

(: 085/25.34.93

: info@prologe.be

Bienvenue à Libramont-Chevigny



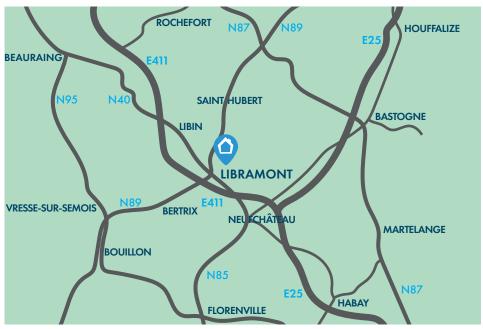
UNE PETITE VILLE DANS L'ARDENNE BELGE

Située au coeur de l'Ardenne belge, bordée par la Lesse, l'Ourthe et la Lomme, Libramont est une petite ville riche en patrimoine et en promenade.

La région, réputée pour ses zones agricoles et forestières, dispose aussi d'une multitude de facilités, pour le plus grand confort de ses habitants : magasins, transports, bibliothèque, centre culturel, établissements scolaires et sportifs.

CARREFOUR DE LA VIE RURALE

Plaque tournante entre trois pays, Libramont offre une accessibilité optimale : elle est desservie par des voies de communications importantes, telles que la E411, la N89 reliant la frontière française à Vielsalm et la N40 reliant Arlon à Mons. Elle propose également des lignes de bus et de chemin de fer, permettant de rallier aisément les villes voisines.



Résidence Opaline

LES APPARTEMENTS

La Résidence Opaline, un nouvel immeuble à appartements situé en plein coeur de Libramont, *Avenue Herbofin*. A l'architecture moderne et design, cette réalisation compte 23 appartements et 2 penthouses 1 à 3 chambres répartis sur un rez-de-chaussée et quatre étages.

Rez-de-chaussée	1 appartement 1 chambre 3 appartements 2 chambres 1 appartement 3 chambres
1er étage	2 appartements 1 chambre 3 appartements 2 chambres 1 appartement 3 chambres
2e étage	2 appartements 1 chambre 3 appartements 2 chambres 1 appartement 3 chambres
3e étage	2 appartements 1 chambre 3 appartements 2 chambres 1 appartement 3 chambres
4e étage	2 penthouses 3 chambres

FONCTIONNEL ET AGRÉABLE

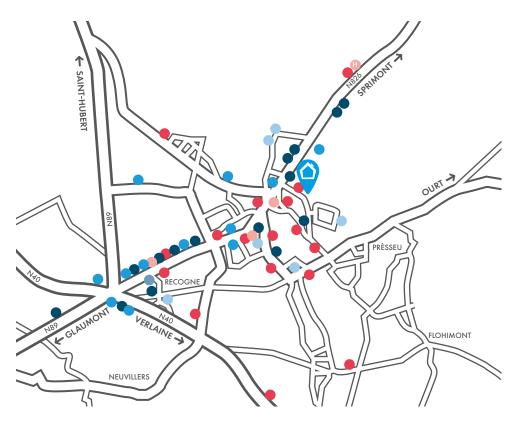
D'une superficie de 58m² à 110m², chaque appartement comprend un hall d'entrée, une cuisine équipée ouverte, un grand séjour, une salle de douche, un wc indépendant, une buanderie et est doté d'une terrasse, accessible via les pièces de vie.

Les penthouses, quant à eux, de 138m², disposent en plus d'une salle de bain ou d'une seconde salle de douche et d'un second wc.

Pour un confort optimal, toutes ces habitations sont équipées d'un vidéophone, d'une porte blindée et d'un ascenseur.



UNE LOCALISATION DE CHOIX



VOS AVANTAGES

- Une accèssibilité aisée et rapide aux commerces et services de proximité:
 - → Transport en commun à 90m
 - → Ecole à 700m
 - → Supermarché à 950m
- Une architecture esthétique et fonctionnelle pensée pour un confort de vie optimal.
- Grâce à ses équipements de première qualité, une excellente performance énergétique ainsi qu'une très bonne isolation acoustique vous disposez d'un bien aussi confortable que peu énergivore.
- Pour vous garantir une tranquilité d'esprit, vous ne payez qu'à la remise des clés.

