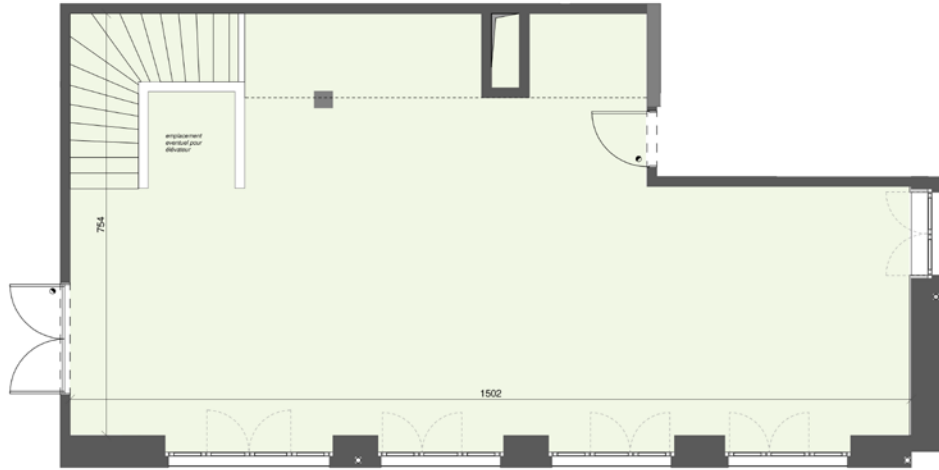


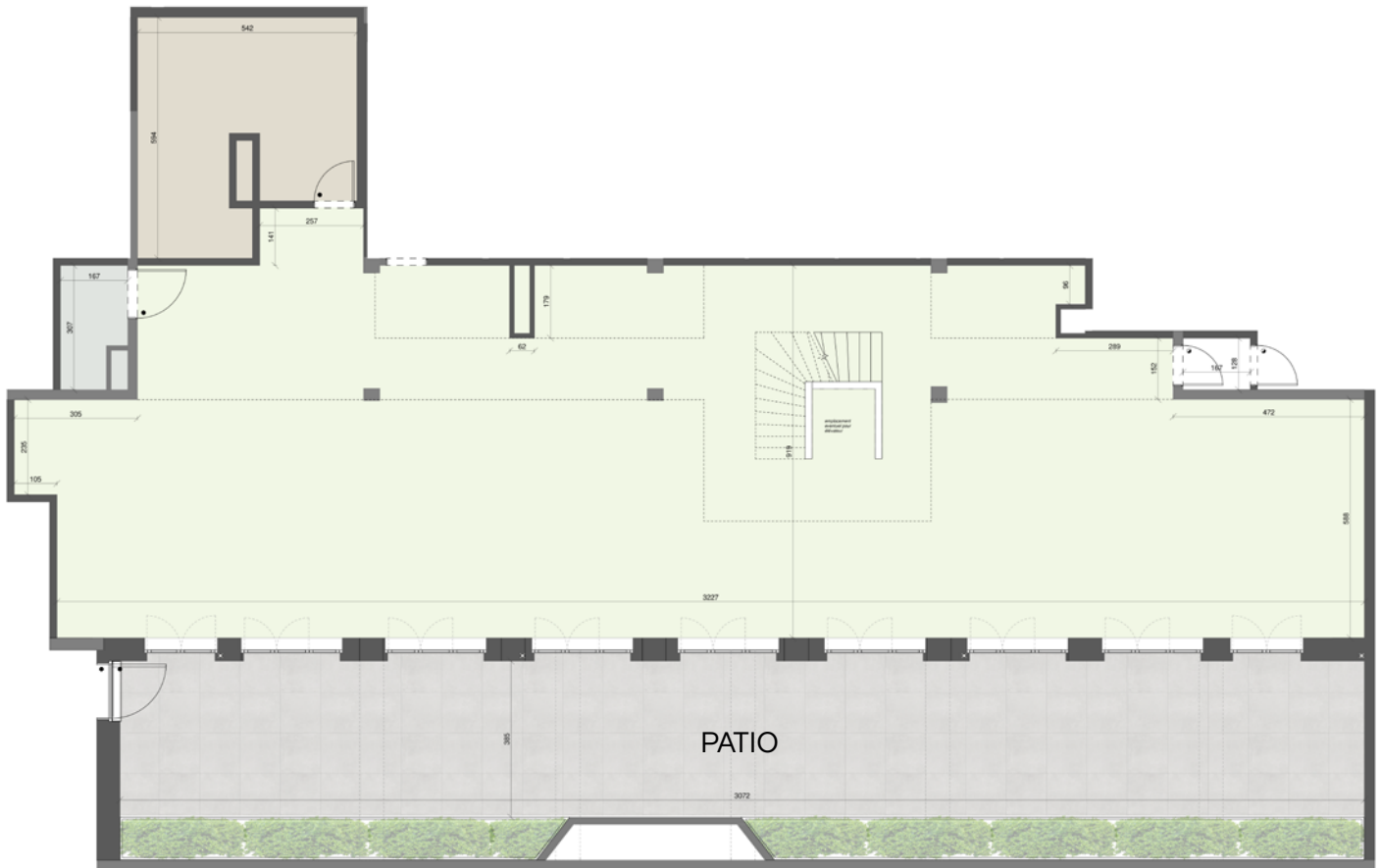
BELIA

BELAIR APARTMENTS




ACTIVITÉ DE SERVICES



REZ DE CHAUSSEE



REZ DE JARDIN

	ACTIVITÉ DE SERVICES (LOT 101 + 106)	SURFACE CADASTRALE 394,98 m²	PATIO 126,43 m²	SURFACE CAVE 17,34 m²	
	REZ DE JARDIN REZ DE CHAUSSEE	PARKING (LOT 018) B46 + B47		CAVE (LOT 038) 313	

Ce plan est sujet à d'éventuelles modifications dues aux nécessités techniques de réalisation. Tout le mobilier, placards, cuisine ainsi que les machines à laver et sèche-linge, sont représentés à titre illustratif et ne sont pas fournis. Hauteur sous-plafond (HSP) = min. 2,50m / HS faux-plafond = min. 2,30m (hall = min. 2,20m). La cave est incluse dans le prix de vente. Il n'y a pas d'obligation d'acquiescer l'emplacement de parking attribué à l'appartement. Document non contractuel et remis à titre informatif.

NOTICE DESCRIPTIVE – ESPACE PROFESSION LIBERALE

1. Informations générales

A. Implantation :

L'espace combine efficacité architecturale (volumétrique) et intégration harmonieuse avec les espaces environnants.

B. Programme général

L'espace est réparti sur 2 niveaux :

- Le rez de chaussée, d'une surface de 88 m² comprendra notamment l'entrée et l'accueil
- Le rez de jardin, s'étend sur 307 m² et est accessible via l'intérieur (par un escalier et un ascenseur privatif, optionnels). A ce niveau on retrouve également les locaux techniques et les archives.
- Le rez de jardin donne accès à un patio végétalisé d'une surface de 126 m² à usage exclusif.
Les aspects liés à l'entretien de cet espace et aux obligations de l'occupant sont repris dans l'acte de base.
- Cet espace est livré non parachevé.

C. Principe de modulation

La conception et la configuration de l'immeuble répondent au principe d'une modulation d'environ 3,50m en façade sur une profondeur pouvant aller jusqu'à 6,00m tenant compte de zones de circulations et services. Chaque module peut être cloisonné.

