

BLACK STONE

IMMEUBLE ADMINISTRATIF

ADMINISTRATIVE BUILDING



6

ESPACES BUREAUX
OFFICE SPACES

52

EMPLACEMENTS PARKINGS
INTERIEURS / EXTERIEURS
INTERNAL / EXTERNAL
PARKING SPACES

1.928

M² DE SURFACES DIVISIBLES
M² DIVISIBLE SURFACE AREAS



**" DES ESPACES GÉNÉREUX
ET MODULAIRES
POUR UN CONFORT
DE TRAVAIL AU QUOTIDIEN "**

"GENEROUS, MODULAR SPACES
FOR EVERYDAY COMFORT AT WORK "

BELGIQUE
BELGIUM

ALLEMAGNE
GERMANY

LUXEMBOURG

A7

● TRÈVES/TRIER

● ARLON

Bruxelles
Brussels
230 km

A6

LUXEMBOURG



A1

Aéroport
Airport
25 km

Francfort
Frankfurt
263 km

● SAARBURG

● LONGWY

A13

A4

BETTEMBOURG

A13

A3

Paris
360 km

● THIONVILLE

FRANCE



SITUATION GÉOGRAPHIQUE GEOGRAPHICAL LOCATION

Le Grand-Duché du Luxembourg, territoire où se croisent les influences multiculturelles de nombreux pays, est idéalement situé. **Lieu stratégique et cosmopolite, votre entreprise bénéficiera d'un emplacement qui lui apportera un avenir pérenne.**

La ville de Bettembourg, dans la région du sud du Luxembourg, offre quant à elle, **une position idéale et est facilement accessible.**

The Grand Duchy of Luxembourg, a territory in which multicultural influences from numerous countries meet, is an ideal location. **Your company will benefit from a strategic, cosmopolitan location that will serve it long into the future.**

The town of Bettembourg, in the southern region of Luxembourg, is also **an ideal, easily accessible location.**



CENTRE DOUANIER
CUSTOMS CENTRE



ENTREPRISE
BUSINESS



BANQUE
BANK



POSTE
POST OFFICE



RESTAURANT
RESTAURANT



MAGASIN
SHOP



CRÈCHE
CRECHE



GARE
STATION



ARRÊT DE BUS
BUS STOP

ACCÈS & TRANSPORTS

ACCESS & TRANSPORT

La ville de Bettembourg se situe **au carrefour de nombreuses autoroutes**. Le terminal intermodal, quant à lui, est **un véritable nœud stratégique au cœur de l'Europe** pour l'arrivée des marchandises (Pôle Douanier). De plus, une ligne ferroviaire qui reliera Bettembourg à Zhengzhou en Chine, verra le jour en 2017.

The town of Bettembourg is located **at the crossroads of a number of motorways**. The intermodal terminal provides a **veritable strategic node at the heart of Europe** for incoming goods (customs hub). In addition, a railway line linking Bettembourg to Zhengzhou in China will be opened in 2017.



BLACK STONE

202, Z.I. SCHÉLECK 2
L-3225 BETTEMBOURG



**Centre
Bettembourg**



BLACK STONE

CFL
INTERMODAL

Z. I. SCHELECK

Z. I. WOLSER

A3

TRANSALLIANCE
EUROPE

Croix
de Bettembourg

A13

Vers/To
Esch-sur-Alzette

Vers/To
Luxembourg

Vers
Allemagne
To Germany

Vers/To
France

Parc
Merveilleux



The image shows a modern office space with a red overlay. The office contains several desks with computers and adjustable lamps. A large, white, geometric pattern of overlapping hexagons is visible on the right side of the image. The text is centered in the lower half of the image.

**" UNE OFFRE LIMITÉE
DE BUREAUX À BETTEMBOURG "**

"A LIMITED SUPPLY OF VACANT OFFICES IN BETTEMBOURG"

LE PROJET

THE PROJECT

BLACK STONE est un **projet de haute qualité** dont le concept architectural a été confié au Cabinet d'Architecture BOITO ARCHITECTES. Suivant une ligne graphique et contemporaine, le **bâtiment se singularise par ses axes dessinés en façade** et la couleur rouge des encadrements de baies vitrées.

Les 1.928 m² divisibles en 6 espaces bureaux sont modulables au gré de vos besoins. L'immeuble comporte un nombre important de parkings pour votre personnel ou clientèle.

En plus de ses nombreux atouts esthétiques et fonctionnels, **le projet a été conçu pour vous apporter une bonne qualité en terme d'économie d'énergie**, bénéficiant d'une classe énergétique B.

BLACK STONE is **a high quality project** whose architectural design was entrusted to the BOITO ARCHITECTES practice. Adopting a graphical and contemporary line, **the building stands out with its axes designed in the façade** and red colour framing of the windows.

The 1,928 m² is divisible into 6 office spaces, which can be adapted to suit your needs. The building has a significant number of parking spaces for your staff or clients.