LÉGENDE

Magasin

- Enseignement
- Mobilité douce

- Restauration
- Sport

Santé - Hôpital



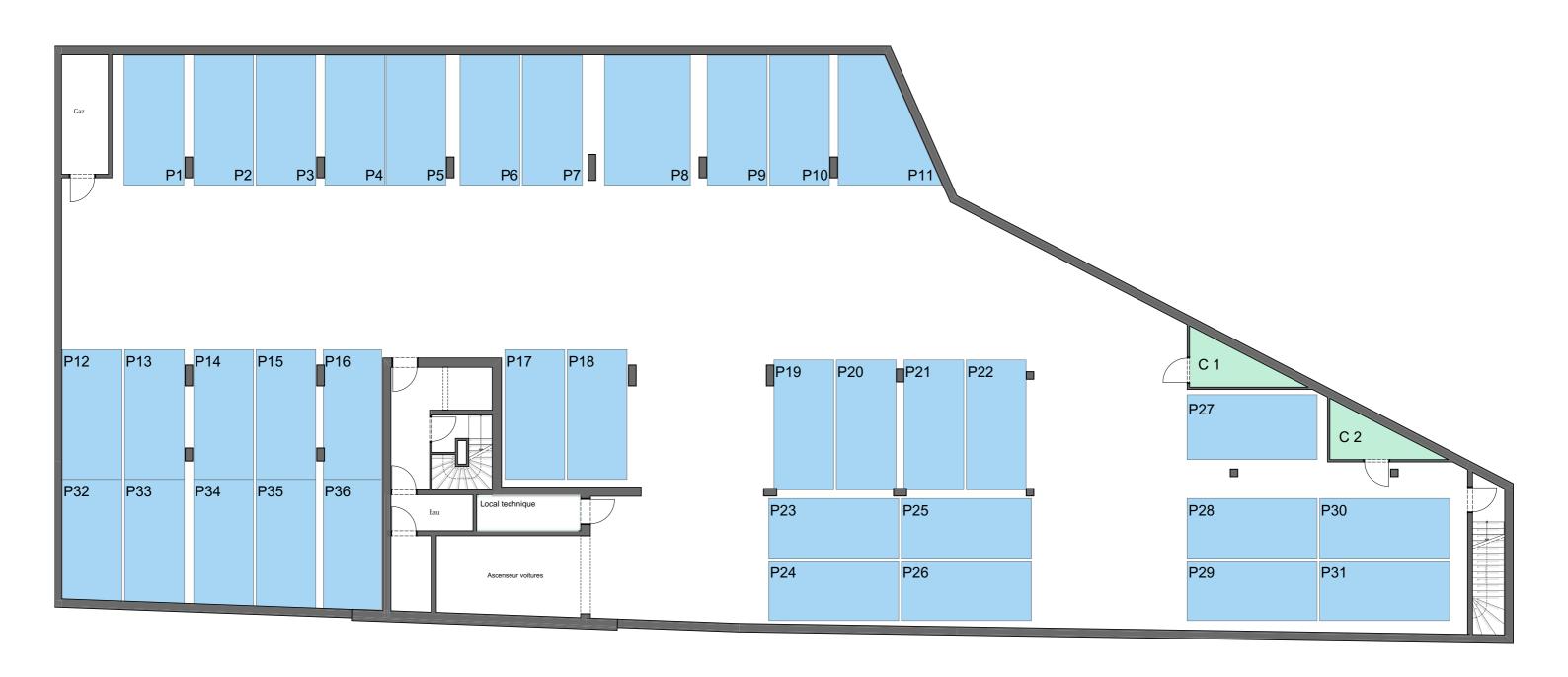






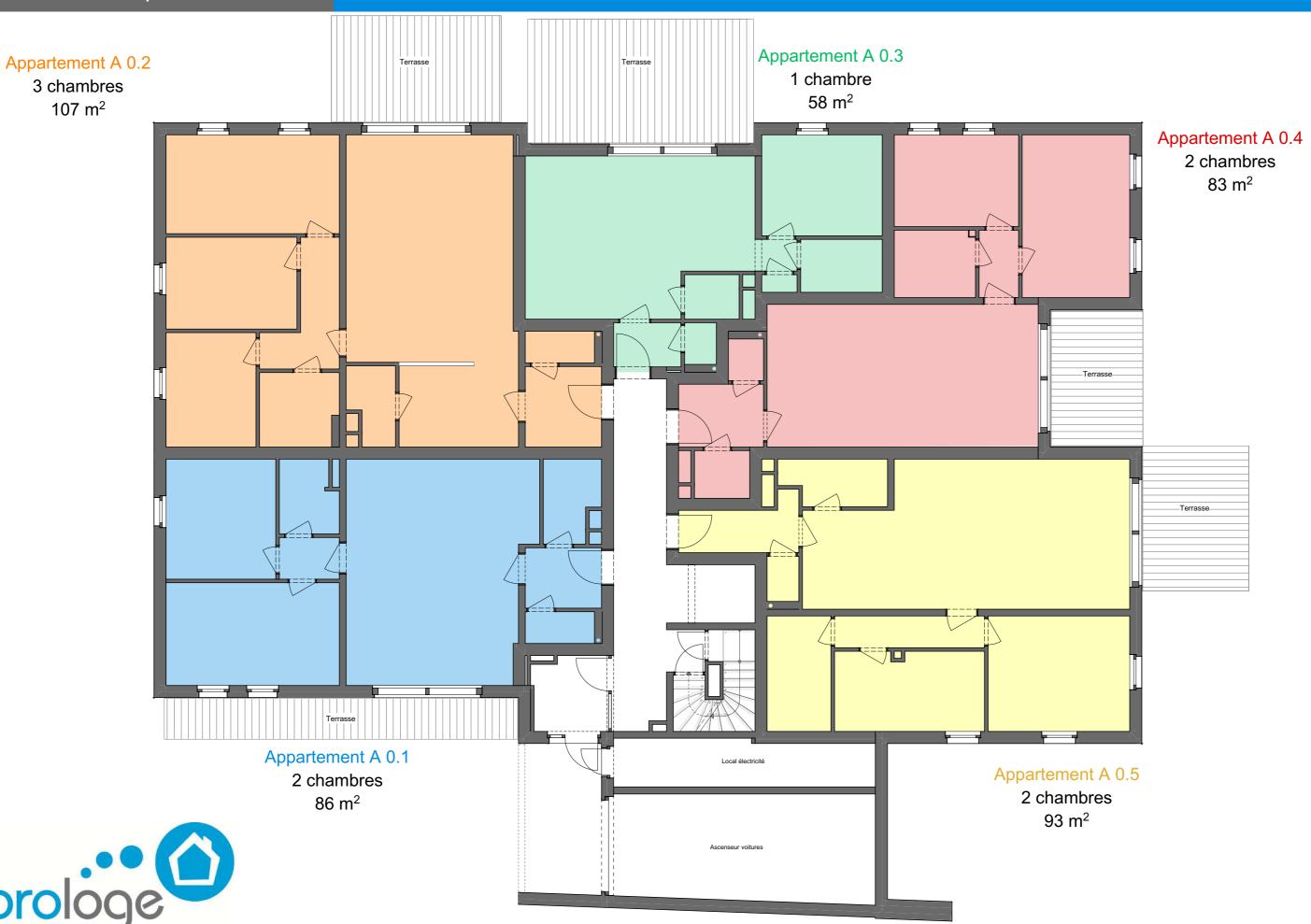








Rez-de-chaussée

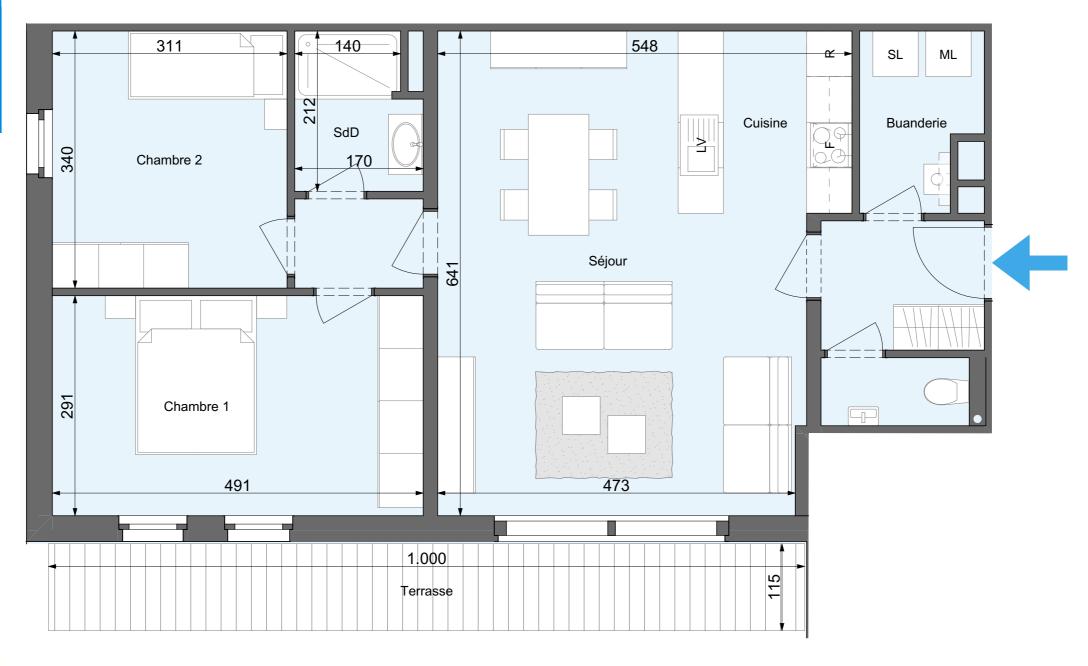




2 chambres 86 m²

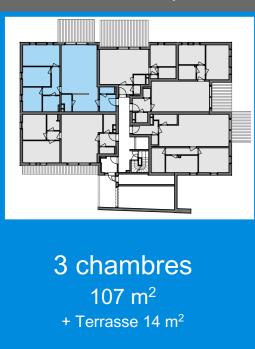
+ Terrasse 12 m²

N°PEB : 20221216501298 Espec : 83 kWh/m².an Etotal : 7.014 kWh/an





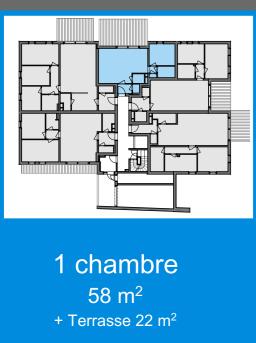
Libramont - Opaline Appartement A 0.2 Rez-de-chaussée



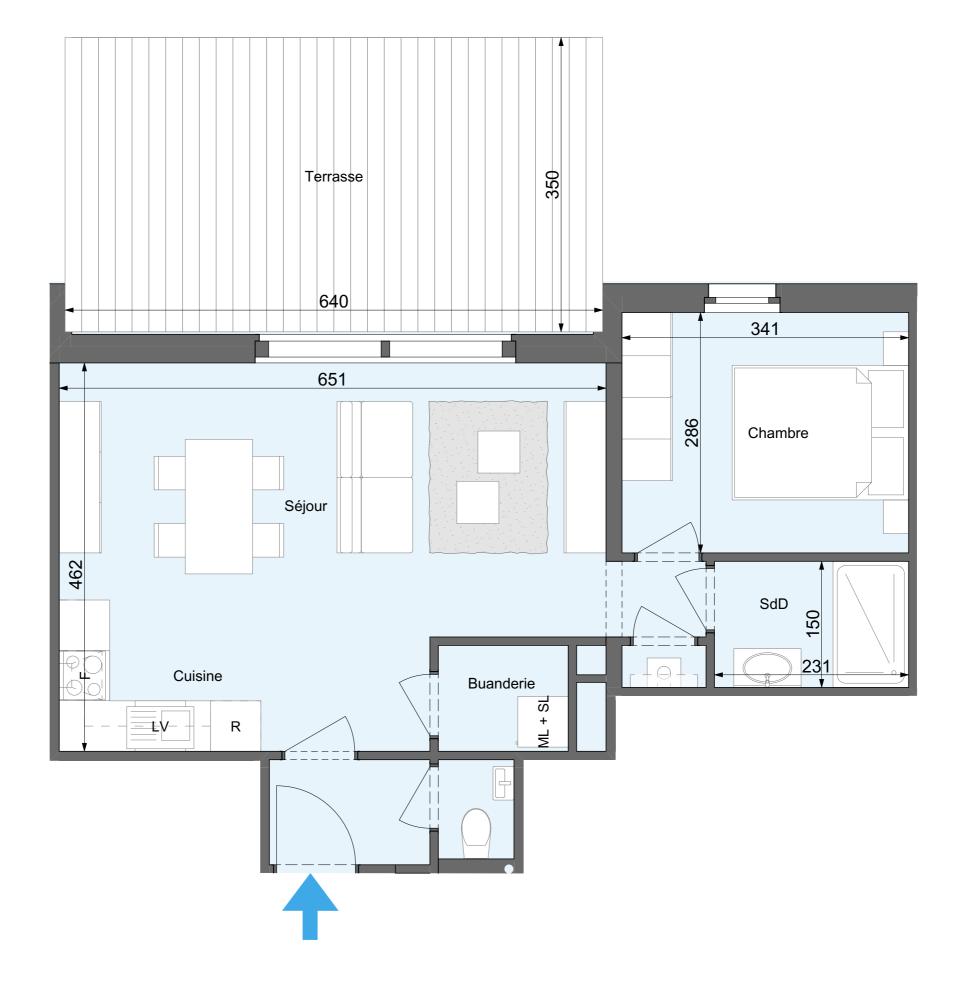
N°PEB : 20221216501316 Espec : 76 kWh/m².an Etotal : 7.962 kWh/an





