



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

LOGEMENTS SOCIAUX

44, rue de Mühlenbach

L-2168 LUXEMBOURG

Projet Définitif Détaillé

du 29 Avril 2016



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES



Photo aérienne



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



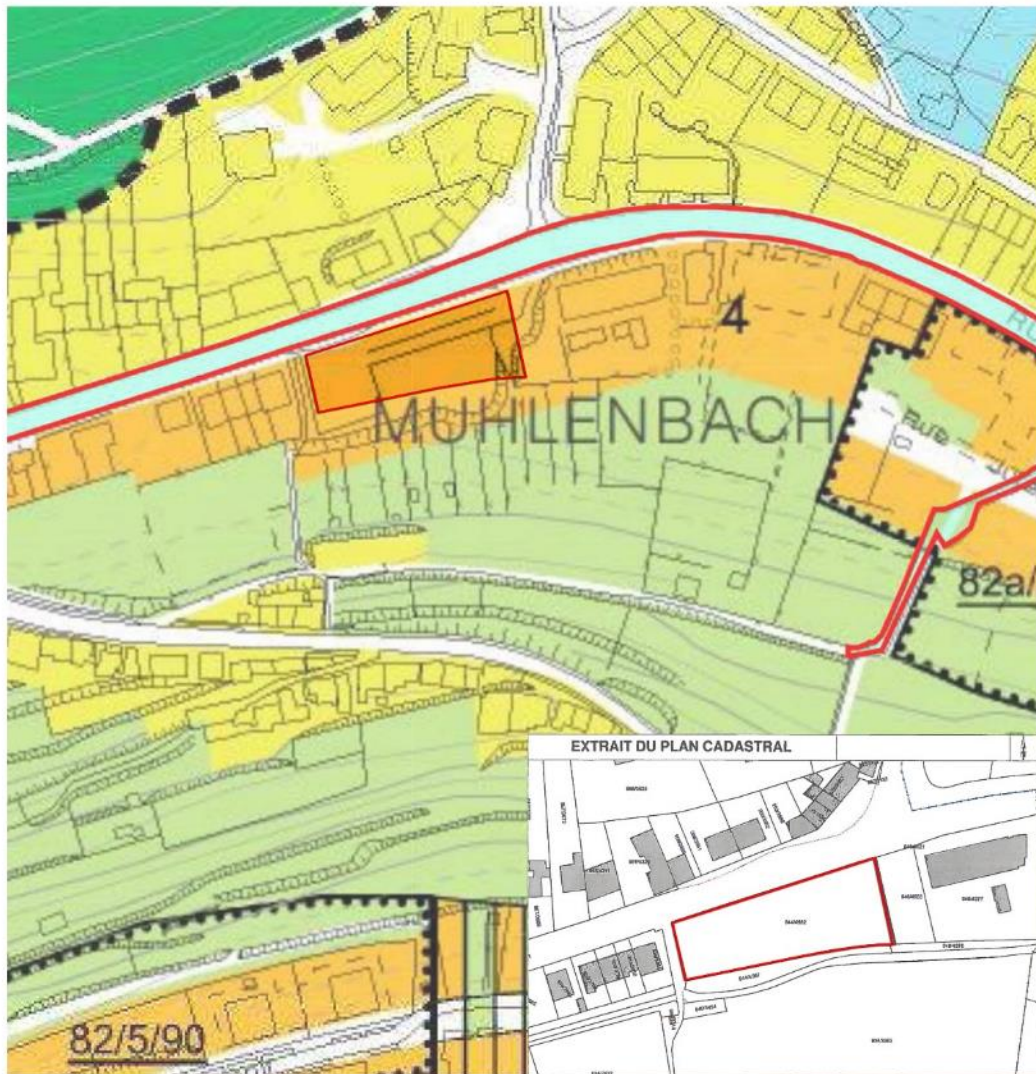
LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES



Plan cadastral / Extrait du PAG



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach

Plan d'aménagement général

LEGENDE - PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

<p>LES ZONES D'HABITATION</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones d'habitation 1 Les zones d'habitation 2 Les zones d'habitation 3 et 4 314 Les zones d'habitation 5 et 6 516 <p>LES ZONES MIXTES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones mixtes 3 et 4 314 Les zones mixtes 5 et 6 516 Les zones mixtes 7 et 8 718 Les zones mixtes tertiaires 21 <p>LES SECTEURS PROTEGES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les monuments et sites protégés * Le secteur protégé de la vieille Ville Le secteur protégé de la Ville haute Le secteur protégé du plateau Bourbon et du quartier de la Gare Le secteur protégé des vallées de la Pénuse, de l'Azette et du promontoire du Rhum Le secteur protégé du parc Les ensembles sensibles <p>LES ZONES D'ACTIVITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones d'activités 1 Les zones d'activités 2 <p>LES ZONES D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Les terrains couverts par des projets d'aménagement approuvés 82/5/90 Les ensembles de terrains à aménager CMU 1 Les ensembles de terrains à couvrir par des projets de rénovation urbaine CMU 2 	<p>LES TERRAINS RESERVES ET LES TERRAINS A ETUDE</p> <p>Les terrains réservés</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux édifices et installations publics: bâtiments et administrations publics, églises, écoles, etc... P - aux parkings publics et de quartier - aux installations sportives et de récréation - aux constructions hospitalières - à l'aménagement de cimetières - aux lignes et installations des chemins de fer - à destination particulière - à destination particulière "édifices et installations d'intérêt national avec leurs infrastructures nécessaires" - à destination particulière "zone mixte du plateau de Kirchberg" <p>Les terrains à étude</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ensembles à restructurer - les quartiers à réaménager - les carrefours à réaménager / étude de voie - les nouveaux alignements de la voie publique - les zones d'aménagement différencié (Z.A.D.) P# 314 <p>LES ZONES NATURELLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones forestières Les zones rurales Les zones de loisirs Les zones de protection des sources <p>LES ZONES NON AEDIFICANDI</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones de verdure Les zones de protection <p>LES PERIMETRES</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite communale - - - - - Périmétre d'agglomération - - - - - Périmétre d'expropriation du Fonds de Kirchberg - - - - - Zone de nuisance aéroport - - - - - Rectification d'alignement de construction - - - - - Déclaré "zone verte conformément à la loi du 11 août 1982" par arrêté ministériel du 06 juillet 1993 O O O O Déclaré "zone verte conformément à la loi du 11 août 1982" par arrêté ministériel du 10 novembre 1994
---	---

Attention!

Le présent document représente une version digitalisée du Plan d'Aménagement Général (PAG).

Il doit permettre au public une consultation rapide.