In addition to its numerous aesthetic and functional advantages, **the project has been conceived with a view to providing you with high quality in terms of energy savings**, with a class B energy rating.



DES BUREAUX SPACIEUX, OUVERTS, LUMINEUX...

SPACIOUS, OPEN AND WELL-LIT SPACES...

Les espaces ont été agencés de manière à ce que chaque bureau puisse bénéficier de lumière naturelle. Le parti-pris architectural du projet mise sur **une succession de baies vitrées qui donne une certaine dynamique à la façade.**

The spaces have been configured so that each office has the benefit of natural light. The architectural choice of the project focuses on **a repetition of windows, which creates a certain dynamic for the façade.**

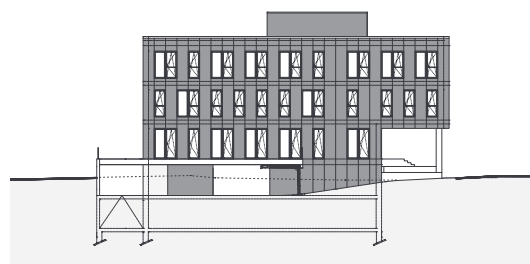
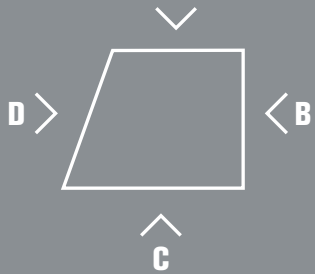


façade avant A - Front façade A

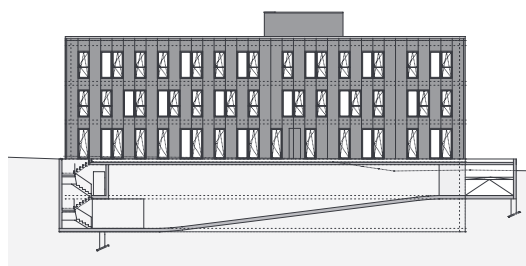




A (Entrée-Entrance)



façade B



façade C



façade D





**"UN TAUX DE VACANCE
FAIBLE À BETTEMBOURG"**

"A LOW LEVEL OF VACANCY IN BETTEMBOURG"

**UNE IMPLANTATION
ADAPTÉE,
EFFICACE...**

AN ADAPTED, EFFECTIVE LOCATION...



ZONE DE PARKINGS PARKING AREAS

8 parkings extérieurs sont prévus en surface pour simplifier l'accès au bâtiment.

8 exterior parking spaces are provided at ground level to simplify access to the building.



IMPLANTATION
LOCATION





ENTRÉE ENTRANCE

Pourvue d'une large baie vitrée, l'entrée vous offrira une belle vitrine pour votre société.

The large, glazed entrance will provide a fine shop window for your company.

FORME DU BÂTIMENT SHAPE OF THE BUILDING

La forme du bâtiment a été réfléchi de manière à faciliter l'adaptabilité de chaque surface et d'offrir la meilleure luminosité à tous les espaces de travail.

The shape of the building has been designed in order to facilitate the adaptability of each surface area, and offer optimum light for all the work spaces.



A photograph of a modern, multi-story building with a dark, textured facade. The building features large windows with prominent red frames. The building is set in a landscaped area with green grass, purple flowers, and trees. The sky is overcast with grey clouds. The text is overlaid on the upper right portion of the image.

DES PLANS ET UN CAHIER DES CHARGES RÉFLÉCHIS

CAREFULLY DEVISED PLANS
AND TECHNICAL SPECIFICATIONS

CAHIER DES CHARGES

TECHNICAL SPECIFICATIONS

Façades

Les châssis de fenêtre en façade sont des cadres en profilés en aluminium ou mixtes, composés de bois à l'intérieur et d'aluminium à l'extérieur. Les fenêtres, ouvrantes de type oscillant, sont dotées de poignées de fermeture à clefs. Chaque plateau dispose en outre d'un ouvrant de déménagement de passage libre +/- 2,0 m x 2,2 m.

Les parements pleins de la façade sont constitués de maçonnerie de remplissage ou en béton.

Le revêtement final extérieur est prévu en argenton.

Isolation

Les parties pleines des façades intègrent une isolation en laine de roche hydrofuge de 20-24 cm d'épaisseur.

Stores

Toutes les zones de bureaux sont équipées de stores extérieurs à lamelles à raison d'un store par module de façade de 2,00 m.

Production de chaud et de froid

Les bureaux seront dotés des installations suivantes :

- Une chaudière à condensation avec brûleur modulant.
- Une machine frigorifique HFC.
- Un aérorefrigérant double flux avec circuit condenseur et circuit free-chilling.
- Une centrale de traitement d'air à roue récupératrice hydroscopique et humidification par microniser, avec des batteries de froid, de préchauffe et de post-chauffe.

