

## DOSSIER DE PRESENTATION



PROJET Rédange Gendarmerie  
2 maisons jumelées

---

## SOMMAIRE

1. Présentation de la société Activhome.....	p.3
a. Historique	
b. Fonctionnement	
c. Philosophie et concept Activhome	
d. Technologie BIM	
2. Implantation du projet.....	p.9
3. Réalisation des travaux – JD Construction.....	p.11
4. Plans et images du projet.....	p.13
a. Extérieur lot 1 et 2	
b. Lot 1	
c. Lot 2	
5. Contact & information.....	p.41

## 1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ACTIVHOME

### a. Historique

Activhome est basé sur l'expérience de Charlie Boon-Bellinaso et Leslie Vandebussche tout deux ingénieurs architectes de formation.

Pendant plus de 15 ans nous avons conçu et suivi ensemble la réalisation de projets d'habitations à haute performance énergétique au Luxembourg. Nous avons assuré sur ces différents projets, le design architectural, la conception structurelle et technique, le suivi et le pilotage de chantier. Depuis 2008, nous avons réalisé des nouvelles habitations exclusivement passives (AAA). En 2014, nous avons développé le concept Activhome qui vise une autosuffisance énergétique complète en incluant les besoins d'électromobilité et une autonomie en eau de plus de 90%. C'est sur base de ce concept que nous avons maintenant créer la société Activhome, une société immobilière qui propose des projets à haute performance énergétique et qui vise l'autosuffisance énergétique de ces projets.



### b. Fonctionnement

Fort de notre expérience d'ingénieur architecte et face à la problématique actuelle de la disponibilité du foncier pour les particuliers au Luxembourg, nous avons décidé de proposer un service intégré pour des biens d'habitation. Notre principe est de réaliser des projets qui incluent la mise à disposition du foncier en complément de la conception et de la réalisation des constructions. Nous proposons une organisation des études et de l'exécution en Bouwteam. Nous utilisons la méthodologie BIM\* de manière à optimiser les coûts d'études et de construction tout en améliorant la qualité et le résultat final. Une équipe multidisciplinaire composée de concepteurs, de conducteurs de travaux et d'artisans de confiance vous conseillera dans vos choix qu'ils soient d'ordre technique ou esthétique.

Cette approche nous permet de proposer des projets innovants et uniques au rapport qualité / prix compétitif sur des parcelles que nous avons préalablement sélectionnées pour leur emplacement et leur environnement direct. La conception d'une habitation ne s'arrêtant pas aux plans d'autorisation, nous proposons aussi un suivi artistique pendant la réalisation du projet, inclus dans le prix de vente.

Parce que c'est vous, en tant que futurs utilisateurs, qui vivrez dans l'habitation, nous proposons de personnaliser les finitions du projet en fonction de vos besoins et préférences.

Pour que vous soyez serein lors de la construction, le prix du projet est forfaitisé. Les prix de fournitures des matériaux de finition et des équipements proposés en base sont dans la mesure du possible précisés dans le cahier des charges afin de vous guider lors de vos choix définitifs.

Toutes les garanties sont également prises pour couvrir au mieux votre projet : assurance « Tout risque chantier », assurance couverture biennale et décennale, le tout inclus dans le prix de vente.

*BIM\* : Building Information Modeling – conception basée sur la maquette numérique*



### c. Philosophie et concept Activhome

Notre philosophie est de proposer des projets soucieux de l'utilisation rationnelle des ressources naturelles, du confort intérieur et de la santé dans l'habitat tout en proposant une architecture épurée et fonctionnelle.

Pour répondre à ces différents points, nos projets sont conçus en fonction des terrains sur lesquels ils se trouvent et s'adaptent à ceux-ci. Ils sont passifs et proposent en option les technologies qui permettent d'approcher l'autosuffisance énergétique (consommation d'énergie = production d'énergie sur une année). De plus, ils intègrent des éléments de conception et de technique qui apportent un confort intérieur et qui ont un impact sur la santé des occupants.