Il ne constitue toutefois qu'un document de travail et ne saurait être considéré comme une copie conforme du PAG actualisé en vigueur qui seul fait loi et qui peut être consulté au service de l'urbanisme et du développement urbain, 3, rue de Laboratoire à 1011 - Luxembourg.

La Ville décline toute responsabilité en cas de divergence du présent document digitalisé par rapport au PAG en vigueur.

Les personnes qui constateront de telles divergences sont invitées à en aviser le service de l'urbanisme et du développement urbain (urbanisme@vdl.lu) afin de permettre le recto-régage de ces erreurs matérielles éventuelles.

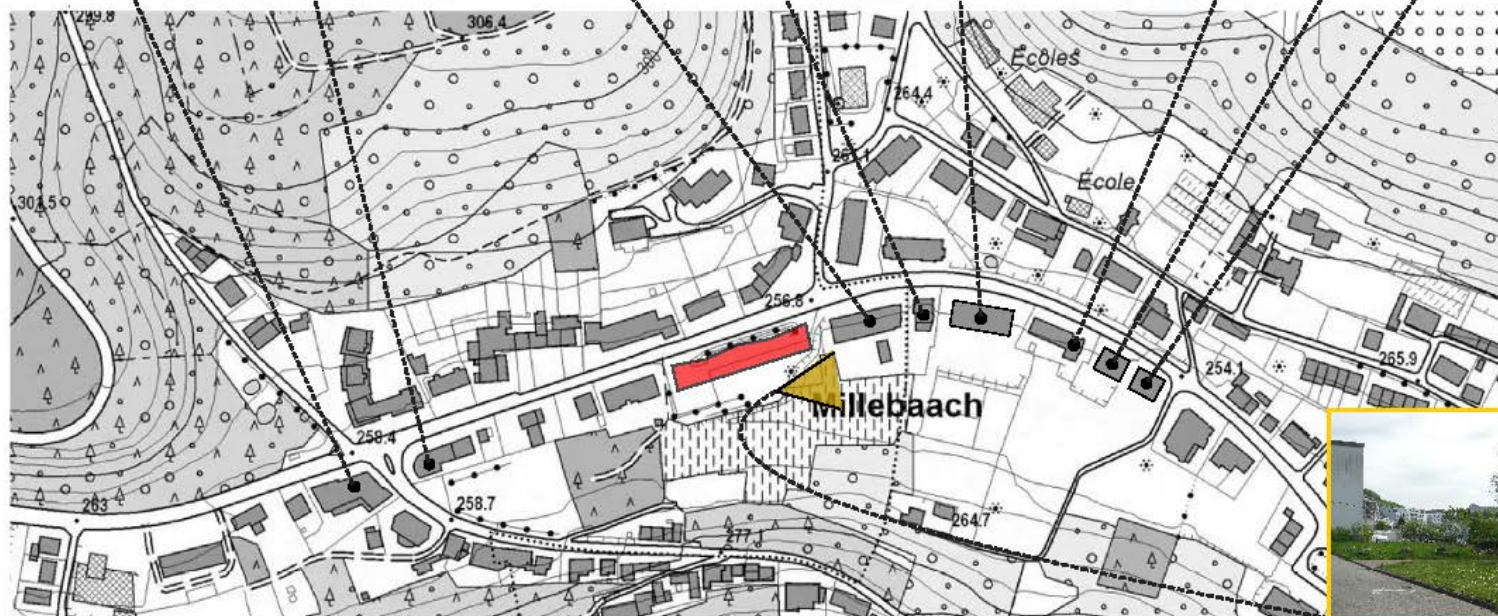
Projet Général d'Aménagement approuvé provisoirement par le Conseil Communal le 04 novembre 1981
Plan Général d'Aménagement approuvé définitivement par le Conseil Communal le 12 juillet 1983
approuvé définitivement par le Ministre de l'Environnement le 16 novembre 1984
approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur le 26 février 1986

Version digitalisée 2004, telle qu'elle a été modifiée par la suite
© La Ville de Luxembourg - Reproduction interdite



LOGEMENTS SOCIAUX
44, RUE DE MUHLENBACH

Bâtiments de logements existants dans la rue de
Muhlenbach à proximité du projet proposé



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



Calcul des surfaces par appartement

Typologie appartements		1 Ch	1 Ch / PA	1 Ch / PMR	2 Ch	2 Ch / PA	2 Ch / PMR	3 Ch	3 Ch / PMR	4 Ch	4 Ch / Duplex	Total
Niveaux Rez-de-Chaussée	A.0.1							98,92m ²				640,16m ²
	A.0.2			58,42m ²								
	A.0.3									115,30m ²		
	A.0.4									115,30m ²		
	A.0.5									115,00m ²		
	A.0.6										137,22m ²	
Etage 1	A.1.1							111,51m ²				635,47m ²
	A.1.2			58,42m ²								
	A.1.3									115,30m ²		
	A.1.4							119,64m ²				
	A.1.5									115,30m ²		
	A.1.6									115,30m ²		
Etage 2	A.2.1										111,21m ²	733,19m ²
	A.2.2		60,50m ²									
	A.2.3					76,16m ²						
	A.2.4							110,99m ²				
	A.2.5								110,92m ²			
	A.2.6					76,16m ²						
	A.2.7	60,69m ²										
	A.2.8									126,56m ²		
Etage 3	A.3.1										111,22m ²	731,83m ²
	A.3.2		60,50m ²									
	A.3.3					76,16m ²						
	A.3.4							110,52m ²				
	A.3.5								110,54m ²			
	A.3.6					76,16m ²						
	A.3.7	60,69m ²										
	A.3.8									126,04m ²		
Etage 4 en retrait	A.4.1							105,62m ²				564,57m ²
	A.4.2					72,02m ²						
	A.4.3				82,43m ²							
	A.4.4				81,98m ²							
	A.4.5					72,02m ²						
	A.4.6		57,53m ²									
	A.4.7						92,97m ²					
TOTAUX		121,38m ² 2 Appts	178,53m ² 3 Appts	116,84m ² 2 Appts	164,41m ² 2 Appts	448,68m ² 6 Appts	92,97m ² 1 Appt	657,20m ² 6 Appts	221,46m ² 2 Appts	1 166,53m ² 10 Appts	137,22m ² 1 Appt	3 305,22m ² 35 Appts

Nombre d'appartements : Classiques 21
 Peronnes Âgées 9 soit 25,71 %
 Personnes à Mobilité Réduite 5 soit 14,29 %
 Total 35

LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES



Calcul des surfaces et volumes

Niveaux	Surfaces Brutes (SBEM) / Hors oeuvre			Surfaces Nettes	Volumes Bruts
	Brute A	Brute B	Brute C		
Sous-sol	1 532,17m ²	66,86m ²	4,32m ²	278,45m ²	
TOTAUX	1 532,17m²	66,86m²	4,32m²	278,45m²	5 675,86m³
TOTAL SOUS-SOL	1 603,35m²				
Rez-de-chaussée	886,11m ²	219,86m ²	1,58m ²	732,07m ² <i>y compris locaux "techn."</i>	
Etage 1	881,60m ²	197,52m ²		91,91m ² 635,47m ²	3 366,95m ³
Etage 2	929,83m ²	197,52m ²		733,19m ²	3 237,36m ³
Etage 3	929,83m ²	197,52m ²		731,83m ²	3 382,05m ³
Etage 4 en retrait	739,98m ²	50,54m ²	138,76m ²	564,57m ²	3 382,05m ³
TOTAUX	4 367,35m²	862,96m²	140,34m²	3 397,13m²	2 861,68m³
TOTAL HORS-SOL	5 370,65m²				16 230,09m³
TOTAUX	5 899,52m²	929,82m²	144,66m²		
TOTAL GENERAL	6 974,00m²			3 675,58m²	21 905,95m³

LEGENDE L'ensemble des surfaces a été calculé suivant la DIN 277

1. Brute (SBEM) = Surface brutes "extérieur murs" / Surface hors oeuvre.

surface brute A = Surfaces couvertes et closes de tous côtés
surface brute B = Surfaces couvertes, mais non closes de tous côtés
surface brute C = Surfaces non couvertes

2. Nette = Surface réelle à l'intérieur de l'ensemble des murs,
déduction faite des murs porteurs, des gaines et trémies techniques
et des murs non-porteurs.

LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES

Rez-de-Chaussée

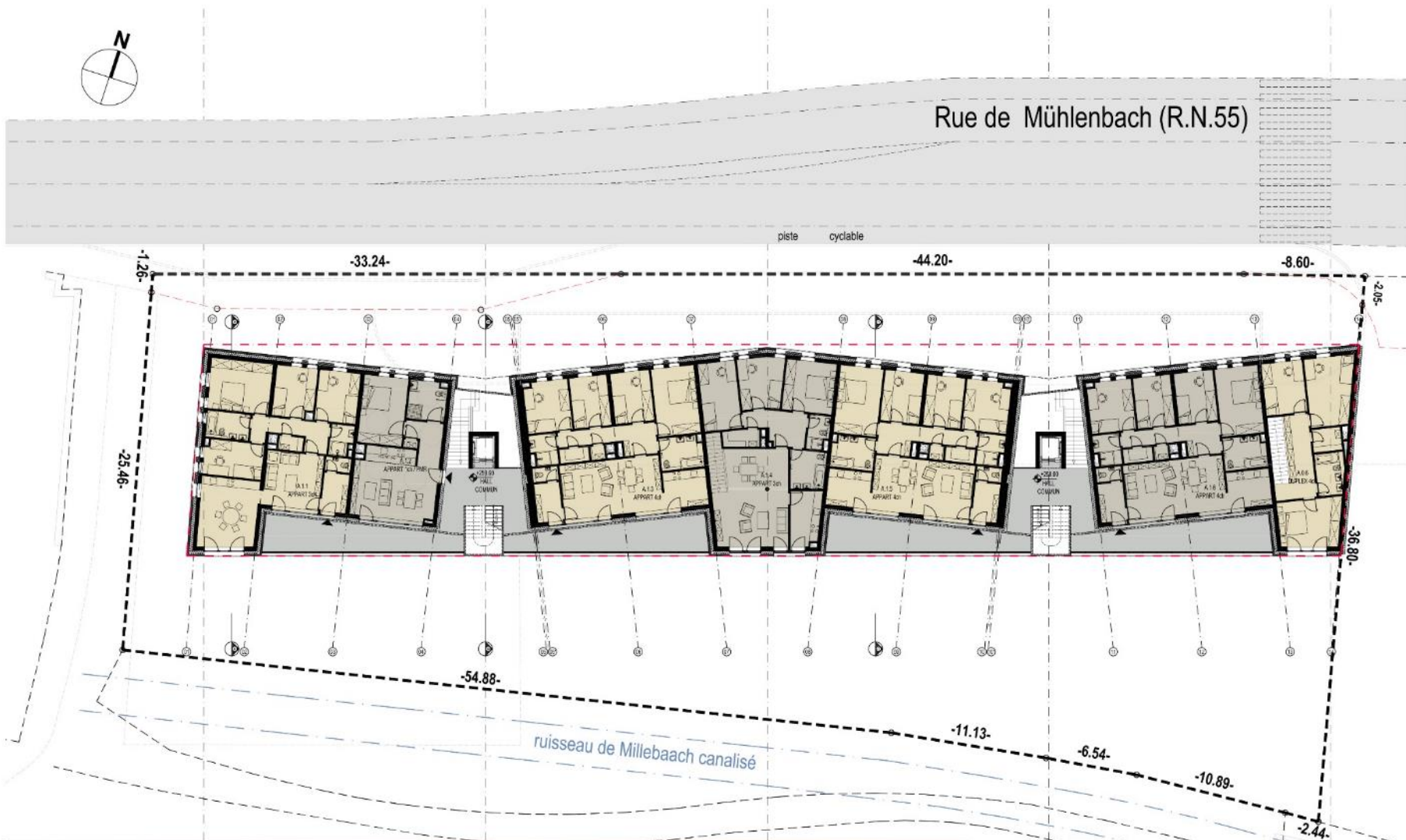


LOGEMENTS SOCIAUX 44, rue de Mühlenbach



ARLETTE SCHNEIDERS
ARCHITECTES

Etage 1



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES

Etage 2

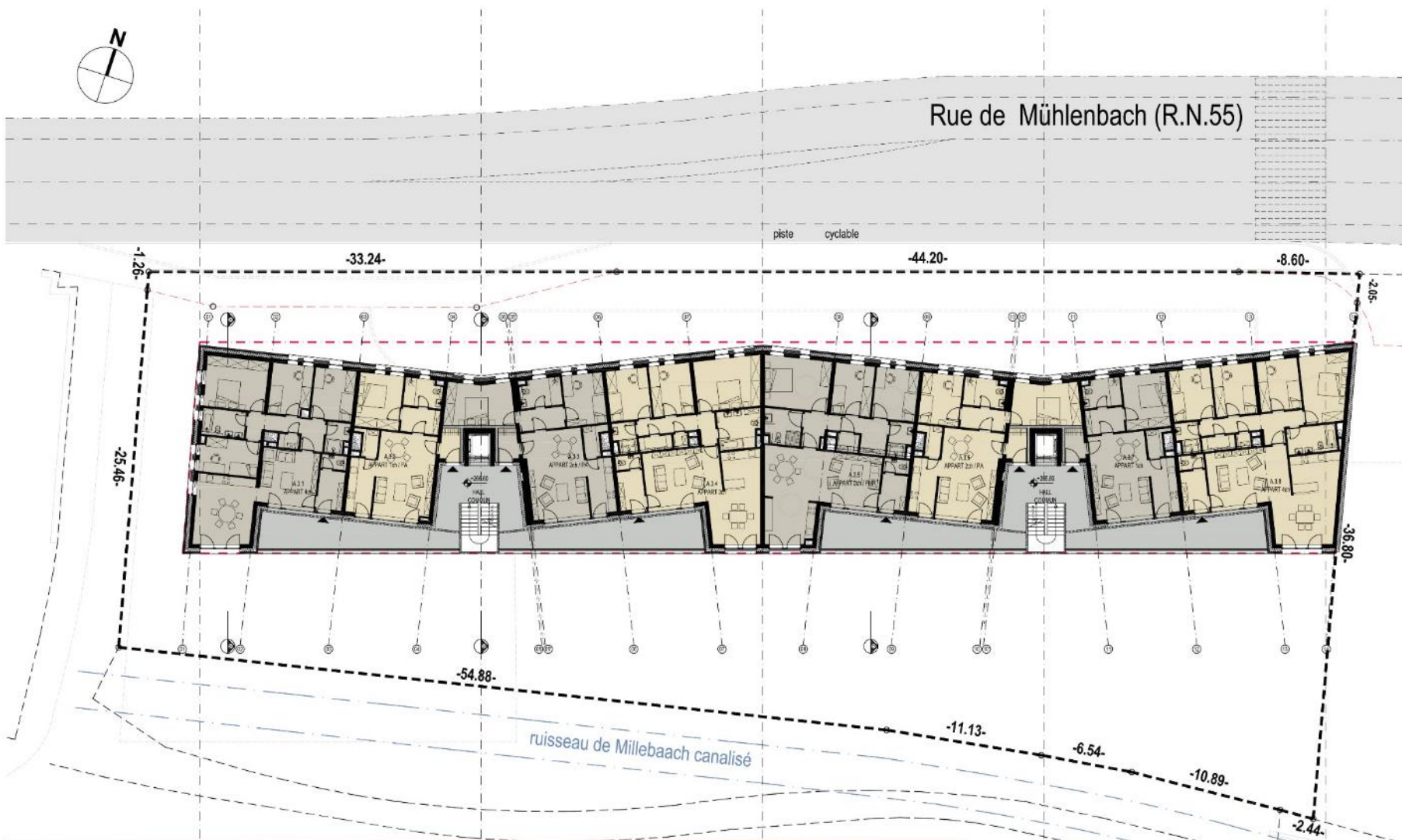


LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE SCHNEIDERS
ARCHITECTES

Etage 3

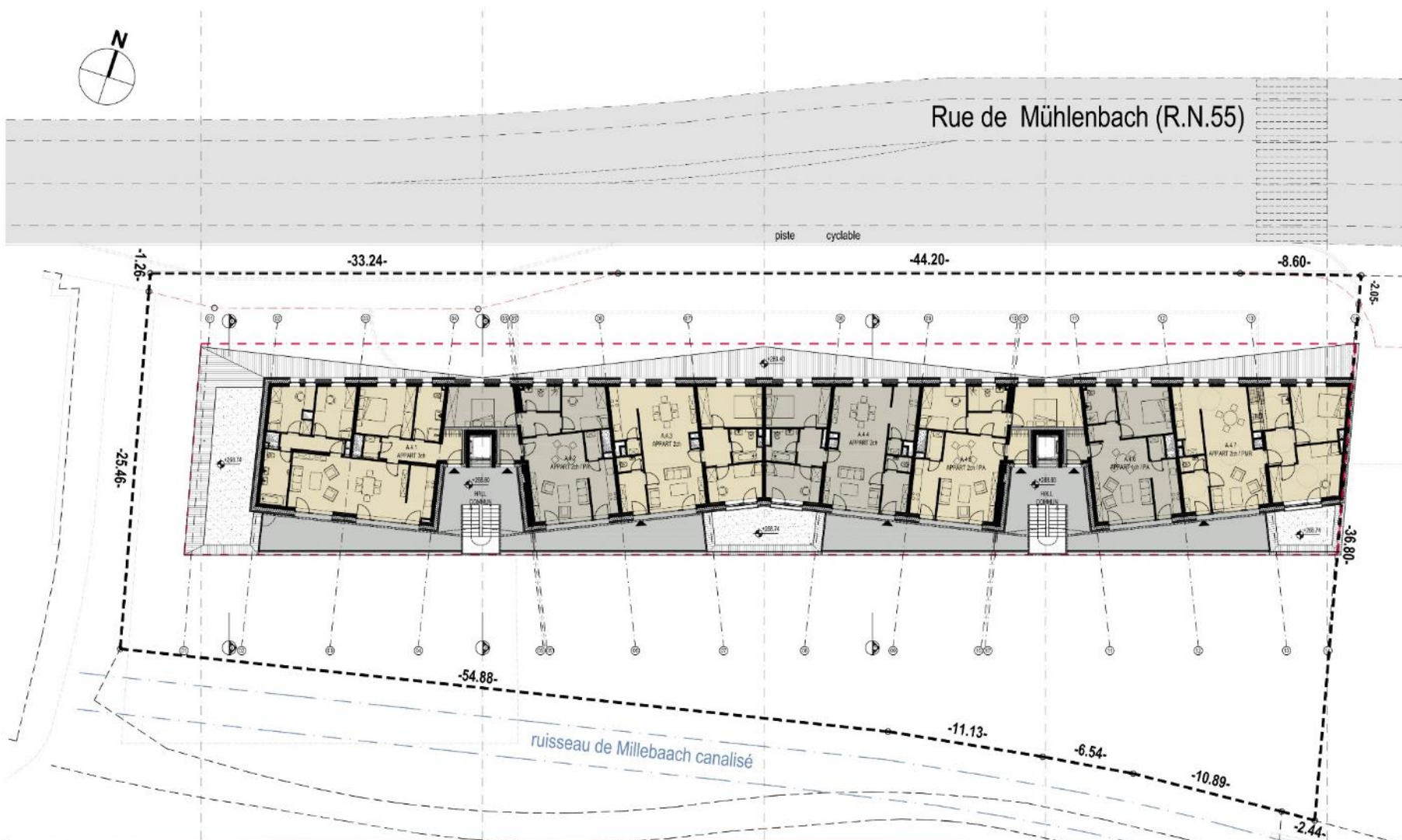


LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES

Etage 4 en retrait

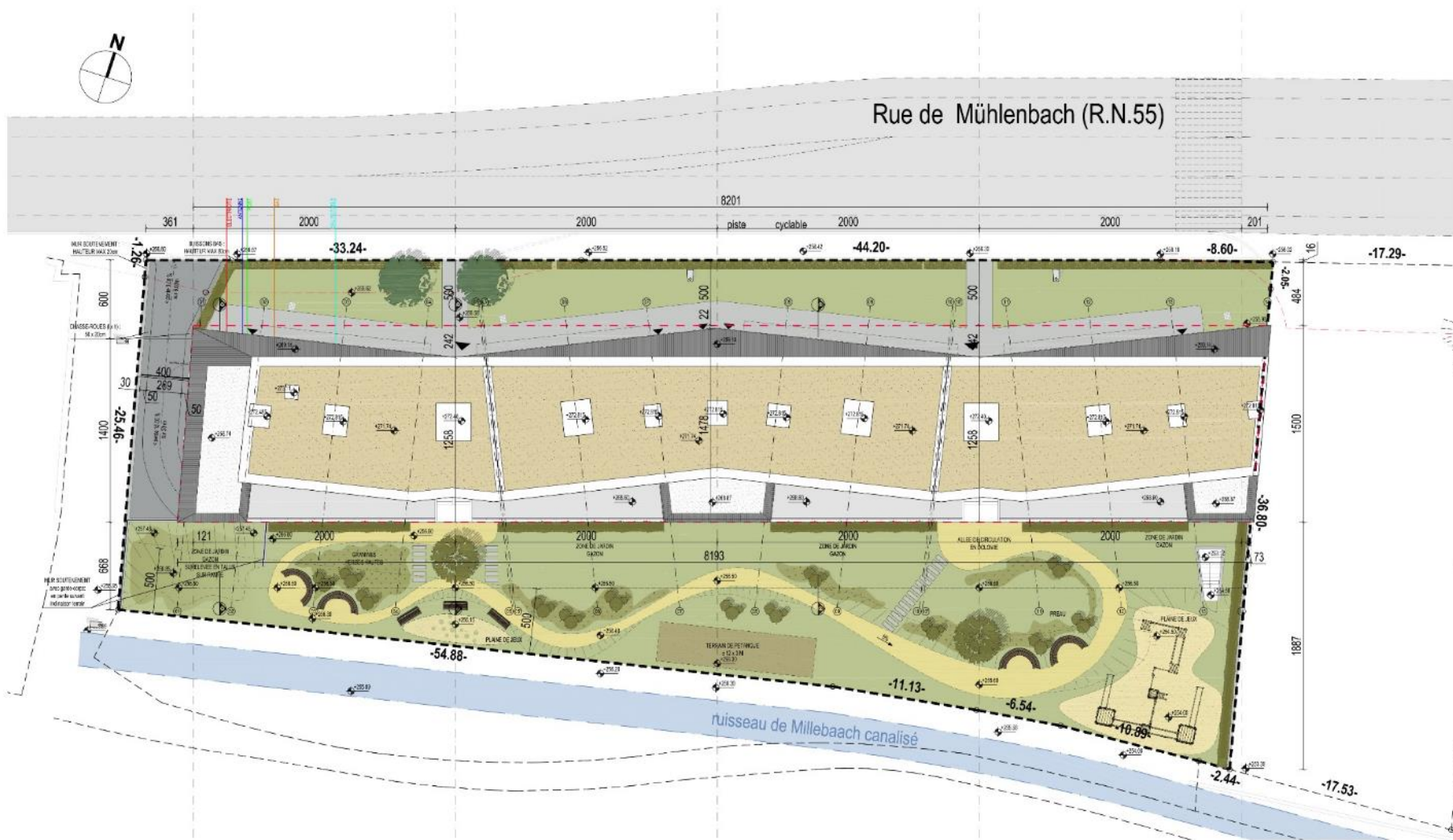


LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES

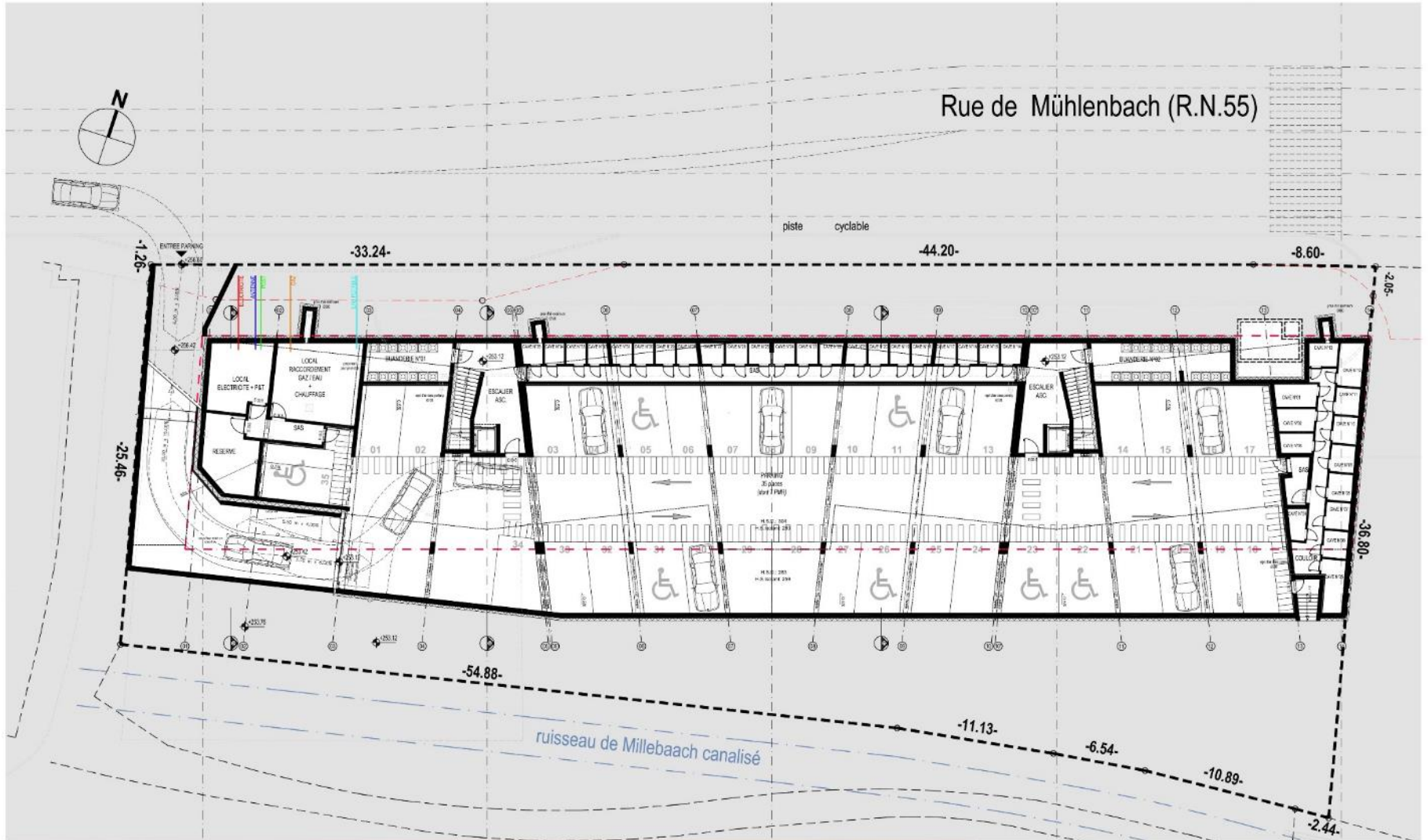
Implantation



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES

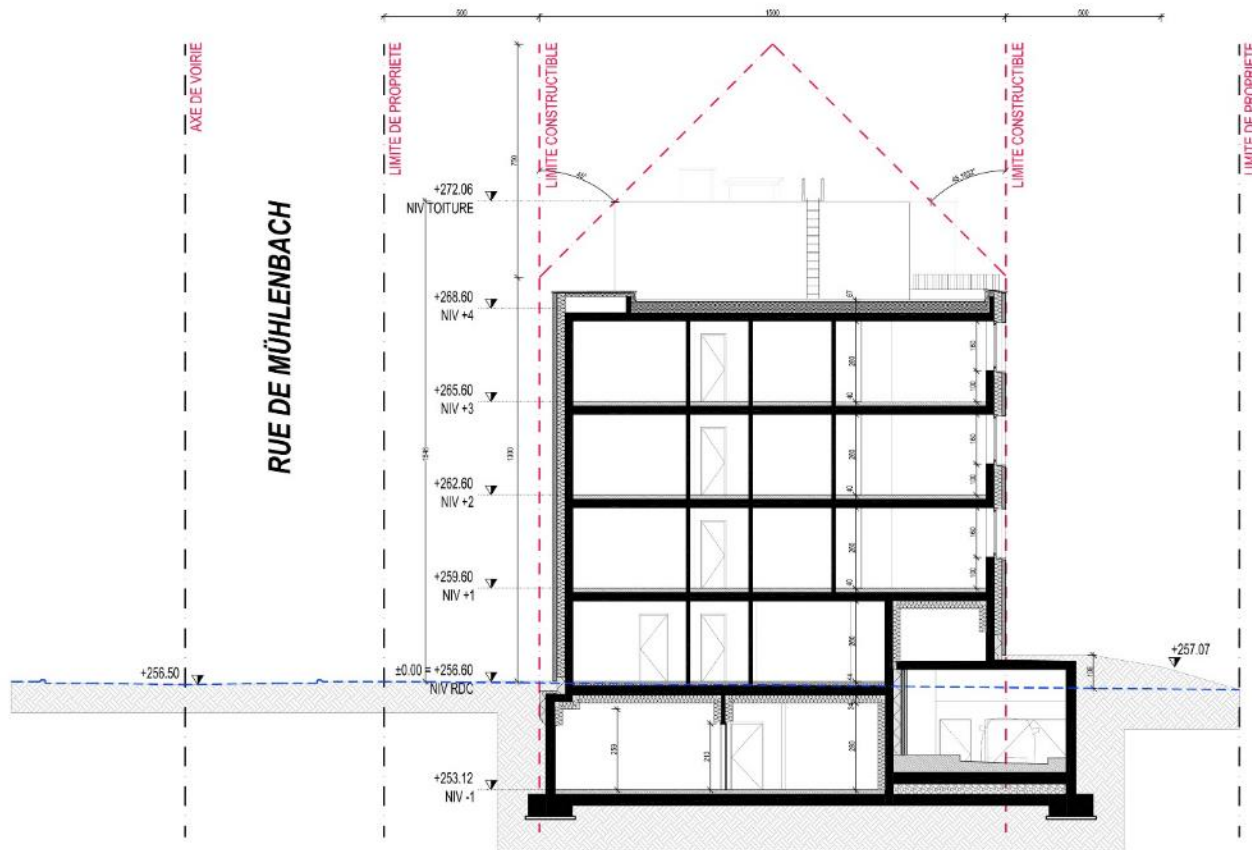


LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE SCHNEIDERS
ARCHITECTES

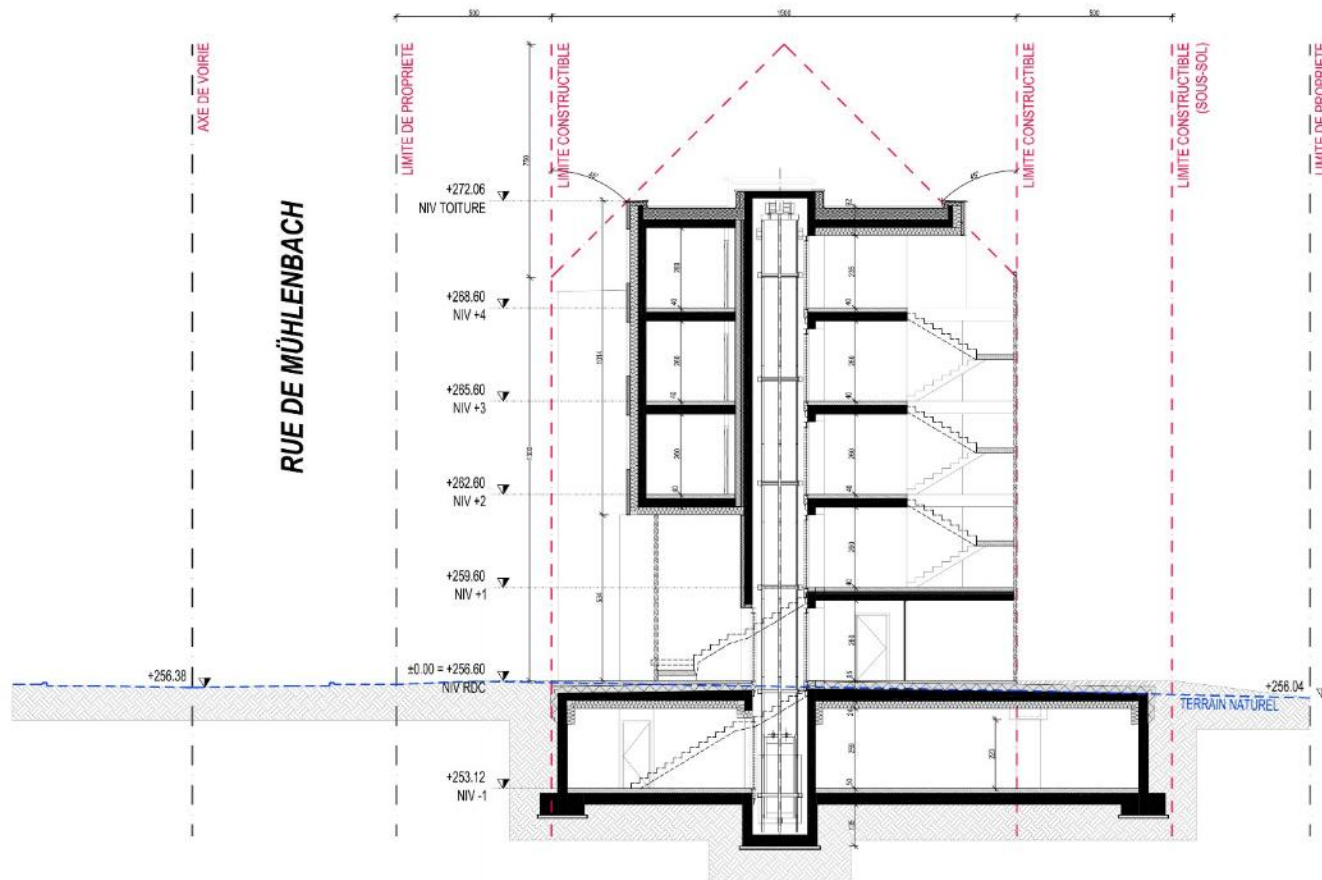
Coupe AA



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



Coupe BB

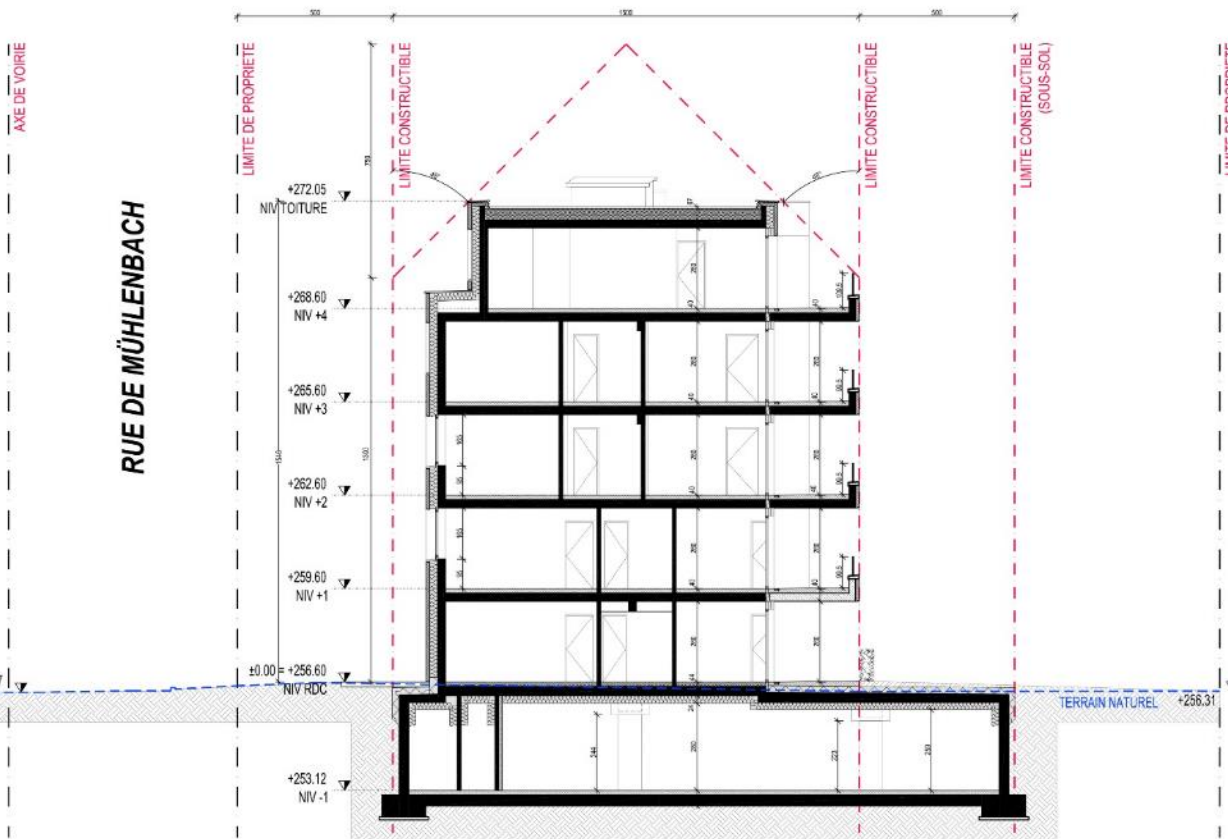


LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach

Coupe CC



