F.LODOMEZ
CONSTRUCTION





LOT 1

RÉALISATION D'UNE MAISON
à NOCHER

Um Buren,9 à L-9674 Nocher

Section A de Nocher parcelle N°31/3159 (lot 1)

« 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

Top qualité - Entreprise générale - Tous les corps de métiers

Pour LODOMEZ CONSTRUCTION, 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.

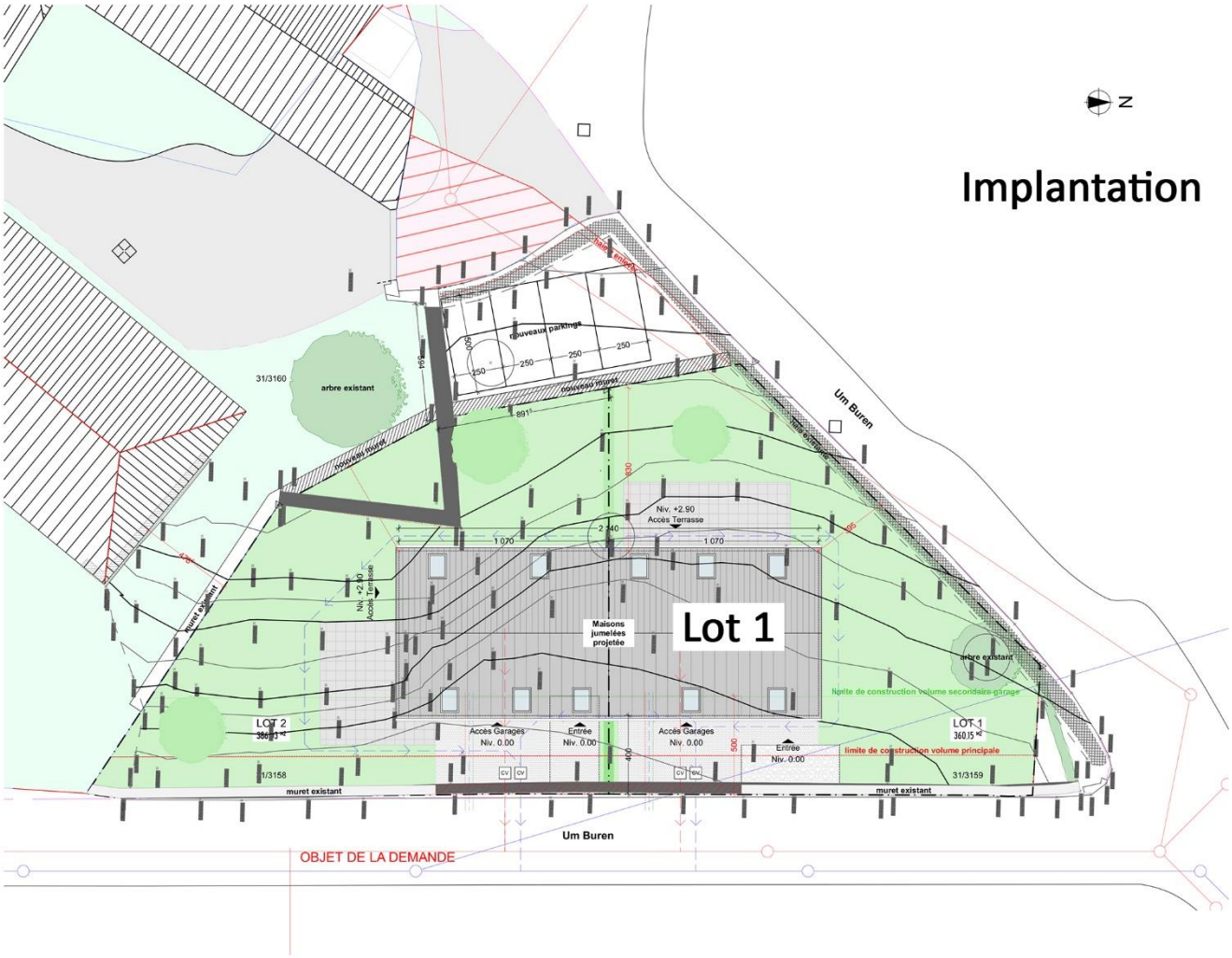
Actif principalement sur le Grand-Duché de Luxembourg depuis plus de 35 ans, LODOMEZ CONSTRUCTION c'est plus de 600 appartements, 350 maisons individuelles et de spectaculaires rénovations.

