

BEI DER LE'H

5 MAISONS BIFAMILIALES PASSIVES EXCLUSIVES À LA CAMPAGNE



Dudelange, Luxembourg

AVANT-PROPOS

Le Grand-Duché de Luxembourg couvre un vaste éventail en culture, secteurs d'activité, infrastructure développée, et paysages diversifiés. Lesdits composants font du Luxembourg une zone résidentielle appréciée et forment une base de vie pour les familles.

Pour répondre à cet objectif, le promoteur BG Promotion et le bureau d'architecture gap_architectes se sont réunis pour assurer les plus hautes exigences énergétiques en combinaison avec une architecture moderne et fonctionnelle.

En résultat, les cinq maisons bifamiliales en construction passive classe énergétique A-A-A propose à ses futurs habitants 10 appartements duplex aux finitions et équipements de haute qualité. Il permet de répondre aux attentes d'une clientèle exigeante, à la recherche de confort et de modernité.

Cette brochure vous présente sur les pages suivantes le concept général, la localisation, les vues en plan des appartements ainsi que le choix des matériaux et la notice descriptive de la construction.



MAITRE D'OUVRAGE



La société BG Promotion s'est spécialisée sur 3 types de constructions :

- Maisons unifamiliales
- Immeubles résidentiels
- Construction passive (AAA)

BG Promotion a comme objectif, de réaliser chaque projet avec les plus grands soins et un standard de qualité élevée.

La conviction de BG Promotion est la réalisation en construction passive (AAA) avec un choix de matériaux écologiques.

BUREAU D'ARCHITECTE



L'équipe jeune de gap_architectes se compose d'architectes, d'architectes d'intérieurs et de conseillers en énergie. Le bureau est fondé en 2012 par Christine Müller et Alain Schank à Mersch. En 2015, le bureau déménage à Machtum à la Moselle, pourtant le site à Mersch est maintenu. Aujourd'hui l'équipe se compose de 7 employés.

L'intégration de l'architecture dans l'environnement urbain, ainsi qu'une haute qualité spatiale sont primordial, pour que chaque projet apporte une contribution positive dans tous les sens. gap_architectes tient à ce que la collaboration avec les maîtres d'ouvrages soient harmonieuse, pour que planificateur et utilisateur se sentent à l'aise avec le projet.

La corrélation de fonction, conception, durabilité et les besoins du maître d'ouvrage contribuent au résultat de la réalisation. Le bureau entretient des coopérations avec des entreprises régionales et par ceci tient à l'utilisation de matériaux régionaux. Gap est toujours à la recherche d'approches innovatrices. Cette philosophie se reflète dans les domaines suivants : construction d'habitation, transformation et extension, aménagement intérieur et conception de meubles.

SITUATION

Les 5 maisons bifamiliales seront situées dans la magnifique rue Mme Mayrisch de St. Hubert à proximité du Parc Le'h dans la commune de Dudelange, au sud de Luxembourg.

Les terrains longent la voie principale et permettent des trajets de courte durée vers Luxembourg ville ,Luxembourg-Kirchberg et Esch-sur-Alzette.



DISTANCE

Luxembourg - Kirchberg: 25 km / 23 min

Luxembourg - ville: 21 km / 19 min

Esch-sur-Alzette: 17 km / 15 min

Direct via A3 / A1 / A13

DUDELANGE

Adresse:

10, rue Mm Mayrisch de St. Hubert

L-3489 Dudelange

CONCEPT

La parfaite intégration des bâtiments dans le paysage naturel existant était l'exigence de la conception des cinq maisons en bande.

Les maisons remplissent ces objectifs, d'un côté à travers la méthode de construction écologique, passive et son architecture contemporaine.

CLASSE ÉNERGÉTIQUE

A

A

A



APPARTEMENT DUPLEX ÉTAGE 00 & 01

Chaque maison est composée de 2 appartements en duplex avec comme élément de connexion entre les étages un ascenseur privatif et un escalier central.

L'appartement du rez de chaussée est composé d'un espace ouvert avec séjour, cuisine et salle à manger qui occupe quasiment toute la surface de l'étage et permet de multiples variations d'utilisation. Un débarras, une buanderie, 4 chambres, deux salles de douches et un wc séparé viennent compléter l'ensemble.

L'espace est baigné de lumière par une grande baie vitrée avec un élément coulissant, qui mène directement sur la terrasse et le jardin.

Celle-ci s'étend sur une surface de +/- 44m² et offre une atmosphère confortable avec vue sur la nature. En sous-sol un ensemble privatif avec un grand garage pour 2 voitures et une cave, accessible par un escalier commun ou l'ascenseur privatif.



APPARTEMENT DUPLEX ÉTAGE 01 & 02

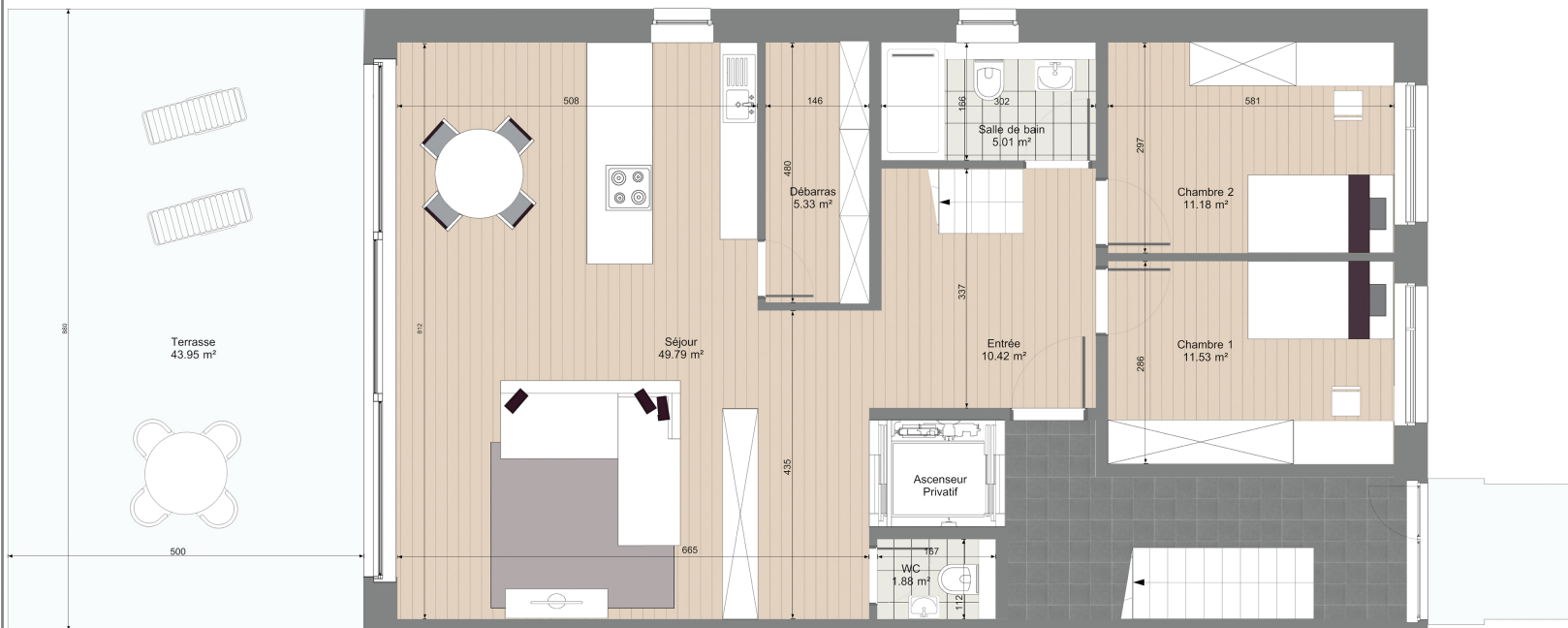
L'appartement du 1^{er} étage est composé d'un espace ouvert avec séjour, cuisine et salle à manger qui occupe quasiment toute la surface du 2^{ième} étage et permet de multiples variations d'utilisation.

