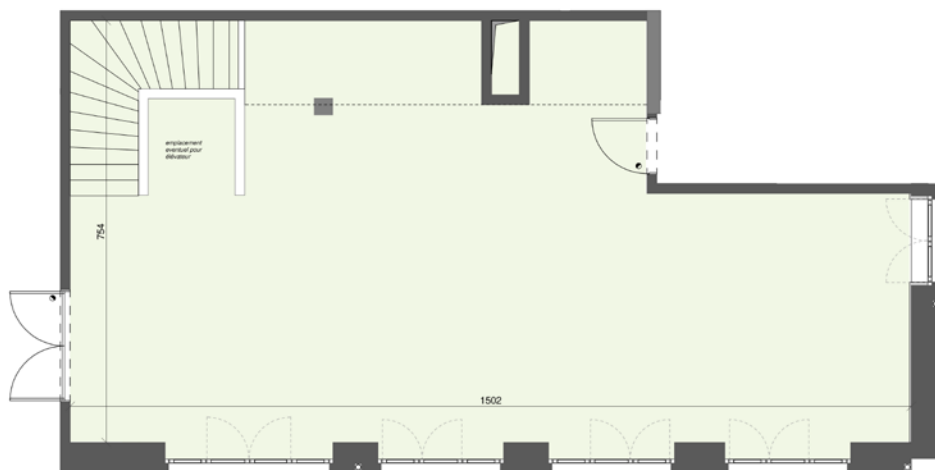


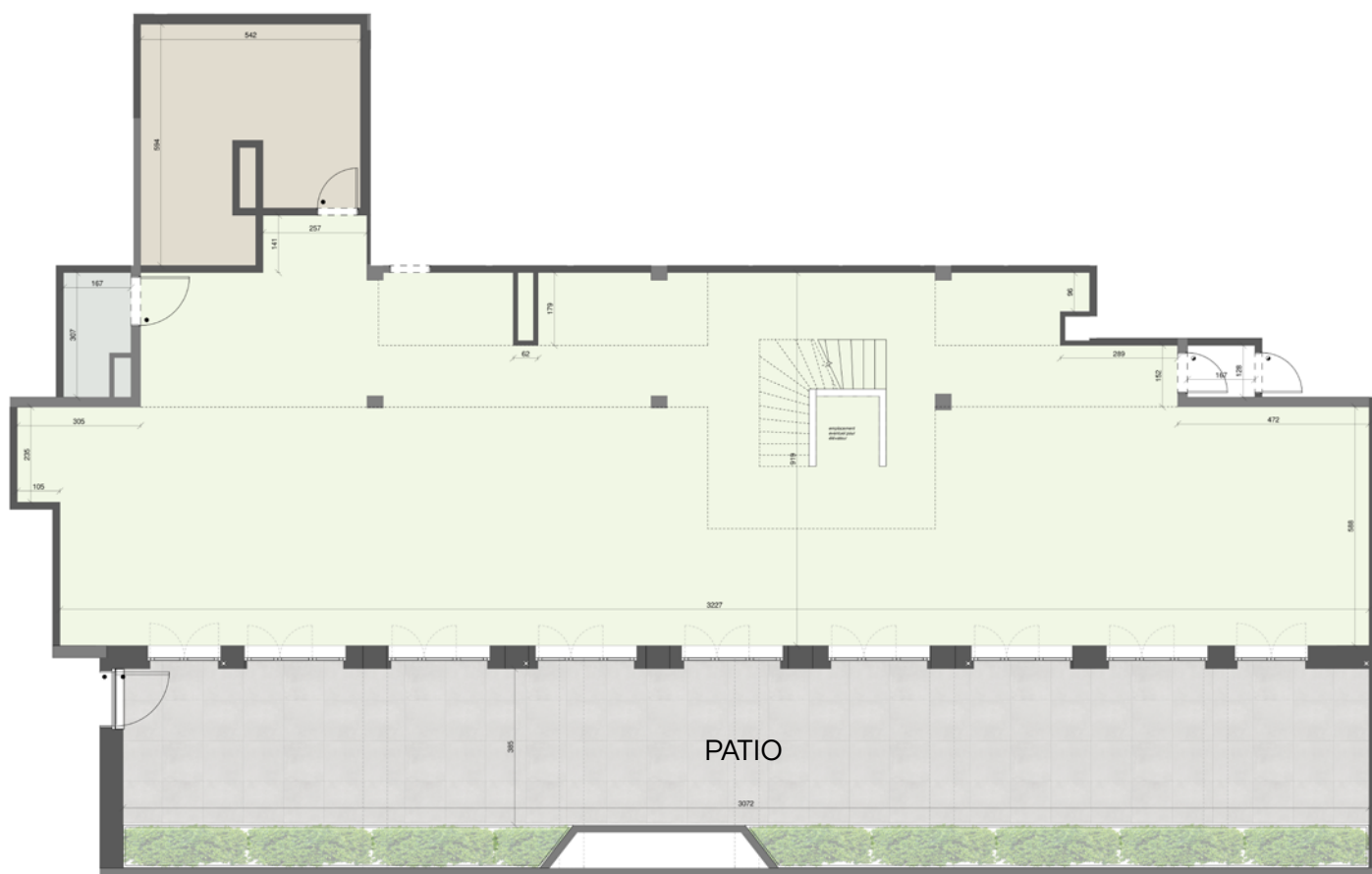
BELЯ

BELAIR APARTMENTS

ACTIVITÉ DE SERVICES



REZ DE CHAUSSEE



REZ DE JARDIN