Ces éléments font parties intégrantes de notre concept Activhome qui est basé sur l'approche d'une auto-suffisance énergétique globale annuelle, c'est-à-dire que l'intégralité des besoins de l'habitation (électricité domestique, chauffage, accessoires techniques) sont couverts à +/-100% ainsi que les besoins en électromobilité (environ 20.000km/an par maison). Pour cela nous prévoyons une installation photovoltaïque, une batterie, une borne de recharge, une pompe à chaleur, une citerne d'eau de pluie et une ventilation mécanique avec récupération de chaleur inclus dans le prix de la construction.

Ces choix techniques permettent de réduire la facture énergétique (électricité domestique + chauffage + carburant) à 600€/an\*\* et d'eau de ville à 150€/an\*\* y inclus les frais de maintenance. Ceci représente par rapport à une maison neuve de 2016 avec chaudière à condensation (classe D-D) sans système d'eau de pluie et une voiture diesel une économie annuelle de voir tableau ci-contre :

*Estimation	Prix unitaire	Consommation annuelle	Prix total
Chauffage + eau chaude	0.97€/L	1800L	1746€
Electricité domestique	0.21€/KWh	3500KWh	735€
Voiture diesel 7l/100km	1.65€/l	1400L	2310€
Eau de ville	6€/m³	80m³	480€
TOTAL			5271€
ECONOMIE ANNUELLE			4521€*
ECONOMIE MENSUELLE			376€*

... utilise **LE SOLEIL**

Pour apporter l'électricité et le carburant

Couverture proche de 100%

... utilise **LE SOL/L'AIR**

Pour apporter la chaleur

Couverture proche de 100%



... utilise **LA PLUIE**

Pour apporter l'eau des douches, bains, lavabos, wc, machine à laver et jardin

Couverture proche de 90%

\*Les chiffres peuvent varier d'un lot à l'autre, une simulation plus détaillée pourra vous être fournie en tenant compte de votre profil de consommateur et du lot choisi

\*\* basé sur une consommation de 16Kwh/100km en voiture électrique et 80m/an de consommation d'eau

#### d. Technologie BIM

En vue d'aider les futurs propriétaires dans leurs choix et pour faciliter la compréhension des plans et esquisses, nos projets sont développés intégralement en 3D avec les dernières solutions en termes de visualisation. L'objectif est d'apporter une bonne compréhension des propositions faites et une aide pour l'échange de commentaires entre intervenants.

Cette manière de procéder permet aussi de réaliser des études d'ensoleillement. Comme chaque parcelle dispose d'une orientation et d'un environnement existant donné, nous estimons que chaque projet doit être développé en tenant compte de ces données pour optimiser l'ensoleillement et les vues intéressantes depuis l'habitation vers le paysage environnant.

Images de synthèses intérieures et extérieures du projet au stade de l'avant-projet final



Visite de l'avant-projet final sur tablette ou ordinateur avec navigation intuitive



Visite de l'avant-projet final avec casque à réalité virtuelle



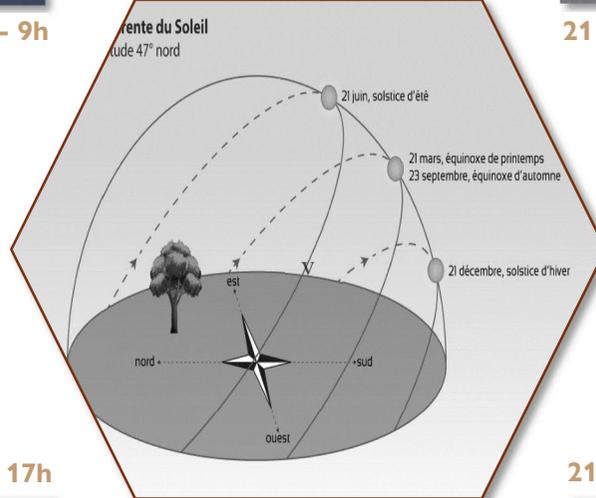


21 mars - 9h



21 mars - 12h

## ETUDE ENSOLEILLEMENT



21 mars - 17h



21 mars - 15h



## 2. IMPLANTATION DU PROJET

Le projet est implanté dans la commune de Rédange, chef-lieu du canton, disposant des toutes les administrations. Elle compte 3000 habitants et se trouve dans la vallée de l'Attert. Elle est traversée par la N22 reliant Arlon à Colmar-Berg et connectée à la N12 vers Luxembourg. Rédange est desservi par plusieurs lignes de bus, dont des directs vers Luxembourg. Le terrain est en dehors de la zone inondable crue extrême et se trouve dans un quartier résidentiel existant situé à environ 500m du centre de la ville. La rue est une voirie secondaire zone 30km/h et n'est donc pas un axe passant. Il s'agit d'un quartier résidentiel et l'arrière des parcelles donnent sur des champs jusqu'à l'horizon.

