

2 maisons bi-familiales
DUDELANGE

📍 76, rue Michel LENTZ à L - 3509 DUDELANGE

Déscriptif général

« Être Homme, c'est sentir, en posant sa pierre, que l'on contribue à bâtir le monde. »
A. de Saint-Exupéry

PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

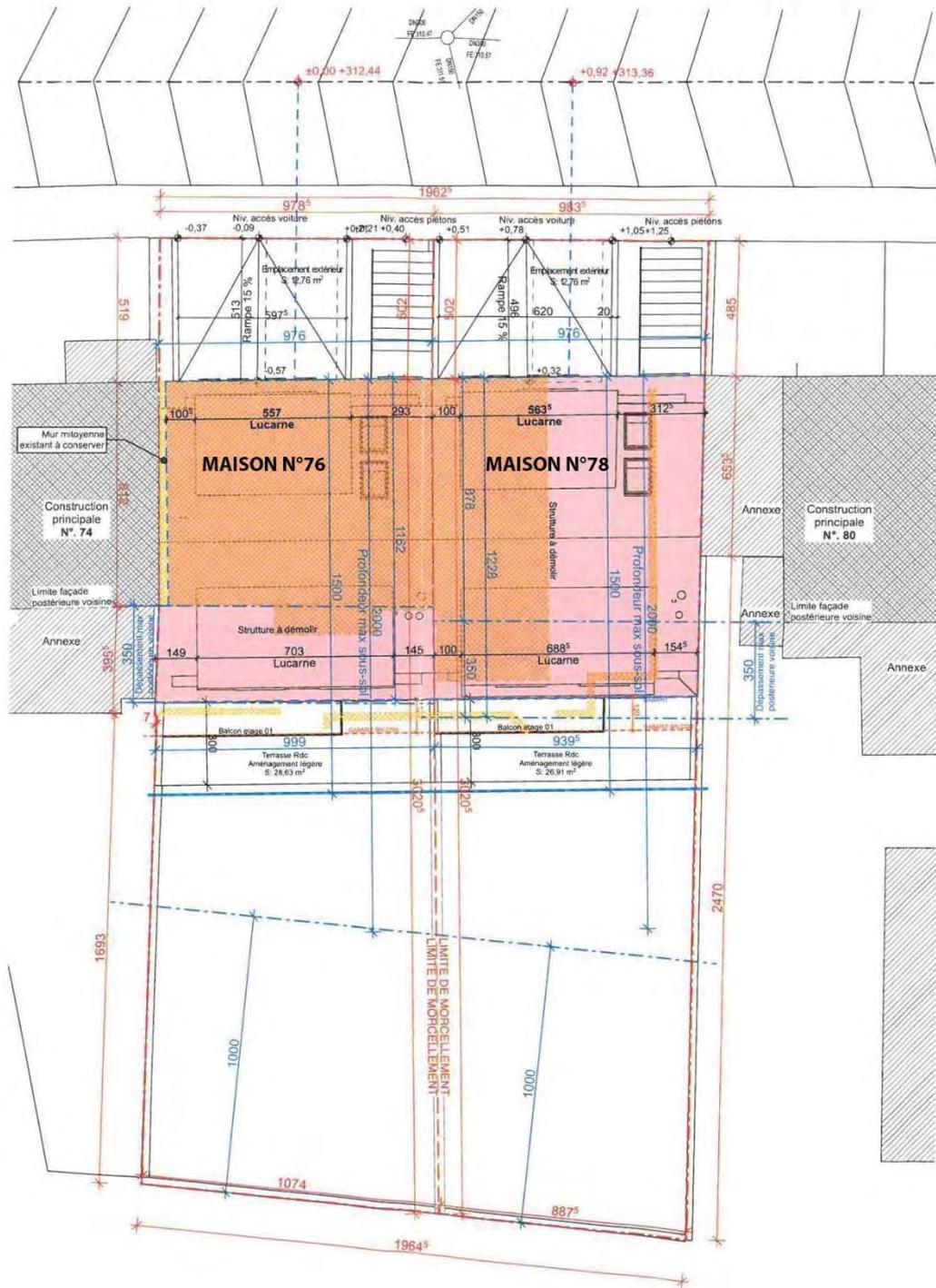
Aujourd'hui, F. LODOMEZ CONSTRUCTIONS, c'est 50 personnes, plus de 300 maisons individuelles et 250 appartements, au Grand-Duché de Luxembourg et en Belgique. Depuis plus de 30 ans, nous construisons, rénovons, transformons dans tous les styles, du classique au plus moderne.

Un carnet de commandes rempli avec des marchés solides et rentables, des produits de qualité, une équipe de collaborateurs performants garantissent aujourd'hui le développement et la sécurité pour les années à venir ainsi que la solidité à long terme de l'entreprise.