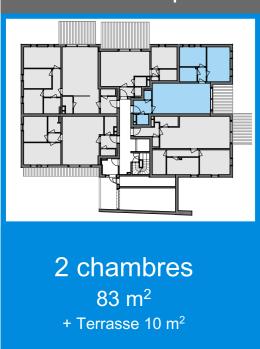


N°PEB : 20221216501447 Espec : 91 kWh/m².an Etotal : 5.212 kWh/an





305



N°PEB : 20221216501568 Espec : 87 kWh/m².an Etotal : 6.984 kWh/an

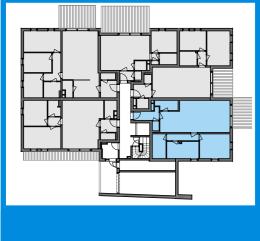


352



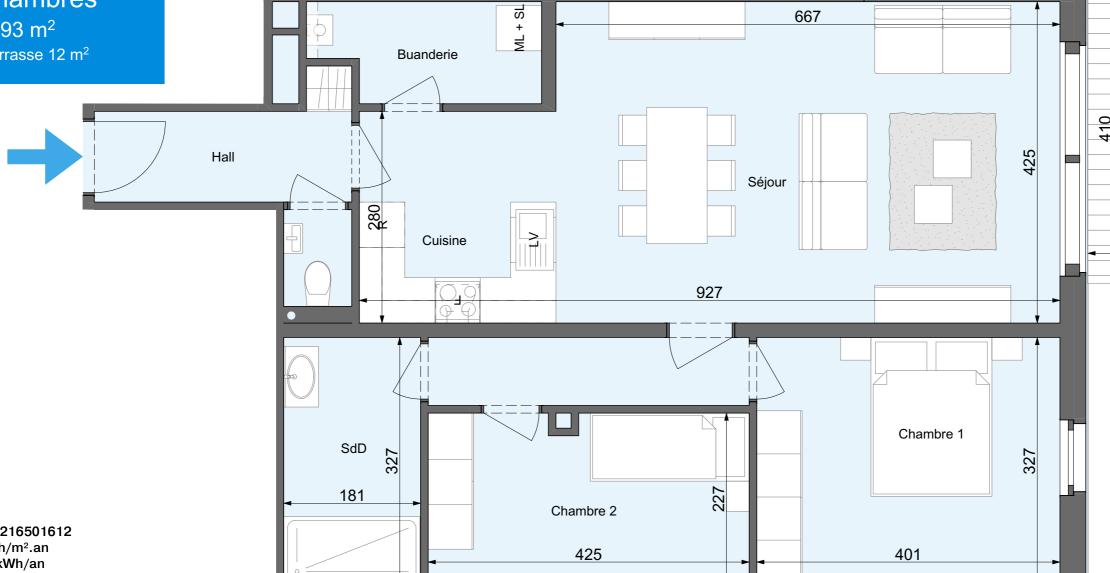
Terrasse

300



2 chambres 93 m²

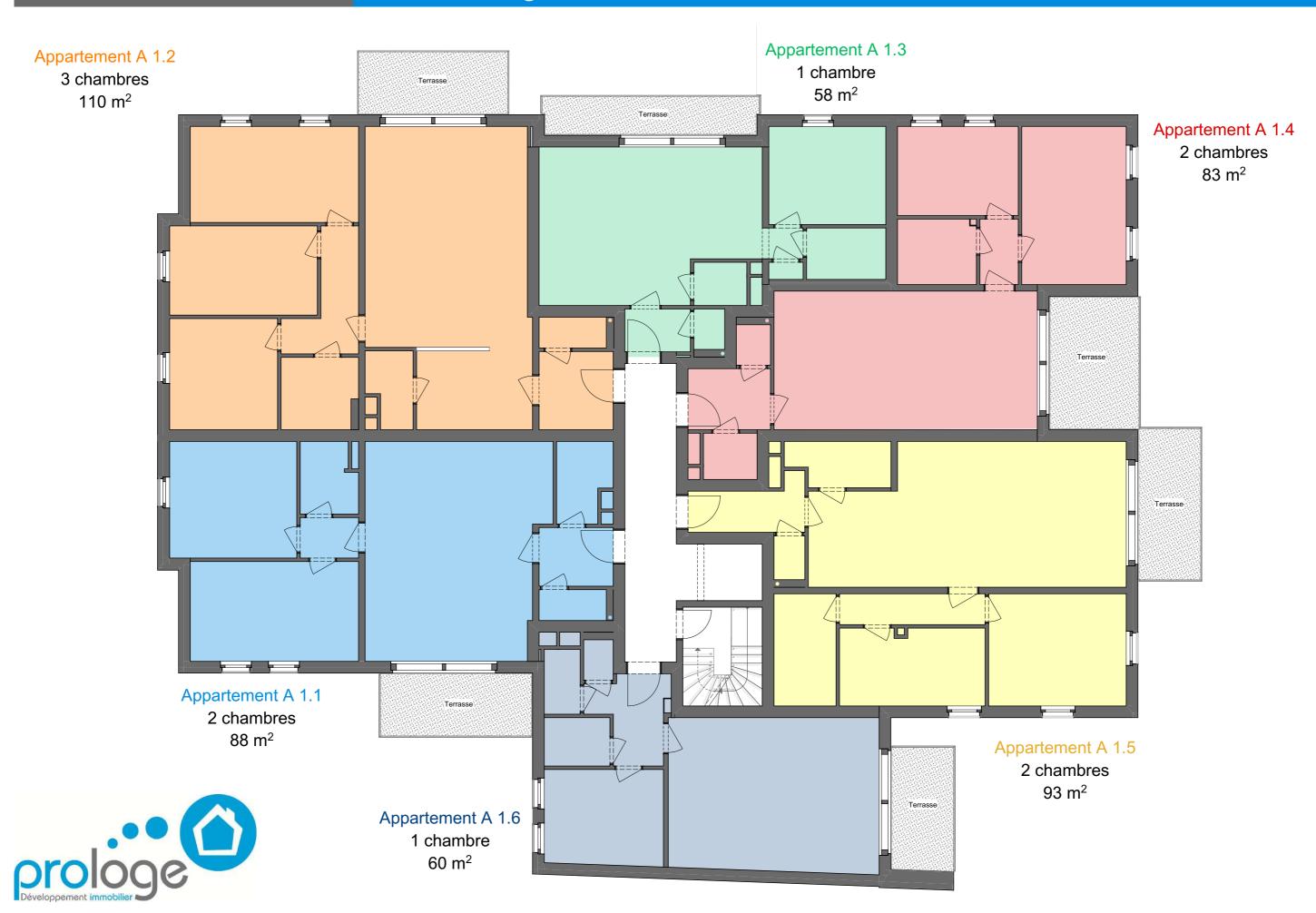
+ Terrasse 12 m²



N°PEB: 20221216501612 Espec: 81 kWh/m².an Etotal: 7.379 kWh/an



Premier étage





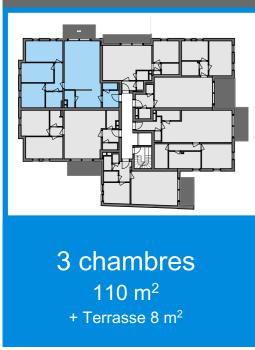
2 chambres 88 m² + Terrasse 8 m²

N°PEB : 20221216501780 Espec : 61 kWh/m².an Etotal : 5.344 kWh/an





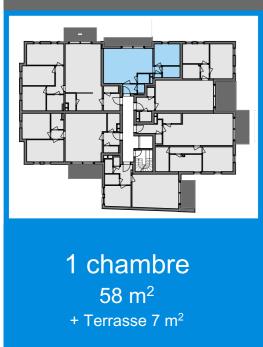
Libramont - Opaline Appartement A 1.2 Premier étage



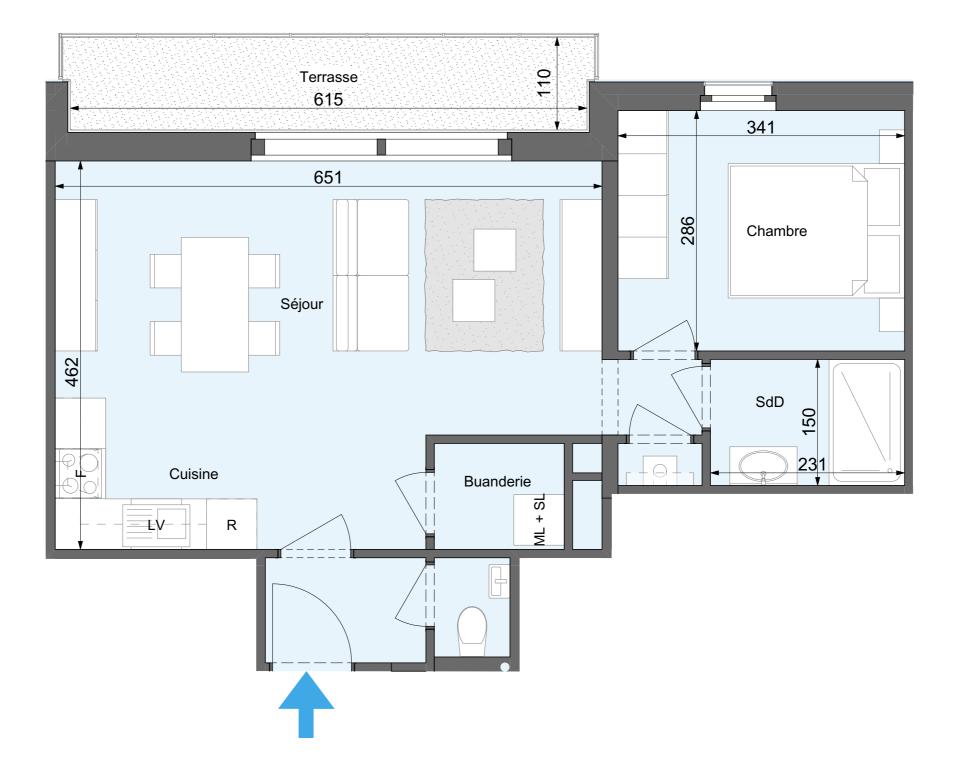
N°PEB : 20221216501830 Espec : 59 kWh/m².an Etotal : 6.374 kWh/an



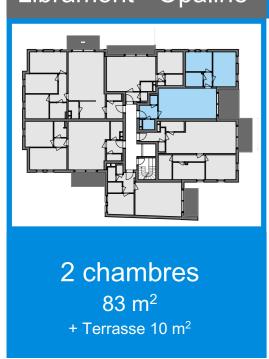




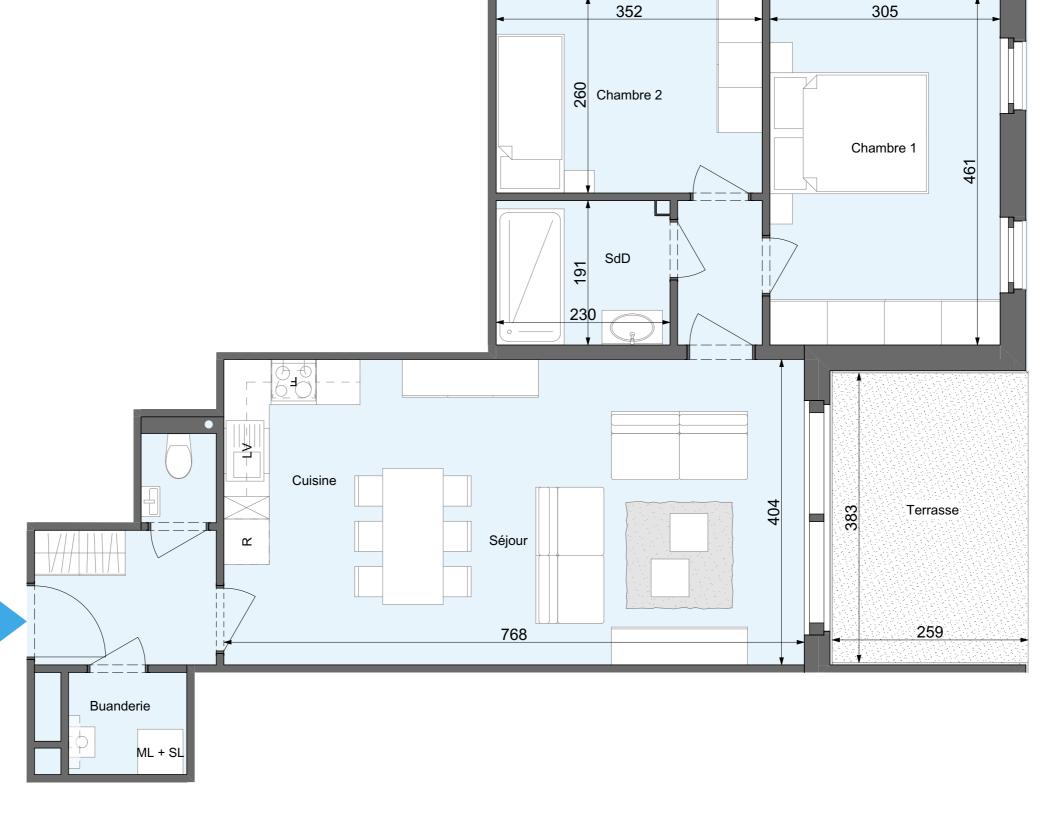
N°PEB : 20221216501984 Espec : 71 kWh/m².an Etotal : 4.066 kWh/an