Au cœur de Rédange, vous trouverez la majorité des services et commerces utiles pour la vie quotidienne : école cycle 1 à 4, lycée, centre Commercial Cactus, piscine avec Wellness, maison relais, crèche, divers clubs sportifs, cabinet de kinésithérapie, nombreux commerces, restaurants et plaine de jeux.

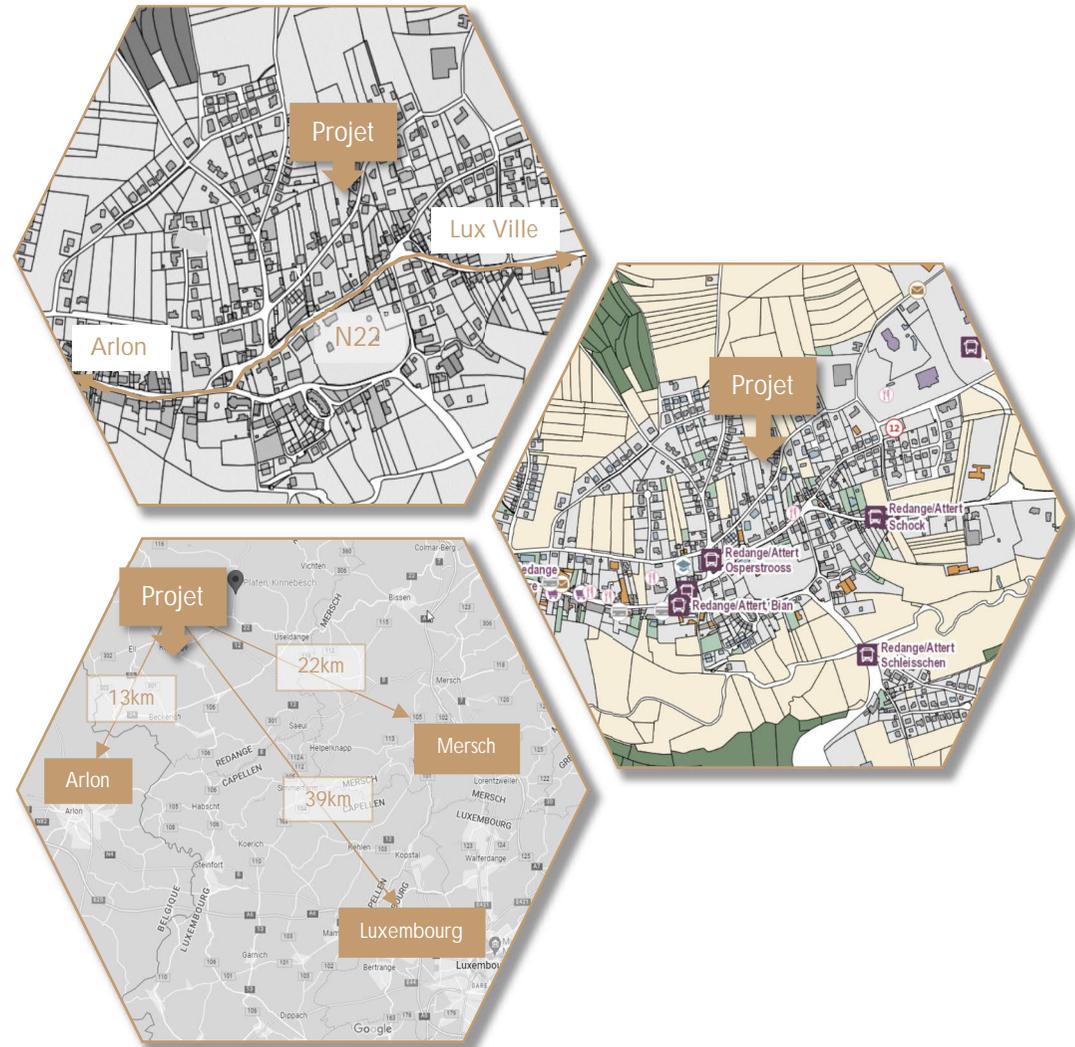
A 7km de Rédange / Attert se trouve aussi le centre commercial Pallcenter à Oberpallen avec un supermarché et des commerces ouverts 7 jours sur 7.

