

RÉSIDENCE OPÉRA



À VENDRE STUDIOS, APPARTEMENTS 1-2-3 CH. & PENTHOUSES



THOMAS&PIRON BATIMENT

Bienvenue À CINEY

CADRE DE VIE CONVIVIAL

Centre d'activité dynamique au cœur d'une superbe région, Ciney vous offre un cadre de vie convivial. Vous profiterez d'une offre commerciale très complète ainsi que de nombreux cafés et restaurants dont font partie les agréables terrasses de la place Monseu.

À la fois proche des grands axes routiers et de superbes espaces naturels, la capitale du Condroz se distingue aussi par ses infrastructures de qualité : loisirs, sports, culture, enseignement ...

VIVRE EN VILLE, HABITER UN PARC

Au cœur d'un paisible quartier résidentiel, le projet HARMONIA profite d'un environnement verdoyant, à deux pas du parc du Château St-Roch et de son académie de musique. Ce projet à taille humaine laisse une belle place à la nature.

Un soin tout particulier a été apporté à l'aménagement des abords du projet de manière à ce que ce dernier s'intègre au quartier. De nouvelles voiries de connexion avec les rues existantes et des nouveaux sentiers créent un maillage à travers le projet. Ces voies d'accès facilitent l'accès aux résidences et invitent à la détente. La disposition des trois immeubles crée une dynamique qui ouvre des perspectives sur les jardins collectifs et à jouissance privative depuis les appartements.

Profitez de la chance unique de vivre dans un espace verdoyant d'exception, à deux pas de toutes les facilités de la ville. La construction soignée à l'architecture contemporaine a été conçue en harmonie avec le Château Saint-Roch tout proche. Elle fait aussi l'objet de hautes exigences en termes de qualité de construction et de performance énergétique.

HARMONIA vous offre un cadre de vie exceptionnel dans une ville à taille humaine, idéal pour un investissement ou une vie en toute quiétude.