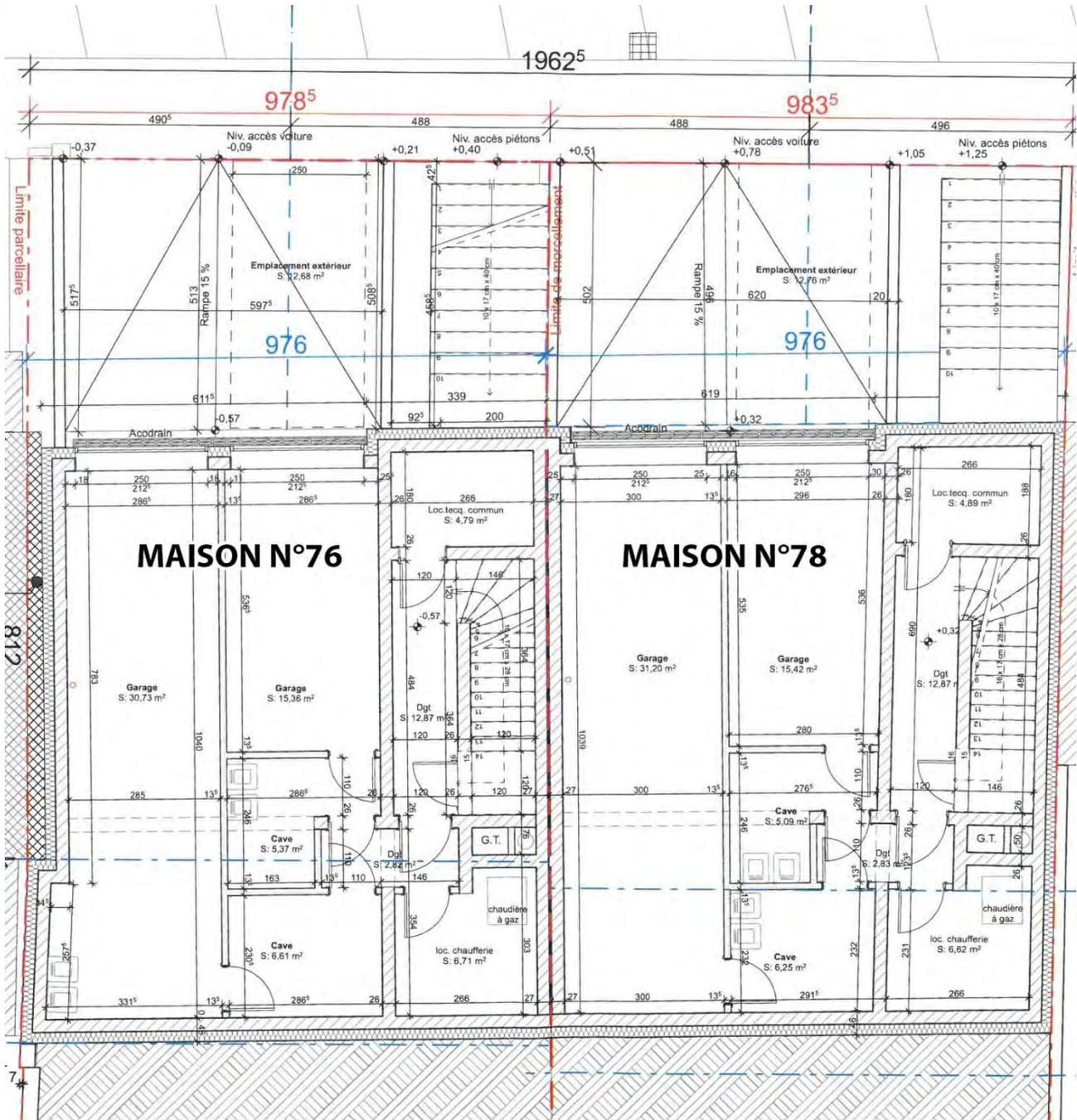
Pour F. LODOMEZ CONSTRUCTIONS, construire est un état d'esprit. Il se décline au travers de nos différentes activités, avec comme point d'appui la qualité. Et l'humain au centre. Depuis plus de 30 ans ! Ses points forts ? Souplesse, intégration de toutes les étapes de construction, sens du travail, expérience, bien sûr. Mais chez F. LODOMEZ CONSTRUCTIONS, la culture d'entreprise tient une place tout aussi importante. Avec la volonté partagée de privilégier le savoir-être, la convivialité, l'âme d'artisan... C'est ça aussi, la Force de la Tradition !

La modernité a ses racines : la tradition ! Sa force, elle la puise dans les valeurs qui ont fait leur preuve.