N°PEB : 20221216502098 Espec : 66 kWh/m².an Etotal : 5.327 kWh/an



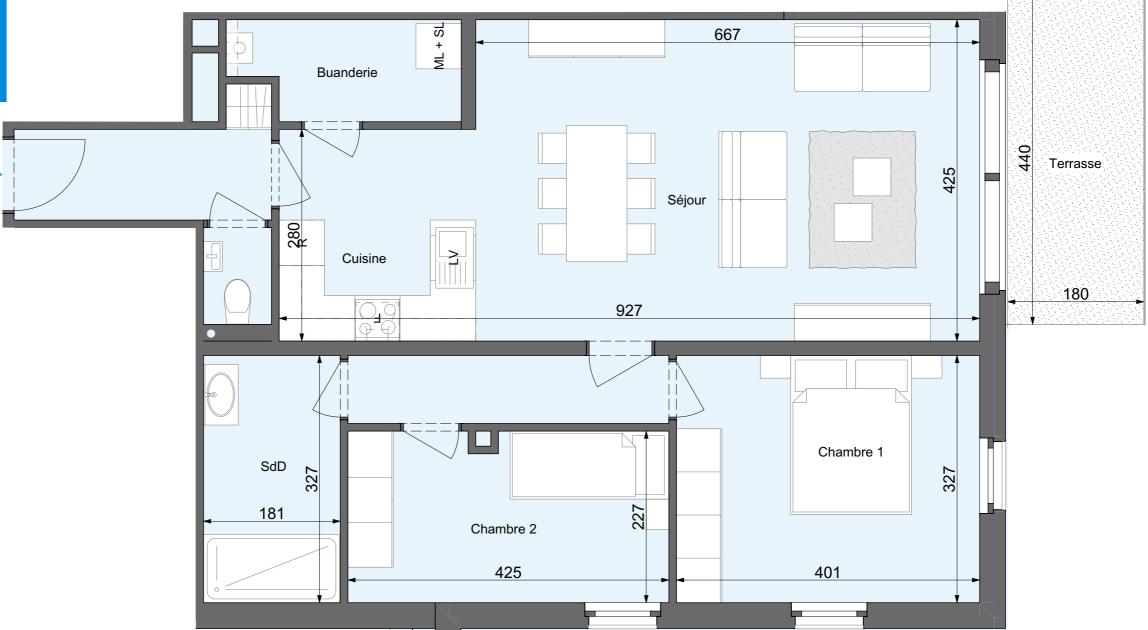


Premier étage

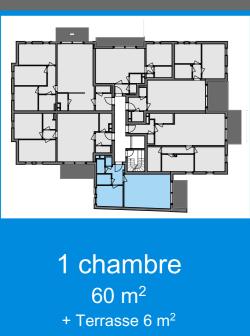


2 chambres 93 m² + Terrasse 8 m²

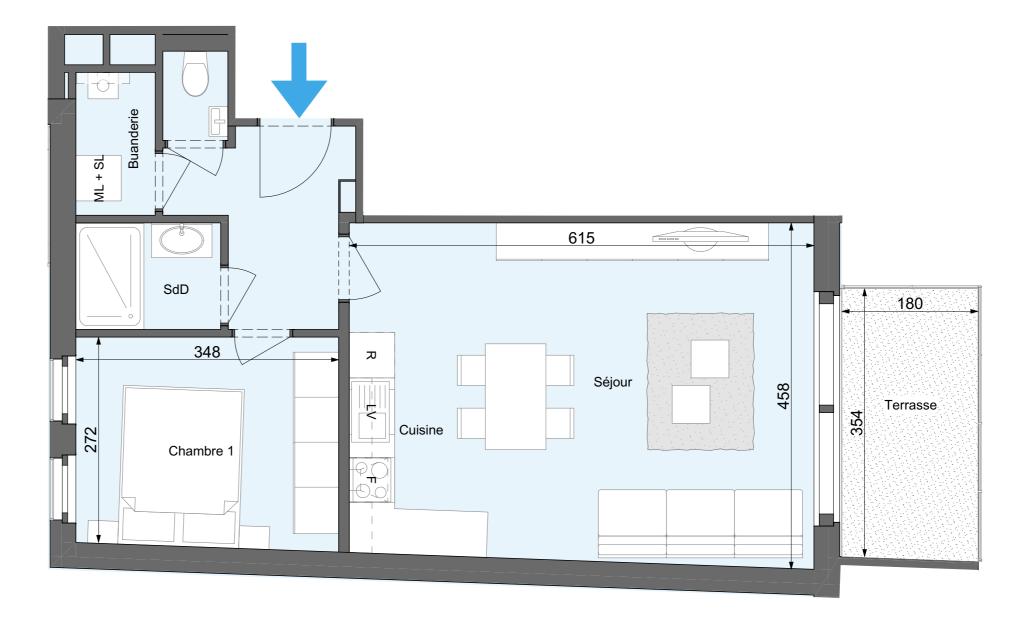
N°PEB : 20221216502148 Espec : 59 kWh/m².an Etotal : 5.536 kWh/an





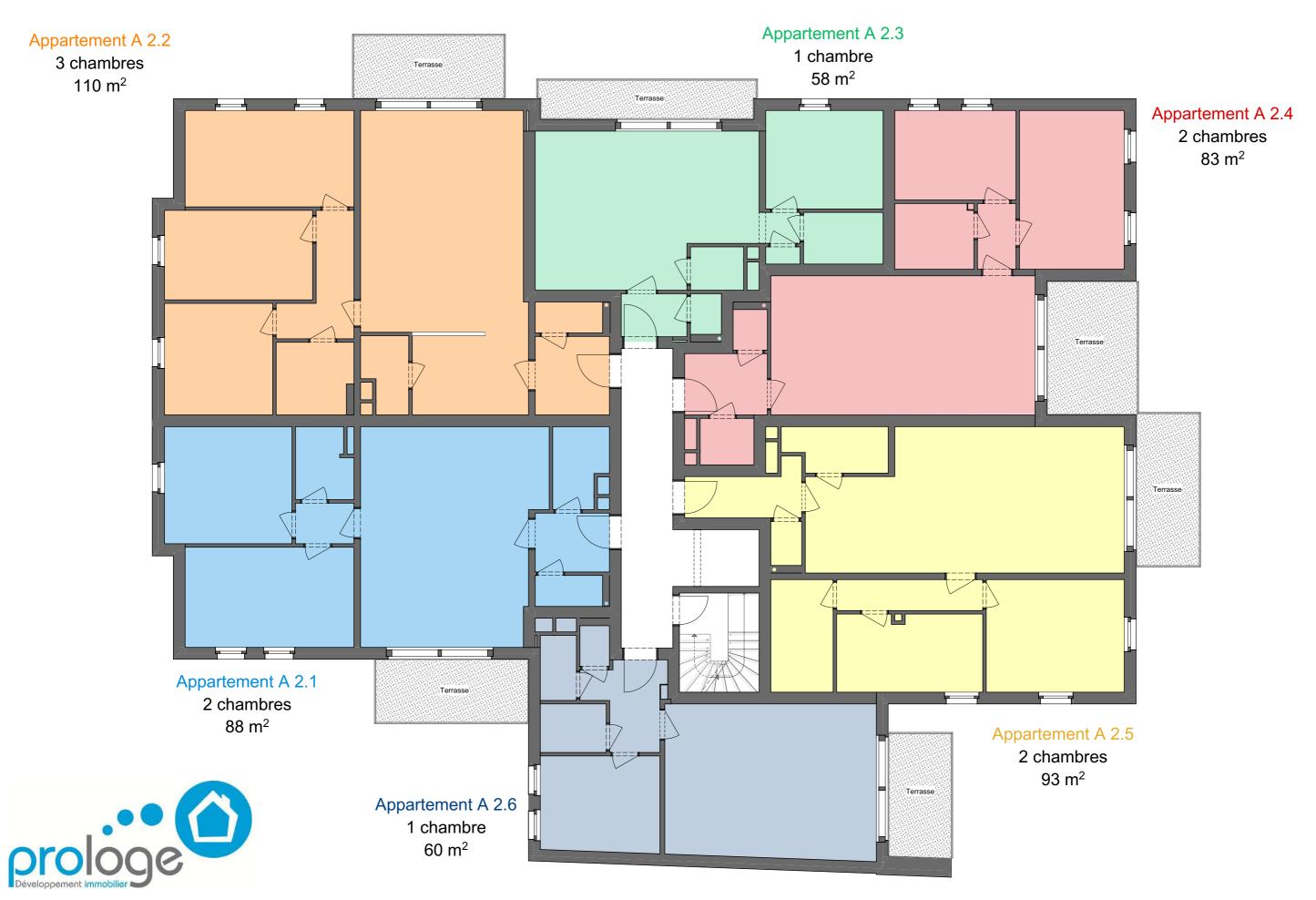


N°PEB: 20221216502227 Espec: 87 kWh/m².an Etotal: 5.098 kWh/an





Deuxième étage

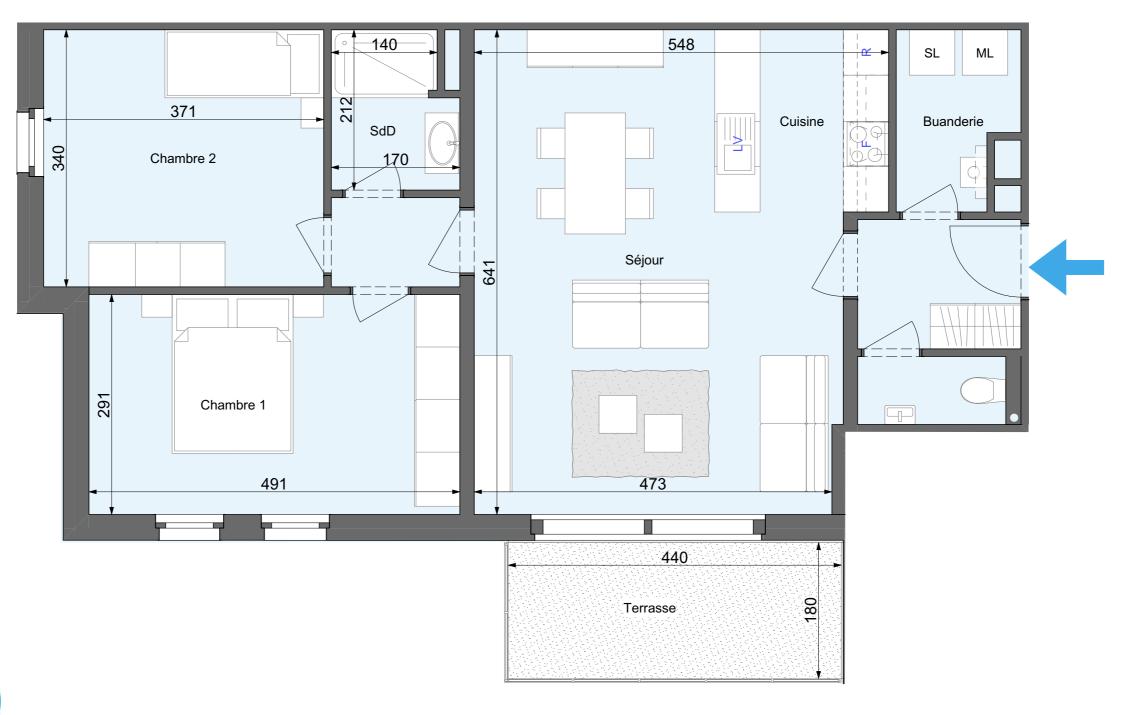




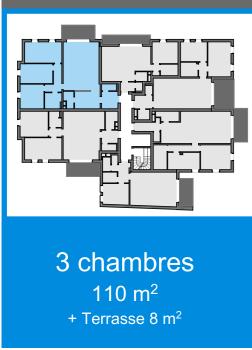
2 chambres 88 m²

+ Terrasse 8 m²

N°PEB : 20221216502332 Espec : 60 kWh/m².an Etotal : 5.262 kWh/an



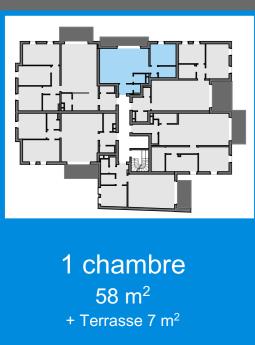




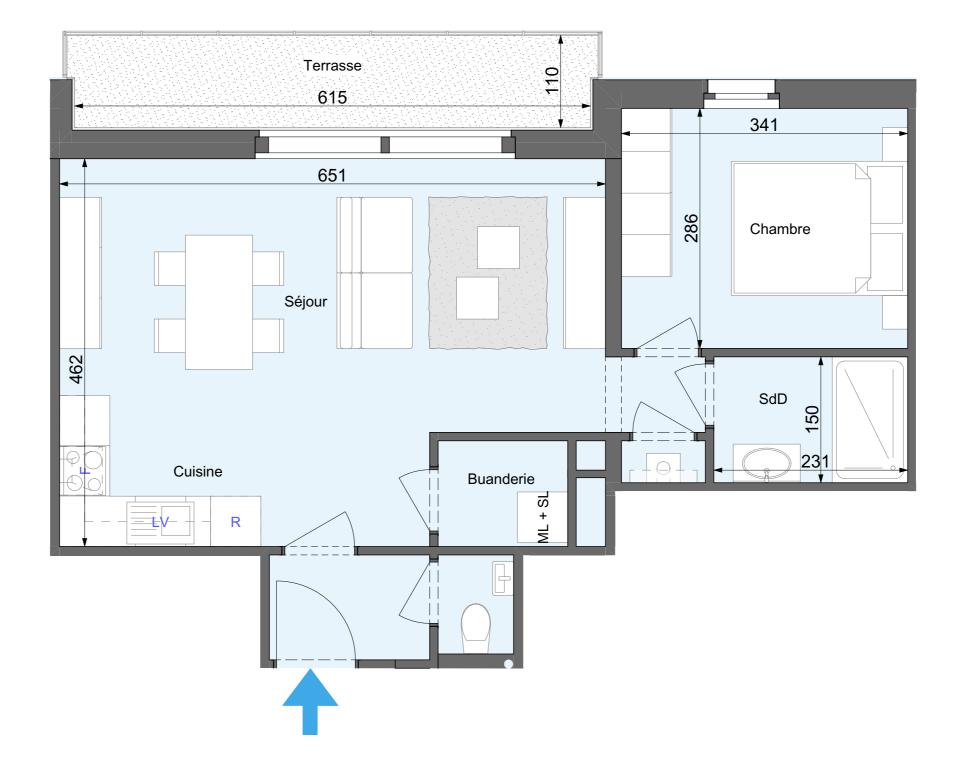
N°PEB : 20221216502420 Espec : 57 kWh/m².an Etotal : 6.230 kWh/an