BELAIR BELAIR APARTMENTS	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.

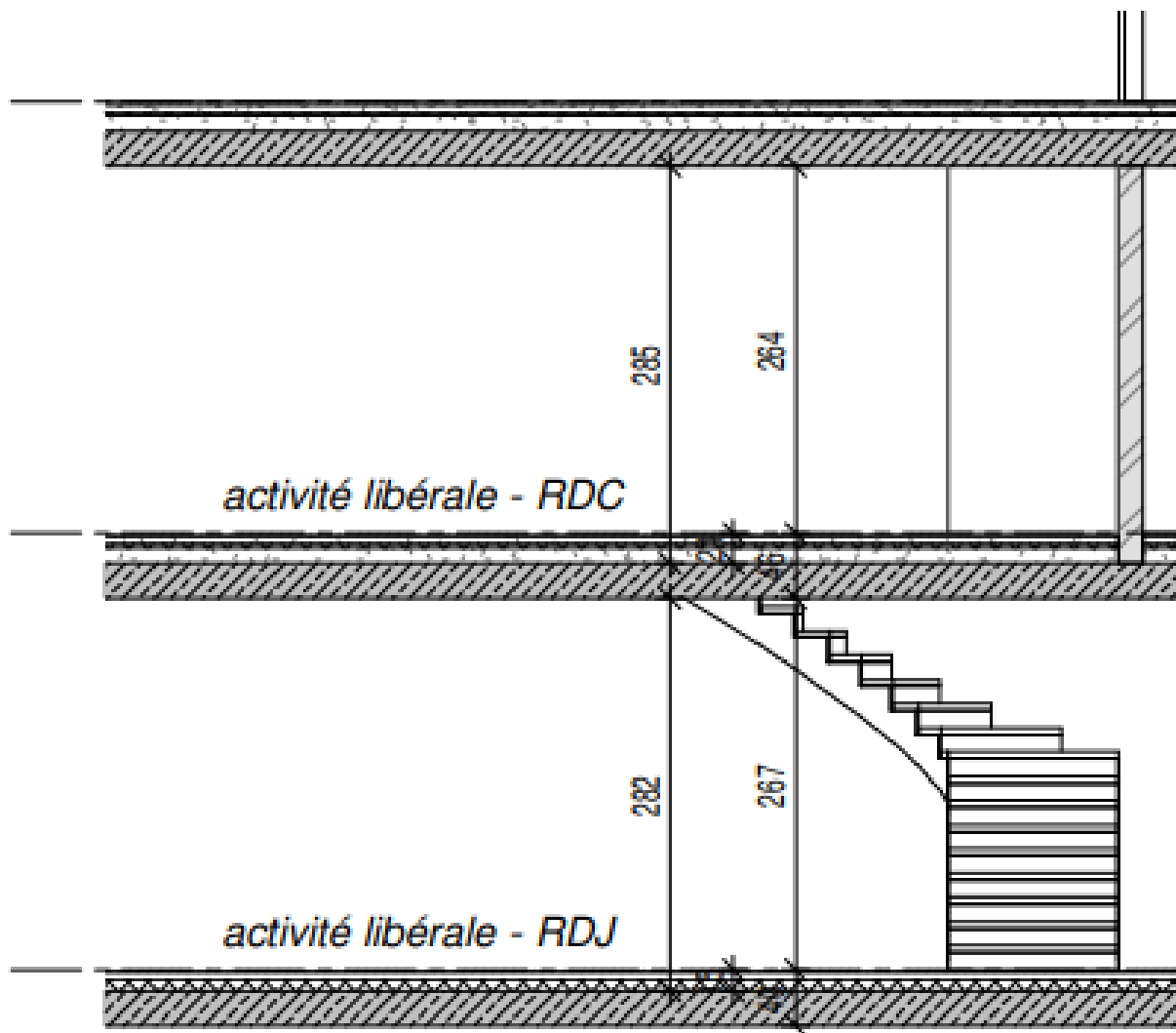
Les circulations primaires se situeront alors côté intérieur.