Un débarras, une buanderie, 4 chambres, un dressing, deux salles de douches et un wc séparé viennent compléter l'ensemble.

L'espace est baigné de lumière par une grande baie vitrée avec un élément coulissant, qui mène directement sur la terrasse.

Celle-ci s'étend sur une surface de +/- 22m² et offre une atmosphère confortable avec vue sur la nature. En sous-sol un ensemble privatif avec un grand garage pour 2 voitures et une cave, accessible par un escalier commun ou l'ascenseur privatif.



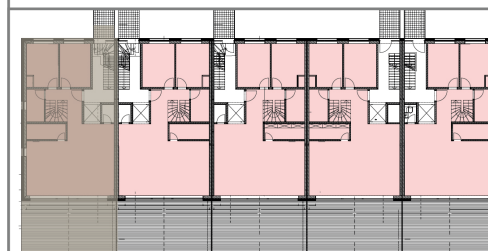


Document non contractuel - mobilier à titre informatif.
Toutes les informations, dimensions et chiffres sont approximatifs.
Les spécifications prévalent sur les plans.

MAISON AGATE - DUPLEX

 Rez-de-chaussée	 138,57 m ²
 4	 43,95 m ²

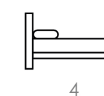
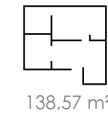
SITUATION



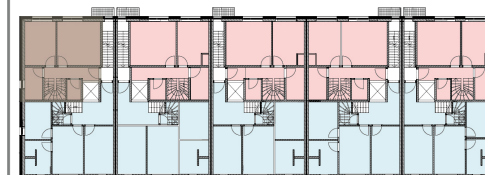
ELEVATION



MAISON AGATE - DUPLEX



SITUATION



ELEVATION





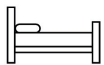

gap

office for architecture + design
www.gap-architectes.lu
29, route du vie L-6841 machum
+352 26321808 info@gap-architectes.lu

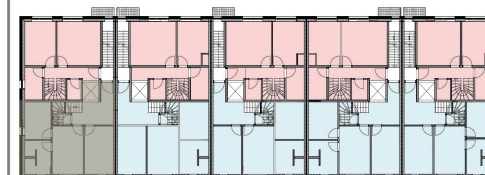


Document non contractuel - mobilier à titre informatif.
Toutes les informations, dimensions et chiffres sont approximatifs.
Les spécifications prévalent sur les plans.

MAISON AGATE - DUPLEX

 Premier étage	 130,46 m ²
 4	 21,64 m ²

SITUATION



ELEVATION



gap

office for architecture + design
www.gap-architectes.lu
29, route du vie L-6841 machum
+352 26321808 info@gap-architectes.lu

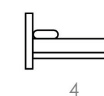
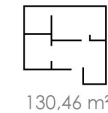


Document non contractuel - mobilier à titre informatif.
Toutes les informations, dimensions et chiffres sont approximatifs.
Les spécifications prévalent sur les plans.

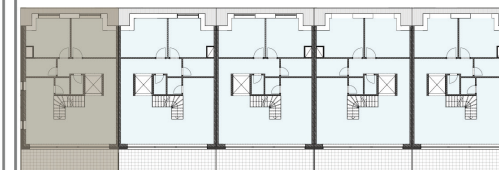


Document non contractuel - mobilier à titre informatif.
Toutes les informations, dimensions et chiffres sont approximatifs.
Les spécifications prévalent sur les plans.

MAISON AGATE - DUPLEX

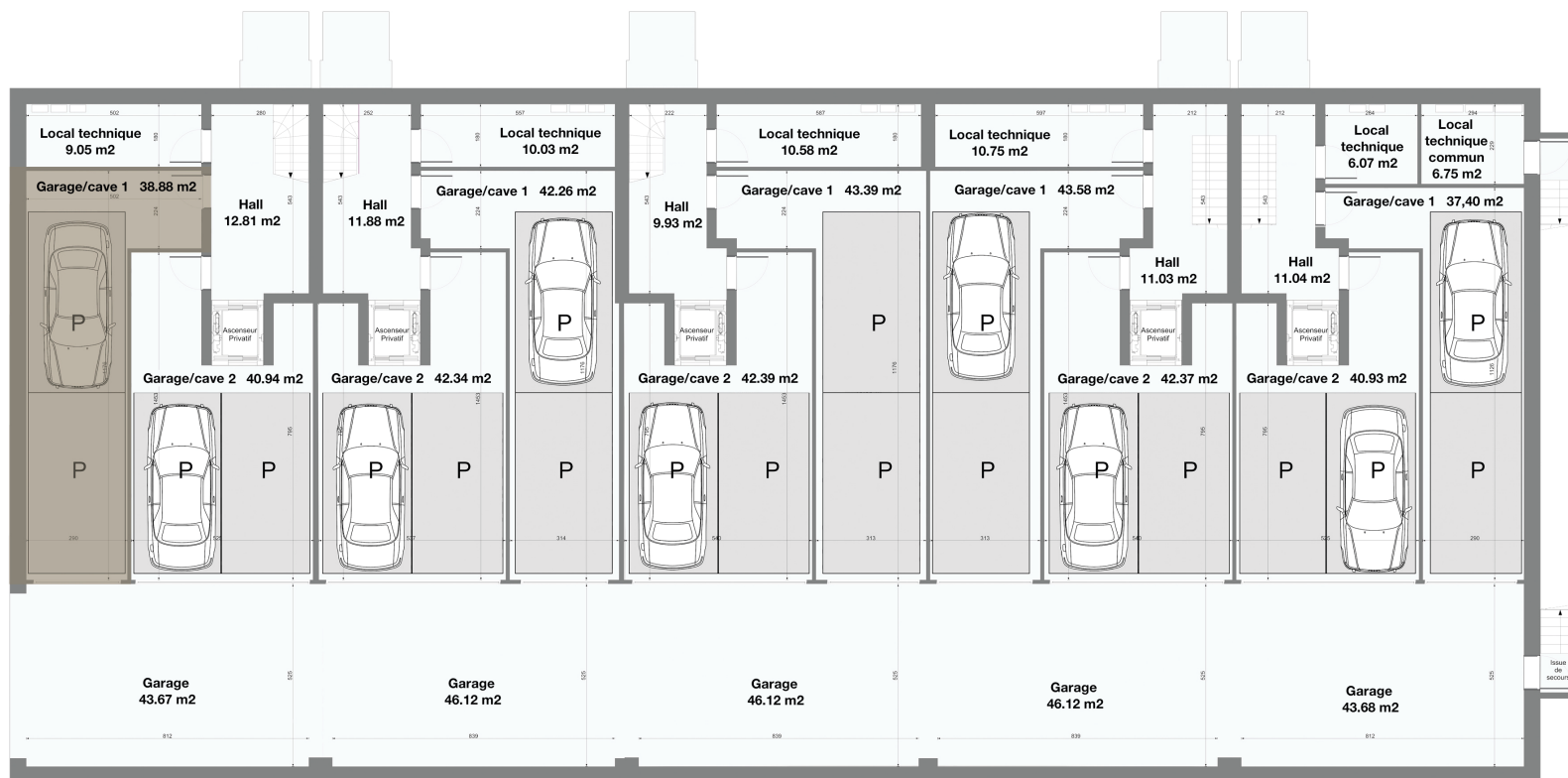


SITUATION



ELEVATION





Document non contractuel - mobilier à titre informatif.
Toutes les informations, dimensions et chiffres sont approximatifs.
Les spécifications prévalent sur les plans.

