrasses de toitures, se retrouvent en façade arrière au niveau de deux saillies de part et d'autre de la cage d'escalier. Ces saillies permettent de structurer la façade avec un rythme comme pour des maisons individuelles.

Afin de s'intégrer dans le contexte des constructions avoisinantes d'un point de vue architectural, la résidence met en œuvre les mêmes dispositifs architecturaux que ceux trouvés au sein des maisons voisines : retrait et matérialité différente du socle, accent sur les encadrements d'ouvertures, loggias. L'architecture est sobre et rigoureuse, le volume compact.

Aux abords de l'immeuble sont prévus des emplacements pour garer les vélos. Une rampe dans le passage latéral donne accès au garage vélos situé au sous-sol.

Le recul avant devant l'appartement du rez-de-chaussée est agrémenté de plantations de type haie vive qui assurent également l'intimité de cet appartement de plain-pied.

Programme de construction

Le programme prévoit la construction d'une résidence comportant 10 logements dont un appartement pour personne à mobilité réduite. Les appartements sont distribués par une cage d'escalier centrale située en façade nord qui éclaire les espaces communs de lumière naturelle. Un ascenseur dessert tous les niveaux de l'immeuble.

Le sous-sol

Au sous-sol de l'immeuble sont situés les locaux techniques, la buanderie, le local entretien, les caves et le local vélos. Depuis l'extérieur, une rampe pour vélos distribue directement le sous-sol. Depuis l'intérieur, l'accès au niveau -1 se fait par l'escalier et l'ascenseur.

Le rez-de-chaussée

Le hall d'entrée au rez-de-chaussée est généreux et clair, favorisant ainsi la rencontre entre les habitants de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée dessert un appartement pour personne à mobilité réduite et un logement à 3 chambres. Les deux logements disposent d'une terrasse privative donnant sur le jardin arrière. Le logement PMR est doublement orienté, l'appartement 3 chambres dispose de 3 côtés éclairés par la lumière directe.

Le local poussette est accessible depuis le hall commun, le local poubelles uniquement depuis l'extérieur pour minimiser les mauvaises odeurs au niveau de la résidence et de faciliter la sortie des poubelles.

1^{er} étage / 2^e étage

Les étages courants de la résidence proposent chacun deux appartements de deux chambres et un appartement à une chambre.

Les deux logements à deux chambres sont triplement orientés et disposent d'une très belle qualité de lumière. Un espace extérieur sous forme de loggia de 6 m² vient prolonger les espaces intérieurs. Ces loggias sont orientées vers le sud et augmentent la qualité de vie dans les appartements.

Le logement à une chambre est mono-orienté, mais l'orientation sud de l'appartement garantit un éclairage naturel très favorable pour les espaces de vie.

L'étage sous-combles

Le troisième étage sous toiture présente deux appartements à 3 chambres.

Ces deux logements sont aussi triplement orientés et disposent chacun d'une terrasse découpée dans la toiture de 3 m².

L'organisation générale des appartements

Les appartements sont structurés par un côté jour et un côté nuit avec au milieu une zone tampon des sanitaires et WC qui sert également de zone tampon acoustique.

Les appartements présentent en général un sas d'entrée bien délimité avec une penderie intégrée, accès au WC séparé et débarras. Les appartements sont conçus de façon

fonctionnelle avec très peu de surfaces de circulation. Les espaces vie sont généreux et clairs. Cuisines et séjours se complètent dans la fluidité. La hauteur sous plafond nette est de 2,50 m. Les chambres sont des chambres standard qui permettent un ameublement facile et individualisé.



© Ville de Luxembourg – Photothèque, Marc Betzen

Matériaux

Le matériau principal de façade est le crépi. Le socle de la résidence ainsi que les intérieurs des loggias et des terrasses de toitures reçoivent un bardage de type Equitone de Eternit. La couleur est claire pour ramener une touche chaleureuse à la façade de l'immeuble. Ces lattes de façade amènent une identité forte au bâtiment.

L'accès à la résidence est pavé de briques en terre cuite en pose retournée.

À l'intérieur de la résidence, les matériaux reflètent également une ambiance chaleureuse. Les contrastes se jouent entre un carrelage au sol de type terra cotta et le bois des châssis bois-aluminium.

Solutions techniques

L'immeuble est classé AAA.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe à chaleur. Le traitement de l'air est assuré par une ventilation mécanique contrôlée à double flux: le système permet par le biais d'un échangeur de récupérer la chaleur de l'air extrait pour la transférer à l'air soufflé sans les mélanger. L'air frais est insufflé dans les espaces de vie et l'air vicié est extrait des pièces humides.