Régulation

La climatisation de l'immeuble est commandée par la station GTC et par les sondes de commande situées sur chaque plateau. Dans la prestation de base, chaque plateau comprend trois commandes. Pour un contrôle zone par zone du confort de chacun, le client pourra ajouter des commandes sur le système BUS, suivant son plan de cloisonnement.

Eclairage

Les niveaux d'éclairage moyens affectés zone par zone seront les suivants :

- Bureaux paysagés : 500 lux
- Zone de circulation des bureaux : 250 lux
- Sanitaires : 150 lux
- Couloirs & sas communs : 200 lux
- Escaliers : 80 lux
- Circulations dans les parkings : 80 lux
- Stationnements dans les parkings : 40 lux
- Locaux techniques : 120 lux

Ascenseurs

Deux ascenseurs en duplex sont prévus dans l'immeuble. Ils desservent les 3 niveaux hors-sol et les 2 niveaux en sous-sol.

Accès principal à l'immeuble

La porte d'accès principal est une porte vitrée (120/270), donnant sur le hall d'entrée principal. A proximité de cette porte est situé un ensemble comprenant des boîtes aux lettres, 1 vidéoparlophone, des sonnettes, des lecteurs de badge et un boîtier pompier à clés.

Finitions bureaux

- Portes d'accès principal : Blocs portes bois vitrés, résistants au feu.
- Portes secondaires : Blocs portes pleines en stratifié avec plaquage de finition Résopal.
- Faux-plafonds : métalliques à bacs, tôle inférieure micro perforée.
- Faux-plancher : dalle d'épaisseur 3,1 cm, en bois aggloméré à haute densité enrobée d'acier galvanisé sur les six faces.
- Hauteur du faux-plancher (dalle incluse) : 12 cm aux étages et 15 cm au rez-de-chaussée.
- Tapis/moquette : à la charge du client.
- Peinture : préparation Q2 + base.

Ce descriptif technique n'est pas contractuel et pourra être sujet à évolutions/adaptations en fonction des contraintes du projet.

Façades

The façade window frames in aluminium or mixed material sections, are in wood on the inside and aluminium on the outside.

The windows, with tilt opening, are provided with key locking handles. Each floor area also has a removals/access aperture with a clearance of +/- 2.0 m x 2.2 m.

The façade's solid cladding is in masonry in-fill or in concrete.

The final coating is provided in argentan.

Insulation

The full parts of the façades incorporate water-resistant rock wool with a thickness of 20-24 cm.

Blinds

All office zones are equipped with external slat blinds at a frequency of one blind per 2.00 m façade module.

Heat and cooling production

The offices will be equipped with the following installations:

- A condensation boiler with modulating burner.
- An HFC refrigeration machine.
- An air cooler of the double flow type, with condenser circuit and free-chilling circuit.
- An air handling unit with hygroscopic desiccant rotors and humidification micronizer, with cooling coils, pre-heating and post-heating.

Regulation

The building's air conditioning is controlled by the HVAC station and by the control sensors located on each floor level.

In the basic provision, each floor level has three controls; for zone by zone individual comfort control, the client will be able to add controls to the BUS system, depending on their choice of partitioning configuration.

Lighting

The average lighting levels per zone will be as follows:

- Landscaped offices: 500 lux
- Office corridor / circulation zones: 250 lux
- Sanitary facilities: 150 lux
- Corridors and shared security entrance doors: 200 lux
- Stairs: 80 lux
- Parking access, corridors and pathways: 80 lux
- Car parking spaces: 40 lux
- Technical premises: 120 lux

Lifts

Two lifts in duplex are provided in the building. They serve the three floors above ground and two basement floors.

Main access to the building

The main access door is a glazed door (120/270), leading to the main entrance hall. Near this door is an assembly consisting of letter boxes, 1 video speaker phone, bells, badge readers, and fire services control panel with key operation.