### Voiture :

- Arlon se trouve à 13km (16 minutes de voiture)
- Mersch se trouve à 22km (25 minutes de voiture)
- Luxembourg Kirchberg se trouve à 39km (37 minutes de voiture)
- Ettelbruck se trouve à 24km (28 minutes de voiture)

### Transport public :

- Arrêt de bus à 400m
- Luxembourg StärePlatz : direct 49-58 minutes (901-904)
- Mersch Gare : direct 33 minutes (934)
- Arlon : direct 22 minutes (950)





### 3. REALISATION DES TRAVAUX - JD CONSTRUCTION

Créée au Grand-duché de Luxembourg en 2012, l'entreprise générale JD-Construction est issue d'une tradition familiale longue de 30 ans. Depuis sa création, la société n'a cessé de croître et comporte aujourd'hui une équipe d'une vingtaine de collaborateurs hautement qualifiés, actifs dans tout le pays mais aussi en Belgique.

JD-Construction propose ses services aux particuliers, aux entreprises et au secteur public. Partenaire par excellence de vos travaux de terrassement, aménagement extérieur, construction, rénovation ou transformation, JD-Construction vous propose un accompagnement personnalisé, du début de votre projet au service après-vente.

Outre une gestion rigoureuse de ses sous-traitants, JD-Construction établit un planning précis des différentes étapes de votre chantier. Son souci constant du travail bien fait ne s'arrête pas à la livraison de votre bâtiment, elle ne vous laisse pas tomber si un souci survient.





**JD**  
**CONSTRUCTION**  
ENTREPRISE GÉNÉRALE  
DE CONSTRUCTION

#### 4. PLANS ET IMAGES DU PROJET

##### a. Extérieur lot 1 et 2

Les 2 habitations ont été dessinées comme un tout de manière à obtenir des formes harmonieuses et continues.

Les façades sont réalisées en crépi de 2 teintes avec un porche d'entrée couvert et un rangement à poubelle.

La configuration à toiture plate permet de maximiser la surface utile pour les panneaux solaires et la collecte de l'eau de pluie. De plus, cela permet d'optimiser l'espace utile intérieur.

Dans chaque habitation, l'espace de vie principal a été placé au niveau du jardin avec de grandes baies vitrées côté Sud-Ouest et Nord-Ouest (arrière).

Les tablettes de fenêtres et capots de bord de façades sont en aluminium thermolaqué.

##### Lot 1

Parcelle :	4,24 ares
Configuration :	3 façades
Surface utile habitation :	155.3m <sup>2</sup>
Surface nette intérieure :	197.7m <sup>2</sup>
Installation Photovoltaïques :	11.9KWc
Réservoir eau de pluie :	20.000L
Classe énergétique :	<b>A+ A</b>

- Garage 1 voiture + espace vélos – 31.5m<sup>2</sup>
- Hall entrée avec grand vestiaire – 10.1m<sup>2</sup>
- Buanderie – 5.3m<sup>2</sup>
- Chaufferie / rangement – 10.9m<sup>2</sup>
- 2 wc séparés
- 1 bureau – 9.2m<sup>2</sup> (ou chambre)
- 3 chambres – 12.7m<sup>2</sup> à 14.2m<sup>2</sup>
- 1 Salle de bains & 1 salle de douches
- Cuisine, salle à manger & coin TV – 56.1m<sup>2</sup>
- Coin lecture bibliothèque – 7.5m<sup>2</sup> + balcon

Prix : vendue

##### Lot 2

Parcelle :	4,24 ares
Configuration :	3 façades
Surface utile habitation :	140.8m <sup>2</sup>
Surface nette intérieure :	171.5m <sup>2</sup>
Installation Photovoltaïques :	10.2KWc
Réservoir eau de pluie :	20.000L
Classe énergétique :	<b>A+ A</b>