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE SCHNEIDERS
ARCHITECTES



Perspective sur façade côté jardin



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES

Façade sur jardin



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES

Perspective sur façade côté rue



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES

Façade sur rue



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



VILLE DE
LUXEMBOURG

ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES



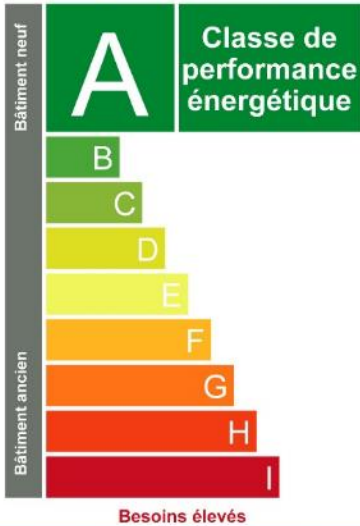


Passeport énergétique

No. Passeport P.150403.2168.44.35.N No. expert LUXEEB.R.00063 Date 03.04.2015 Date d'expiration 01.04.2025

Classe de performance énergétique

Besoins économes



Classe d'isolation thermique

A

Maison passive (PH)

Classe de performance énergétique

La **classe de performance énergétique** du bâtiment est déterminée en fonction du **besoin en énergie primaire**. Le besoin en énergie primaire tient compte de l'**enveloppe thermique** ainsi que des **installations techniques** du bâtiment. De plus, il tient compte de l'**aspect environnemental** de la source d'énergie utilisée.