MAISON AGATE - DUPLEX



Sous-sol



138,57 m²

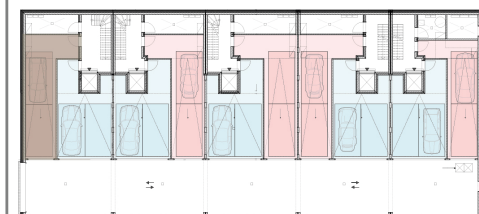


4



43,95 m²

SITUATION

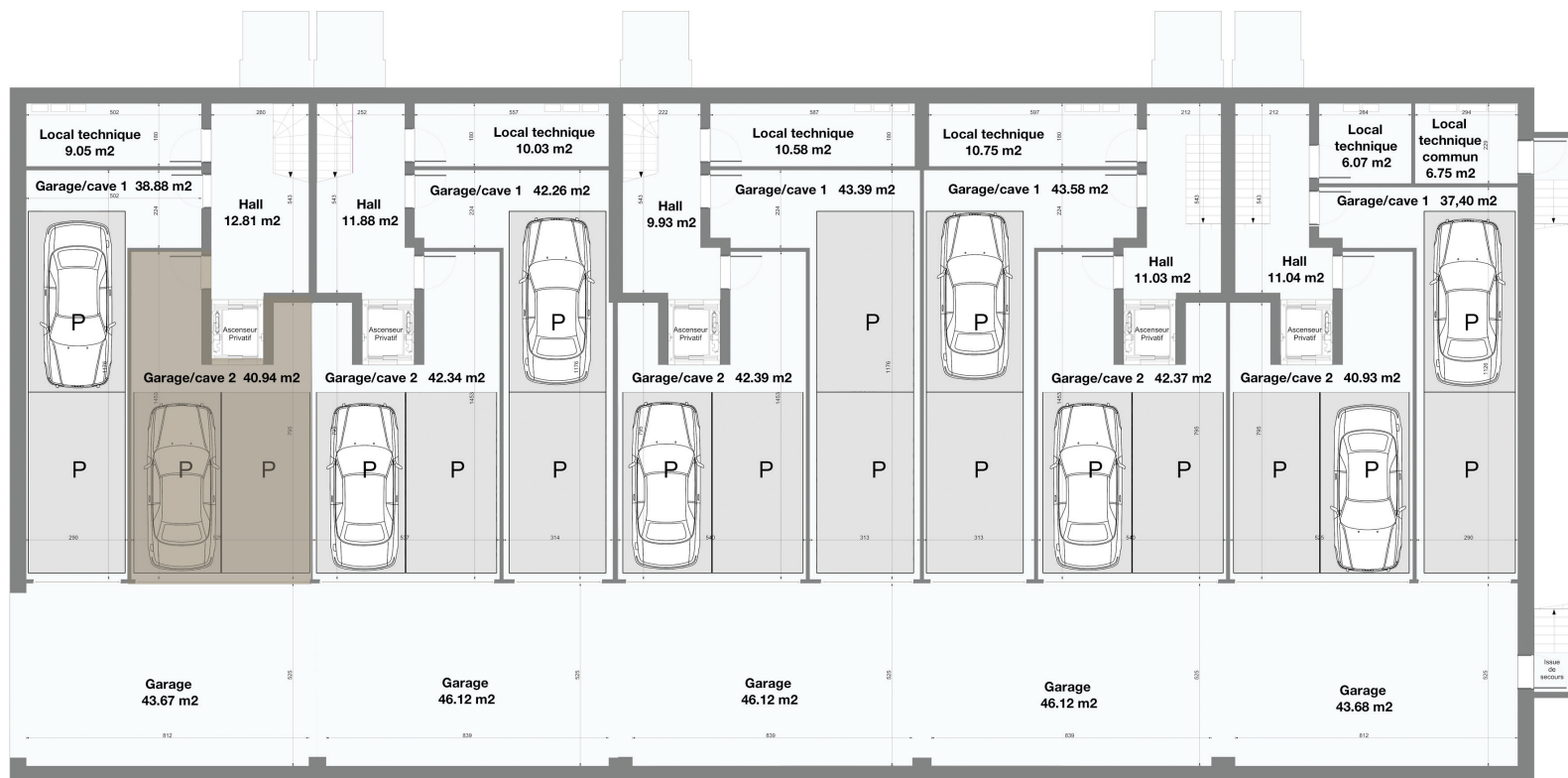


ELEVATION



gap

office for architecture + design
www.gap-architectes.lu
29, route du vin 14841 machum
+352 26321808 info@gap-architectes.lu



Document non contractuel - mobilier à titre informatif.
Toutes les informations, dimensions et chiffres sont approximatifs.
Les spécifications prévalent sur les plans.

MAISON AGATE - DUPLEX



Sous-sol



130,46 m²

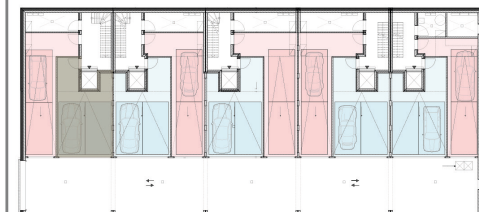


4



21,64 m²

SITUATION



ELEVATION



gap

office for architecture + design
www.gap-architectes.lu
29, route du vin 14841 machum
+352 26321808 info@gap-architectes.lu

NOTICE DESCRIPTIVE

La notice descriptive fournit les informations sur la méthode de construction, les aménagements intérieurs et les matériaux des maisons bifamiliales à Dudelange.

Des maisons confortables en construction passive « AAA » au fait des dernières avancées technologiques permettant une basse consommation d'énergie.

Vous êtes invités à nous consulter pour de plus amples informations concernant la notice descriptive.

1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 FOUILLES

- Terrassements suivant étude de sol et étude de stabilité pour plaque de fond. Les fondations et les canalisations selon plan ainsi que l'évacuation des terres excédentaires.

1.1.2 FONDATIONS

- Plaque de fond, semelles et fondations isolées en béton armé selon les prescriptions du bureau d'études de stabilité.
- Fondations isolées en semelles filantes ou pieux. Béton armée et étanche. Selon le dimensionnement du bureau d'ingénieur statique et selon les recommandations de l'étude de sol.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 MURS EXTÉRIEURS PORTEURS

- Maçonnerie d'épaisseur de 24 cm en blocs de béton creux ou voiles en béton armé respectivement piliers et poutre en béton armé, suivant calculs statiques.

1.2.2 MURS INTÉRIEURS

- Murs intérieurs en blocs de béton épaisseur 11,5 cm.
- Enduits intérieurs en plâtre projeté épaisseur 15mm, sauf pour les salles de bains ou un enduit de ciment sera mis en oeuvre. Les coins vifs seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées.