- Garage 1 voiture + espace vélos – 25.0m<sup>2</sup>
- Hall entrée avec vestiaire – 6.7m<sup>2</sup>
- Buanderie - 3.3m<sup>2</sup>
- Chaufferie – 5.6m<sup>2</sup>
- 1 wc séparé
- 4 chambres – 12.1m<sup>2</sup> à 13.4m<sup>2</sup>
- 1 Salle de bains & 1 salle de douches
- Cuisine, salle à manger & coin TV – 45.8m<sup>2</sup>
- Rangement pour cuisine 2.3m<sup>2</sup>
- Coin lecture bibliothèque – 12.8m<sup>2</sup> + balcon

Prix : 1 145 000€ TVA 3 et 16%





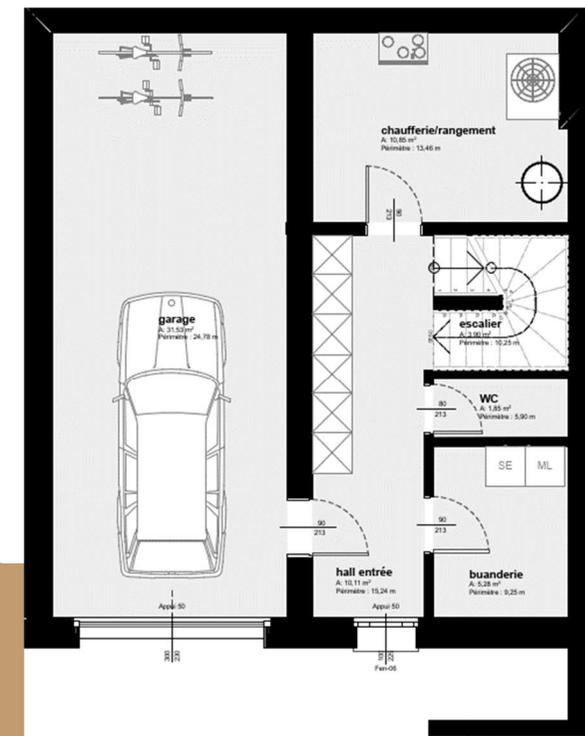
### b. Lot 1 : Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée, partiellement enterré, est composé d'un hall avec un grand vestiaire, d'un garage permettant de ranger des vélos et du matériel en plus d'une voiture ou une 2e petite voiture, d'une buanderie et d'un WC séparé.

La chaufferie est disposée à l'arrière de ce niveau et comprend les équipements techniques de chauffage et de ventilation. Cet espace permet de disposer un espace de rangement complémentaire.

L'escalier donne accès à la zone de vie. L'utilisation de bois pour l'escalier apporte une touche chaleureuse dès ce niveau.

Le jardin est décomposé en 2 parties, la partie côté salle à manger permettant de profiter du soleil du la matinée, la zone arrière recevant le soleil de l'après-midi





### Lot 1 : Rez-de-jardin

L'espace de vie principal a été disposé au niveau du jardin pour profiter d'un accès direct et de plein pied vers celui-ci. Les ouvertures vitrées principales du living ont été disposées côté gauche (sud-ouest) et côté arrière (orientation Nord-Ouest).

Un vide a été aménagé dans le plancher de l'étage avec une baie vitrée sur 2 niveaux côté Ouest, Ceci permet de différencier en volume l'espace cuisine-salle à manger plus bas de l'espace salon.

L'escalier est intégré dans l'espace de vie côté mitoyen de manière à agrandir le volume perçu, une porte coulissante est prévue pour isoler acoustiquement la chambre du rez-de-jardin du living.

Un bureau et la 1<sup>e</sup> chambre équipée d'une salle de douches privative complète le rez-de-jardin.