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.

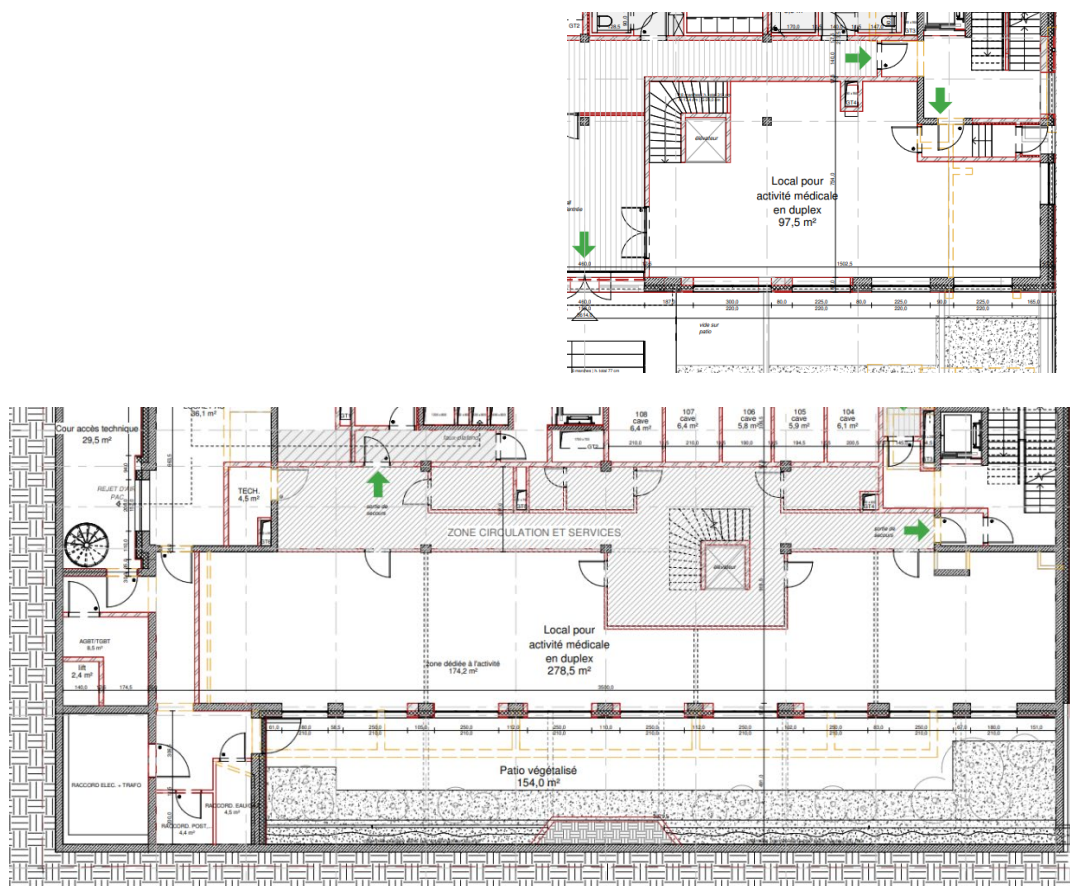
Pour la vidéoparolophonie, le contrôle d'accès et la vidéosurveillance, l'exploitant pourra se tourner vers le même entrepreneur, dans la mesure où l'installation du bâtiment permettra de recevoir de nouveaux utilisateurs – bien entendu, les restrictions d'usage pour ces sous-installations seront garanties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