1.2.3 MURS INTÉRIEURS DE L'ASCENSEUR

- Les voiles porteurs de la cage d'ascenseur sont en béton armé suivant étude statique.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 COMPOSITION DE DALLE HABITATION

Composition de dalle entre étage 00 à étage 02

- Revêtement de sol suivant choix client (carrelage ou parquet suivant Cf. § 2.1)
- Chape armée avec chauffage sol
- Chape technique
- Dalle en béton armé, suivant calculs statiques
- Sous face dalle en béton armé :
Enduits intérieurs en plâtre projeté épaisseur 15mm sauf dans les salles d'eau ou un faux-plafond en plaques de plâtre hydrofuge sera mis en oeuvre

1.3.2 COMPOSITION DE DALLE GARAGE

Composition de dalle étage -01

- Revêtement en béton fibré compris lissage mécanique dans la zone garage commune et privative.
Le revêtement de sol partie ascenseur et escalier d'accès commun sera en carrelage suivant Cf. § 2.1
- Isolation thermique suivant CPE, dalle en béton armé, suivant calculs statiques

1.3.3 COMPOSITION DE DALLE TERRASSE

Composition de dalle toiture-terrasse entre étage 01 à étage 02 et terrasse 00 entre étage -01 et 00

- Revêtement de sol suivant Cf. § 2.1.3
- Étanchéité et isolation thermique en pente suivant calculs statiques et CPE
- Dalle en béton armé, suivant calculs statiques

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 ENTRE PIÈCES PRINCIPALES

- Maçonnerie ou béton armé ou cloison en blocs béton selon calculs statiques et prescriptions coupe feu respectivement acoustique.
- Enduit au plâtre sur les faces.
- Conduites encastrées hors sous sol -01.



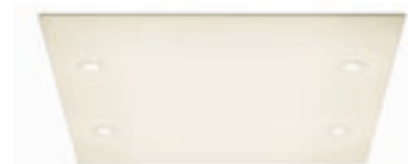
HR53
Main courante en
acier inoxydable



KONE
EcoSpace 1



Panneau de
commande
KSC 286



LF88
Plafonnier à spots LED en
acier peint, Cloud blanc

1.5 ESCALIERS

1.5.1 ESCALIERS INTÉRIEURS NIVEAU 00, 01 ET 02

- Structure des escaliers en béton armé selon plans et dimensionnement du bureau d'étude statique.
- Revêtement en granit type Padang Impala poli au choix du PROMOTEUR

1.5.2 ASCENSEUR

- KONE EcoSpace 1
- Ascenseur sans local technique
- Accessible pour personnes à mobilité réduite sans accompagnant pour max. 6 personnes et 450kg
- Arrêt à 4 étages
- Equipement spécifique Blue Kit

1.6 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES

- Les descentes d'eau à l'extérieur du bâtiment sont en zinc quartz de section carrée.
- Raccordements aux canalisations enterrées avec des tuyaux en matière plastique homologuée.

1.6.2 CHUTE D'EAUX USÉES

- Fourniture et pose de canalisations en PPN125 pour toute profondeur de réseaux de canalisations intérieur et extérieur.
- Les tuyaux seront posés à partir des regards de visite ou des regards avec margelles, jusqu'au bord du trottoir.
- Fourniture et pose de canalisations en PP DN100 pour les eaux usées et pluviale à l'intérieur et extérieur du bâtiment.
- Fourniture et pose de canalisations de drainage PP DN100, y compris puisards de contrôle

1.6.3 BRANCHEMENTS AUX ÉGOUTS

- Raccordement selon les prescriptions et la surveillance du service des canalisations compétent. Les eaux pluviales et de drainage, ainsi que les eaux usées, seront injectées, suite à la topographie existante, en partie par une pompe à conduite de compression dans le système de canalisation.
- Cette conduite de compression sera installée en souterrain, au sous-sol -01 dans la zone garage commune.

1.7 TOITURES

1.7.1 CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

- Toiture en pente
- Charpente traditionnelle avec voligeage complet, faîtière et pannes en lamellé collé.
- Couverture en zinc quartz sur Pavatherm ép. 8cm
- Fourniture de ferblanterie en zinc quartz (gouttières, descentes, ventilations ...).
- Fourniture et pose d'une isolation thermique en laine de roche type ROCKWOOL ép.:28cm (W/mk 0,032) y compris pare-vapeur.
- Finition intérieure : faux-plafonds rampant en plaque de plâtre

1.7.2 SOUCHES DE CHEMINÉES ET VENTILATIONS

- Souches de cheminées, ventilations et conduits divers système homologué en zinc quartz.

2. LOCAUX PRINCIPAUX ET EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 REVÊTEMENT DE SOL EN CARRELAGE

CARRELAGE

Format au choix du client :

30x60 cm / 45x45 cm / 60x60 cm

Prix de fourniture (hors TVA) suivant liste de prix de l'entreprise: 50,00 €/m²

Plinthes en bois - blanc laqué ou en carrelage :

Prix de fourniture (hors TVA) suivant liste de prix de l'entreprise: 12,00 €/ml

2.1.2 REVÊTEMENT DE SOL EN BOIS

PARQUET EN BOIS SEMI-MASSIF AU CHOIX DU CLIENT

Au choix du client

Prix de fourniture (hors TVA) suivant liste de prix de l'entreprise: 60,00 €/m²

Plinthes en bois-blanc laqué

Prix de fourniture (hors TVA) suivant liste de prix de l'entreprise: 12,00 €/ml

2.1.3 REVÊTEMENT DE SOL TERRASSE

Revêtement de sol en bois composite sur sous construction ou dalles sur plots

2.1.4 REVÊTEMENT DE SOL GARAGE / CAVE PRIVATIF

Revêtement en béton fibré compris lissage mécanique

2.2 MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.2.1 FENÊTRES (EXTÉRIEUR)

- Châssis des fenêtres et portes-fenêtres en Aluminium de marque Schüco type AWS 75.SI+/ADS 75.SI
- Coloris intérieur : Ral noir graphite 9005
- Coloris extérieur : Ral noir graphite 9005
- Les châssis sont équipés d'un triple vitrage de haute qualité d'une épaisseur appropriée à leur dimension.
- (G4K 0,5W/m².K intercalaires polymères 4/18/4/18/4)
- Systèmes d'ouvertures : châssis oscillants, oscillants - battants ou fixes.
- Tablettes extérieures en aluminium laqué Ral noir graphite 9005.
- Garde corps en verre clair sur dormant de porte

2.2.2 PORTE D'ENTRÉE

- A l'entrée 1 porte en Aluminium fabrication Schüco type AWS 75.SI+/ADS
- 75SI avec une serrure de sécurité et 3 clés par appartement, ouverture automatique à commande à partir des unités d'habitation
- Coloris intérieur : Ral noir graphite 9005
- Coloris extérieur : Ral noir graphite 9005
- Système de clef unique pour l'ouverture de l'ensemble des portes y compris commande de l'ascenseur privatif.

2.3 FERMETURES EXTERIEURES ET OCULTATIONS

2.3.1 PIÈCES PRINCIPALES - STORES À LAMELLES

La protection solaire des fenêtres et portes-fenêtres des pièces d'habitation (hors SAS d'entrée commun) est assurée par des stores extérieurs à lamelles horizontales orientables en aluminium du type ALUSTORE.GL80 bombée ou équivalent, de couleur «Ral noir graphite 9005». Les mouvements de manoeuvre sont assurés par moteur électrique commandé individuellement par interrupteur KNX.

2.3.2 PORTE DE GARAGE ENTRÉE PRINCIPALE PARKING

- Porte de garage sectionnelle isolée en acier profilé à double paroi épaisseur 42mm
- Marque HÖRMANN
- Ref : LPU 40
- Finition : Micrograin
- Rainures : L
- Teinte : Ral noir graphite 9005
- Moteur : Type industriel
- Emetteur à 2 touches HSE 2BS noir (une télécommande par emplacement intérieur)

2.4 MENUISERIES INTÉRIEURES

2.4.1 PORTES PALIÈRES

Les portes palières type DANA VISIT 3 T30, entrée des logements sont en bois, finition mélaminée ou laquée, suivant le concept architectural retenu par le PROMOTEUR. Quincaillerie béquille et bouton de sécurité inox. Serrure de sécurité à 3 points de fermeture. Judas, joint périphérique et seuil rétractable. Feuille de porte lisse.

Munies d'un ferme-porte à glissière, type Dorma TS93 ou similaire et équivalent.