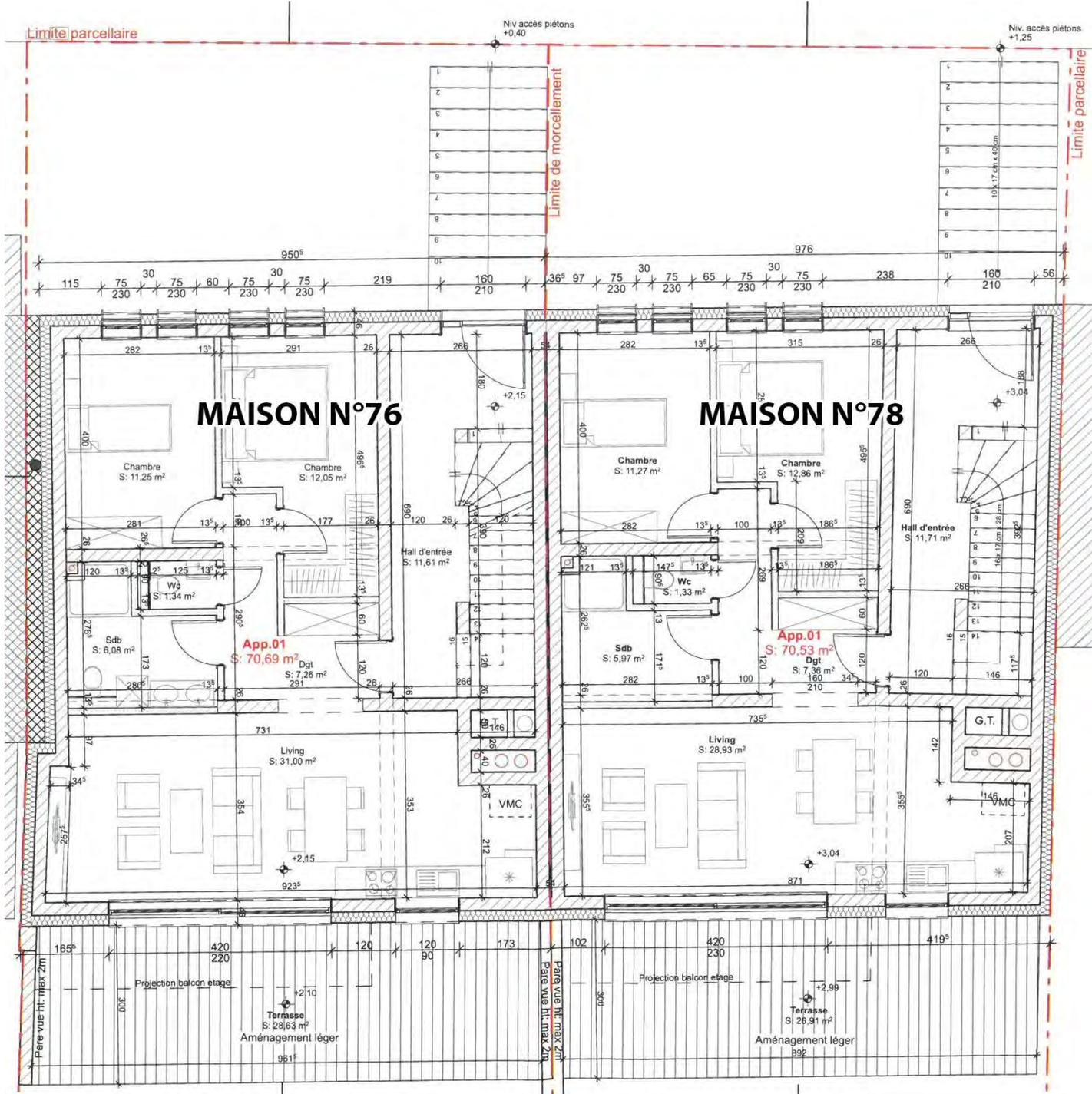
SITUATION



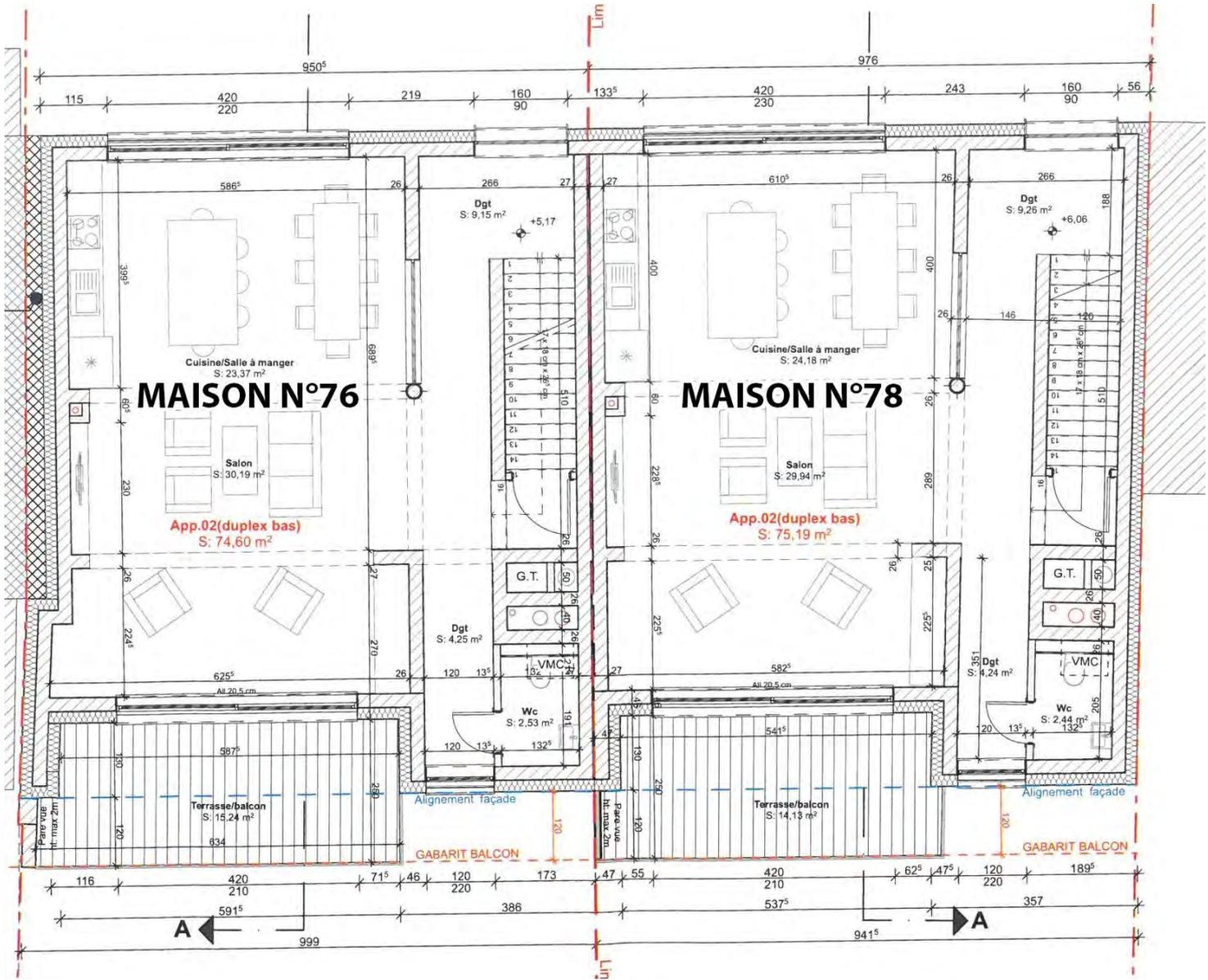
Nous vous proposons deux nouvelles constructions sur un terrain situé sur la Commune de Dudelange, section C de Dudelange, rue Lentz, 76, parcelle n° 1465/6475,