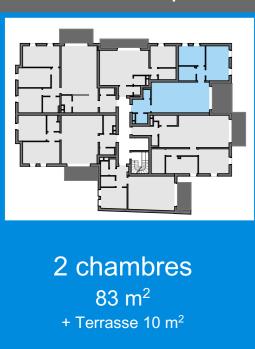




N°PEB : 20221216502585 Espec : 71 kWh/m².an Etotal : 4.068 kWh/an







N°PEB : 20221216502665 Espec : 66 kWh/m².an Etotal : 5.327 kWh/an

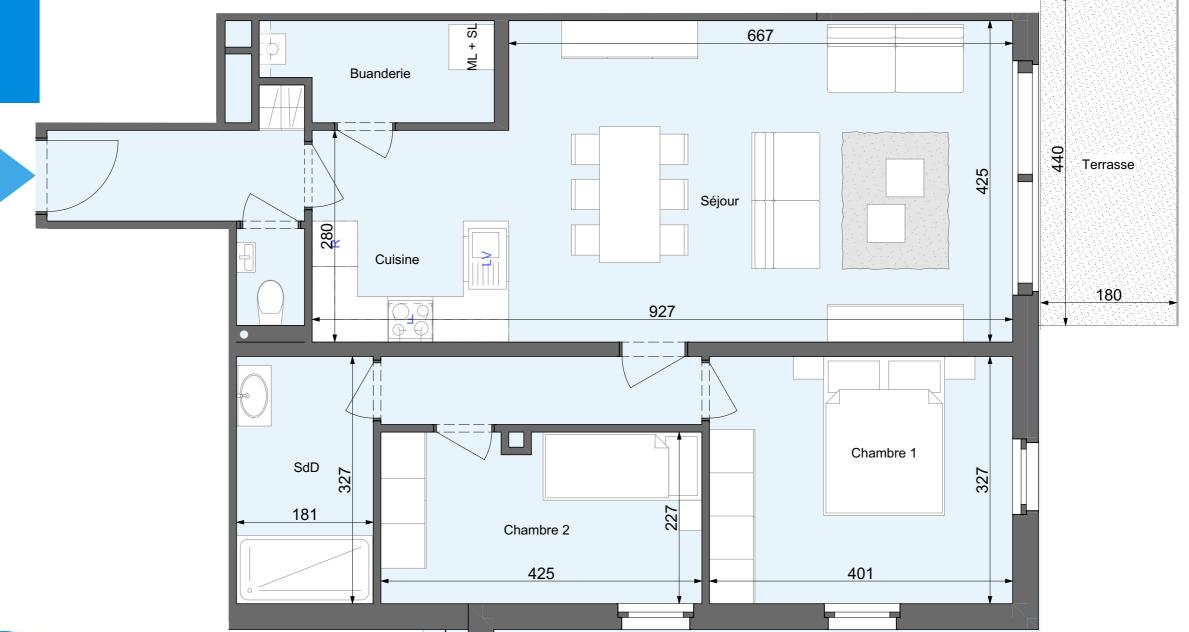




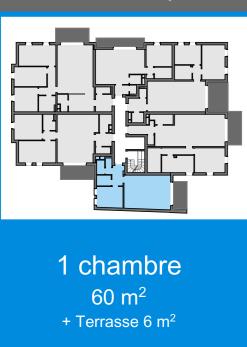


2 chambres 93 m² + Terrasse 8 m²

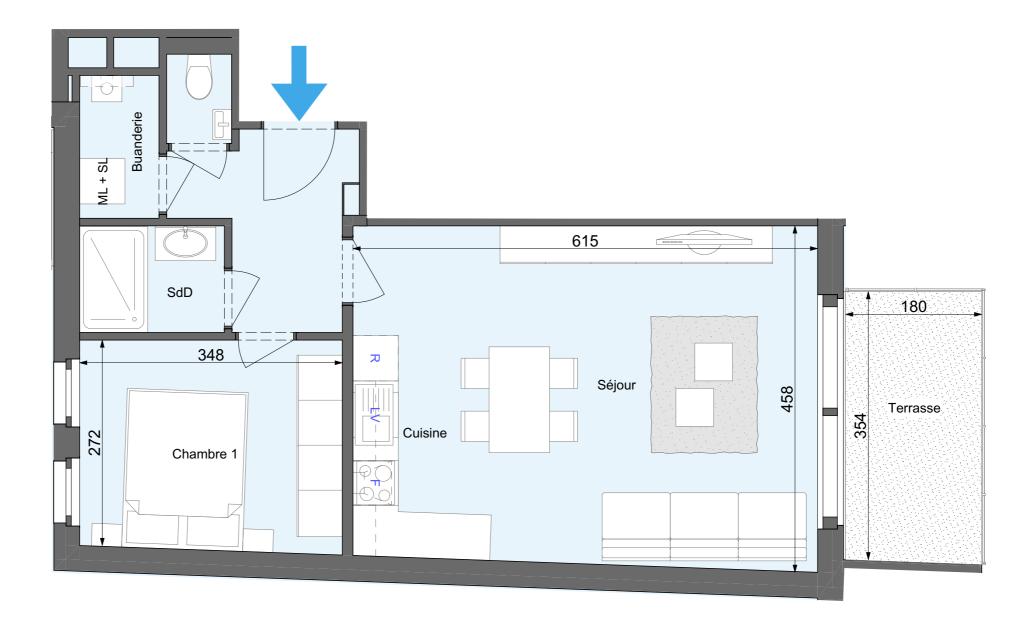
N°PEB : 20221216502761 Espec : 59 kWh/m².an Etotal : 5.543 kWh/an





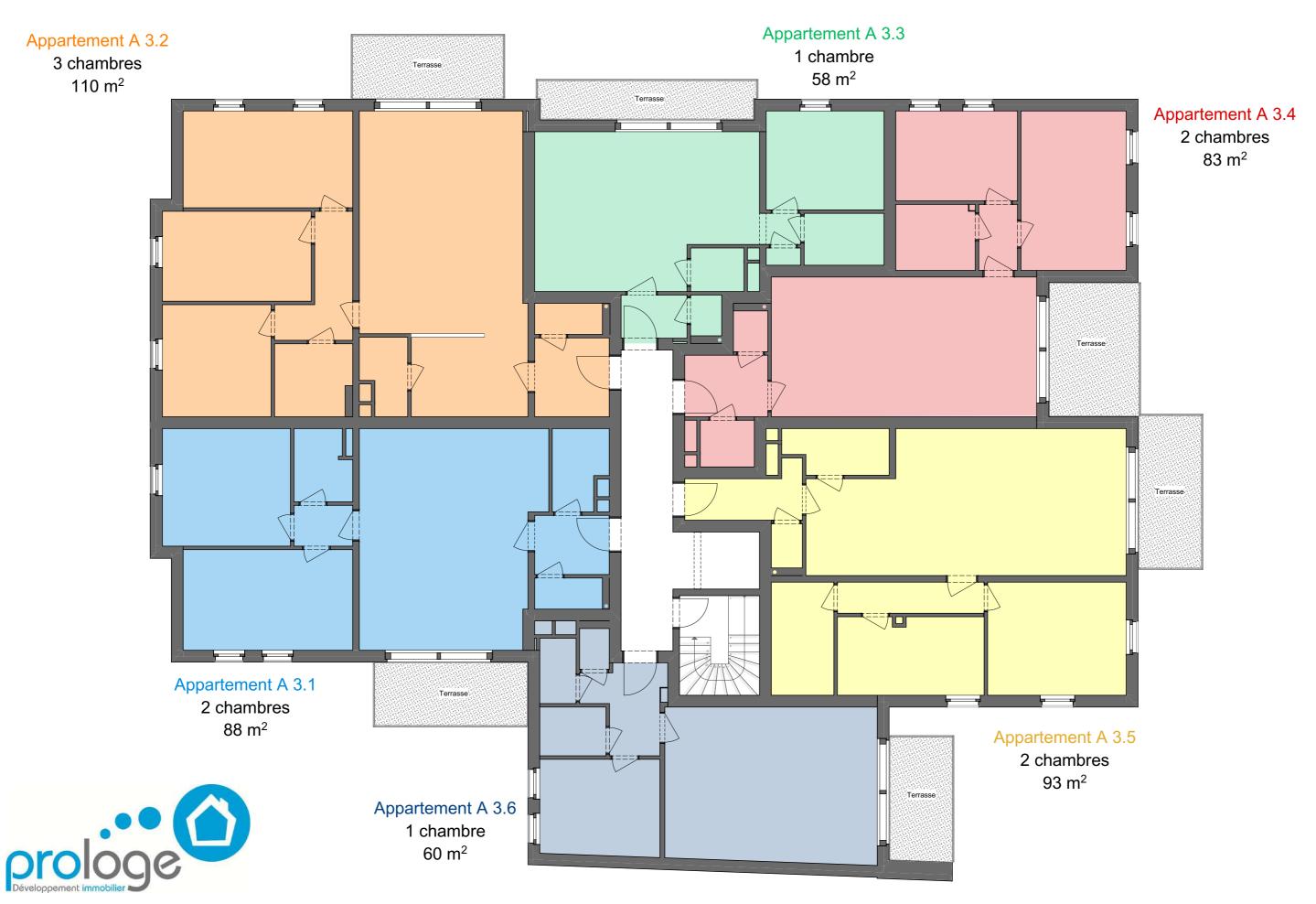


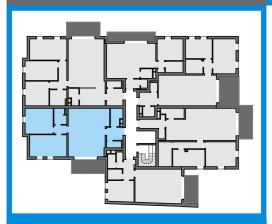
N°PEB: 20221216502880 Espec: 82 kWh/m².an Etotal: 4.810 kWh/an