En ce qui concerne la structure, les fondations sont réalisées moyennant un radier en béton armé avec soubassement en concassé de haut fourneau. Une bande galvanisée pour la prise de terre est incorporée dans les fondations. Les murs périphériques en sous-sol sont des voiles en béton armé, prémurs en béton armé respectivement maçonnerie en blocs coffrant suivant le calcul statique de l'ingénieur.

Les murs porteurs intérieurs seront construits en blocs de béton, en voiles de béton armé ou en blocs coffrant suivant les nécessités des calculs statiques. Ces murs présenteront une surface lisse et, à l'exception des surfaces en béton armé et de la maçonnerie en blocs coffrant, sont enduits.

Les murs porteurs extérieurs aux étages (murs de façade) sont construits en blocs isolants poroton et équivalent d'une épaisseur de 49 cm et revêtus d'un enduit minéral et partiellement avec de la façade ventilée et revêtus de panneaux. Les appuis de fenêtre seront réalisés en tablettes en aluminium de la même teinte que les châssis.

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront construits en blocs de béton ou en voiles de béton armé suivant les nécessités des calculs statiques, enduits de plâtre des deux côtés. Les murs séparatifs non porteurs entre appartements seront à double paroi, construits en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, avec incorporation d'une isolation acoustique. À l'intérieur des appartements, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm.

Des dalles en béton armé coulées sur place sont prévues avec une épaisseur et armatures des dalles suivant certificat de passeport énergétique et calculs statiques.

Qualité environnementale et concept énergétique

Le bâtiment est conçu comme bâtiment passif AAA.

La toiture en pente se compose d'isolants renouvelables. Les toitures plates ainsi que les murs extérieurs sont isolés exclusivement avec des matériaux minéraux.

Les murs sont des blocs avec isolation minérale intégrée sans isolation supplémentaire à l'extérieur. Ceci garantit une grande longévité, un entretien réduit au minimum et une mise à la décharge facile en fin de vie.

Le bâtiment est équipé de fenêtres en triple vitrage.

Des ventilations mécaniques contrôlées à récupération de chaleur élevée garantissent une qualité d'air exemplaire sur toute l'année. L'énergie minimale encore nécessaire pour le chauffage et la préparation d'eau chaude sanitaire est produite à partir d'une pompe à chaleur air/eau sans ventilateurs externes. Ceci diminue au maximum les nuisances sonores. Une installation photovoltaïque sur le toit couvre 30% des consommations électriques du chauffage, de l'eau chaude sanitaire (ECS) et de la ventilation.

SURFACE HABITABLE PAR LOGEMENT

Etage	Unité	Nom	SFUH
Rez-de-chaussée			
	0.1	LOG 3 CH	86,5
	0.2	LOG 1 CH PMR	61,3
Etage 1			
	1.1	LOG 2 CH	74,2
	1.2	LOG 2 CH	72,5
	1.3	LOG 1 CH	39,5
Etage 2			
	1.1	LOG 2 CH	70,4
	1.2	LOG 2 CH	68,7
	1.3	LOG 1 CH	39,5
Combles			
	3.1	LOG 3 CH	75,9
	3.2	LOG 3 CH	74,1
			662,6 m²

Surface moyenne des logements : 66 m²/logement

Surface brute (Brutto-Grundfläche) : 1 252 m²

Volume brut : 4 032 m³



© Ville de Luxembourg – Photothèque, Eric Jaerling



© Ville de Luxembourg – Photothèque, Eric Jaerling

CHRONOLOGIE

26/10/2018	Décision du CE
21/03/2023	Approbation CE du projet définitif
29/03/2021	Approbation CC du projet définitif
08/11/2021	Début de chantier
29/06/2022	Fête du bouquet
08/06/2023	Inauguration
Été 2023	Fin de chantier

DEVIS ESTIMATIF

3 086 020,73 € TTC (devis voté lors du conseil communal du 29.03.2021)

Le projet sera subventionné par le ministère du Logement.

MAITRISE D'OUVRAGE

Ville de Luxembourg – Direction Architecte – Service Bâtiments

MAITRISE D'OEUVRE

Collaboration entre Stugalux Construction S.A. et A+T architecture

Conception : A+T architecture

Réalisation : Stugalux Construction S.A.

Bureau d'étude structure : Schroeder & Associés

Bureau d'étude énergie : 1nergie

Bureau de contrôle : OGC

Sécurité : Pro Group

CORPS DE METIERS

Entreprise générale : Stugalux Construction S.A.

Sous-traitants :

HVAC : Reckinger Alfred S.A.

Serrurerie : Sethial S.à.r.l.

Menuiseries extérieures : OST-Fenster SA+ Werres Metallbau GmbH

Menuiseries intérieures : Menuiserie Letsch Sa + Ginge-Kerr Luxembourg SA