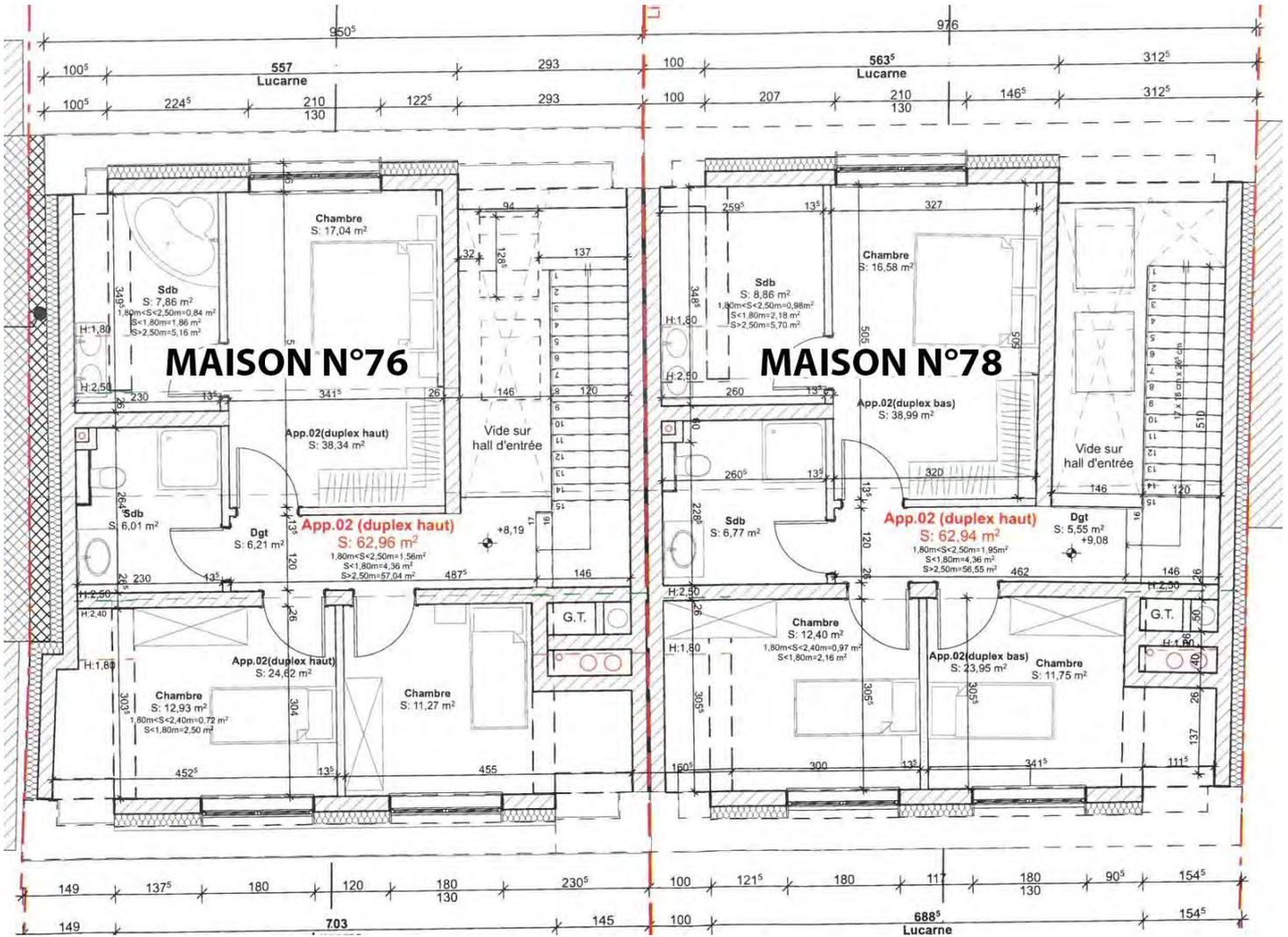
Sous-sol



Rez de Chaussée



Étage



Combles

MAISONS A BASSE ENERGIE

Nous vous proposons *deux maisons bi familiales à basse énergie.*

Les exigences par rapport à l'architecture, à l'enveloppe du bâtiment ainsi qu'aux installations techniques sont plus élevées.

Les deux maisons seront, chacune, divisées en deux logements distinctifs comprenant chacun un garage, un emplacement extérieur ainsi qu'une cave ; et se subdivisant comme suit :

Maison numéro 76 :

1 appartement au rez de chaussée comprenant :

- Hall d'entrée
- Pièce de vie avec grande terrasse
- Hall de nuit
- WC
- SDD avec WC
- 2 Chambres

1 Duplex au 1^{er} étage :

- Hall d'entrée
- Pièce de vie avec terrasse
- Dégagement
- WC
- Hall de nuit
- 2 Chambres
- 1 SDD avec WC
- Espace parental

Maison numéro 78 :

1 appartement au rez de chaussée comprenant :

- Hall d'entrée
- Pièce de vie avec grande terrasse
- Hall de nuit
- WC
- SDD
- 2 Chambres

1 Duplex au 1^{er} étage :

- Hall d'entrée
- Pièce de vie avec terrasse
- Dégagement
- WC
- Hall de nuit
- 2 Chambres
- 1 SDD avec WC
- Espace parental

L'enveloppe du bâtiment se caractérise comme suit :

Sol

a) Réalisation du radier

La structure comprend de bas en haut

- Une couche de géotextile de classe 3 (200gr/m²) ;
- Une couche de pierraille compactée de +/- 25cm d'épaisseur ;
- Une couche de sable de +/- 5cm d'épaisseur couvrant l'empierrement ;
- Une membrane d'étanchéité de type visqueen étendue sous la surface totale du radier
- Un radier d'une épaisseur de +/- 25cm.
- Une chape de +/-8cm.

b) Réalisation du plancher sur sous-sol

La structure comprend de bas en haut :

- éléments en béton armé sous forme de dalles préfabriquées type Echo ;
- chape de compression
- isolation par projection de polyuréthane de 10cm d'épaisseur ;
- d'une chape de +/-8cm.

c) Réalisation du plancher sur rez-de-chaussée

Il se compose :

- d'éléments en béton armé sous forme de dalles préfabriquées type Echo
- d'une chape de compression
- d'une chape acoustique de +- 5cm
- d'une chape de +/- 8cm

d) Réalisation des plafonds de l'étage

La structure comprend de bas en haut :

- Gyplat
- Lattage 6x2,5
- Gîtage 6x18
- OSB 22mm

Maçonnerie extérieure

a) Murs périphériques enterés

Ils sont réalisés en blocs de béton lourd de 29cm ou 39cm d'épaisseur et recouverts de :

- deux couches de mortier hydrofuge ;
- isolation de type EPS épaisseur 6 cm
- platon

Suivant étude statique, les blocs de béton lourd peuvent être remplacés par des pré-murs.

b) Murs périphériques apparents

Ils sont réalisés en blocs de béton lourd de 19cm d'épaisseur recouverts de :

- mortier de collage
- panneaux isolants en polystyrène expansé, épaisseur 14cm
- mortier d'armature
- armature en fibre de verre.

Une armature de joints de type Murfor placée tous les 3 tas de blocs assure le renforcement du mur.