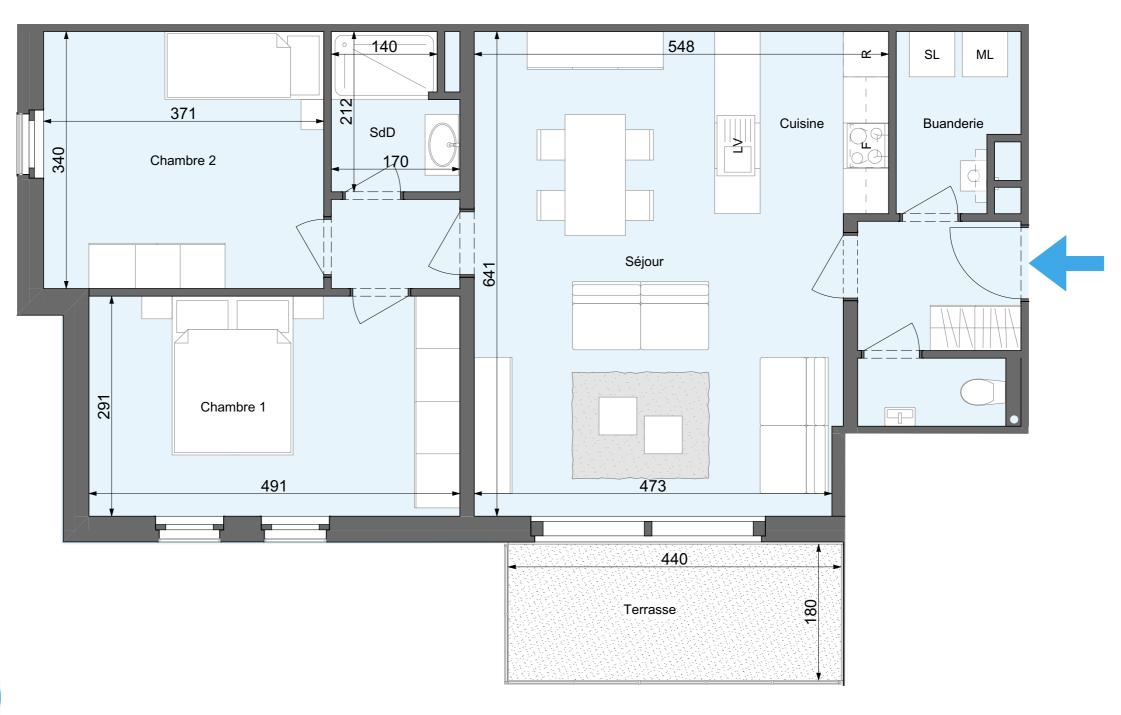
Troisième étage





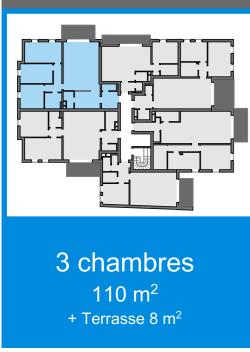
2 chambres 88 m² + Terrasse 8 m²

N°PEB : 20221216502924 Espec : 72 kWh/m².an Etotal : 6.262 kWh/an





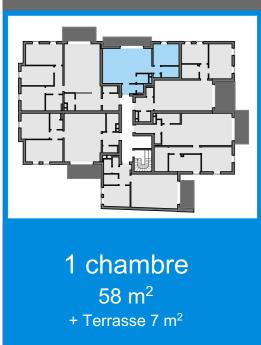
Libramont - Opaline Appartement A 3.2 Troisième étage



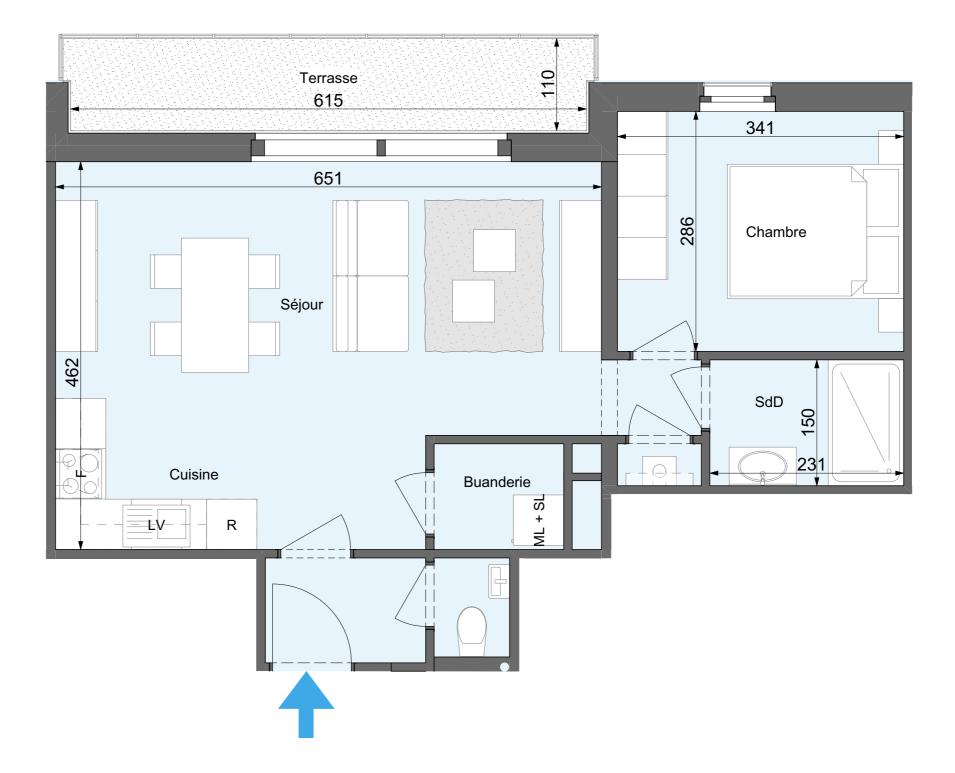
N°PEB: 20221216503047 Espec: 71 kWh/m².an Etotal: 7.719 kWh/an



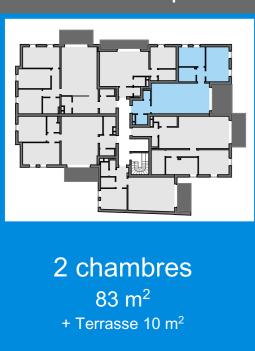




N°PEB : 20221216503179 Espec : 81 kWh/m².an Etotal : 4.634 kWh/an







N°PEB: 20221216503277 Espec: 77 kWh/m².an Etotal: 6.181 kWh/an

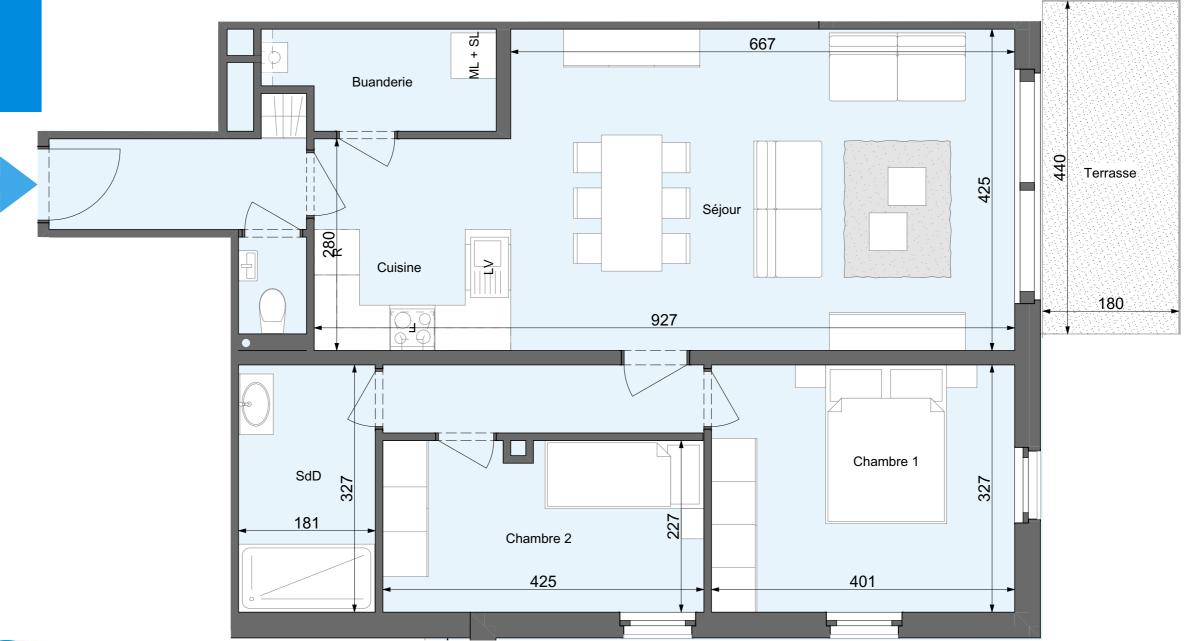




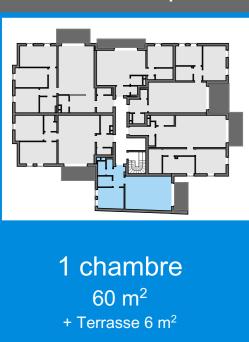


2 chambres 93 m² + Terrasse 8 m²

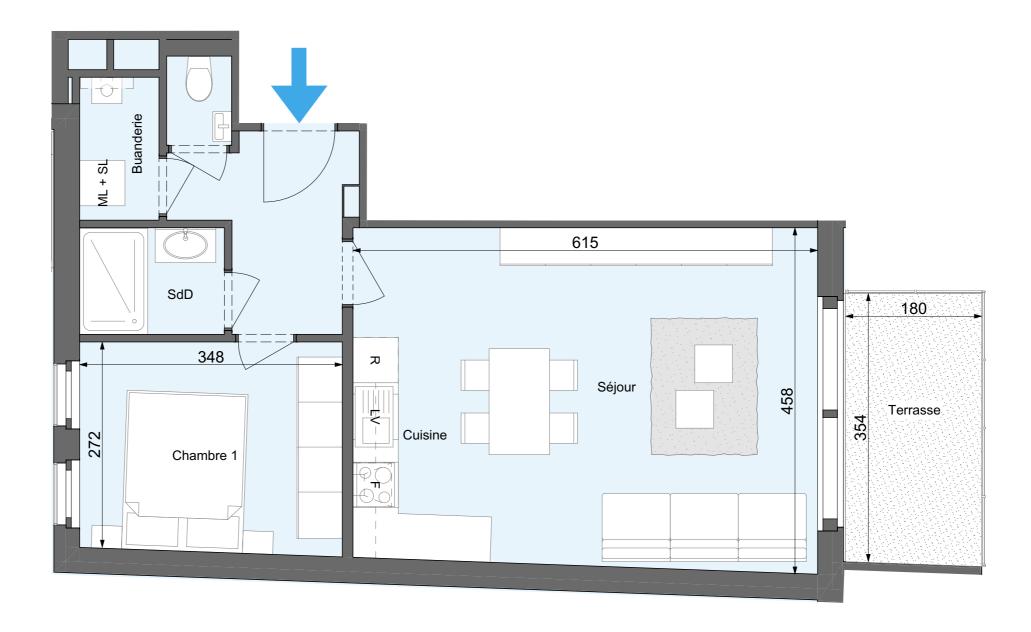
N°PEB : 20221216503349 Espec : 59 kWh/m².an Etotal : 5.545 kWh/an



