

Construction de deux résidences destinées à la location dans le cadre du PAP Hansen

1-3, rue Antoine Hirsch, L-1752 Luxembourg-
Limpertsberg

FÊTE DU BOUQUET

Lundi, 22 novembre 2021 à 14.00 heures



Copyright : Photothèque de la Ville de Luxembourg / Charles Soubry

DESCRIPTIF

Le présent projet de construction de deux résidences destinées à la location dans le cadre du PAP Hansen (réservé exclusivement à la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles résidentiels) aux abords de la rue Antoine Hirsch à Luxembourg-Limpertsberg, est réalisé sur le lot 32 revenant à la Ville de Luxembourg. Ce lot est situé à la limite sud de la zone de développement et offre donc une vue imprenable sur la vallée du Rollingergrund et une vue lointaine sur Strassen. À proximité se trouvent le parc Tony Neuman (à l'ouest), des bâtiments d'habitation (au nord et à l'est) ainsi que la vallée du Rollingergrund (au sud) avec une zone non constructible comportant des jardins familiaux adjacents à la propriété.

Les deux immeubles sont reliés entre eux par une construction de base commune (sous-sol commun). Chaque résidence comporte 9 appartements, répartis sur trois niveaux (rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^e étage) :

- 4 logements à 1 chambre à coucher
- 3 logements à 2 chambres à coucher
- 2 logements à 3 chambres à coucher

Le projet prévoit donc au total 18 logements, tous accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les zones « jour » et « nuit » des appartements seront agencées de manière à garantir la tranquillité nocturne des habitants.

Le sous-sol comprendra 18 emplacements pour voitures dont 2 pour personnes à mobilité réduite, des caves privatives, un local commun pour les 2 résidences avec accès de plain-pied vers le jardin et l'espace barbecue, des locaux techniques, des locaux pour poubelles et un local pour vélos. L'entrée du parking souterrain est partagée avec l'ensemble résidentiel situé à l'est sur le lot 31.

Matériaux et façades

La construction est prévue dans une construction classique avec des murs et des plafonds en béton armé.

Pour un meilleur confort acoustique, tous les murs non porteurs seront en briques. Les cloisons non porteuses entre les appartements seront constituées de deux murs indépendants en briques de 11,5 cm d'épaisseur. Les cloisons porteuses seront en béton armé ou maçonnerie de 24 cm avec une coque de parement d'un côté.

Les façades seront réalisées avec une façade ventilée et un isolant en laine de roche. Le revêtement de la façade est prévu en plaques de ciment de grand format.

Le socle sera également réalisé en plaques de ciment de grand format, à part la partie longitudinale orientée sud qui sera revêtue d'un grillage constitué de doubles mattes à tiges servant d'aide grimpeante à la plantation prévue. Cette façade permettra une ventilation naturelle du parking souterrain.

Pour les couleurs de façade, des tons clairs ont été retenus, afin que les bâtiments s'intègrent harmonieusement dans le paysage bâti existant, datant majoritairement des années 50 et 60.

Les fenêtres et portes-fenêtres seront réalisées en profilé aluminium. La protection solaire sera réalisée via des stores extérieurs.

Les terrasses et balcons auront un revêtement en dallage béton grand format ; le reste des toitures plates sera réalisé avec une toiture verte.

Concept énergétique

Les deux bâtiments correspondront à la classe énergétique BB.

L'enveloppe thermique des bâtiments a été réduite au maximum et exclut le parking, le local poubelles et le local vélo.

Tous les appartements seront équipés d'un système de ventilation avec récupération de chaleur, l'air frais étant amené dans les pièces de vie et les chambres, l'extraction s'effectuant dans la cuisine, les salles de bain et les toilettes.

Les systèmes de ventilation seront fournis individuellement pour chaque appartement et seront situés dans des armoires dans la cage d'escalier, de sorte que l'entretien est possible sans accès aux appartements.