Qualité coupe-feu et coupe-fumée certifiée EI 30-s, selon les exigences du service incendie de la commune et/ou prescriptions ITM.

2.4.2 PORTES INTÉRIEURES

- Les portes intérieures affleurantes sont de type DANA Motiv 340 blanc mat ou équivalent.
- Dimensions entre L 735-860 mm x H 1985 mm.
- Charnières invisibles type Tectus.
- Quincaillerie béquille en inox. Serrure à simple clef.
- Arrêt de porte en inox.

2.5 SERRURERIE ET GARDE CORPS

2.4.3 PORTES DE GARAGE PRIVATIF

- Porte de garage sectionnelle
- Marque HÖRMANN type motiv 480 ou équivalent selon les exigences du service incendie de la commune et/ou prescriptions ITM
- Teinte : Ral noir graphite 9005
- Moteur : SUPRAMATIC / HT

2.5.1 GARDE CORPS EXTÉRIEUR SUR TERRASSE

- Garde corps en verre pour terrasse avec sous construction. Verre 88/2 clair, hauteur = 1,00 m.
- Calepinage et fixation suivant plan architecte.

2.5.2 GARDE CORPS EXTÉRIEUR CÔTÉ RAMPE DE GARAGE

- Le garde-corps extérieur suivant plan est exécuté en profilés d'acier laqué, rectangulaire ou carré et aux sections appropriées. Modèle et teinte au choix du PROMOTEUR.

2.5.3 GARDE CORPS DES ALLÉES PRINCIPALES ENTRE CHAQUE MAISON

- Garde corps décoratif suivant le concept architectural retenu par le PROMOTEUR.

2.5.4 GARDE CORPS ESCALIERS (PARTIE COMMUNE)

- Garde corps en inox rampant composé de 3 lisses horizontales.
- Mains courante seule en inox (ou il n'y a pas de garde-corps).

2.5.5 GARDE CORPS PÉRIPHÉRIQUE SUR VIDE D'ESCALIER (PARTIE PRIVATIVE)

- Garde-corps en verre clair de sécurité, hauteur = 1,00 m.
- Calepinage et fixation suivant plan architecte.

2.6 TRAVAUX DE PEINTURES

2.6.1 PEINTURES INTÉRIEURES

Sur murs intérieurs :

cuisine, salon/séjour, halls, chambres à coucher, buanderie, dressing et wc séparé : variolies et deux couches de latex, teinte claire au choix de l'acquéreur.

Sur plafonds :

1 couche de fond et 2 couches de finition, couleur: blanc

2.6.2 PIÈCES HUMIDES

Douches à l'italienne: carrelages collés sur l'enduit au ciment hauteur de porte, mi hauteur pour les autres murs.

Habillage des sanblocs: carrelage hauteur 1,20 m.

Suivant liste de prix de l'entreprise: 45,00 €/m.

Enduit au ciment taloché.

2 couches de peinture acrylique latex sur plafond et partie non carrelée couleur: teinte claire au choix de l'acquéreur.

2.7 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.7.1 EQUIPEMENTS DE LA CUISINE

Mobilier et électro-ménager non prévu.

2.7.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIES SUIVANT PLAN ARCHITECTE

2.7.2.2 DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

- Le réseau de distribution (conduits d'eau froide et de circulation) se fera au moyen de tuyaux en Polyéthylène selon les matériaux homologués de l'administration compétente.
- Les tuyaux se trouvant dans les chapes seront isolés thermiquement suivant les règles de l'art.

2.7.2.3 DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

- Le réseau de distribution (conduits d'eau chaude et de circulation) se fera au moyen de tuyaux en Polyéthylène selon les matériaux homologués de l'administration compétente.
- Les tuyaux se trouvant dans les chapes seront isolés thermiquement suivant les règles de l'art.

2.7.2.4 PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE INDIVIDUELLE

- Seront desservis par de l'eau chaude : éviers, lavabos, douches au moyen d'un ballon tampon de 400 Litres installé dans le local technique, lui même alimenté par 4 panneaux solaires en toiture par maison bifamiliale, y compris une station d'eau chaude LOGALUX.
- Des compteurs individuels volumétriques par appartement seront installés.
- Évacuation des eaux usées par des canalisations homologuées de l'administration compétente.
- Les canalisations seront apparentes dans les sous-sols.

2.7.2.5 APPAREILS SANITAIRES ET ARMATURES

WC & accessoires



Villeroy&Boch
Subway 2.0



Geberit
sigma 20



KEUCO
MOLL
Porte papier



INDA
My Love
Porte brosse



Villeroy&Boch
Mementot



Grohe
Universal



Euraspiegel
Miroir en verre
de cristal



KEUCO
MOLL
Crochet

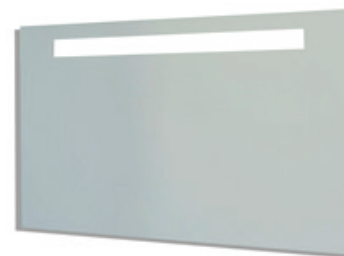
Lavabo, meuble & accessoires



Villeroy&Boch
Sous meuble Venticello



GROHE
Essence

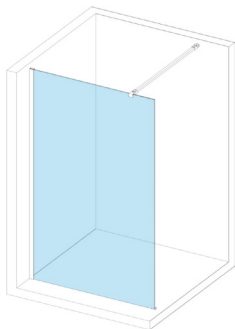


Sanijura
Reflet



KEUCO MOLL
Porte-Serviettes

Douche & accessoires



Paroi de douche sur mesure
1200mm/2000mm profilé
argent mat verre clair



Hansgrohe Raindance
Select



Hansgrohe
ShowerSelect



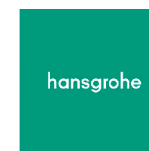
Hansgrohe
PURAVIDA



GEBERIT
Cleanline



RADSON
Flores



2.7.3 CHAUFFAGE & VENTILATION

2.7.3.1 INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Installation de chauffage au gaz avec chaudière murale BUDERUS GB172 DE 24KW
Tous les tuyaux de chauffage sont situés soit dans les gaines montantes, soit dans les chapes, ou bien encastrés dans les murs, donc non apparents.

2.7.3.2 TYPE D'INSTALLATION

Chaque appartement est équipé de chauffage au sol comprenant colonne, collecteur, moteur 230V et compteur de chaleur.

Radiateur électrique sèche serviette dans les salles de douche type RADSON Flores.

En période de chauffe, températures assurées selon DIN EN 12831, en conformité avec le minimum local de température extérieure de -12°C à Luxembourg :

- Hall(s) : 20°C ;
- Séjour : 20° C ;
- Cuisine : 20°C ;
- Chambre(s) : 20° C ;
- W.C. séparés 20° C ;
- Salle(s) de douche : 24° C.

2.7.3.3 VENTILATION DOUBLE FLUX

Installation d'une centrale d'air Zehnder 350 pour chaque appartement, avec Prés-chauffage et bypass d'été automatique, montage mural et régulation électronique.

Installation des conduites de ventilation dans chaque pièce (chambres, living ,salle d'eau, débarras etc.)

2.7.3.4 CONDUITS ET PRISES DE VENTILATION

Installation des conduits dans les gaines en maçonnerie, sortie en toiture des ventilations et de l'extraction suivant indications de l'ingénieur en génie technique.

2.7.3.5 CONDUITS ET PRISES D'AIR FRAIS

Installation des conduits dans les gaines en maçonnerie suivant indications de l'ingénieur en génie technique.

2.7.3.6 VENTILATION GARAGE NIVEAU -01

Installation d'une ventilation mécanique selon les exigences du service incendie de la commune et/ou prescriptions ITM.