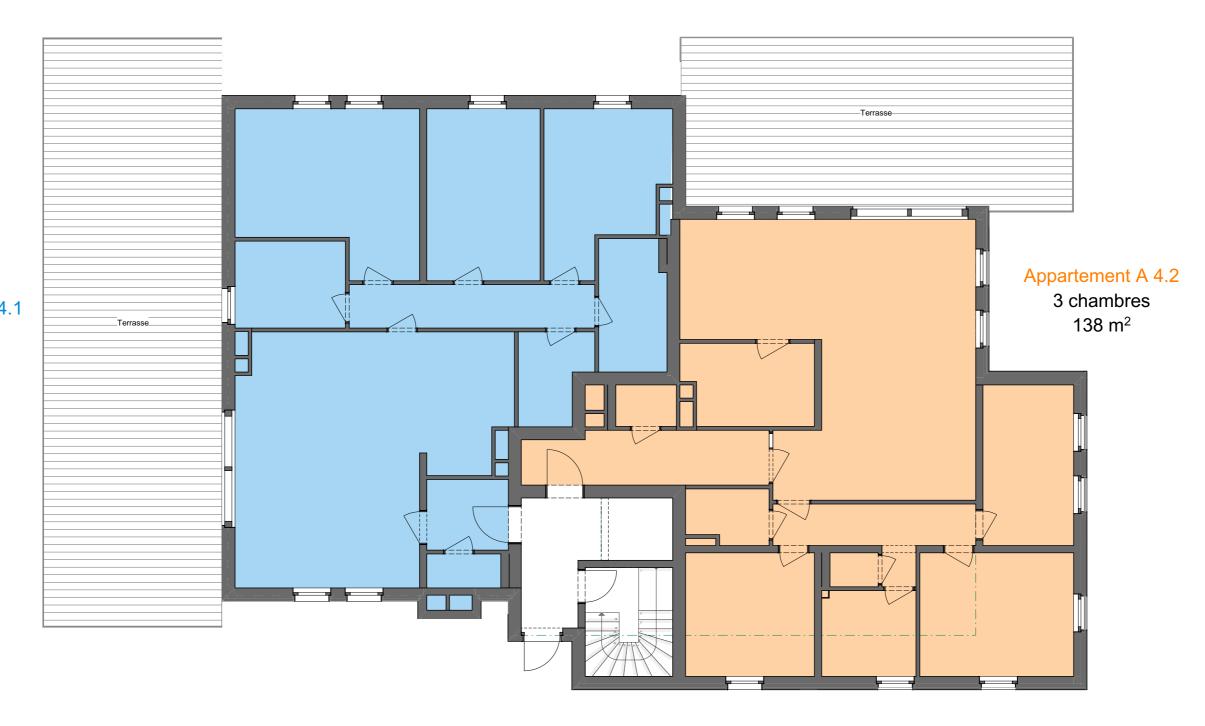




N°PEB : 20221216503469 Espec : 104 kWh/m².an Etotal : 6.095 kWh/an



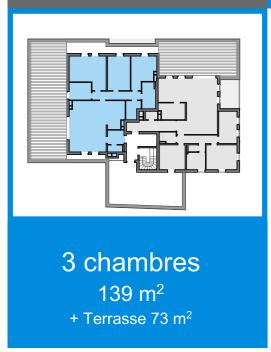




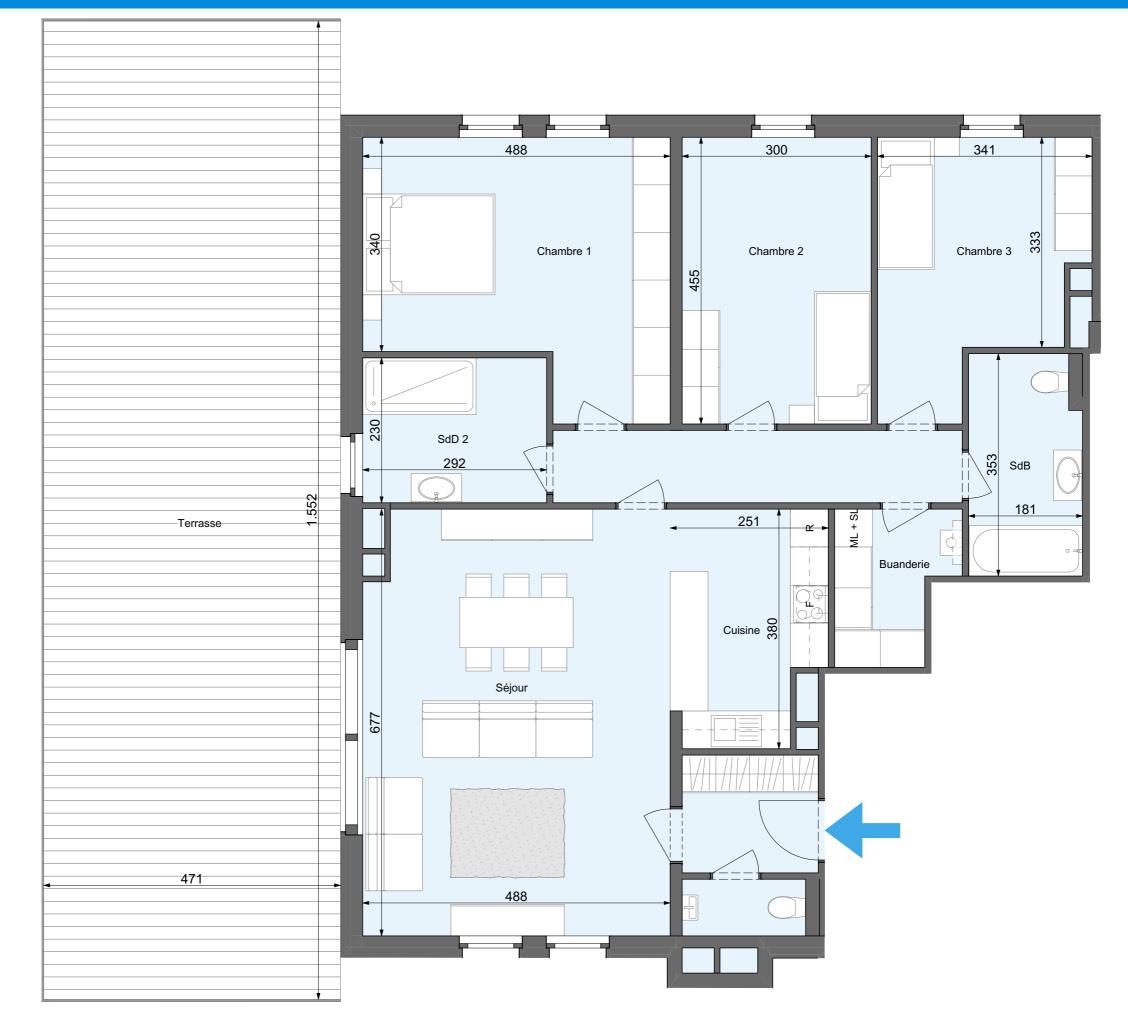




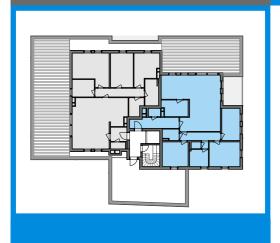
Libramont - Opaline Appartement A 4.1 Quatrième étage



N°PEB : 20221216503542 Espec : 81 kWh/m².an Etotal : 11.134 kWh/an



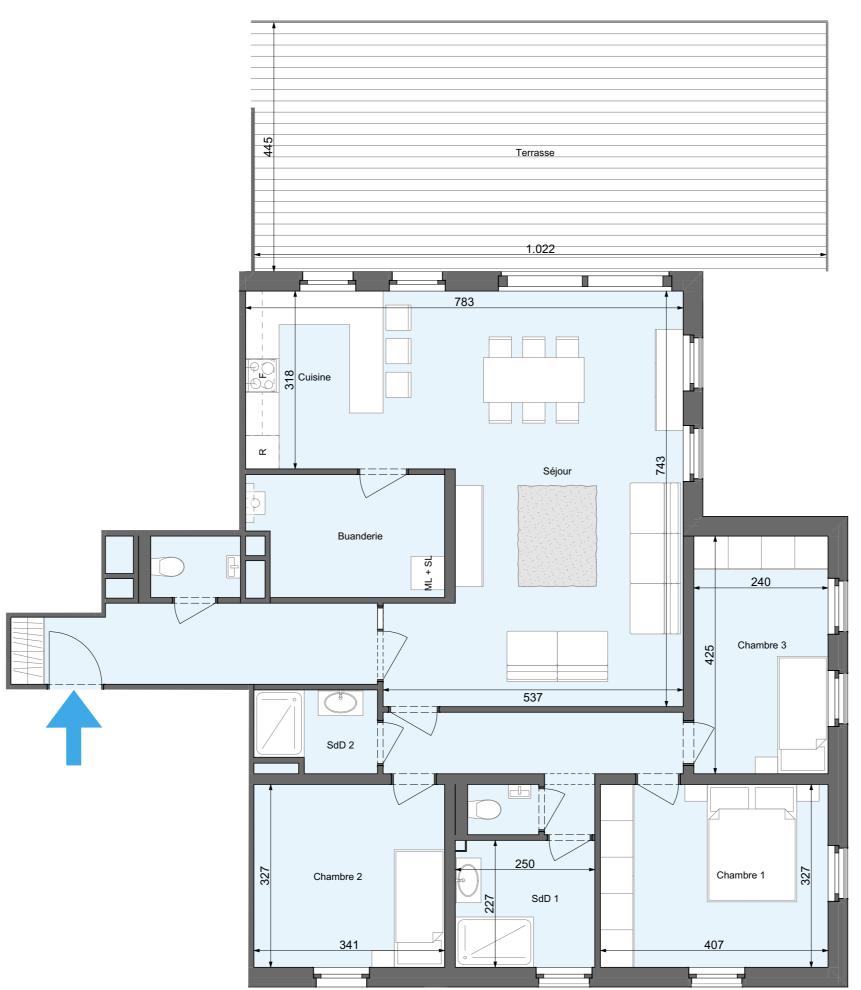




3 chambres 138 m²

+ Terrasse 45 m²

N°PEB: 20221216503681 Espec: 82 kWh/m².an Etotal: 11.471 kWh/an





1. STABILITÉ, SYSTÈME DE FONDATIONS ET STRUCTURE DU BÂTIMENT

L'étude de stabilité est assurée par un bureau d'ingénieur. Celui-ci a défini le système de fondations sur base notamment du sondage de sol réalisé par une entreprise spécialisée.

Sont exécutés en béton armé : les fondations, la structure, les linteaux, les escaliers, les balcons etc. Certains de ces éléments ont été réalisés en éléments préfabriqués.

La structure des planchers est exécutée en hourdis de béton armé, en pré-dalles ou en dalles coulées sur place conformément aux consignes de l'ingénieur.

Une dalle de compression en béton armé est coulée sur les éléments de plancher dont l'épaisseur est conforme aux instructions du fabricant et à celles de l'ingénieur.