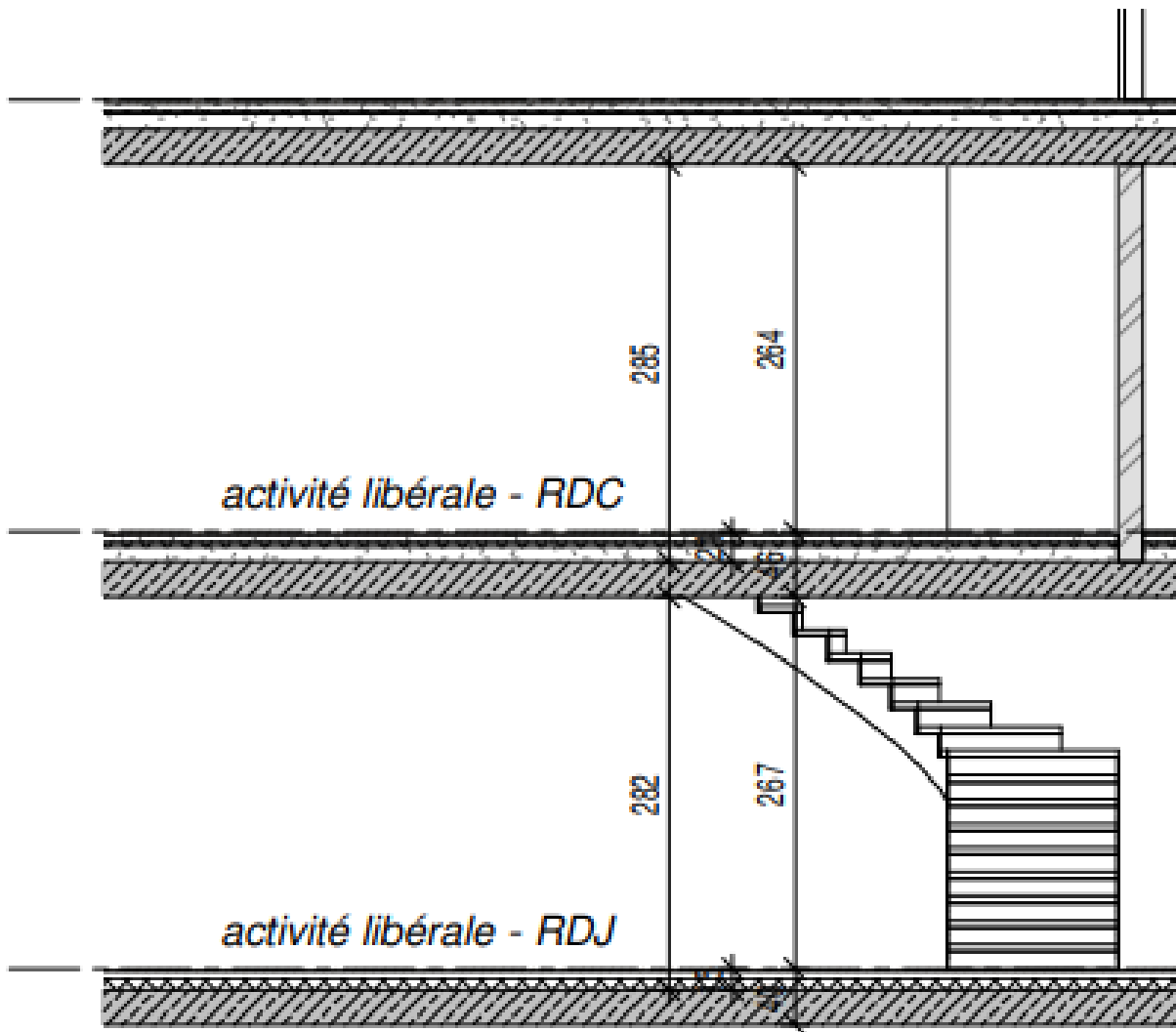
Les circulations primaires se situeront alors côté intérieur.

D. Hauteurs libres

La hauteur sol/plafond, de dalle à dalle est de :

- +/-2,80 m pour les zones bureaux ;
- Minimum 2,10 m minimum en-dessous de tous les tuyaux dans les sous-sols.

Un faux-plafond technique, dont la hauteur est à déterminer, est à prévoir dans les zones de circulation.



2. Conception & construction

A. Superstructure

La structure des bâtiments est en béton. Le principe constructif est celui des poteaux / poutres, offrant une grande flexibilité intérieure. Les dalles sont béton coulé en place. En plus des surcharges fixes (béton, chapes, revêtements et équipements), les surcharges d'utilisation suivantes seront prises en compte :

Les surcharges d'utilisation/ charges d'exploitations sont 380 kg/m² (300 kg/m² charges d'exploitations bureaux, profession libérale et 80 kg/m² pour le cloisonnement - léger) .

B. Façades

La façade sud dispose de nombreuses ouvertures de 2 ou 3 éléments vitrés allant jusqu'au sol et parmi lesquels systématiquement deux sont ouvrants.

Pour plus de détails, voir point 2.4 Menuiseries Extérieures

C. Isolation thermique

Le preneur est tenu de respecter les prescription du CPE (voir extrait au poste F. CPE) qui imposent de prévoir une chape isolante avant pose du revêtement de sol.

D. Techniques

L'ensemble des attentes techniques sont prévues pour permettre à l'utilisateur de se raccorder aux équipements de l'immeuble, décrits ci-avant.

En détail :

a. Chauffage/Refroidissement

Pour le chauffage et le refroidissement des locaux, des échangeurs de chaleur sont mis à disposition de l'exploitant dans son local technique. De cette manière, il ne devra (et ne pourra) pas effectuer de modifications sur l'installation du bâtiment. La puissance mise à disposition est de 30 kW, tant en chaud (régime secondaire 50/35 °C) qu'en froid (régime secondaire 14/20 °C).