En façade, un revêtement de type equiton materia est posé.

La teinte des façades peut être modifiée après accord de la commune.

Maçonnerie intérieure

Elle est soit en blocs de béton cellulaire de type Ytong de 10cm ou 15cm d'épaisseur, soit en blocs de béton lourd de 14 ou 19cm d'épaisseur.

Châssis et portes extérieures

Les châssis sont en PVC de couleur anthracite et présentent les caractéristiques suivantes :

- Les châssis et portes en PVC sont entièrement renforcés par des profilés en acier galvanisé ;
- La ferrure utilisée pour les châssis et portes est de marque Roto ;
- Les portes sont équipées d'une serrure de sécurité à 3 pènes sortant, de charnières 3D et d'un coupe-vent automatique ;
- Les châssis oscillo-battants sont munis d'un rehausseur d'ouvrant et d'une anti fausse manœuvre ;
- Les vitrages sont avec intercalaire TPS en standard, triple vitrage ;
- Un garde-corps en verre sera placé devant chaque porte fenêtre hors terrasses

Porte de garage

Elle est de marque Hörmann, sectionnelle avec motorisation et mini-télécommande, LPU 40 à rainures M horizontales, double paroi isolée. Le verrouillage automatique de la porte protège efficacement contre le relevage. L'automatisme d'arrêt fiable stoppe instantanément la porte lorsqu'elle rencontre un obstacle.

Un bardage en bois recouvrira les deux portes ainsi que l'espace entre celles-ci.

Seuils en pierre

Les seuils des portes-fenêtres et des portes sont en pierre bleue naturelle, d'une épaisseur de 4cm.

Un larmier coupe l'écoulement des filets d'eaux contre la sous-face. Les seuils sont posés légèrement inclinés en plein bain de mortier au sable fin, avec débordement de +/- 5cm de part et d'autre de la baie et de +/- 5cm par rapport à la façade.

Les joints sont remplis soigneusement. Les seuils des portes extérieurs sont pourvus d'un talon.

Seuils en aluminium

Les seuils des fenêtres sans passage sont en aluminium.

Tablettes de fenêtres

Toutes les fenêtres sont équipées de tablettes de fenêtre en marbre. Le choix d'un autre modèle est envisageable (moyennant supplément s'il y a lieu).

Toiture

Charpente, couverture et accessoires

Les vernes sont en lamellé collé. Les chevrons sont en sapin du pays brut. La couverture ainsi que tous les accessoires sont en zinc. Sous la couverture, une membrane d'étanchéité respirante est disposée. Entre les chevrons, une isolation thermique d'une épaisseur définie par le pass énergétique est placée. Le lattage 4x2,5 + gyplat est réalisé suivant finitions plafond. Le revêtement des rives est réalisé en ardoise naturelle. Les gouttières et descentes de gouttières sont en zinc. Un solin en plomb ou matériau équivalent est prévu aux endroits requis.

Souche de cheminée

Le revêtement de la souche de cheminée est réalisé en ardoises fixées sur lattes. Des profilés en PVC assurent l'étanchéité des angles. Un solin termine l'étanchéité. Elle est couverte par un double couvercle en granit.

Comparés à la construction d'une maison neuve standard actuelle, les coûts supplémentaires pour la réalisation d'une *maison basse énergie* sont de 5 à 15%. Les subventions étatiques couvrent ces coûts supplémentaires en grande partie, dans les limites des crédits budgétaires. En outre, les réductions annuelles des coûts pour le chauffage sont importantes et seront également à décharge du budget.

Pour ce faire, la maison est équipée de chauffage sol et/ou central généré par une pompe à chaleur air/eau avec régulation et sonde extérieure.

GENERALITES

Les finitions intérieures se déclinent comme suit :

Revêtements de sol :

des pièces

Le carrelage est placé sur chape (fourniture = 40 €/m² HTVA). Les plinthes sont en carrelage (fourniture=8,5 €/m HTVA) ; à l'exception de la salle de bain, où il n'y a pas de plinthes.

Toute pose hors standard du carrelage est envisageable, sur demande du client, le carrelage peut être remplacé par du parquet flottant, il peut être demandé un supplément de prix si cela s'avère nécessaire.

du garage et des pièces au sous-sol

Le carrelage est placé sur chape (fourniture = 15€/m² HTVA). Les plinthes sont en carrelage (fourniture=8,5€/m HTVA).

Toute pose hors standard du carrelage est envisageable, sur demande du client, le carrelage peut être remplacé par du parquet flottant, il peut être demandé un supplément de prix si cela s'avère nécessaire.

Revêtements muraux :

des pièces

Toutes les pièces, à l'exception de la salle de bain, sont enduites d'un mortier de plâtre sans objet (pas prêt à peindre). La préparation de ce plafonnage pour appliquer peinture ou papier peint est à la charge de l'acquéreur. Un délai de 6 mois minimum doit être respecté avant la mise en peinture de l'enduit (12 mois conseillés).

de la salle de bain

Les murs reçoivent un carrelage sur toute la hauteur du sol au plafond (fourniture=35€/m² HTVA).

du garage et des pièces au sous-sol

La maçonnerie est recouverte d'une laitance de plâtre.