Notre activité s'appuie sur un système intégré de management qualité, sécurité et environnemental.
Avec la volonté partagée de privilégier le savoir-être, la convivialité, l'âme d'artisan …

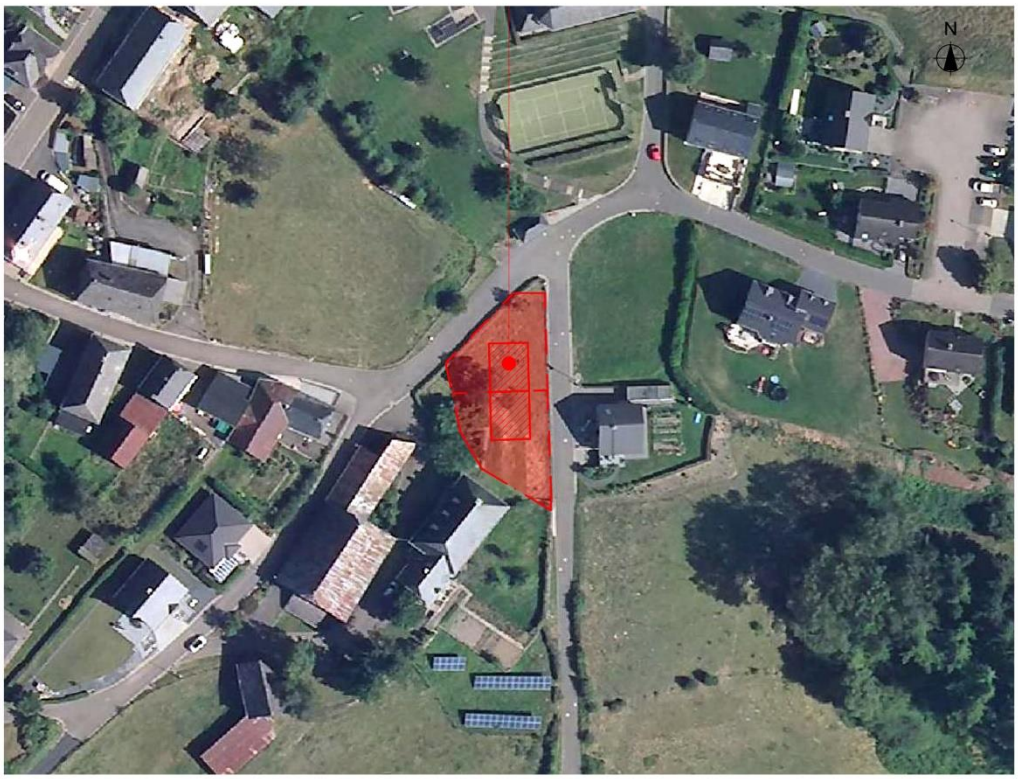
Bienvenue chez vous, nous nous sommes occupés de tout, de A à Z !