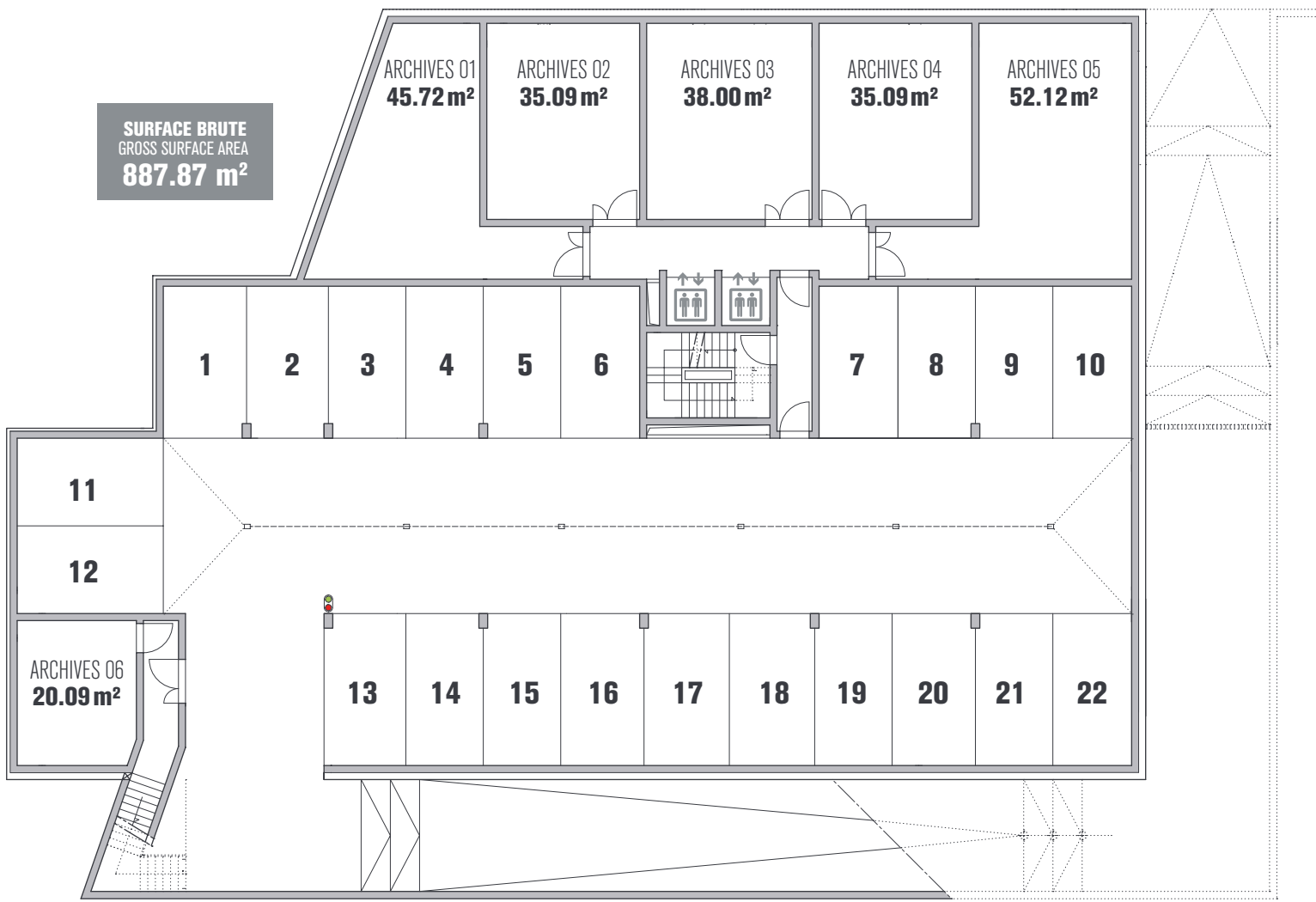
Offices finishings and fittings

- Main access doors: Glazed door units, fire resistant.
- Secondary doors: solid door units in laminate with Résopal finishing surface layer.
- Suspended ceilings: metallic with tray sections. Lower metal sheets on micro-perforated.
- Raised floor: slab thickness 3.1 cm, in high density chip board, covered with galvanised steel on six sides.
- Depth of raised floor, (including slab): 12 cm on upper floor levels and 15 cm on the ground floor.
- Carpeting: to be implemented by the client.
- Paint: Q2 preparation + base.

These technical specifications aren't contractual and could be changed or adapted according to constraints of project.