Le chauffage (chauffage au gaz) s'effectuera via une chaudière à condensation avec des collecteurs d'eau chaude sur le toit. Un système de chauffage commun est prévu pour les deux bâtiments résidentiels.

Le parking souterrain sera ventilé naturellement et ne nécessitera pas de système de ventilation mécanique.

Concept technique

- Chauffage à condensation au gaz (une centrale pour les deux bâtiments)
- Ventilation avec récupération de chaleur individuelle par appartement (machine installée dans les parties communes pour faciliter l'entretien)
- Corps de chauffe radiateurs classiques
- Parking avec ventilation naturelle
- Panneaux solaires (production d'eau chaude / chauffage)

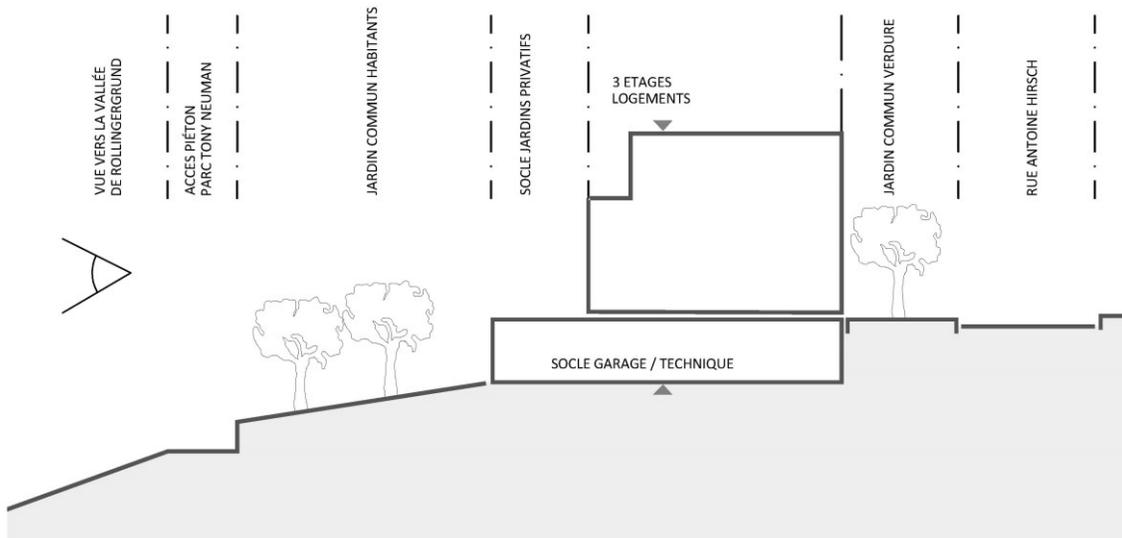
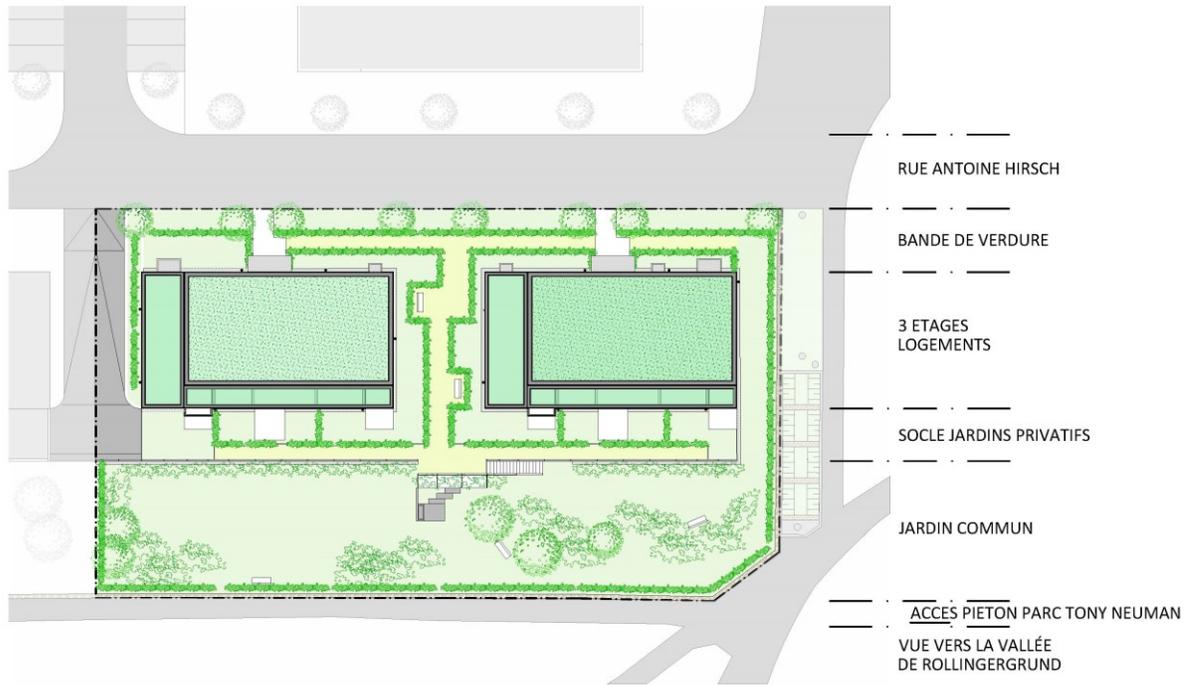
Aménagements extérieurs