Implantation



Vue aérienne



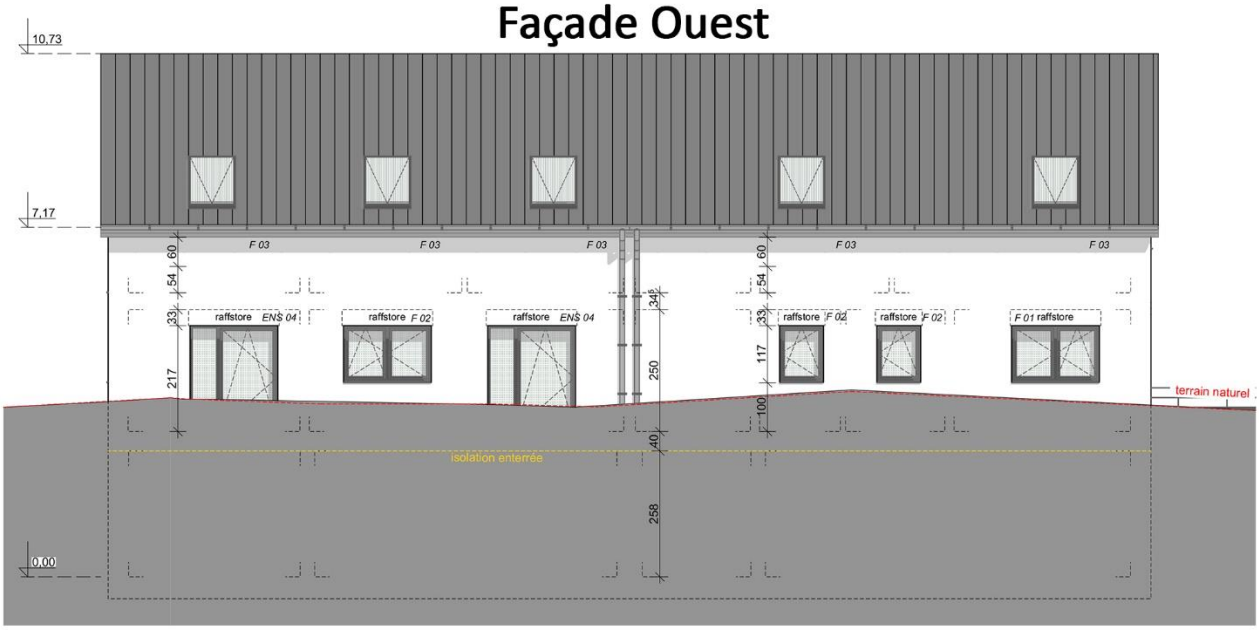


Vue avant

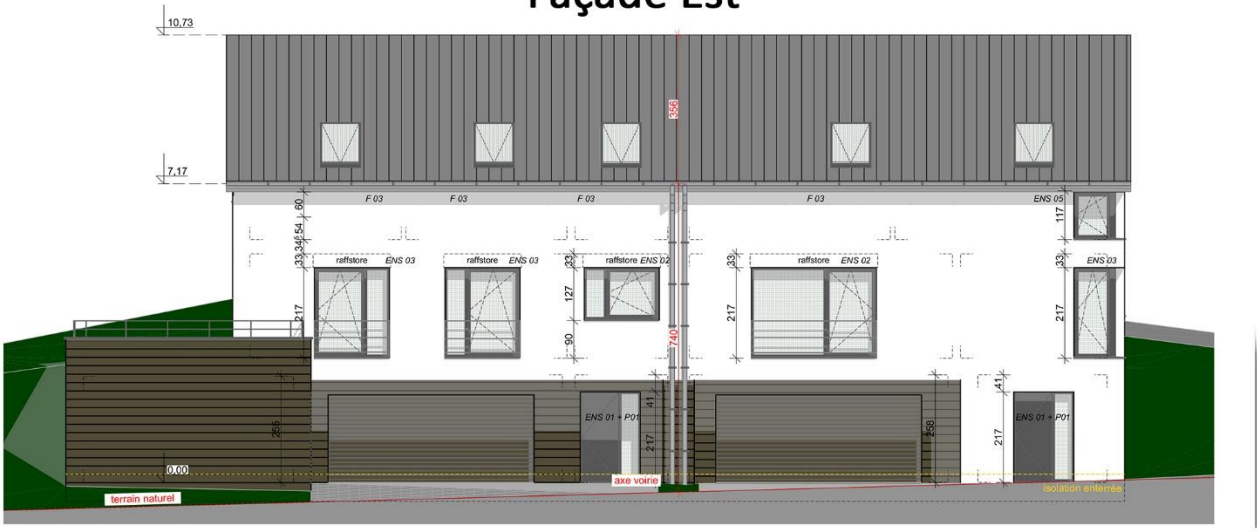


Vue arrière

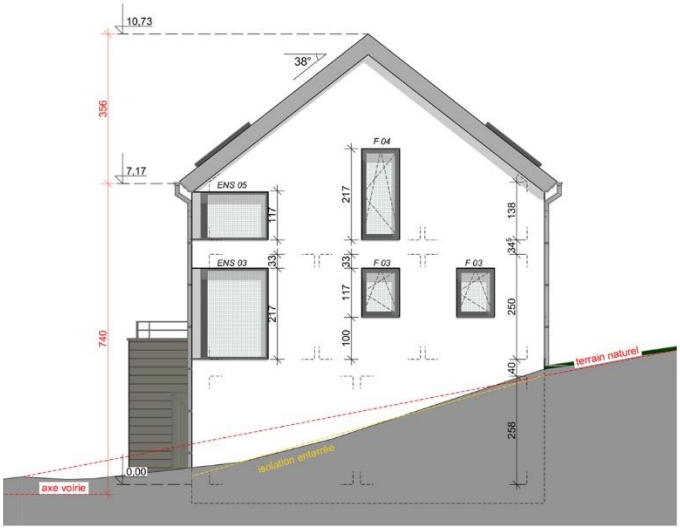
Façade Ouest



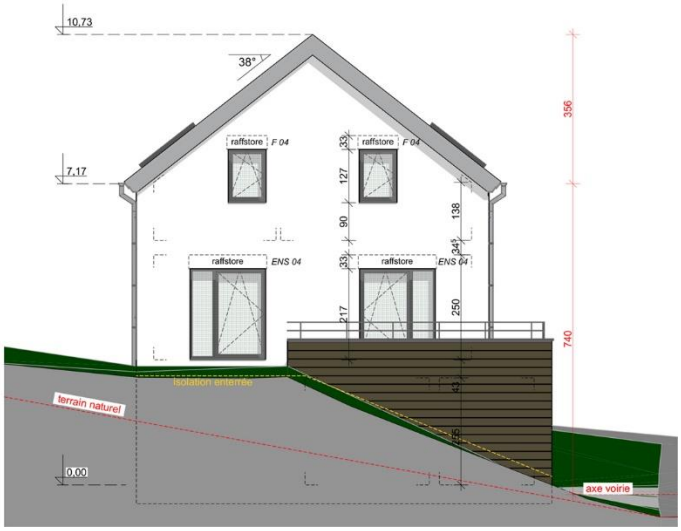
Façade Est

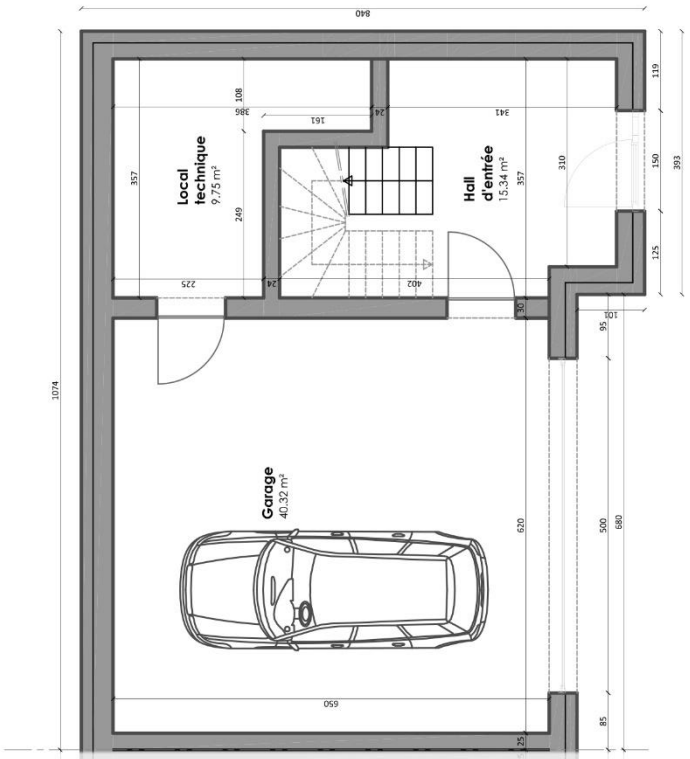


Façade Nord

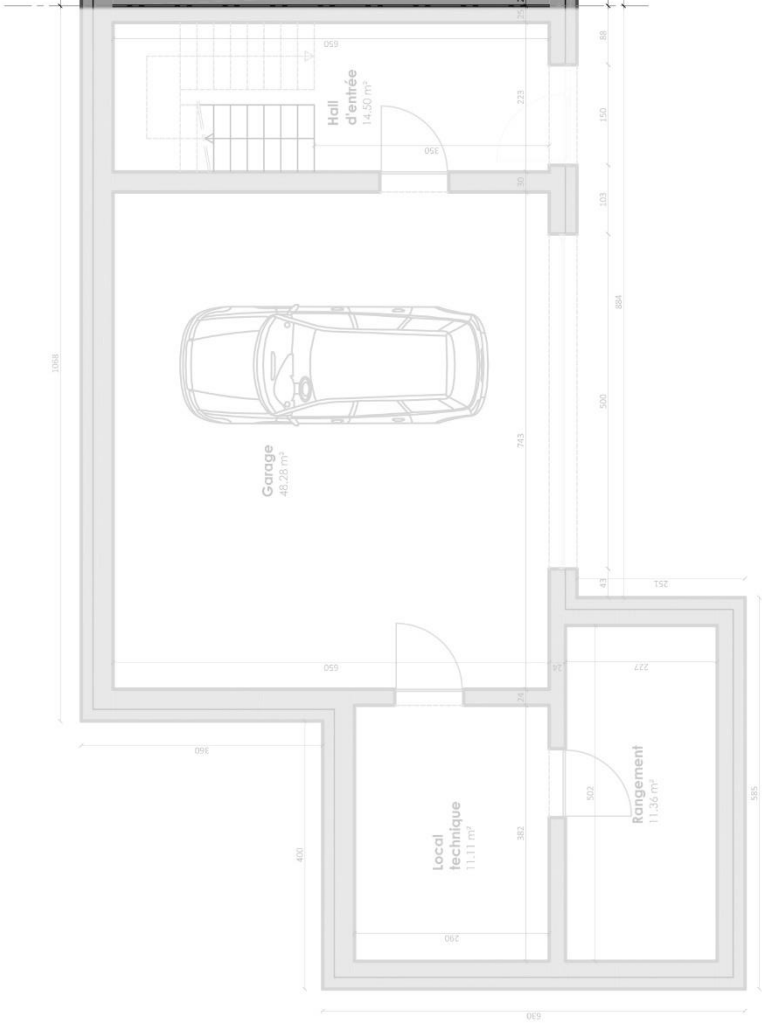


Façade Sud

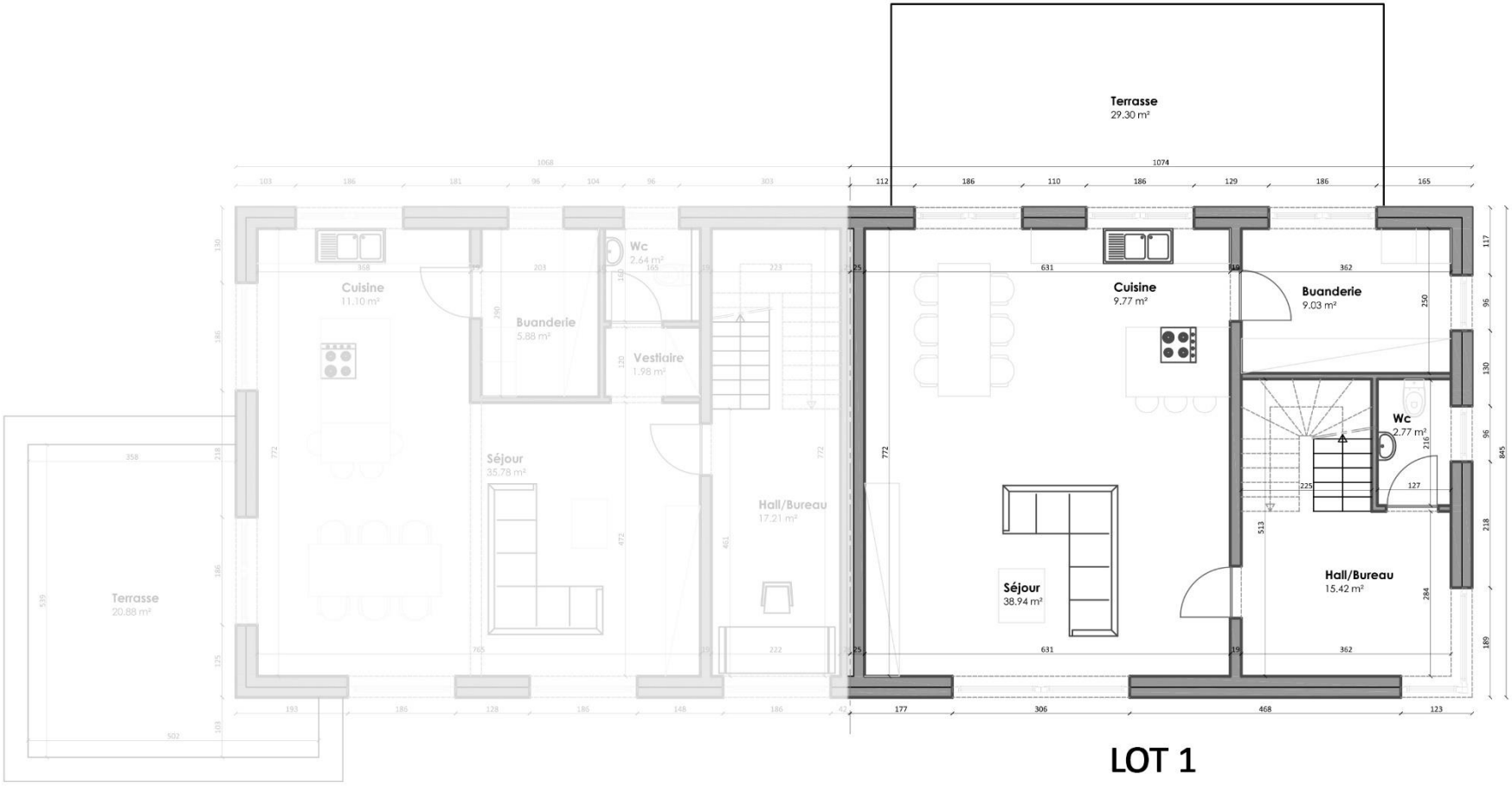




LOT 1



Plan sous-sol



LOT 1

Plan rez-de-chaussée



LOT 1

Plan étage 1

SITUATION

Nous vous proposons une nouvelle construction sur un terrain situé sur la Commune de Goesdorf, section A de Nocher, Um Buren,9 à L-9674 Nocher, parcelle N°31/3159 (lot 1).

MAISONS A BASSE ENERGIE

Nous vous proposons une maison unifamiliale à basse énergie