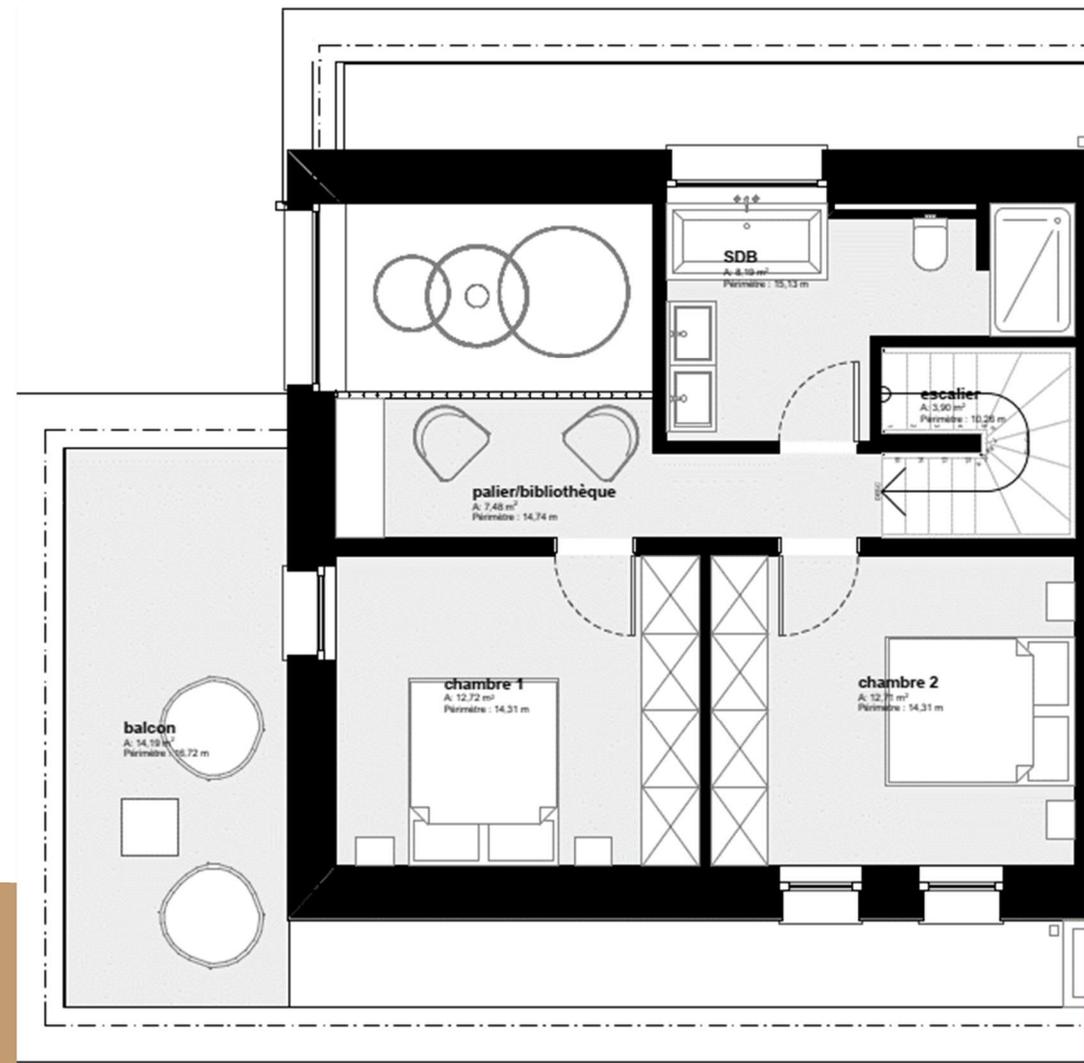
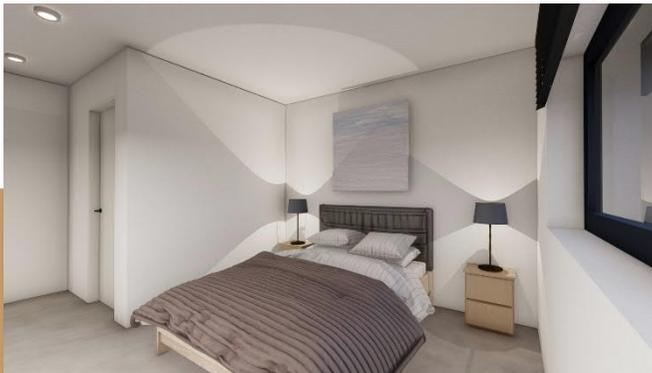
### Lot 1 : Etage

L'étage est composé de 2 chambres et d'une grande salle de bains équipée d'un bain, d'une douche italienne, d'un wc et d'un double lavabo.

Le palier permet de disposer d'un espace lecture et bibliothèque avec vue plongeante sur le salon et sur le jardin via une grande baie vitrée sur 2 niveaux.