NIVEAU
LEVEL **-2**



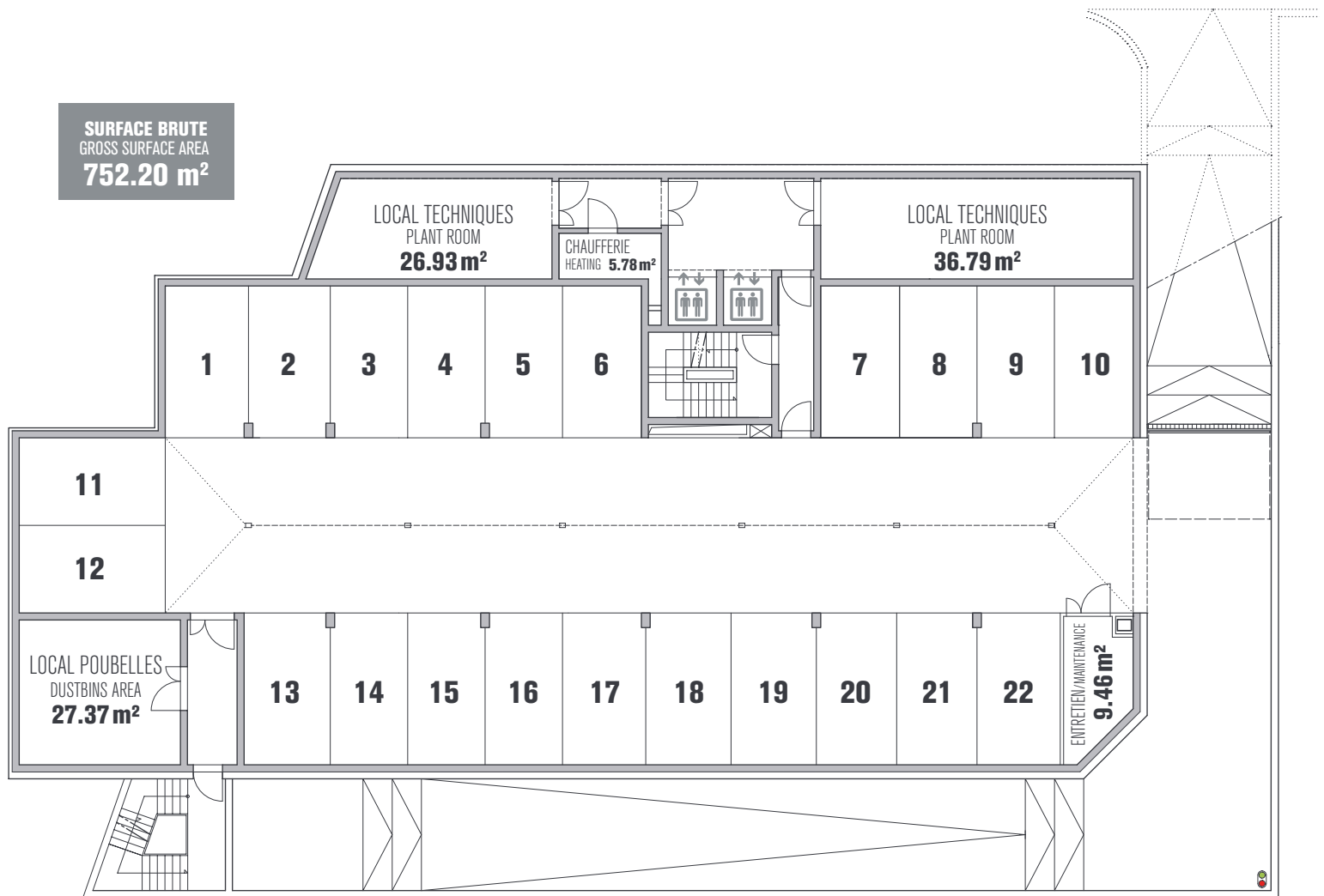
25



NIVEAU
LEVEL -1



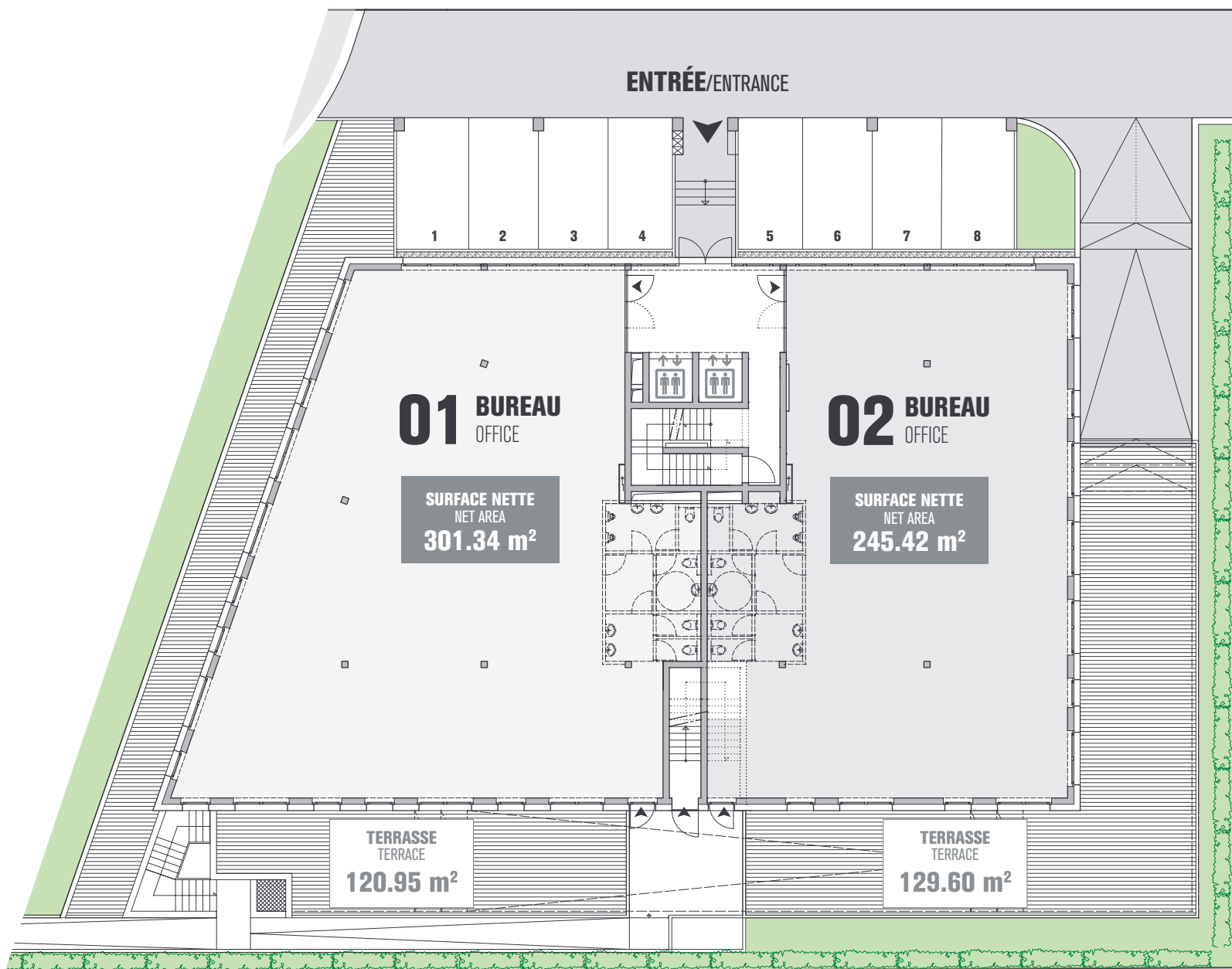
SURFACE BRUTE
GROSS SURFACE AREA
752.20 m²