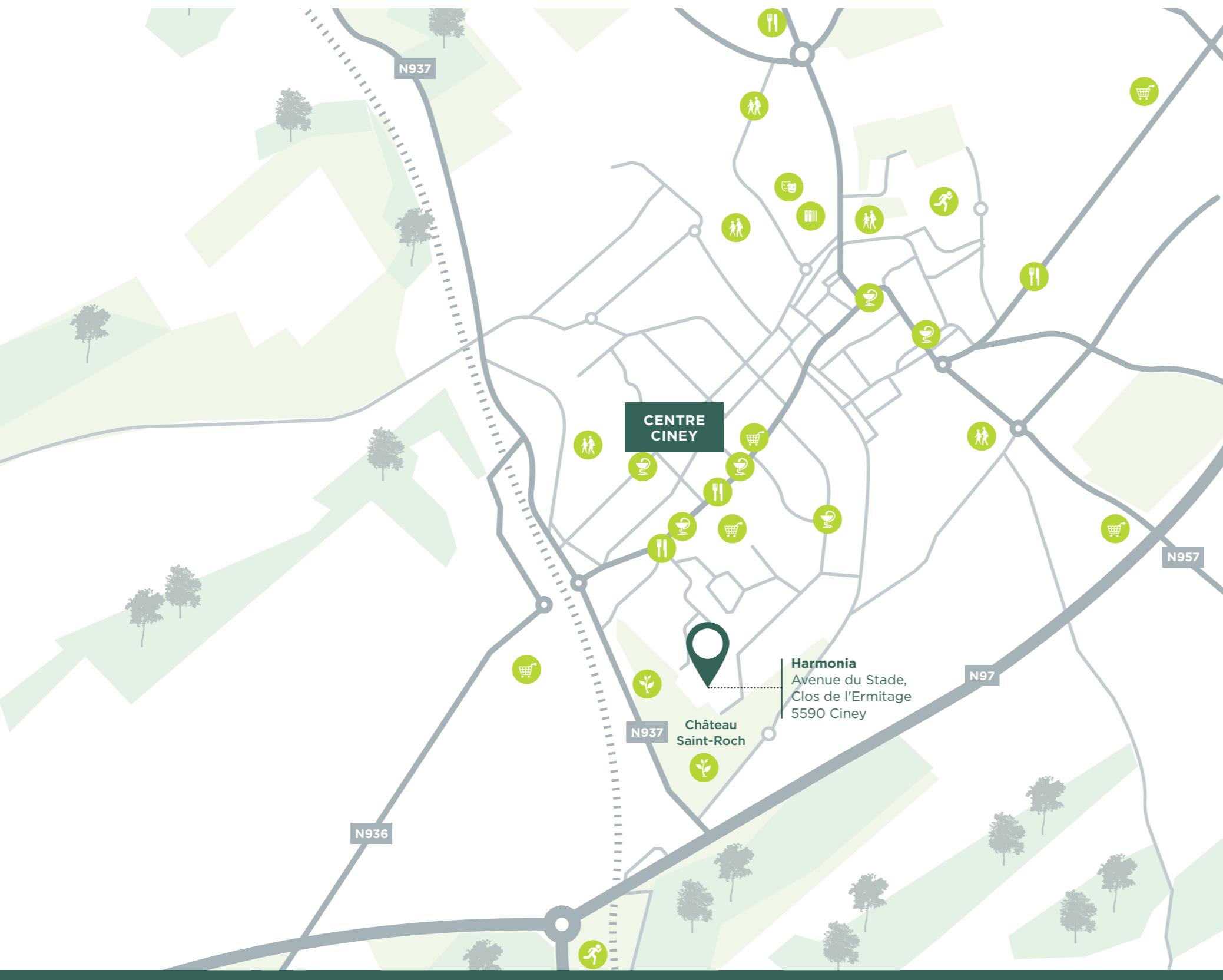
LE STADE LAMBERT : UN PEU D'HISTOIRE

Créé en 1975, le stade Joseph Lambert - qui portait le nom d'un ancien bourgmestre de la ville - a connu les plus belles heures de la RUW Ciney. La rénovation de ce stade exigeait trop de moyens, voilà pourquoi le club de football a regroupé toutes ses activités à Biron. Les autorités communales ont décidé de donner une nouvelle vie à ce lieu exceptionnel aux portes du parc St-Roch et de confier la construction de logements et le renouvellement du site à Thomas & Piron Bâtiment.

Suite à une consultation populaire, la ville a également souhaité proposer de nouveaux équipements aux habitants du quartier : nouveaux espaces verts, skatepark, terrains de pétanque, pumptrack et street-workout. Ces aménagements seront réalisés par la Ville de Ciney.



P R O X I M I T É | Q U A L I T É | M O B I L I T É



Parc Commerce Pharmacie Restaurant Centre culturel Bibliothèque École Sport

ACCESSIBILITÉ et mobilité

La résidence et son parc sont situés dans un charmant quartier résidentiel, à côté du parc Saint-Roch et à quelques minutes à pied du centre de Ciney avec sa très large offre de commerces et services. Vous profitez d'une mobilité aisée aussi bien en voiture qu'en transports en commun.

COMMERCES & SERVICES

- Commerces et services de proximité du centre de Ciney (600 m);
- Administration communale (1,1 km);
- Centre médical (1,2 km);

LOISIRS

- Parc Saint-Roch (200 m);
- Maison des Jeunes (250 m);
- Centre Culturel (1,3 km);
- Piscine (1 km);
- Ciney Expo (3,5 km);

ENSEIGNEMENT

- Conservatoire Edouard Bastin (250 m);
- École communale : fondamental (1 km);
- Athénée Royal : secondaire (1,1 km);
- Institut Saint-Joseph : fondamental, secondaire et technique (1,2 km);
- Institut de la Providence : professionnel, technique et supérieur (1,3 km);
- École Provinciale d'Agronomie (1,5 km);

GRANDS AXES

- N4 via N97 (4,1 km);
- Autoroute E411 par la N97 (5,6 km);
 - > Marche-en-Famenne: 20 min.
 - > Namur: 25 min.
 - > Charleroi: 45 min.
 - > Liège: 50 min.
 - > Arlon: 60 min.
 - > Bruxelles: 65 min.
- RAVeL 126 & 127 (1,1 km);

TRANSPORTS EN COMMUN

- Gare SNCB et gare des bus (700 m);
- Arrêt de bus (350 m) : plusieurs lignes.