Un balcon côté sud-ouest complète la chambre 1 et donne une vue imprenable sur la vallée tout en profitant d'une orientation optimale par rapport au soleil.

Le bain est placé devant une grande fenêtre côté jardin permettant de profiter de la vue vers le jardin et les champs.





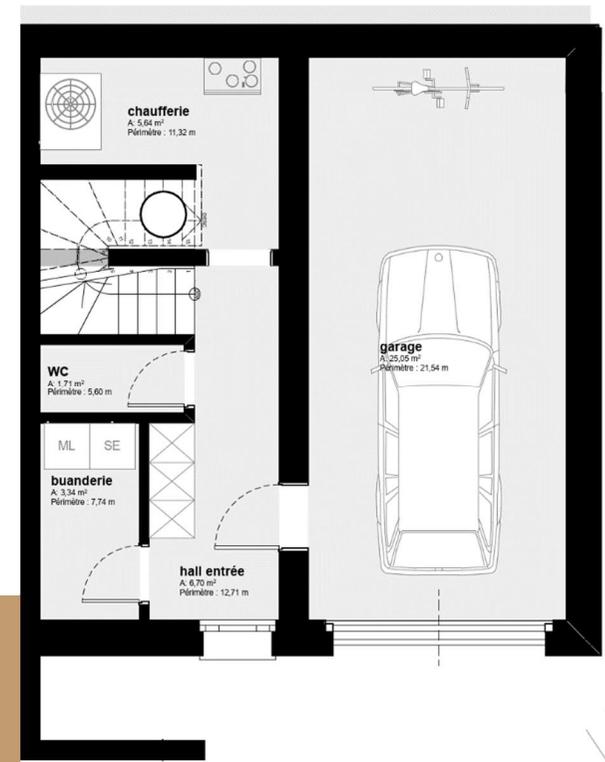
### c. Lot 2 : Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée, partiellement enterré, est composé d'un hall avec un vestiaire, d'un garage permettant de ranger des vélos ou du matériel en plus d'une voiture, d'une buanderie et d'un WC séparé.

La chaufferie est disposée à l'arrière de ce niveau et comprend les équipements techniques de chauffage et de ventilation.

L'escalier donne accès à la zone de vie. L'utilisation de bois pour l'escalier apporte une touche chaleureuse dès ce niveau.

Le jardin se développe sur le côté et l'arrière de la maison donnant un maximum d'intimité tout en conservant un accès à côté de la maison pour l'entretien.



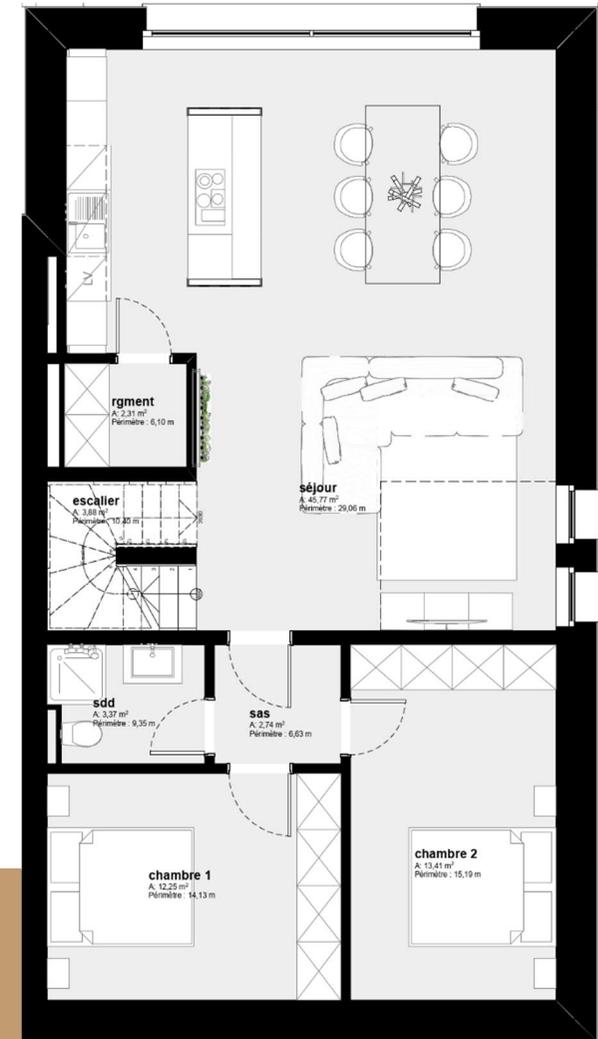


### Lot 2 : Rez-de-jardin

L'espace de vie principal a été disposé au niveau du jardin pour profiter d'un accès direct et de plein pied vers celui-ci. Les ouvertures vitrées principales du living ont été disposées côté jardin (orientation Nord-Ouest). Pour amener de la lumière dans le living, un bureau a été disposé en façade avant (Sud-Est) et est ouvert sur le living.