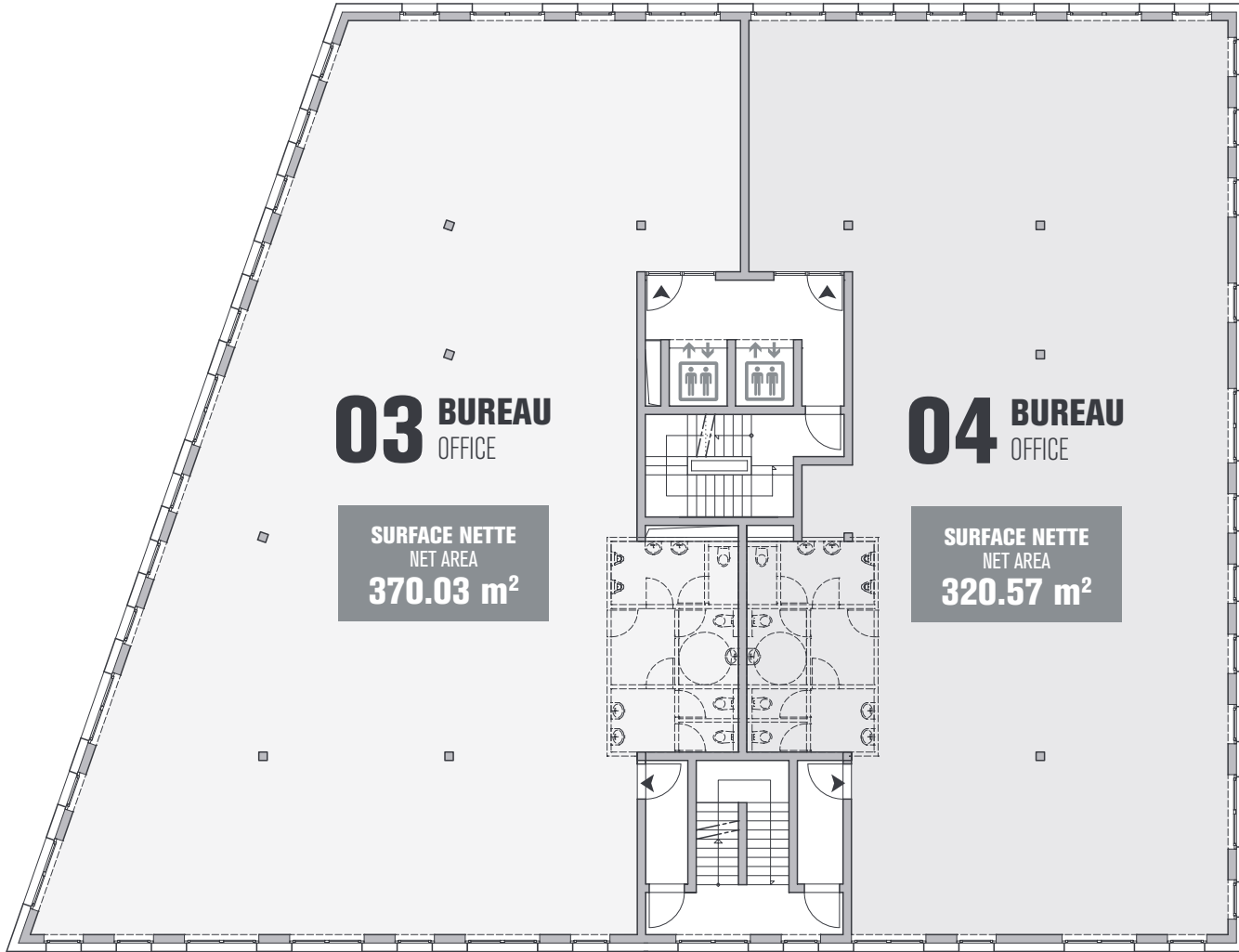
27



NIVEAU
LEVEL **0**



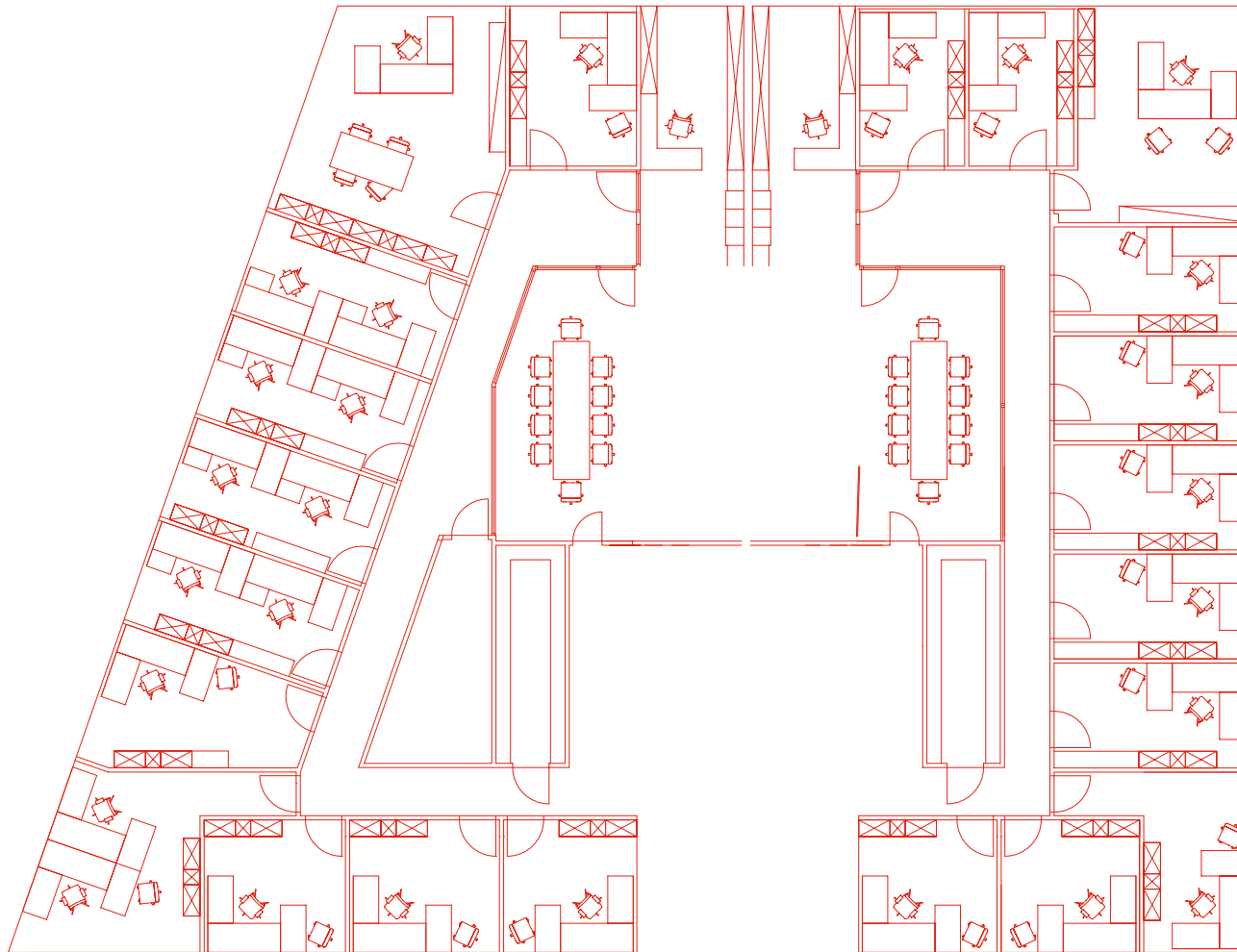
NIVEAU
LEVEL **1**



NIVEAU
LEVEL **2**

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT POSSIBLE

EXAMPLE OF A POSSIBLE DEVELOPMENT CONFIGURATION



Cette proposition d'aménagement n'est pas contractuelle. Les aménagements des cellules restent à la charge du client et devront respecter les contraintes réglementaires inhérentes aux autorisations administratives obtenues.