Concernant les aménagements extérieurs,

- une bande de verdure d'une largeur de 2 mètres est prévue entre la rue et la zone devant les bâtiments ; la plantation d'arbres d'espèces indigènes agira comme rideau / filtre supplémentaire à l'espace de la rue et dans le jardin collectif côté sud
- une haie de hêtres bordera la propriété de tous les côtés
- un mur sec délimitera la propriété au sud et à l'est, permettant un saut de terrain d'environ 1,2 mètre
- une rangée de haies délimitera les terrasses des appartements situés sur le toit du sous-sol, soit au niveau du rez-de-chaussée, pour garantir l'intimité nécessaire
- le rez-de-jardin situé en pente au sud des bâtiments comportera une pelouse, des arbres et des haies ; l'accès à ce niveau se fera soit par un escalier accessible depuis un chemin piétonnier privé passant entre les deux résidences, soit par le local commun situé au niveau des garages
- un espace extérieur couvert par une pergola permettra des rassemblements conviviaux des habitants des deux résidences
- tous les chemins d'accès disposeront de revêtements perméables à l'eau.

Surfaces et volumes

Surface nette	2 185,27 m ²
Surface brute	2 651,65 m ²
Volume brut	9 274,35 m ³



PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Sous-sol

- Parties communes : caves individuelles, buanderies, local vélo, locaux techniques nécessaires, 18 emplacements de parking, salle de nettoyage, salle de dépôt (entretien jardin), salle de séjour commune pour les habitants, accès de plain-pied vers le jardin commun au sud

2 résidences à l'identique, se présentant chacune comme suit :

- Rez-de-chaussée : cage d'escalier avec ascenseur, trois appartements, terrasses privatives et communes
- 1^{er} étage : cage d'escalier avec ascenseur, trois appartements
- 2^e étage, étage en retrait : cage d'escalier avec ascenseur, trois appartements, toitures plates
- Toiture : toiture plate avec panneaux solaires, permettant la production d'eau chaude

CHRONOLOGIE

05.04.2019	Approbation CE du projet provisoire
18.05.2020	Approbation CC du projet définitif
08.01.2021	Autorisation de bâtir
15.01.2021	Début de chantier
Début 2023	Fin de chantier

DEVIS ESTIMATIF

7.260.237 € TTC (honoraires et taxes compris)

MAITRISE D'OUVRAGE

Ville de Luxembourg – Direction Architecte – Service Bâtiments

MAITRISE D'OEUVRE

Architecte : Planet+

Coordination sécurité-santé : HBH

CORPS DE METIERS

Entreprise générale : SNHBM