Les exigences par rapport à l'architecture, à l'enveloppe du bâtiment ainsi qu'aux installations techniques sont les plus élevées.

Sous-sol

- Hall d'entrée
- Local technique/buanderie
- Garage 2 voitures

Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée/bureau
- Salle à manger/living
- Cuisine
- WC

1er étage

- Espace bureau/jeux
- 3 chambres
- Salle de bain

L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT SE CARACTÉRISE COMME SUIT :

Sol

1. 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 ;
- Chape de ± 8cm.

2. 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 polyuréthane de ± 16cm ;
- D'une chape de ±8cm.

3. 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 de ± 8cm.

Maçonnerie extérieure

4. Murs périphériques enterrés

Ils sont réalisés en blocs de béton lourd recouverts de :
-deux couches de mortier hydrofuge ;
-isolation de type XPS
-platon
Suivant étude statique, les blocs de béton lourd peuvent être remplacés par des pré-murs.

Une armature de joints de type Murfor placée tous les 3 tas de blocs assure le renforcement des murs intérieurs et extérieurs.

5. Murs périphériques apparents

Ils sont réalisés en blocs de béton lourd recouverts de :
-mortier de collage
-panneaux isolants : +/- 25cm EPS pour façade isolante ;
-mortier d'armature
-armature en fibre de verre.

En façade, un crépi légèrement structuré de ± 7mm d'épaisseur est posé en 2 couches à la taloche (teinte suivant indication des plans).

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

Maçonnerie intérieure

Elle est soit en blocs de béton cellulaire de type Ytong de 10cm ou 15cm d'épaisseur pour la cuisine, soit en blocs de béton lourd de 14 ou 19cm d'épaisseur selon calcul de stabilité.

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 pênes 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
- Des volets roulants de la même teinte que les châssis, ajourés à 60% sous lamelles à bouchons, sont prévus à toutes les fenêtres et portes fenêtres.
  - Pour max 180cm en PVC

- Au-delà de 180cm en Aluminium

- Velux
  - Les fenêtres de toit en polyuréthane blanc offrent une résistance optimale à l'humidité, sont faciles d'entretien et contemporaines. Leur âme en bois améliore la stabilité et est enrobée de polyuréthane laqué blanc.
  - La fenêtre est équipée de double vitrage isolant. K-moyen de la fenêtre : 1.3 w/m2
  - Affaiblissement acoustique : 35 dB (Rw).
  - La finition de la baie est identique à la finition du plafond en sous-toiture.