Classe d'isolation thermique

La **classe d'isolation thermique** est déterminée en fonction du besoin en chaleur de chauffage. Le besoin en chaleur de chauffage. Le **besoin en chaleur de chauffage** tient en compte de la **qualité thermique** des murs, toits, dalles et des fenêtres ainsi que du **type de construction**, de la **qualité d'exécution** et de l'**orientation** du bâtiment.

Niveau de performance

Le classement s'effectue de A (meilleure classe) jusqu'à I (classe la plus mauvaise)
Maison passive (PH), classes ≤ A
Maison à basse cons. d'énergie (NEH), classes ≤ B
Maison à économie d'énergie (ESH), classes ≤ C

Informations concernant le bâtiment

Type de bâtiment	habitat collectif
Nombre de logements	35
Paramètres de calcul	Env. (nouv.), Chauff. (nouv.), ECS (nouv.)
Adresse (Rue)	rue de Mühlenbach 44
Adresse (Code postal/localité)	2168 Luxembourg
Année de construction bâtiment	2015
Année de construction installation chauffage	Chauff.: 2015, ECS: 2015
Surface de référence énergétique	3323.9

Expert:

Convex S.à.r.l
5, rue d'Eschweiler
L-6951 Olingen

Propriétaire:

Ville de Luxembourg
42, Place Guillaume II
L-2090 Luxembourg

LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



Devis PDD A SOUMETTRE AU VOTE DU CONSEIL COMMUNAL

basé sur l'indice de construction 749.40 (octobre 2014)

1	Devis SNHBM, coût de construction HTVA	11 618 345 €
2	Honoraires SNHBM / Architecte / Ingénieurs HTVA	1 027 000 €
3	TVA coût de construction	1 975 119 €
4	TVA honoraires	174 590 €
5	TOTAL TVAC	14 795 054 €

APD: 15.153.252,66€ TTC (+358.198,66€ TTC)

14.795.054 : 35 = 422715,89€TTC/unité (surface moyenne = 3.675,58:35=105,02m2)

14.795.054 : 6974 m2 BGF = 2.121,46€ TTC

14.795.054 : 3675,58 m2 NGF = 4.025,23€ TTC

14.795.054 : 21.905,95 m3 BRI = 675,39€ TTC

LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES



SUBSIDE ETATIQUE pour MUHB-0044

- Subvention à raison de 75% du coût de réalisation sans que le montant ne puisse dépasser 11.096.000 € ttc
- Location conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
- Classe énergétique min AB
- Copie de toutes les factures à envoyer au ML
- L'Etat inscrit une hypothèque légale sur l'immeuble





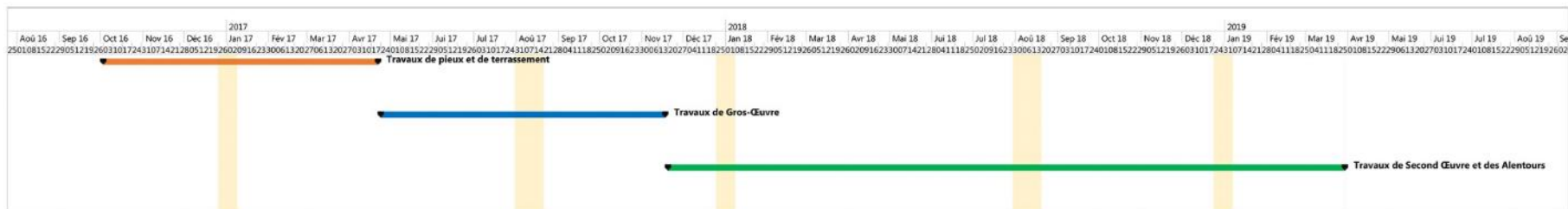
Quelques exemples de subsides

- NEVE-0001: 1.856.638 € TTC - Budget: 2.508.286,71 € TTC
- MOHR-0067: 1.539.999 € TTC - Budget: 5.189.306,20 € TTC
- LVDE-0019: 937.904 € TTC - Budget: 2.146.703,76 € TTC
- LVDE-0047: 613.918 € TTC - Budget: 1.322.060,01 € TTC
- LVDE-0055: 510.832 € TTC - Budget: 1.246.198,45 € TTC
- MUHB-0044: 11.096.000 € TTC - Budget: 14.795.054€ TTC
- BOMA-0011: 721.901 € TTC - Budget: 2.146.068,64 € TTC
- LAMO-0023: 1.250.127 € TTC - Budget: 1.808.848,46€ TTC
- FERT-0005: 2.856.683 € TTC- Budget: 4.093.938,82€ TTC
- VAUB-0025: 694.852 € TTC – Budget: 1.173.314,14 € TTC

Planning prévisionnel PDD



N°	Mode Tâche	Nom de la tâche	Durée	Début	Fin
1		Travaux de pieux et de terrassement	131 jours	Lun 03/10/16	Ven 21/04/17
2		Travaux de Gros-Œuvre	129 jours	Lun 24/04/17	Ven 17/11/17
3		Travaux de Second Œuvre et des Alentours	310 jours	Lun 20/11/17	Ven 29/03/19



LOGEMENTS SOCIAUX
44, rue de Mühlenbach

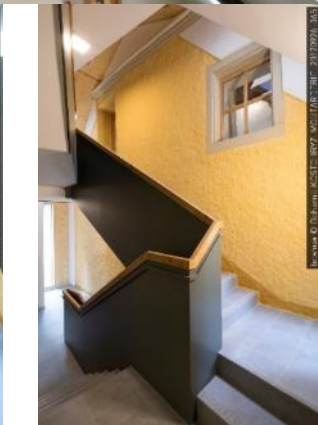


28 chambres meublées rue E.Neveu, Hamm
TETRA Kayser associés architectes



Photos: TETRA Kayser associés s.a.

13 chambres pour étudiants, rue Mohrfels, Pfaffenthal Planet+ architectes



2 appartements pour étudiants, rue Mohrfels, Pfaffenthal Planeet+ architectes



7 maisons rue de la Lavande, Kirchberg
g + p muller architectes



Photos: Julien Swol

3 appartements rue Vauban, Pfaffenthal
Klein & Muller architectes



Photos: Gilles Frantz

4 appartements rue Lamormesnil,
Weimerskirch
petitcarré architectes



Photos: Gilles Frantz



9 appartements rue Nic Ferrant,
Muhlenbach
metaform architectes



Photos: Gilles Frantz



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

MERCI
DE VOTRE
ATTENTION



ARLETTE
SCHNEIDERS
ARCHITECTES