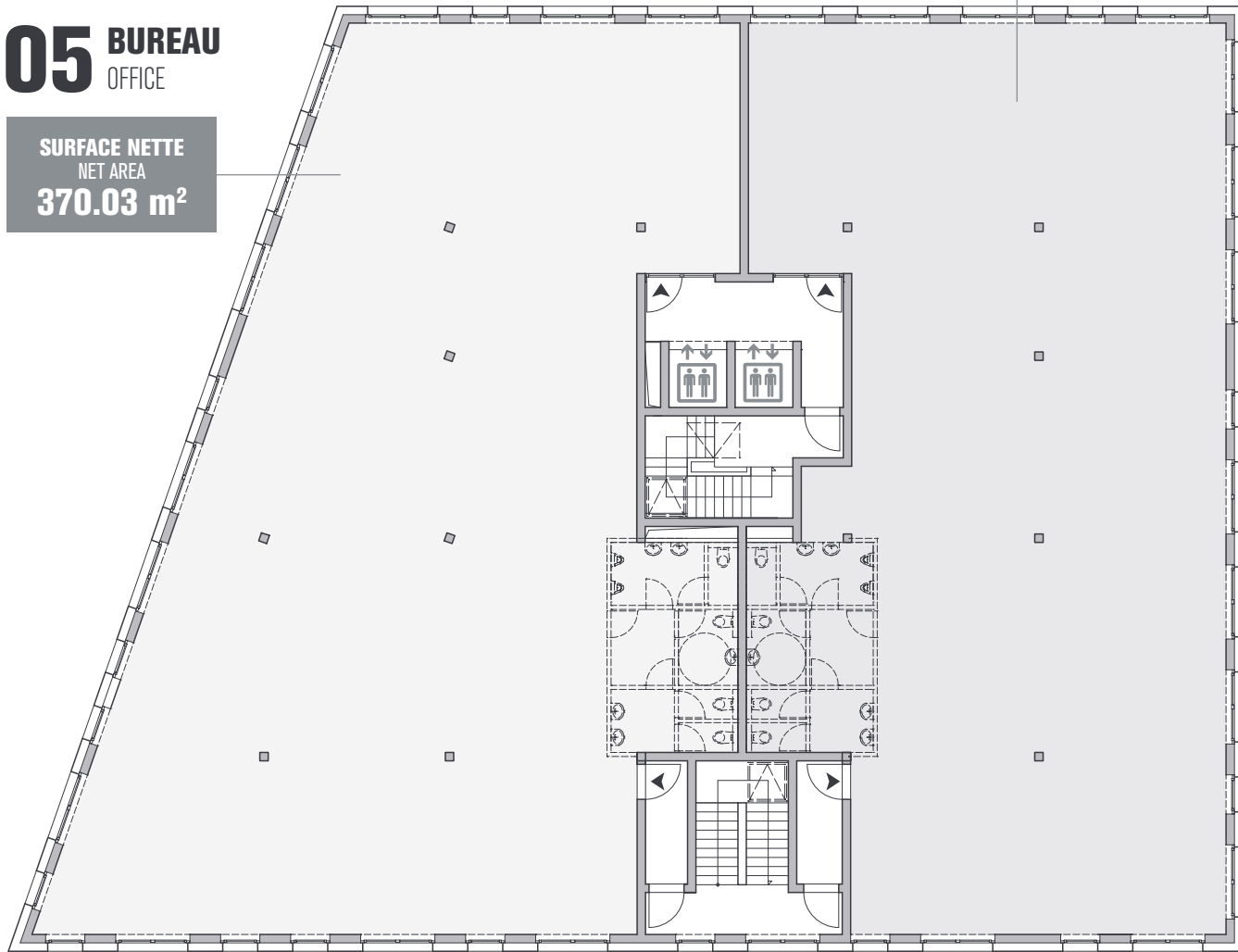
This development proposal is non-contractual. The cell structure developments are the responsibility of the client and must comply with regulatory restrictions inherent in the administrative authorisations that have been obtained.

05 BUREAU
OFFICE

SURFACE NETTE
NET AREA
370.03 m²

06 BUREAU
OFFICE

SURFACE NETTE
NET AREA
320.57 m²



INFOS VENTE / SALES INFO



R2L LUX

32, Rue Méckenheck, L-3321 Berchem
Tél. 00352 20 20 24 40 - Gsm 00352 691 252 573
Fax 00352 20 20 24 41

SARL au capital de 12 500€ - RCS Luxembourg B196608
TVA Intracommunautaire n° LU27656138 - Autorisation de Commerce n°10058930/0

ARCHITECTE / ARCHITECT

BOITO ARCHITECTES

153-155, Rue du Kiem (entrée B), L-8030 Strassen
Tél. 00352 26 45 99 90 - www.archi.lu