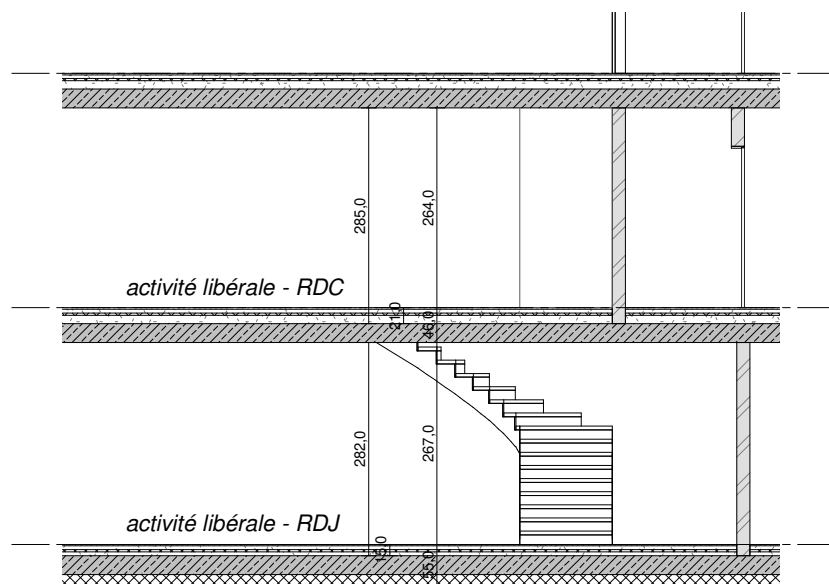
Raccordement Post :

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

ÉCHELLE

TITRE DU PLAN

1 : 100 08/06/22
DATE DE CRÉATION

COUPE DANS LOCAL ACTIVITE LIBERALE

EXE

COPIE



**ENERGIE ET
ENVIRONNEMENT**

INGENIEURS CONSEILS

**Projet BELR
À Luxembourg**

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
BATIMENT FONCTIONNEL – NEUF

Mathis COLLOT
Thomas LÖFFLER

Réf.: 11 081d



Passeport énergétique

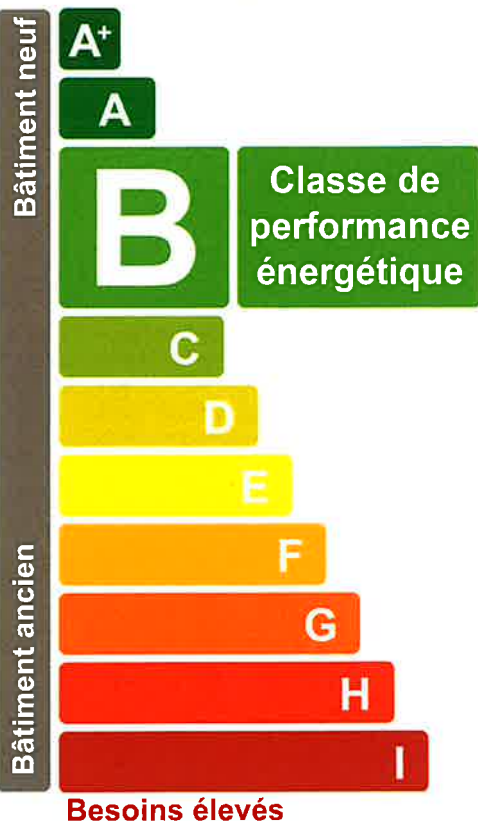
Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

1/10

No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mise à jour des données de consommation à partir de	Date d'expiration
P.20260731_L-1258_14A_d	IP/10084	31.07.2026	2030	30.07.2036

Classe de performance énergétique

Besoins économes



Classe d'isolation thermique

B

Niveau de performance

Le classement s'effectue de **A*** (meilleure classe) jusqu'à **I** (classe la plus mauvaise).

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 du besoin spécifique en chaleur de chauffage. Ce dernier 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.