Elle est le résultat d'un prédimensionnement, respectivement selon EN 12831 et VDI 2078, pour permettre d'effectuer le chauffage et le refroidissement des locaux de telle manière à les maintenir entre 20 et 26 °C, avec les charges internes spécifiques suivantes :

- personnes : 70 W sensibles + 45 W latents, par personne
- équipements zones CASCO : 15 W/m²
- éclairage : 8 W/m²

Remarque importante : la puissance de refroidissement globale du bâtiment étant limitée, la priorité est donnée aux logements, dès lors aucune garantie ne peut être donnée par rapport à la puissance disponible au secondaire de l'échangeur « froid » et il est conseillé au preneur d'opérer le refroidissement éventuel de ses locaux par ses propres moyens (unité à détente directe, redondance éventuelle, etc.).

b. Ventilation

Pour la ventilation des locaux, une prise et un rejet d'air sont mis à disposition de l'exploitant dans son local technique. De cette manière, il ne devra (et ne pourra) pas effectuer de modifications sur l'installation du bâtiment. Le débit mis à disposition est de 2000 m³/h.

Il est le résultat d'un prédimensionnement selon ITM-SST 1814.1 pour une fréquentation maximale de 1 personne par 8 m².

c. Eau potable

Pour l'apport des locaux en eau potable, une arrivée d'eau de ville froide est mise à disposition de l'exploitant dans son local technique. De cette manière, il ne devra (et ne pourra) pas effectuer de modifications sur l'installation du bâtiment. Le débit (de pointe) mis à disposition est de 0,65 l/s.

Il est le résultat d'un prédimensionnement selon DIN 1988-100 pour l'équivalent de 8 lavabos, 1 évier, 1 douche, 1 urinoir et 3 WC.

d. Courants forts

Pour l'alimentation des locaux en électricité, un coffret « sectionneur » est mis à disposition de l'exploitant dans son local technique. De cette manière, il ne devra (et ne pourra) pas effectuer de modifications sur l'installation du bâtiment. La puissance mise à disposition est de 70 kVA. Elle est le résultat d'un prédimensionnement selon des valeurs habituelles et reconnues au Grand-Duché de Luxembourg pour une activité de service telle que proposée ici.

e. Courants faibles

Pour la détection incendie des locaux, l'exploitant devra se tourner vers l'entrepreneur en électricité du bâtiment, afin que ce dernier puisse proposer et exécuter la détection incendie des locaux selon les prescriptions en vigueur dans le bâtiment.

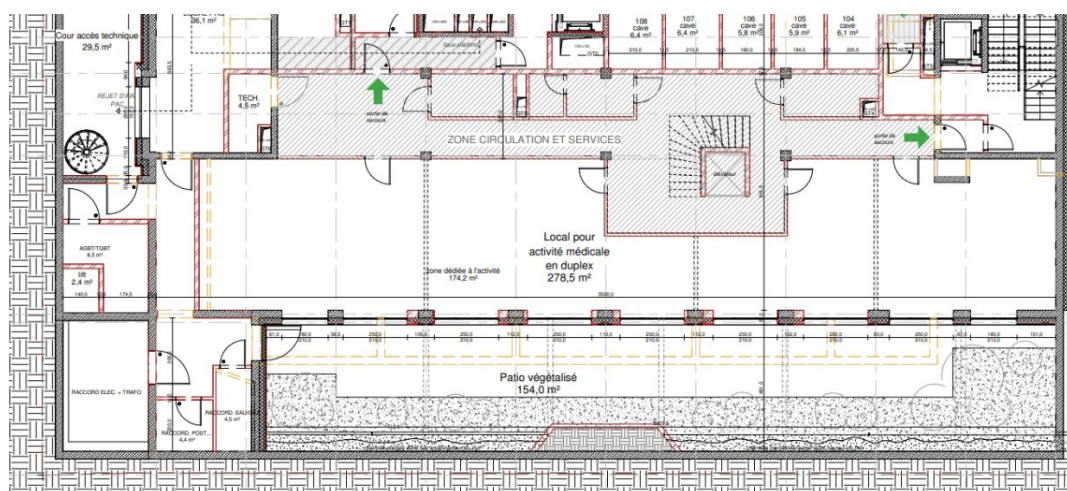
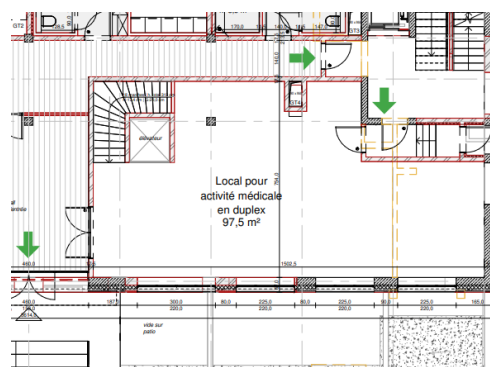
Pour la vidéoparolophonie, le contrôle d'accès et la vidéosurveillance, l'exploitant pourra se tourner vers le même entrepreneur, dans la mesure où l'installation du bâtiment permettra de recevoir de nouveaux utilisateurs – bien entendu, les restrictions d'usage pour ces sous-installations seront garanties par l'installateur, de telle manière que nul autre que lui et l'exploitant ne puisse les visualiser et les contrôler.