2.7.4 EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES ET DOMOTIQUES

2.7.4.1 TYPE D'INSTALLATION

Installation selon les prescriptions et les conditions de raccordement de l'entreprise de distribution CREOS ainsi que les prescriptions des administrations compétentes. Raccordement au réseau d'approvisionnement.

2.7.4.2 PUISSANCE À DESSERVIR

Suivant prescriptions du gestionnaire de réseaux Creos.

2.7.4.3 EQUIPEMENTS DE CHAQUE PIÈCE

(prises et interrupteurs de type Merten M-Plan couleur aluminium ou similaire)

Hall d'entrée :

- 1 KNX MULTI-TOUCH PRO
- 1 KNX Poussoir Basic simple ;
- 2 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 1 Prise SCHUKO 230V simple encastré
- 1 Unité intérieure Vidéoparlophone ELCOM DESIGN finition aluminium mat , display couleur avec cadre design en aluminium mat

Buanderie :

- 1 KNX MULTI-TOUCH PRO
- 1 KNX Poussoir Basic simple
- 1 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 3 Prise SCHUKO 230V simple encastré

Chambre(s) / Bureau :

- 1 KNX MULTI-TOUCH PRO
- 1 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 5 Prises SCHUKO 230V simple encastré
- 1 PRISE UAE 8/8 encastrée CAT6 + câble twin CAT7

Salle(s) de douche :

- 1 KNX MULTI-TOUCH PRO
- 2 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 2 Prise SCHUKO 230V simple encastré
- 4 LED étanche IP65 6W 350mA 3000K blanc inclus convecteur non dimmable
- 4 Boîtiers HALOX pour installations des spots ;
- 1 Radiateur électrique sèche serviette 1000W couleur blanc type Radson Flores E 1807 x 500mm

Dressing :

- 1 KNX MULTI-TOUCH PRO
- 1 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 1 Prise SCHUKO 230V simple encastré

Séjour - Cuisine :

- 1 ZENNIO Ecran Tactile couleur capacitif KNX. Connexion IP Accès à distance depuis iPhone ou iPadGestion
- 4 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 16 Prise SCHUKO 230V simple encastré
- 1 Raccord 400V pour cuisinière avec disjoncteur 3pol/ B16A
- 1 Gaine ICT 25 pour PTT ou TV + passe fil (sans câble)
- 1 PRISE UAE 8/8 encastrée CAT6 + câble twin CAT7

Débarras :

- 1 KNX Poussoir Basic simple
- 1 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 1 Prise SCHUKO 230V simple encastré
- 1 Tableau informatique P&T avec une prise triple 230V
- 1 Tableau de distribution avec modules KNX
- 1 Tableau de distribution encastré avec 6 x 12 emplacements. Inclus porte métallique et fusibles

Hall de nuit :

- 1 KNX MULTI-TOUCH PRO
- 1 KNX Poussoir Basic simple
- 4 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 1 Prise SCHUKO 230V simple encastré

WC :

- 1 KNX Poussoir Basic simple
- 1 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 1 LED étanche IP65 6W 350mA 3000K blanc inclus convecteur non dimmable
- 1 Boîtiers HALOX pour installations des spots

Cave et garage privatif sous-sol -01 :

- 2 Allumage 2 directions apparent
- 2 Point lumineux étanche
- 2 Prise SCHUKO 230V simple apparente
- 1 Prise SCHUKO 230V double apparente
- 1 Lumière de secours simple LED 3W permanent ou opérationnelle avec accu
- 1 Poussoir simple pour porte de garage automatique
- 1 Détecteur incendie type RA110Q

Terrasse :

- 2 Point lumineux en câble NYM-J 3x1,5mm²
- 2 Lumière BEGA 3034
- 1 Prise SCHUKO 230V simple encastré extérieur INOX IP44 étanche

2.7.4.4 COMMANDE D'OUVERTURE DE L'ENTRÉE PRINCIPALE DE LA MAISON BIFAMILIALE

Commande de l'ouverture de la porte d'entrée principale via Vidéo parlophone ELCOM Bifamiliale avec 2 boutons poussoir éclairé à LED, camera couleur et sonde de mouvement pour l'éclairage de l'entrée.

2.7.4.5 SONNERIE DE PORTE PALIÈRE

Poussoir sous palier pour sonnerie

2.7.5 EQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

2.7.5.1 TABLEAU MULTIMÉDIA

Tableau informatique P&T avec une prise triple 230V, câble simple CAT7, câble fibre optique (installé dans le local débarras)

3. AMENAGEMENT DES PARTIES COMMUNES

3.1 HALLS D'ENTRÉES DE L'IMMEUBLE, CIRCULATION DU REZ DE CHAUSSÉE ET HALLS ÉTAGES

3.1.1 REVÊTEMENT DE SOL

En granit type Padang Impala poli au choix du promoteur.

3.1.2 REVÊTEMENTS DES MURS

Variovlies avec 2 couches de latex teinte au choix du promoteur.

3.1.3 FINITION PLAFONDS

Deux couches de latex teinte au choix du promoteur.

3.1.4 EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

- 2 Détecteur de mouvement.
- 3 Plafonnier / Applique étanche avec élément de secours 2h LED 230V.

3.2 SOUS-SOLS -01

3.2.1 REVÊTEMENT DE SOL HALL D'ACCÈS ET ESCALIER

- Carrelage granité format 30/30cm.

3.2.2 REVÊTEMENT DES MURS

- Peinture latex.
- Teinte claire au choix du PROMOTEUR.

3.2.3 FINITION PLAFONDS

- Béton brut de décoffrage.

3.2.4 PORTE D'ACCÈS LOCAL TECHNIQUE ET GARAGE/CAVE PRIVATIF

- Porte et chambranle type standard métallique EI90S suivant réglementation.
- Serrurerie simple à une clé.

3.2.5 EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

- 1 Détecteur de mouvement.
- 1 Plafonnier / Applique étanche avec élément de secours 2h LED 230V.

3.3 LOCAL TECHNIQUE

3.3.1 REVÊTEMENT DE SOL

- Carrelage granité format 30/30cm.

3.3.2 REVÊTEMENT DES MURS

- Peinture latex.
- Teinte claire au choix du PROMOTEUR.

3.3.3 FINITION PLAFOND

- Béton brut de décoffrage.

3.3.4 EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

- 1 Allumage simple apparent.
- 1 Point lumineux avec armature étanche VVG 1x36W.
- 1 Prise SCHUKO 230V simple apparente.
- 1 Prise SCHUKO 230V double apparente.
- 1 Alimentation pour collecteur de sol.
- 1 Alimentation pour chaudière.
- 1 Alimentation pour ventilation.

3.4 LOCAL TECHNIQUE COMMUN CREOS

3.4.1 REVÊTEMENT DE SOL

- Béton lissé.

3.4.2 REVÊTEMENT DES MURS

- Peinture latex.
- Teinte claire au choix du Promoteur.

3.4.3 FINITION PLAFOND

- Béton brut de décoffrage.

3.4.4 PORTE D'ACCÈS

- Porte et chambranle type standard métallique EI90S suivant réglementation.
- Serrurerie simple à une clé.

3.4.5 EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

- 1 Allumage simple apparent.
- 1 Point lumineux avec armature étanche VVG 1x58W.
- 1 Prise SCHUKO 230V simple apparente.
- 1 Tableau de comptage pour 5 Maison bifamiliale avec places de réserve et un emplacement commun installé aux normes de raccordement CREOS.
- 1 Lumière BEGA 3034 en façade.
- 1 Lumière de secours simple LED 3W permanent ou opérationnelle avec accu.

3.5 RAMPE DE GARAGE

3.5.1 REVÊTEMENT DE SOL

- Béton finition balayée.

3.5.2 REVÊMENT DES MURS

- Béton vue.