Informations additionnelles www.klima-agence.lu

Détails du bâtiment

Désignation du bâtiment	BELR
Catégorie de bâtiment	Autres bâtiments conditionnés
Motif d'établissement	CPE « as-built » pour bâtiment neuf
Adresse	14A rue Jean-Pierre Brasseur
Code postal / Localité	L-1258 LUXEMBOURG
Année de construction	2025
Surface de référence énergétique, A_n	3791,0 m ²
Dont ventilé mécaniquement	3791,0 m ²
Dont refroidi	585,0 m ²

Expert

Energie et Environnement S.A
MCT/ TLR
15 rue d'Epernay
L-1490 Luxembourg
+352 22 46 23

Propriétaire

Brasseur Sàrl
29 avenue de la Porte Neuve
L-2227 Luxembourg

Signature expert

ENERGIE ET ENVIRONNEMENT
INGENIEURS - CONSEILS S.A.
15, rue d'Epernay L-1490 Luxembourg
Tel : 22 46 23
info@enerenvi.lu - www.enerenvi.lu

Lieu, date

Luxembourg, le 31 juillet 2026

AC



Passeport énergétique

Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

2/10

No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mise à jour des données de consommation à partir de	Date d'expiration
P.20260731_L-1258_14A_d	IP/10084	31.07.2026	2030	30.07.2036

Classe de performance énergétique

Besoin total en énergie primaire



49,9 kWh/(m²a)

Besoin en énergie primaire

Chauffage



11,2 kWh/(m²a)

Éclairage



2,0 kWh/(m²a)

Transport d'air



3,6 kWh/(m²a)

Froid



1,5 kWh/(m²a)

Eau chaude

30,8 kWh/(m²a)

Énergie auxiliaire

0,9 kWh/(m²a)

Imputation de l'autoconsommation

0,0 kWh/(m²a)

Classe d'isolation thermique

Besoin en chaleur de chauffage



21,6 kWh/(m²a)

Classe de performance environnementale



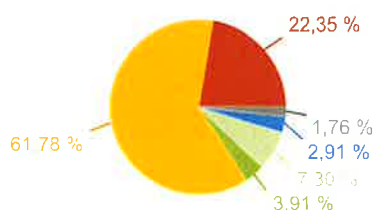
11,7 kgCO₂/(m²a)

Besoin annuel en énergie primaire et émissions annuelles de CO₂

Besoin total en énergie primaire

kWh/a

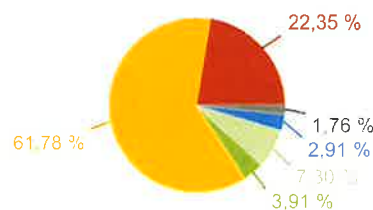
189.133



Émissions totales de CO₂

kgCO₂/a

44.506



nc



Passeport énergétique

Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

3/10

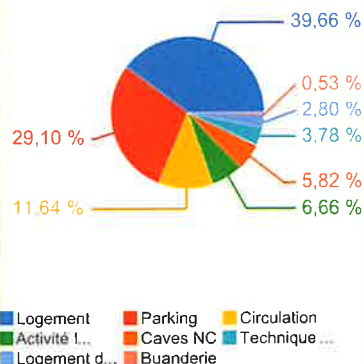
No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mise à jour des données de consommation à partir de	Date d'expiration
P.20260731_L-1258_14A_d	IP/10084	31.07.2026	2030	30.07.2036

Zones du bâtiment en fonction de l'utilisation

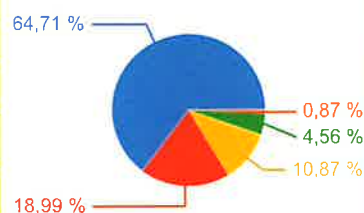
No	Nom	Surface en m²	en %	fait partie	Chauffer	Climatiser	Éclairer	Ventiler
1	Logement	2.453	39,7%	✓	✓	✗	✗	✓
2	Parking	1.800	29,1%	✗	✗	✗	✓	✗
3	Circulation	720	11,6%	✓	✓	✗	✓	✓
4	Activité libérale	412	6,7%	✓	✓	✓	✓	✓
5	Caves NC	360	5,8%	✗	✗	✗	✓	✓
6	Technique NC	234	3,8%	✗	✗	✗	✓	✓
7	Logement dernier étage	173	2,8%	✓	✓	✓	✗	✓
8	Buanderie	33	0,5%	✓	✓	✗	✓	✓

Graphique concernant les surfaces des zones

Répartition selon la surface totale



Répartition selon la surface de référence énergétique

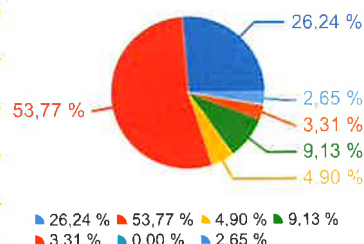


Informations sur la classe d'économie

Utilisation de l'énergie	Classe	Part	Électricité	Fossile	Chauffage urbain	Énergies ren.	autres
Chauffage		26,2%	✓	✓			
Eau chaude		53,8%	✓	✓			
Éclairage		4,9%	✓				
Transport d'air		9,1%	✓				
Froid		3,3%	✓				
Humidification		0,0%					
Énergie auxiliaire		2,7%	✓				

Graphique concernant la classe d'économie

Répartition des coûts d'énergie selon 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 classification. 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 A.