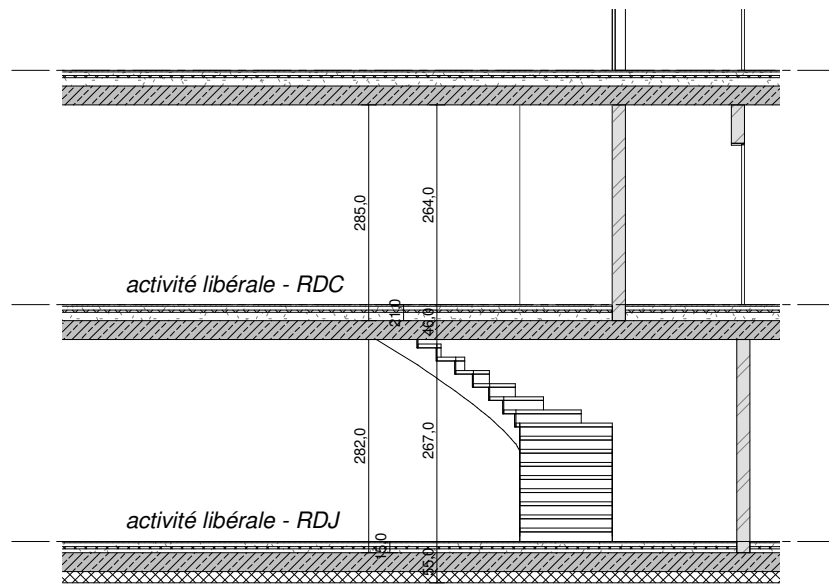
Raccordement Post :

Pour la fibre un tube vide reliant le local au local Post est prévu en base

L'ensemble des travaux décrits dans cette section restent à la charge du preneur.

E. Plans





MAÎTRE DE L'OUVRAGE

BRASSEUR s.à.r.l

83, Grand-Rue L-1661 LUXEMBOURG

NOM DU PROJET

IMMEUBLE BRASSEUR

14a, rue Jean-Pierre Brasseur
L-1258 Luxembourg

ARCHITECTE



FABECK ARCHITECTES
ARCHITECTURE ET URBANISME

1, RUE DU CHÂTEAU
LU-8385 KOERICH

T. (+352) 26 30 80
F. (+352) 28 30 54 81

MAIL@FABECKARCHITECTES.LU
WWW.FABECKARCHITECTES.LU

PHASE

EXE

ÉCHELLE

1 : 100 08/06/22
DATE DE CRÉATION

TITRE DU PLAN

COUPE DANS LOCAL ACTIVITE LIBERALE

**Projet BELR
À Luxembourg**

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
BATIMENT FONCTIONNEL - NEUF

Thomas LÖFFLER
Julien L'HOEST

Réf. : 11 081d - 1



Passeport énergétique

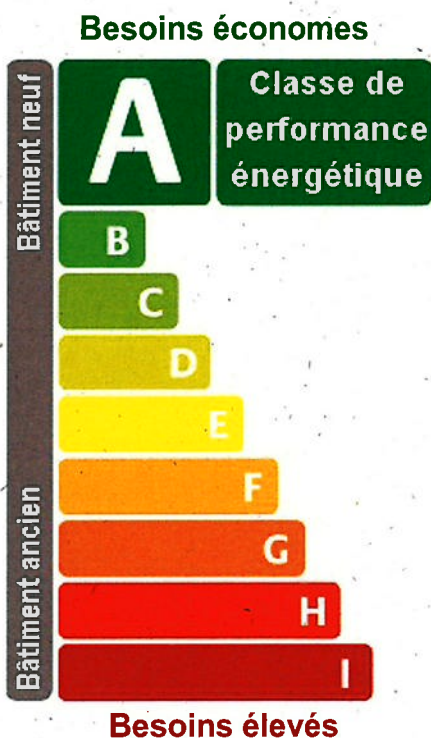
sur base du besoin énergétique calculé



Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mises à jour	Date d'expiration
P.20250526.1258.14A.m.B	IP/10084	26/05/2025	2029 2032	26/05/2035