Le choix du carrelage du sol et mural se fait suivant échantillons présentés par l'entrepreneur.

Revêtement des plafonds :

des pièces

Un plafonnage identique à celui posé sur les murs est appliqué sur les plafonds. Finitions et achèvement sont les mêmes que pour les murs.

des plafonds plats ou inclinés en sous-toiture

Un plafonnage identique à celui posé sur les murs est appliqué sur gyplat, le gyplat étant posé par-dessous les chevrons ou gîtage.

du garage et des pièces au sous-sol

Le plafond est prévu en béton brut (les éléments préfabriqués restant apparents).

Escaliers

Les escaliers avec marches et contremarches sont en béton armé. Les marches et contremarches sont revêtues de petit granit. Le dos des escaliers, qui est visible, est recouvert d'un plafonnage.

Une main courante métallique sablée, métallisée et mise en couleur est placée à chaque volée d'escaliers. Par mesure de sécurité, au palier, un garde-corps du même type est placé.

Portes intérieures

Portes d'entrée des appartements

Les blocs-portes RF30 (non vitrés) (34db) sont laquées blanches avec serrure à cylindre et une paire de clenches, comprenant une garniture de sécurité.

Fourniture = 750 €/pièce HTVA.

La même porte avec 3 points de fermeture (serrure à cylindre comprise) est envisageable moyennant supplément.

Portes intérieures

Les blocs-portes (non vitrés) sont en imitation type CPL avec serrures simples à 1 tour de clef et une paire de clenches.

À la demande du client, d'autres types de portes sont envisageables, moyennant supplément, s'il y a lieu.

Sanitaire et plomberie

Dans les pièces d'habitation, tous les tuyaux d'évacuation et d'alimentation sont non apparents, encastrés dans les murs, dans les gaines techniques et chapes. Les chutes d'eaux sont équipées d'un antivide. Pour les cuisines et machines à laver, les tuyauteries d'évacuation sont en PVC haute température de diamètre approprié.

Appareils sanitaires

Des appareils sanitaires de premier choix et de couleur blanche sont prévus suivant les implantations renseignées sur les plans.

Description :

- Baignoire à encastrer : en acier émaillé blanc avec 3 parois amovibles à vitrage synthétique ; armature en aluminium argenté. Mélangeur bain/douche en laiton chromé avec garniture de douche ;
- Douche en acier émaillé blanc avec portes à vitrage verre granité et armature en alu, époxyés blancs européen. Un mélangeur de douche en laiton chromé avec garniture de douche ;
- Lavabo simple Villeroy et Boch en porcelaine vitrifiée blanche avec siphon, soupape chromée avec chaînette, robinets équerres, fixations. Un mélangeur pour lavabo ;
- WC suspendus Villeroy et Boch avec lunette avec couvercle blanc ;
- Lave-mains Villeroy et Boch en porcelaine vitrifiée blanche avec un robinet d'eau froide ;
- Vidoir en tôle émaillée avec un robinet pour l'eau froide.

Le détail de l'installation sanitaire peut être transmis sur demande du futur propriétaire.

Chutes d'eaux usées et chutes d'eaux pluviales

De diamètre approprié, les tuyaux en PVC sont apparents au plafond du sous-sol ou enterrés. Une chambre de visite se raccorde aux égouts suivant prescription de la commune.

Type d'installation

L'installation comprend du courant triphasé 380/220v. L'installation est encastrée, mise à la terre par une bande galvanisée placée en fondation sous le périmètre de l'immeuble et reliée à une barre équipotentielle.

Puissance à desservir

La puissance est de 40A par logement.

Équipement des locaux d'un logement standard

Dégagement

- Interrupteurs plus un point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce
- Tableau électrique avec disjoncteurs 1pce
- Prise deux pôles + terre 1pce
- Coffret de distribution pour ligne téléphonique 1pce

Salle de bain

- Interrupteur plus un point lumineux 2pces
- Prise deux pôles + terre 1pce
- Socket avec ampoule 60W 2pces
- Équipotential pour baignoire ou douche 1pce

Toilettes

- Interrupteur plus un point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce

Séjour

- Prise deux pôles + terre 4pces
- Double prise deux pôles + terre 1pce
- Tubage + câble téléphone/ internet 1pce
- Tubage + câble TV antenne 1pce
- Interrupteurs plus un point lumineux 2pces
- Socket avec ampoule 60W 2pces
- Vidéophone + sonnerie 1pce

Cuisine

- Prise deux pôles + terre 4pces
- Alimentation triphasée pour cuisinière électrique 1pce
- Double prise deux pôles + terre 2pces
- Interrupteur plus un point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce

Chambres

- Prise deux pôles + terre 3pces
- Interrupteur plus un point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce

Porte-fenêtre et châssis

- Arrivée de courant pour les volets roulants électriques 1pce

Terrasses

- Interrupteur plus un point lumineux avec lampe 1pce
- Prise deux pôles + terre 1pce
- Porteur pour fixer un luminaire 1pce

Équipement électrique pour une cave ou un garage

- Prise deux pôles + terre 2pces
- Interrupteur hermétique plus un point lumineux 1pce



Nota :

Tous les interrupteurs et prises sont de couleur blanc alpin. Un tubage vide avec tire-fils peut être placé moyennant un supplément.