Classe d'économie



AC



Passeport énergétique

Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

4/10

No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mise à jour des données de consommation à partir de	Date d'expiration
P.20260731_L-1258_14A_d	IP/10084	31.07.2026	2030	30.07.2036

Générateurs de chaleur

- 1: Air-Eau Wärmepumpe, 45/38°C, Anlagenaufwandszahl 0,34
 2: Chaudière à condensation, 45/38°C, Anlagenaufwandszahl 0,34

Générateurs de froid

- 1: Compresseur à pistons/à spirale refroidi par eau, Refroidissement par évaporation, temp. de l'eau froide 8/14°C, rapport énergie utile/énergie primaire (Anlagenaufwandszahl) 0,18

Centrales de traitement d'air (CTA)

- 1: 2224,2 m³/h, SFP: 1,60 kW/(m³/s), mit WRG 88,00%, Zonen: Logement, Activité libérale, Logement dernier étage, Circulation
 2: 320,1 m³/h, SFP: 1,85 kW/(m³/s), mit WRG 0,00%, Zonen: Buanderie, Technique NC, Caves NC

Générateurs de vapeur

Intensité moyenne de l'éclairage de toutes les zones : 105,5 Lux, puissance électrique moyenne : 2,36 W/m²EBF

Énergies renouvelables

Énergie utile, finale, primaire et émissions de CO₂

Utilisation de l'énergie		Chauffer	Eau chaude	Éclairage	Transport d'air	Froid	Humidification	Énergie auxiliaire	Bonus	Somme
Énergie utile	kWh/(m²a)	17,41	11,43	1,30	0,00	4,16	0,00	0,00	0,00	34,30
Énergie finale	kWh/(m²a)	7,80	26,23	1,30	2,43	0,88	0,00	0,71	0,00	39,34
Énergie primaire	kWh/(m²a)	11,15	30,82	1,95	3,64	1,45	0,00	0,88	0,00	49,89
Émissions de CO ₂	kg CO ₂ /(m²a)	2,69	7,10	0,48	0,89	0,32	0,00	0,26	0,00	11,74

NC



Passeport énergétique

Certificat de performance énergétique d'un bâtiment fonctionnel

5/10

No. Passeport	No. Expert	Date d'établissement	Mise à jour des données de consommation à partir de	Date d'expiration
P.20260731_L-1258_14A_d	IP/10084	31.07.2026	2030	30.07.2036

Classification selon la méthode « bâtiment de référence »

Lors de l'évaluation énergétique d'un bâtiment, celui-ci est comparé à un bâtiment de référence en établissant d'abord un bilan énergétique pour chaque bâtiment et en comparant ensuite leurs résultats. Le bâtiment de référence est identique au bâtiment à évaluer en termes d'orientation, de géométrie, d'utilisation et de zonage. Les autres propriétés (par exemple les installations techniques) sont prises en compte dans le calcul pour le bâtiment à évaluer, telles qu'elles existent ou sont planifiées. Pour le bâtiment de référence, en revanche, on utilise un équipement de référence défini par le législateur.

Des classes de performance énergétique sont attribuées pour différentes quantités énergétiques. Un nouveau bâtiment doit avoir un besoin total en énergie primaire et un besoin en chaleur de chauffage qui ne sont pas supérieurs à ceux du bâtiment de référence. La classe A correspond chaque fois à la valeur limite déterminée à l'aide du bâtiment de référence (c'est-à-dire 100 %).

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.

Émissions 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'éclairement lumineux
A _n :	Surface de référence énergétique. Elle correspond à la partie thermiquement condition

BALTISSE
Capital in search of excellence

F **FABECKARCHITECTES**

WWW.BELR.LU

14A Rue Jean-Pierre Brasseur 1258 Luxembourg