Classe de performance énergétique



Classe d'isolation thermique



Classe de performance énergétique

La classification dans la classe de performance énergétique est basée sur le besoin total en énergie primaire, qui tient compte de l'enveloppe thermique du bâtiment, des installations techniques pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'humidification, l'éclairage, la préparation d'eau chaude sanitaire ainsi que de leurs auxiliaires. De plus elle tient compte de l'aspect environnemental du vecteur énergétique utilisé.

Classe d'isolation thermique

La classe d'isolation thermique est déterminée en fonction de l'indice du besoin en chaleur de chauffage. Cet indice tient compte de la qualité thermique des murs, toits, dalles et des fenêtres ainsi que du type de construction, de la qualité d'exécution (étanchéité à l'air) et de l'orientation du bâtiment.

Classes

La classification s'effectue de la classe A (meilleure classe) à I (classe la plus mauvaise).

Bâtiment passif	classes \leq A*
Bâtiment à basse consommation d'énergie	classes \leq B*
Bâtiment à économie d'énergie	classes \leq C*

*dans les classes: Performance énergétique, isolation thermique, performance environnementale et respect des critères d'étanchéité à l'air

Informations concernant le bâtiment

Désignation du bâtiment
Type de bâtiment
Motif d'établissement
Adresse
Code postal/localité
Année de construction
Surface de référence énergétique, A_n
dont ventilée méc.
dont refroidie

BELR
Autres bâtiments à conditionnement
Demande d'autorisation de bâtir
rue Jean-Pierre Brasseur 14A
1258 LUXEMBOURG
2025
3.791 m²
3.071 m²
3.038 m²

Expert

TLR/JLT
Energie et Environnement S.A.
rue d'Eprenay 15
L-1490 LUXEMBOURG
22 46 23

Propriétaire

Baltisse
Pauline van Pottelsberghelaan 10
9051 Gent
+32 9 285 78 30

Signature expert

**ENERGIE ET ENVIRONNEMENT
INGENIEURS - CONSEILS S.A.**
15, rue d Eprenay L-1490 Luxembourg
Tel: 22 46 23

Lieu, date

Luxembourg le 26 mai 2025

12



Passeport énergétique

sur base du besoin énergétique calculé

Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mises à jour	Date d'expiration
P.20250526.1258.14A.m.B	IP/10084	26/05/2025	2029 2032	26/05/2035

Classe de performance énergétique

Besoin total en énergie primaire



ce bâtiment atteint ...

68,9 kWh/(m²a)

Besoin en énergie primaire

Chauffage



ce bâtiment atteint ...

20,4 kWh/(m²a)

Eclairage



ce bâtiment atteint ...

5,5 kWh/(m²a)

Ventilation



ce bâtiment atteint ...

10,3 kWh/(m²a)

Froid



ce bâtiment atteint ...

15,8 kWh/(m²a)

Eau chaude sanitaire

ce bâtiment atteint ...

13,2 kWh/(m²a)

Energie auxiliaire

ce bâtiment atteint ...

3,8 kWh/(m²a)

Classe d'isolation thermique

Besoin en chaleur de chauffage



ce bâtiment atteint ...

26,1 kWh/(m²a)

Classe de performance environnementale

Emissions totales de CO₂



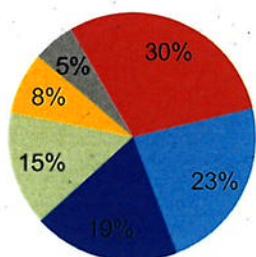
ce bâtiment atteint ...