En outre, l'ingénieur calcule et transmet le dimensionnement des éléments structurels, qu'ils soient en acier et/ou en béton armé (poutrelles, chevêtres, poutres, colonnes, ...) en fonction des normes en vigueur. Il établit en outre les plans de coffrage et de ferraillage.

2. CANALISATIONS

Toutes les canalisations nécessaires à l'évacuation des eaux de pluie et usées sont en PVC de qualité BENOR®.

3. MAÇONNERIE

Les cloisons « non porteuses » sont réalisées en blocs de béton, en blocs de terre cuite ou en carreaux de plâtre.

Le parement des façades est réalisé en crépi et en bardage PVC.

Le crépi est d'une part de teinte blanche et d'autre part de teintes grises.

Le bardage est en matériaux composites ton bois.

4. PROTECTION CONTRE L'HUMIDITÉ ASCENSIONNELLE

Aux endroits « sensibles » de la maçonnerie, des bandes d'étanchéité en polyéthylène d'une épaisseur de 500 microns de type « diba® » ou similaire sont soigneusement placés pour contrer l'humidité ascensionnelle.

5. ISOLATION

Une isolation acoustique (épaisseur selon plans) est placée dans les complexes planchers et murs entre chaque étage et entre chaque appartement d'un même étage ainsi qu'autour des cages d'ascenseur et d'escaliers.

Une isolation thermique en polystyrènes EPS14 cm est posée au niveau des façades à crépir tandis que des panneaux rigides de Polyuréthane d'une épaisseur de 10 cm sont posés au niveau des façades à barder.

Une isolation thermique en polyuréthane est projetée sur 10 cm afin d'isoler le sol des appartements du rez-de-chaussée.

Une **isolation thermique** en un matelas de laine minérale de minimum 20 cm d'épaisseur, muni d'un pare-vapeur, est déroulée et agrafée sous la toiture au-dessus des locaux habités.

6. OUVRAGES EN PIERRE DE TAILLE

Les seuils des fenêtres qui s'intègrent dans les façades à crépir sont en aluminium thermolaqué à l'exception de ceux intégrés au niveau des balcons en béton architectonique.

Les seuils des portes sont réalisés en petit granit premier choix, de 5 cm d'épaisseur avec débordements (sauf porte de garage) et larmier.

Les seuils des portes d'entrée du bâtiment sont munis d'un talon.

7. CHARPENTE ET COUVERTURE

La charpente en bois est de sections adaptées à la portée selon étude du bureau d'ingénieurs.

La couverture trois versants est réalisée en tuiles ton noir mat.

La couverture des toitures plates est réalisée en étanchéité type EPDM.

Sauf stipulation contraire, les exutoires de fumée sont de type « VELUX® » ou « FAKRO ».

8. MENUISERIES

Les menuiseries extérieures sont réalisées sur mesure en PVC structuré RAL 7039. Les châssis ouvrants présentent soit un mécanisme combiné d'ouverture de type oscillo-battant, soit un mécanisme de type levant-coulissant (voir plans). Le double vitrage est de type clair, isolant de section 4/15/4 (minimum K = 1,1 W/m2k) avec joint périphérique.

Les portes d'entrée de chaque appartement sont blindées et coupe-feu (1/2h). Elles sont équipées d'un chambranle métallique de couleur blanche, d'une feuille de porte blanche et d'un judas.

Les portes intérieures des appartements sont de type laqué blanc ou similaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montée sur 2 charnières encastrées nickelées
- Serrure à clé et une poignée en aluminium

La porte entre le hall et le living est une porte vitrée.

9. VENTILATION

La ventilation de l'appartement est mécanique et contrôlée (type C).

L'ensemble des locaux dits « humides » (c.à.d. cuisines, salles de bains, douches, wc et buanderies) sont mécaniquement ventilés et raccordés soit directement à l'extérieur (en façade) soit aux différentes gaines techniques du bâtiment.

Les locaux dits « secs » (c.à.d. séjour et chambres) sont ventilés au moyen d'aérateurs placés dans la partie supérieure des châssis.

Les portes intérieures sont détalonnées de ± 7 mm de façon à permettre le passage d'air entre les locaux dits secs (entrée d'air) et les locaux humides (évacuation de l'air).

Le tout en conformité avec la norme NBN D 50-001.

10. ACHÈVEMENT DES MURS ET PLAFONDS

Le plafonnage est prévu dans tous les locaux habitables.

11. REVÊTEMENTS SOLS ET MURAUX

Les parties communes

- Le sol du garage et des caves est en béton apparent lissé.
- Le sol des sas, hall d'entrée et le sol des couloirs d'accès aux différents appartements sont carrelés, les murs sont plafonnés et peints.
- Dans les caves et garages, la maçonnerie est laissée apparente après rejointoyage.
- Les travaux de peinture sont exécutés après la finition des appartements et en tout dernier lieu pour éviter toute dégradation pendant les déménagements successifs au moment de la première occupation de la résidence. Ces travaux se feront après la réception provisoire des communs.

Les parties privatives

- Dans le hall d'entrée / séjour / cuisine / débarras / salle de bains et W-C, sont prévus : carrelage d'une valeur de 30 euros TVAC le m² (dalles de 60x60cm) et plinthes assorties à 7,20 euros TVAC le mct (sauf dans les locaux faïencés).
- Dans les chambres est prévu du parquet stratifié.
- Les appuis de fenêtres intérieurs sont en composite de marbre à l'exception des salles de bain où ils peuvent être carrelés.
- La peinture des appartements ainsi que la tapisserie ou toute autre décoration intérieure sont à charge de l'acquéreur.

12. CHAUFFAGE INDIVIDUEL

L'installation de chauffage au gaz est prévue individuellement, à savoir une chaudière murale à condensation avec production d'eau chaude instantanée, des radiateurs en tôle émaillée, des tuyauteries en matières synthétiques ou en galvanisées et appareil de régulation.

Les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques permettant d'obtenir la température souhaitée.

Pour chaque appartement, une étude est effectuée afin de garantir les normes suivantes à une température extérieure de -10°C, soit :

- hall d'entrée et chambres : 18°C

séjour, salle à manger, cuisine, (bureau) : 22°C

- salle de bains et/ou douche : 24°C

13. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Chaque appartement est équipé de :

Dans la salle de bains et/ou salle de douche

- Un meuble évier (largeur 80cm) en résine de teinte blanche équipé d'un mitigeur chromé et d'un miroir et d'un éclairage LED.
- Un tub de douche de 140x90 à 180 (selon plans) en acrylique de teinte blanche munie d'un mitigeur chromé.
- Une baignoire en acrylique 170x70 (selon plans) de teinte blanche munie d'un mitigeur bain/douche chromé.

Dans le WC et/ou la salle de bains

- Un WC suspendu comprenant un réservoir 3L/6L avec double commande et un siège PVC blanc.
- Un lave-mains en porcelaine de teinte blanche avec robinet d'eau froide chromé (si WC séparé).

Dans la cuisine

- Tuyauteries d'alimentation eau chaude et froide + robinets d'arrêt + décharge pour évier de cuisine et lave-vaisselle.

Dans la buanderie

- Alimentation eau froide + robinet d'arrêt + décharge pour la machine à laver.
- Alimentation eau froide + décharge pour la chaudière.

Divers

- Les tuyauteries d'alimentation d'eau chaude et froide sont réalisées en matière synthétique placées en chape.
- Les canalisations de décharge sont prévues en PVC qualité sanitaire.

14. ÉQUIPEMENTS ÉLÉCTRIQUES

Généralité:

L'installation est réalisée conformément à la réglementation technique en vigueur.

Les tubes souples en PVC sont encastrés dans toutes les pièces.

Les interrupteurs sont de type « à bascule ».

Les appareils d'éclairage des parties privatives ne sont ni fournis, ni placés.

L'équipement des parties privatives comprend :

Hall d'entrée

- 1 point lumineux 2 ou 3 directions
- 1 prise
- 1 détecteur d'incendie

W.C.

- 1 point lumineux 1 direction

Buanderie

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise de courant
- 1 alimentation chaudière
- 1 prise pour machine à laver
- 1 prise pour séchoir

Cuisine

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise pour hotte
- 1 prise pour cuisinière
- 1 prise pour four
- 1 prise pour lave-vaisselle
- 1 prise pour frigo
- 1 prise double pour électroménagers
- 2 prises simples

Séjour

- 2 point lumineux 2 directions
- 4 prises simples
- 1 prise double
- 1 prise téléphone + câble
- 1 prise télédistribution + câble

Salle de bains et/ou salle de douche

- 2 points lumineux 1 direction
- 1 prise simple

Chambres

- 1 point lumineux 1 direction
- 3 prises simples
- 1 prise double

Hall de nuit éventuel

- 1 point lumineux 2 directions

Terrasse

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise simple étanche

Divers

- Une installation complète de vidéophonie est installée avec récepteur dans chaque appartement. Elle est combinée avec le panneau de commande placé dans le sas du rez-de-chaussée.
- 1 bouton-poussoir pour actionner l'ouverture de la porte est située entre le sas d'entrée et le hall du rez-de-chaussée.
- 1 sonnerie complète de type carillon fonctionnant sur le secteur, raccordée au bouton correspondant sur le vidéophone de l'appartement.
- Tableau comprenant :
 - le coffret pour appareillage
 - les protections contre les surintensités
 - les protections par différentiels
 - les disjoncteurs automatiques
- Réception de l'installation par organisme agréé (pour l'ensemble de la résidence).

L'équipement des parties communes comprend :

La résidence est équipée d'un compteur électrique séparé pour alimenter l'éclairage des communs : c.à.d. le sous-sol (sauf caves individuelles), le rez-de-chaussée, la cage d'escalier, l'ascenseur, etc.

15. CUISINE

Dans chaque appartement est installée une cuisine équipée comprenant :

- Mobilier haut et bas, plan de travail
- Taque de cuisson vitrocéramique
- Four électrique
- Hotte de 60 cm
- Frigo encastré
- Lave-vaisselle
- Evier de cuisine en Silgranit avec mitigeur

16. ASCENSEUR

Les ascenseurs, d'une capacité de 8 personnes (soit 630 kg de charge maximale), desservent tous les niveaux (du sous-sol au 4ème étage). Les portes de cabine sont automatiques coulissantes. Les parois de côtés et du fond sont recouvertes d'un parement décoratif.

Le monte-voiture, de 540x204cm (dimensions utiles) et d'une charge maximale de 2500 kg, permet l'accès au sous-sol et aux emplacements de parking intérieurs.

17. RACCORDEMENTS

Le pré-équipement du téléphone et de la télédistribution sont prévus dans chaque appartement. Les acquéreurs pourront, s'ils le souhaitent, souscrire des abonnements auprès des compagnies distributrices de ces services, qui activeront alors le raccordement.

18. T.V.A

La T.V.A., charges et autres taxes sont à charge des acheteurs.

19. AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

Les abords sont aménagés aux frais du promoteur.

20. REMARQUES

Suite à l'évolution constante du marché, des matériaux et de l'évolution des techniques de construction, l'entrepreneur se réserve le droit de modifier le présent Cahier des Charges dans le seul but de l'améliorer.

Tous les travaux ont été réalisés selon les règles de l'art.