Chauffage

Températures intérieures

Production de chaleur

La chaudière, en copropriété, est au gaz de ville.

La chaudière est équipée de tous les accessoires indispensables à son bon fonctionnement.

Le calcul de la puissance de la chaudière est basé pour garantir les températures ci-dessous, énumérées par une température extérieure minimale de -12 degrés.

- 18° dans les chambres.
- 22° dans les séjours.
- 21° dans les cuisines.
- 24° dans les salles de bains.

Appareils d'émission de chaleur

Les radiateurs sont placés aux endroits requis pour une bonne répartition de chaleur. Ils sont en acier à panneaux et ailettes internes de convection, émaillés par trempage complet (blanc cassé).

Conduits et prises de ventilation

Un groupe de ventilation mécanique assure la ventilation de chaque appartement et duplex :

- Une bouche d'extraction avec autorégulateur de débit est placée dans le WC, la salle de bains et la cuisine ;
- Une bouche de pulsion est placée dans le séjour et les chambres ;
- Les gaines avec flexible isolé et silencieux passe dans les gaines techniques.

Équipement de télécommunication

Radio et TV

Une prise d'antenne est prévue dans le living et les chambres. Le raccordement, le câble et les frais relatifs à ce raccordement sont à charge de l'acquéreur. Une gaine + câbles est placé par le maître de l'ouvrage.

Téléphone et internet

Une prise de téléphone est prévue dans le living. Le raccordement et les frais relatifs à ce raccordement sont à charge de l'acquéreur. Une gaine + câble est placé par le maître de l'ouvrage.

Vidéophone

Un module « portier-électrique » avec camera comprenant les touches d'appel individuel est placé à l'entrée.

Les frais de raccordement sont à charge du maître de l'ouvrage.

L'installation est encastrée, mise à la terre par une bande galvanisée placée en fondation sous le périmètre du bâtiment et reliée à une barre équipotentielle.

Sont installés :

- Un coffret pour 2 compteurs et champ divisionnaire IP 54 avec 20 circuits 1x16A, circuit 3x16A et interrupteur différentiel 40A/30mA.
- Un bouton d'appel à l'extérieur et une sonnerie;
- Un éclairage extérieur avec détecteur de mouvements en façade avant ;
- Un éclairage terrasse avec interrupteur ;

Tous les interrupteurs et prises sont de couleur ivoire. Le détail de l'installation électrique peut être transmis sur demande du futur propriétaire.

DIVERS :

Raccordements

Les travaux de terrassement pour la mise en place de gaines en PVC sont réalisés par l'entrepreneur.

Les raccordements et les frais relatifs à ces raccordements sont à charge de l'acquéreur.

Raccordements divers

Les taxes ou autres participations (compteurs eau, électricité...) pour l'établissement des raccordements privés - eau, électricité, téléphone et antenne collective - restent à la charge de l'acquéreur.

Les frais de taxe d'infrastructure fixés par la Commune par unité et déjà payés par le promoteur seront refacturés après la passation de l'acte de vente par-devant le notaire.

Boîte aux lettres

Les ensembles de boîtes aux lettres sont placés.
Une boîte par logement avec 2 clefs.

Egouts

La fourniture et la mise en place d'une tuyauterie en fonte, en terre cuite ou similaire pour le raccordement au réseau existant sont réalisées par l'entrepreneur.

PARTICULARITES

Entreprises réservées

Aucune autre entreprise que celles désignées par l'entrepreneur n'aura le droit d'effectuer des travaux sur le chantier avant la réception de la maison.

Nettoyage

A la fin des travaux, un nettoyage superficiel de la maison est prévu.

Cotation des plans et photos

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre les maçonneries brutes. Une différence éventuelle entre les mesures indiquées et les mesures réellement calculées après travaux ne pourra donner lieu à une réclamation que si cette différence excède 3%.

Les photos et plans du présent descriptif sont donnés à titre d'illustration et ne sont pas contractuels.

Assurances

Pour la construction de cette maison, l'entrepreneur aura contracté une assurance globale habitation et responsabilité civile qui restera à sa charge jusqu'à ce que l'acquéreur soit propriétaire du terrain. Celui-ci devra ensuite faire assurer son bien.

Permis

La construction sera réalisée en conformité avec les autorisations administratives requises.

Wilwerdange, le.....

Le maître de l'ouvrage.

L'acquéreur.