3.5.3 EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES ET DE SIGNALISATION

- 2 Lumière BEGA 3034 en façade.
- 3 Lumière BEGA 22263 encastré avec allumage par détecteurs de mouvements.
- 2 cellule photoélectrique.
- 2 FEUX LED 230V.

3.5.4 CHAUFFAGE RAMPE

- 110m Ruban de chauffage DEVIsnow 30.
- 1 Ruban de chauffage iceguard 18.
- 2 Détecteur d' humidité 140F1088.
- 1 DEVI Numérique thermostat sur rail devireg 850.
- 1 Armoire de Distribution.
- 1 Alimentaion 400V.

3.6 GARAGE PARTIE COMMUNE

3.6.1 REVÊTEMENT DE SOL

- Béton lissé.

3.6.2 REVÊTEMENT DES MURS

- Peinture latex.
- Teinte claire au choix du PROMOTEUR.

3.6.3 FINITION PLAFOND

- Béton brut de décoffrage.

3.6.5 EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

- 6 Point lumineux avec armature étanche VVG 1x58W.
- 4 Détecteur de mouvement.
- 1 Lumière BEGA 3034 en façade côté sortie de secours.
- 5 Lumière de secours simple LED 3W permanent ou opérationnelle avec accu.

4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET JARDINS PRIVÉS

4.1 REVÊTEMENTS DE SOL

- Entrée des maison bifamiliales: Pavés ou briques sur champs selon choix du promoteur.
- Pelouse pour les espaces verts.
- Revêtement en bois sur sous-construction ou dalles sur plots pour les terrasses, bande de gravier au pied de la façade, avaloir ponctuel.

4.2 JARDINS PRIVATIFS

- Engazonnement mécanique et manuel, avec des semences de type 'rustique', à raison de 30g/m².
- Sans installation électrique.

4.3 BOÎTES AUX LETTRES

- Installation des boîtes aux lettres à l'extérieur des maisons bifamiliales, suivant le règlement de la loi luxembourgeoise.

5. ÉLECTRICITÉ

5.1 COMPTEUR ÉLECTRIQUE

- Dans le local technique commun aux 5 maisons bifamiliales conformément aux prescriptions de Creos et des administrations compétentes.

6. CLÔTURES ET SEPARATIONS

6.1 ENTRE CHAQUE MAISON BIFAMILIALE NIVEAU 00

- Haies entre les jardins et les terrasses.
- Réalisation d'une clôture périphérique et de séparation hauteur 1,23 m de type Plasitor.
- Fourniture et pose de portail d'une hauteur de 1,23 x 1 m de type Fortinet pour les jardins privés.

6.2 ENTRE CHAQUE MAISON BIFAMILIALE NIVEAU 02

- Séparation de terrasse par un panneau en profilé aluminium à lamelles fixes au choix du PROMOTEUR.
- Mesure d'élément [B x H]: 2300 mm x 2200 mm.
- Couleur : Ral noir graphite 9005.

7. FACADES

- Isolation thermique suivant CPE.
- Façade isolante complexe PSE 18 ép.22cm.
- Enduit silicone projeté.
- Colori au choix du promoteur.

8. CONDITIONS GÉNÉRALES

8.1 MODIFICATIONS

BG Promotion se réserve le droit d'apporter aux plans toutes les modifications nécessaires justifiées par des impératifs techniques ou administratifs, dès lors que ces modifications n'entraînent pas une hausse du prix de vente ou une altération de la qualité des matériaux.

8.2 CHOIX DES ENTREPRISES ET DES ARTISANS

Le Client donne à BG Promotion ou à ses représentants le droit exclusif, en tant que maître d'ouvrage, d'accomplir toutes les démarches qui reviennent à BG Promotion, comme le choix des entreprises et artisans, la sélection des matériaux, la vérification des travaux, etc.

Le Client autorise BG Promotion à exécuter ce contrat avec l'aide d'un ou de plusieurs sous-traitants de son choix.

8.3 LISTE DES ENTREPRISES

GROS OEUVRE, TOITURE, FAÇADE, PARACHÈVEMENT

Cardoso & Fils

51, rue de Mensdorf
L-5380 Uebersyren t.
T. +352 45 41 50-1

ELECTRICITÉ - CHAUFFAGE & SANITAIRE

Mauduit S.à.r.l.

8, Zone Industrielle
L.8287 Kehlen
T. +352 31 39 05-1

8.4 DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

BG Promotion se réserve le droit de modifier la description de la construction dans les conditions suivantes :

- Remplacement des matériaux désignés par des matériaux de qualité équivalente si la livraison et/ou la fabrication des matériaux désignés compromet le calendrier des travaux.
- Remplacement des matériaux désignés par des matériaux de qualité équivalente afin d'éviter de contrevenir à une obligation légale, à la réglementation sur la construction, à une norme de qualité ou à une garantie.

Il se peut que certains matériaux de construction d'origine naturelle présentent des différences en termes de teinte, de forme et d'apparence (la pierre naturelle ou le bois, par exemple). Dans ce cas, le client ne peut ni retarder, ni annuler un paiement au motif que ces différences lui paraissent inacceptables.

BG Promotion acceptera uniquement les matériaux différents de ceux choisis initialement, par le client à partir des échantillons présentés, si les conditions suivantes sont réunies :

- La procédure de demande de modification indiquée au Cf. § 8.5.2 est parfaitement respectée.
- Le prix des nouveaux matériaux est égal ou supérieur au prix indiqué dans la description de la construction, l'objectif étant de préserver la qualité de la construction. (Aucun remboursement ne sera accordé au titre des nouveaux matériaux choisis par le Client).

8.5 PLANS

8.5.1 DÉSIGNATION DES PLANS

BG Promotion se réserve le droit de modifier les plans dans les circonstances suivantes :

- Pour préserver l'intégrité structurelle de la construction
- Canalisations et conduites de ventilation
- Pour respecter les obligation légales, la réglementation sur la construction et les normes de qualité

Les mesures indiquées sur les plans sont indicatives. Le Client accepte irrévocablement que BG Promotion puisse apporter des modifications mineures (augmentation ou diminution des surfaces) aux dimensions indiquées sur les plans. Ces modifications peuvent résulter de changements intervenus au niveau des éléments structurels de la construction, du choix des matériaux de finition et de l'emplacement des installations techniques. Le Client, sous réserve de la confirmation écrite de BG Promotion, aura la possibilité de faire des relevés des parties privatives avant la date de remise des clefs afin de pouvoir commander des meubles et des équipements. BG Promotion ne saurait être tenu responsable de la commande par le Client d'équipements et accessoires impossibles à installer dans l'appartement. BG Promotion ne saurait par ailleurs être tenu responsable de la commande tardive de meubles, accessoires et équipements livrés après la remise des clefs. En cas de divergence entre la description de la construction et les plans, c'est la description de la construction qui prévaut. Tous les meubles et autres objets ainsi que les matériaux (rangements, meubles de cuisine, lits, mobilier de salon, etc.), représentés sur les plans et les visualisation 3D (à l'exception des installations sanitaires) le sont à titre indicatif uniquement. Uniquement les meubles et objets renseignés dans la présente notice descriptive font partie des prestations contractuelles de BG Promotion.

8.5.2 DEMANDE DE MODIFICATIONS

Les modifications demandées par le client seront soumises aux conditions suivantes: **Toutes les demandes** devront être transmises par écrit à BG Promotion en temps voulu compte tenu du calendrier des travaux. Les instructions et commentaires verbaux ne seront pris en compte que s'ils sont confirmés par écrit par BG Promotion Toute demande de modification susceptible de compromettre le calendrier des travaux sera rejetée par BG Promotion. Les modifications demandées par le client occasionneront les coûts suivants :

- Offre de prix de l'entrepreneur.
- Honoraires basés sur le taux horaire de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs (Luxembourg), pour le temps passé par l'équipe de conception et le chef de projet à réviser les plans et à superviser les travaux.
- TVA au taux applicable.