16,9 kgCO₂/(m²a)

Besoin total annuel en énergie primaire et émissions de CO₂

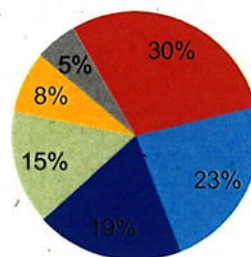
Besoin total en énergie primaire

kWh par an
261.341



Emissions totales de CO₂

kgCO₂ par an
63.960



- Chauffage
- Eau chaude
- Eclairage
- Ventilation
- Froid
- Energie auxiliaire

02



Passeport énergétique

sur base du besoin énergétique calculé



Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

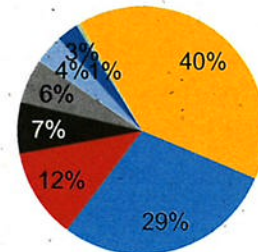
No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mises à jour	Date d'expiration
P.20250526.1258.14A.m.B	IP/10084	26/05/2025	2029 2032	26/05/2035

Zones du bât. en fonction de l'utilisation

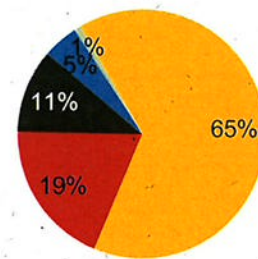
Nr.	Zone	Surface en m ²	en %	de A _n	chauffer	climatiser	éclairer	ventiler
1	Circulation	720	11,6%	•	•	•	•	•
2	Logement	2.453	39,7%	•	•	•	•	•
3	Activité libéra...	412	6,7%	•	•	•	•	•
4	Buanderie	33	0,5%	•	•	•	•	•
5	Parking	1.800	29,1%					
6	Technique NC	234	3,8%					
7	Caves NC	360	5,8%					
8	Logement dernie...	173	2,8%	•	•	•	•	•

Représentations en fonction des surfaces des zones

Répartition en fonction de la surface totale



Répartition en fonction de la surface de référence énergétique

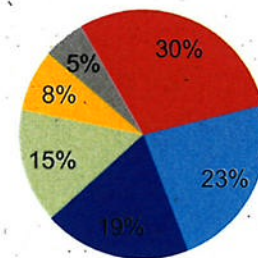


Informations sur la classe d'économie

Utilisation de l'énergie	Classe	Part	Electricité	Energie fossile	Chauff. urbain	Energie ren.	Autres
Chauffage	B	29,6%	•	•	•	•	•
Eau chaude	E	19,2%	•	•	•	•	•
Eclairage	A	8,0%	•	•	•	•	•
Ventilation	B	14,9%	•	•	•	•	•
Froid	B	22,9%	•	•	•	•	•
Energie auxiliaire	A	5,4%	•	•	•	•	•

Représentation sur la classe d'économie

Répartition des coûts d'énergie en fonction de l'utilisation de l'énergie



La classe d'économie donne une indication approximative des coûts énergétiques estimés sur base de valeurs moyennes à long terme dans un système de classe. Dans cette évaluation, les besoins en énergie calculés pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'humidification, l'éclairage et l'eau chaude sanitaire sont évalués sur base de coûts énergétiques moyens à long terme. Les paramètres de référence en matière de qualité d'exécution de la construction, d'installations techniques et de vecteurs énergétiques constituent la classe de référence D.

Classe d'économie



R



Passeport énergétique

sur base du besoin énergétique calculé

ENERGY EFFICIENT

Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mises à jour	Date d'expiration
P.20250526.1258.14A.m.B	IP/10084	26/05/2025	2029 2032	26/05/2035

Installations techniques & mode de production (les installations et générateurs principaux)

Générateurs de chaleur

- 1 Pompe à chaleur air-eau; Régime parallèle; Rapport consommation/besoin 0,30

Générateurs de froid

- 1 Machine frigorifique à compression Compresseur à vis Régulation avec coulisseau de commande

Centrales de traitement d'air (CTA)

- 1 Installation d'amenée et de reprise d'air; 5510 m³/h; SFP: 1,60 kW/(m³s); ; WRG 75 %
- 2 Installation d'amenée et de reprise d'air; 231 m³/h; SFP: 0,00 kW/(m³s);

Générateurs de vapeur

Eclairage

- 1 Intensité d'éclairage moyenne de toutes les zones : 105 Lux; Puissance électrique moyenne d'évaluation : 1,4 W/m²

Energies renouvelables

Energie utile, finale, primaire et émissions de CO ₂		Energie utile, finale, primaire et émissions de CO ₂							
		Chauffage	ECS	Eclairage	Ventilation	Froid	Humidification	Energie aux.	Total
Utilisation de l'énergie									
Energie utile	kWh/(m ² a)	19,1	14,1	2,1	-	24,5	0,0	-	-
Energie finale	kWh/(m ² a)	7,7	5,0	2,1	3,9	5,9	0,0	1,4	-
Energie primaire	kWh/(m ² a)	20,4	13,2	5,5	10,3	15,8	0,0	3,8	68,9
Emissions de CO ₂	kgCO ₂ /(m ² a)	5,0	3,2	1,4	2,5	3,9	0,0	0,9	16,9