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

6. **Charpente, couverture et accessoires**

Les vernes et les chevrons sont en sapin du pays brut. La couverture est en tuiles terre-cuite et 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.

7. **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.

GENERALITES

Les finitions intérieures se déclinent comme suit :

Revêtements de sol

1. **Des pièces des caves et garage**

Le carrelage est placé sur chape (fourniture = 15 €/m² HTVA). Les plinthes sont en carrelage (fourniture=7,5 €/m HTVA).

2. Des pièces du rez-de-chaussée et 1er étage

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.

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

1. Des pièces

Toutes les pièces, à l'exception des caves, du garages et de la salle de bain, sont enduites d'un mortier de plâtre. Un délai de 6 mois minimum doit être respecté avant la mise en peinture de l'enduit (12 mois conseillés).

2. De la salle de bain

Les murs reçoivent un carrelage sur toute la hauteur du sol au plafond (fourniture=25€/m² HTVA).

Le choix du carrelage du sol et mural se fait suivant échantillons présentés par l'entrepreneur.
Les carrelages seront à choisir sur base de ce prix à :
CASA DE LA PIETRA A.G
Industriezone II - John-Cockerill-Straße 1 B-4780 St. Vith
Tel +32 80 22 11 68
Fax +32 80 22 12 87
info@casadelapietra.be
www.casadelapietra.be

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

Les blocs-portes (non vitrés) sont en imitation type CPL avec serrures simples à 1 tour de clef et une paire de clenches.
Fourniture : 250€/pièce HTVA
À la demande du client, d'autres types de portes sont envisageables, moyennant supplément, s'il y a lieu.

Fournisseur :
MENOVA AG
Zoning Ind. II Steinerberg 2
4780 ST.VITH
Tel +32 80 28 06 50
Fax +32 80 28 06 90
info@menova.be
www.menova.be

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 anti vide. 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 du sanitaire

- Un lavabo blanc standard avec meuble, robinets équerre chromé et mitigeur ;
- Un lave-mains blanc standard avec robinet équerre chromé et mélangeur ;
- 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 ;
- Un WC suspendu blanc standard avec lunette et couvercle blanc ;



Nota :
Les marques des appareils sanitaires sont définies par le maître de l'ouvrage auprès du fournisseur.
Les acquéreurs sont invités, par écrit, à notifier leur choix auprès de ce fournisseur. Le choix hors standard est possible moyennant supplément de prix.



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

VOIR OFFRE du SOUS-TRAITANT en ANNEXE



DESCO MALMEDY
O l'z-Eyôs 2
4960 Malmedy
TEL +32 80 89 29 20
Fax +32 80 89 29 29
malmedy@desco.be
www.desco.be

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.

Une citerne d'eau de pluie sera installée ainsi qu'une pompe hydrophore raccordée aux toilettes et robinets extérieurs.

Electricité

1. 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.

2. Panneaux Photovoltaïques

Des panneaux photovoltaiques pourront être placés moyennant supplément, pour la production d'électricité.

3. Puissance à desservir

La puissance est de 40A par logement.

4. Équipement des locaux d'un logement standard

Hall

- Interrupteur 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 douche

- Interrupteur plus un point lumineux 2pces
- Prise deux pôles + terre 1pce
- Socket avec ampoule 60W 2pces
- Équipotentiel 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
- Interrupteur 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

Terrasse

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

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

5. Sonnerie des portes

Un bouton d'appel à l'extérieur du logement et une sonnerie sont installés.

Chauffage

1. Températures intérieures

Production de chaleur
Une chaudière, individuelle au mazout type BUDERUS GB 125.
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.
- 21 ° dans les cuisines.
- 22° dans les séjours.
- 24° dans les salles de bains.

2. Chauffage par le sol

VOIR OFFRE du SOUS-TRAITANT en ANNEXE

3. 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

1. 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.

2. 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.

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.

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.

PARTICULARITÉS

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.

NOTES :

www.lodomez-construction.com

F.LODOMEZ CONSTRUCTION

contact@lodomez-construction.com

LUXEMBOURG

44, Hauptstrooss
L-9980 WILWERDANGE

Tél. +352 97 92 93
Fax +352 97 93 90

BELGIQUE

Chemin du Raideu 21,
B-4960 XHOFFRAIX-MALMEDY

Tél. +32(0)80 79 90 10
Fax +32(0)80 79 90 11

www.lodomez.be