Avant la réception finale et la remise des clefs, le Client ne sera pas autorisé à accéder à la propriété pour effectuer des travaux sans permission écrite de BG Promotion. Le Client ne sera pas autorisé à modifier les plans, la structure de la construction, les éléments de façade ou les travaux extérieurs.

8.6 CALENDRIER DES TRAVAUX

Le Client devra confirmer par écrit ses choix concernant les travaux suivants, dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la réception de la demande écrite de BG Promotion :

- Emplacement des prises de courant, de télévision et téléphonie.
- Emplacement des branchements d'eau à la cuisine.
- Emplacement des plafonniers, des appliques murales et des interrupteurs.
- Finition des murs et des sols.
- Installations et équipements sanitaires.
- Menuiseries intérieures (portes).
- Couleur des peintures.

Si le client ne confirme pas ses choix à BG Promotion dans le délai indiqué, les travaux seront réalisés de la manière suivante:

- Emplacement des prises de courant, de télévision et téléphonie selon les plans de l'architecte de BG Promotion.
- Emplacement des branchements d'eau de la cuisine selon les plans de l'architecte de BG Promotion.
- Emplacement des plafonniers, des appliques murales et des interrupteurs selon les plans de l'architecte de BG Promotion.
- Finition des murs : voir Cf. § 2.6 (peinture blanche).
- Finition des sols : voir Cf. § 2.1.1. (carrelage) Cf. § 2.1.2. (parquet) Cf. § 2.1.3. (terrasse).
- Installations et équipements sanitaires : voir Cf. § 2.7.2.
- Menuiseries intérieures (portes) : voir Cf. § 2.4.
- Couleur des peintures : blanc.

Le prix comprend une modification unique des plans en vue de l'intégration des choix du client eu égard aux points ci-dessus. Toute autre modification sera soumise aux conditions du Cf. § 8.5.2.

8.7 COÛTS

8.7.1 COÛTS À LA CHARGE DE BG PROMOTION

- Coûts associés au permis de construire.
- Garantie d'achèvement.
- Assurance de la construction jusqu'à la remise des clefs.
- Coûts du raccordement au service des eaux et au réseau électrique.
- Coûts de la remise en état des voies publiques et des trottoirs.
- Coûts du nettoyage final de la construction (intérieur et extérieur) avant réception.
- Coûts de l'électricité, de l'eau et du fuel utilisés jusqu'à la réception des travaux.
- Coûts de la garantie décennale conformément au Code Civil.

8.7.2 COÛTS À LA CHARGE DU CLIENT

Avant la réception BG Promotion facturera au client les somme suivantes :

- Impôt foncier (du à compter du début de l'année au cours de laquelle l'acte notarié a été signé).
- Coûts associés à la fourniture, l'installation et la mise en service des compteurs.
- Coûts associés à la fourniture, l'installation et la mise en service des compteurs d'eau individuels.
- Coûts associés aux branchements téléphoniques.

Le propriétaire sera redevable de l'ensemble des coûts, taxes, primes d'assurance et honoraires liées à sa propriété privée. Chaque propriétaire s'engage, après remise des clefs par BG Promotion d'assurer sa propriété à sa charge.

8.8 GARANTIES & ASSURANCES

Une garantie d'achèvement est contractée par le PROMOTEUR tel que prévu à l'article 1601-5 du Code Civil. En ce qui concerne la garantie décennale, il est renvoyé aux dispositions contractuelles liant les parties. A défaut de dispositions contractuelles, le droit commun s'applique. En plus, cette responsabilité est couverte par un contrat d'assurance décennale souscrit auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Luxembourg.

Dans ce cadre un bureau de contrôle sera chargé de la surveillance du chantier et du contrôle des plans techniques, pour la délivrance de la garantie.

8.9 RECEPTION

La réception entre parties a lieu sur invitation écrite du PROMOTEUR. Un procès-verbal officialise la réception du bien. Il est signé par les parties en présence.

A la réception du bien, l'ACQUEREUR doit avoir versé le solde du prix de vente, du montant des éventuelles modifications, des frais et honoraires dus, faute de quoi le PROMOTEUR sera en droit de refuser la remise des clés. La jouissance exclusive des lieux est conférée à l'ACQUEREUR jusqu'au paiement intégral de toutes sommes dues. Par extension, l'accès au chantier ne sera autorisé qu'au jour de la remise des clés, sauf invitation explicite du PROMOTEUR ou de son représentant. Une fois la réception prononcée, l'ACQUEREUR sera libre de faire intervenir ses corps de métiers (p.ex. montage de la cuisine).

8.10 PAIEMENTS

Les travaux de construction de l'immeuble seront facturés conformément aux dispositions de l'acte notarié. Les travaux précédant de demandes de modification du Client, conformément au Cf. § 8.5.2, seront facturés pour moitié à l'acceptation de la demande de modification du Client et pour moitié à l'achèvement des travaux. Tous les montants dus devront être réglés en totalité avant la remise des clefs.

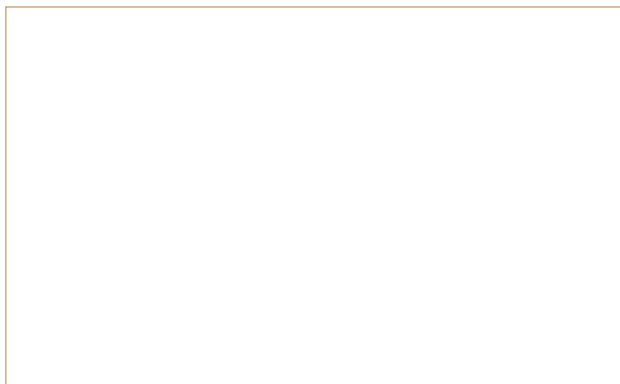
Les factures sont payables à 10 jours de la date de facture, sans remise. Tout retard de paiement donnera lieu à une majoration de 1 % par mois de retard, entier ou non. BG Promotion est autorisé à ajourner ou cesser les travaux pour le non règlement d'une facture demeurant impayée pendant plus de 30 jours. Les frais encourus par BG Promotion du fait de l'ajournement ou de la cessation des travaux pour non paiement des sommes dues par le Client, seront facturés au Client.

8.11 ACCEPTATION DES CONDITIONS DE LA NOTICE

Le(s) soussigné(s) déclarent avoir reçu un exemplaire de la présente notice, l'avoir lu et approuvé, et s'engage(nt) par sa (leurs) signature(s) à l'accepter et à la respecter.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Signé à Luxembourg, le _____



L'(les) ACQUEREUR(S)



Le PROMOTEUR

NOTRE PARTENAIRE D'IDÉES ET D'INSPIRATIONS
POUR VOTRE INTÉRIEUR

rochebobois
PARIS

www.roche-bobois.lu

LUXEMBOURG - BERTRANGE
126a, rue de Mamer 8081 Bertrange





PROMOTION
CRÉATEUR D'ESPACES DE VIE

MAÎTRE D'OUVRAGE

BG Promotion s.à r.l.

Bureau

179, route d'Arlon
L-8011 Strassen

Mail: info@bgpromotion.lu

Tél.: +352 27 320 - 9000

GSM + 352 661 730 430

www. bgpromotion.lu



office for architecture + design
www.gap-architectes.lu

ARCHITECTE

Schank Alain - gap _ architectes

Siège

29, route du vin
L - 6841 machtum

Mail: info@gap-architectes.lu

Tél.: + 352 26 32 18 08

GSM + 352 691 11 03 78

www. gap-architectes.lu