Un vide a été aménagé dans le plancher de l'étage avec une baie vitrée sur 2 niveaux côté droit, Ceci permet d'agrandir la perception de la volumétrie vers l'étage et d'amener le soleil du matin dans le living. L'escalier est intégré dans l'espace de vie côté mitoyen de manière à également agrandir le volume perçu.

Une suite parentale complète l'étage avec un dressing et une salle de douches, la chambre permettant d'étendre les penderies du dressing.





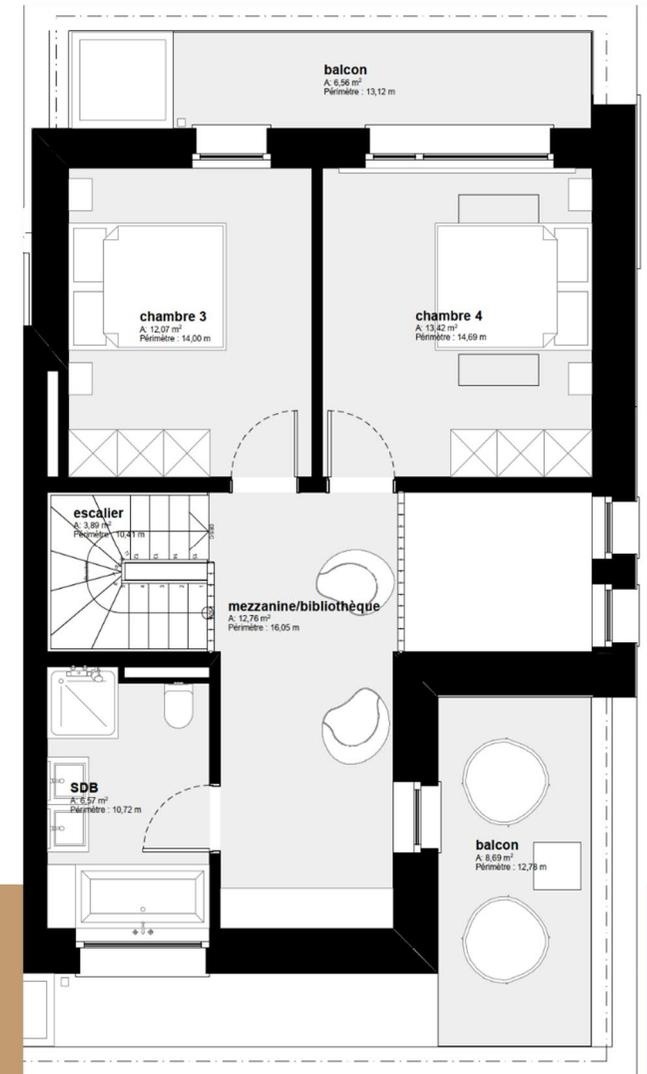
### Lot 2 : Etage

L'étage est composé de 2 chambres et d'une grande salle de bains équipée d'un bain, d'une douche italienne, d'un wc et d'un double lavabo.

Le palier permet de disposer d'un espace lecture et bibliothèque avec vue plongeante sur le salon et sur la rue via deux grandes fentes vitrées sur 2 niveaux.

Un balcon côté sud-est est accessible depuis le coin lecture et offre une vue imprenable sur la vallée.

Le bain est placé devant une grande fenêtre côté sud permettant de profiter de la vue sur la vallée sans être vu par les passant grâce au muret d'acrotère.







## 5. CONTACT & INFORMATION

Pour tout renseignement, contactez-nous pour fixer un rendez-vous.

[info@activhome.lu](mailto:info@activhome.lu)

+352 691 94 55 03



Images non contractuelles