PC



Passeport énergétique

sur base du besoin énergétique calculé

Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mises à jour	Date d'expiration
P.20250526.1258.14A.m.B	IP/10084	26/05/2025	2029 2032	26/05/2035

Classification selon la méthode du bâtiment de référence

Lors du processus d'évaluation, le bâtiment est comparé à un bâtiment de référence. Le bâtiment de référence est identique au bâtiment à certifier, en ce qui concerne son exploitation, sa géométrie et son orientation. La subdivision en fonction de l'exploitation et du zonage du bâtiment de référence doit correspondre au bâtiment à certifier. Ainsi, le comportement énergétique du bâtiment à certifier est calculé avec ses propres caractéristiques géométriques et d'exploitation en utilisant toutefois un équipement de référence défini par le législateur.

La classification en classes de performance énergétique est réalisée pour les principaux équipements énergétiques. Les exigences applicables aux nouveaux bâtiments sont établies pour les classes de performance énergétique besoin total en énergie primaire et besoin en chaleur de chauffage. La classe D (100%) représente la valeur limite déterminée pour le bâtiment à certifier en utilisant l'équipement de référence.

Types d'énergie

L'énergie primaire désigne l'énergie d'un vecteur énergétique prélevé directement de la nature, comme p. ex. la houille, la lignite, le pétrole, le gaz naturel, l'eau, le vent, les combustibles nucléaires, mais aussi le rayonnement solaire, etc.. L'énergie primaire est transformée par les centrales électriques ou thermiques, raffineries, etc.. Le processus de transformation engendre des pertes, souvent sous forme de chaleur.

L'énergie finale désigne la forme d'énergie telle qu'elle est livrée au consommateur. Elle correspond à la part de l'énergie primaire déduction faite des pertes et des charges dues à la transformation et au transport au consommateur. Des vecteurs d'énergie finale sont p. ex. le gasoil de chauffage, le gaz naturel, l'électricité, etc..

L'énergie utile est l'énergie dont le consommateur a besoin pour répondre à ses besoins après déduction des pertes. Elle correspond au besoin en énergie d'un bâtiment sans prendre en compte les installations techniques du bâtiment. Ce sont p. ex. la lumière et la chaleur.

Performance énergétique

Le besoin total en énergie primaire représente la performance énergétique d'un bâtiment. Il prend en compte à côté de l'énergie finale, la chaîne de valorisation en amont (exploration, obtention, distribution, transformation) des vecteurs énergétiques utilisés (p. ex. gasoil chauffage, gaz naturel, électricité, énergies renouvelables, etc.). Une valeur faible témoigne d'un faible besoin, donc d'une performance énergétique élevée et d'une utilisation rationnelle de l'énergie ayant une faible répercussion sur les ressources naturelles et l'environnement. Le bâtiment de référence indique les exigences de performance énergétique au moment de l'établissement du certificat de performance énergétique. Les émissions de CO₂ engendrées par le besoin en énergie du bâtiment sont également indiquées.

Emissions de CO₂

Les émissions de CO₂ indiquent les gaz nuisibles au climat émis lors de la combustion d'énergies fossiles. Elles sont indiquées en tant qu'équivalents de CO₂. Cette valeur prend en compte à côté du CO₂ d'autres gaz nuisibles au climat (méthane,...) qui sont émis lors de l'obtention, du conditionnement et du transport de l'énergie. Plus les émissions de CO₂ engendrées par le conditionnement du bâtiment sont faibles, moins le bâtiment génère des nuisances au climat.

Abréviations utilisées

WRG: Degré de récupération thermique du récupérateur de chaleur de centrales de traitement d'air en %

SFP: Puissance spécifique absorbée d'un ventilateur d'une centrale de traitement d'air en kW/(m³/s) (specific fan power)

KW-températures: Températures de l'eau froide pour la production, resp. distribution de froid en °C

WW (ECS): Eau chaude sanitaire, préparation d'eau chaude sanitaire

lux: Unité physique pour l'éclairage lumineux

A_n: Surface de référence énergétique. Elle correspond à la partie thermiquement conditionnée de la surface de plancher nette

12

BALTISSE
Capital in search of excellence

F **FABECKARCHITECTES**

WWW.BELR.LU

14A Rue Jean-Pierre Brasseur 1258 Luxembourg