Des logements lumineux EN HARMONIE AVEC LEUR ENVIRONNEMENT



HARMONIA constitue un projet urbain d'exception dans un quartier prisé, dont nous vous proposons une première phase avec une résidence à appartements.

Dans un parc aux plantations soignées, la résidence vous offre sécurité et confort. Ouverts sur la nature, les logements sont lumineux et pensés dans les moindres détails pour vous simplifier la vie.

Les larges baies vitrées et les balcons vous rapprochent de la nature environnante : la disposition des trois immeubles veille à limiter les vis-à-vis afin de créer de belles perspectives sur le parc et le château. Tous les appartements bénéficient de vues imprenables sur les espaces verdoyants et le Château Saint-Roch.

ACCÈS ET SÉCURITÉ

Afin de préserver la tranquillité et l'intimité des habitants, l'immeuble comprend deux blocs d'appartements accessibles via des entrées indépendantes : les

2 entrées accessibles PMR disposent d'ascenseur, cage d'escalier, système de vidéoparlonphonie et boites aux lettres.

TECHNIQUES DE POINTE

La résidence comprend une installation de pompe à chaleur collective située sur la toiture du bâtiment (eau chaude sanitaire et chauffage). Chaque logement dispose de chauffage sol et d'une ventilation VMC double flux individuelle. Une installation de panneaux photovoltaïques est prévue sur les toitures.

STATIONNEMENT & MOBILITÉ

La résidence comporte 32 emplacements de parking en sous-sol, directement accessible via les ascenseurs. Un local vélos est prévu au rez-de-chaussée de la résidence et de nouvelles connexions cyclo-piétonnes facilitent l'accès à la gare et au centre de Ciney. En outre, le projet compte des emplacements de parking paysagers le long de nouvelles voiries. Les emplacements de

parking privatifs seront munis d'un dispositif permettant le raccordement ultérieur de bornes de recharge pour véhicules électriques.

ESPACES EXTÉRIEURS

Tous les appartements disposent d'une terrasse et/ou d'un balcon. Certains appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin à jouissance privative. Les autres disposent d'un accès direct aux abords collectifs, avec une distance nécessaire pour garantir l'intimité des terrasses et des lieux de vie. Le traitement graduel de la végétation accentue également cette limite.

APPARTEMENTS ADAPTABLES

Certains appartements sont adaptables : la disposition prévoit des espaces et dégagements respectant les aires de circulation et de retournement nécessaires au PMR. Les accès aux bâtiments et les plans de permis ont fait l'objet d'une analyse poussée par notre partenaire l'ASBL Plain-pied, spécialisée en accessibilité PMR.

RÉSIDENCE OPÉRA

Les chiffres clés

6
studios

6
appartements 1 ch.

16
appartements 2 ch.

4
appartements 3 ch.

3
penthouses de standing

32
emplacements de parking
privatifs en sous-sol

32
caves

50
emplacements
vélos





VISITEZ VOTRE FUTUR APPARTEMENT !

Explorez les appartements de Harmonia en immersion 3D. Déplacez-vous librement, découvrez les volumes, la luminosité et testez différentes ambiances en visualisant plusieurs options de finitions.

Une expérience réaliste qui vous permet de vous projeter et d'imaginer un intérieur qui vous ressemble.



UN CAHIER DES CHARGES

bien étudié

Une attention particulière est apportée aux performances acoustiques. Performances énergétiques : PEB A-A+

1. GROS-ŒUVRE

- Parements de façade composés d'alternance de maçonnerie en briques rejointoyées et de crépis.
- Balcons en béton architectonique.
- Revêtement en dalles sur plots pour les toitures-terrasses sur toitures plates et les balcons des appartements adaptables.

2. MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Menuiseries extérieures en PVC.
- Portes des entrées principales en aluminium laqué.
- Double vitrage à haute performance énergétique.
- Seuils en pierre ou en aluminium.
- Garde-corps à barreaudage vertical métallique et garde-corps vitré.
- Brise-vue en verre translucide sur structure en aluminium laqué.

3. REVÊTEMENTS SOLS ET MURS DES LOCAUX PRIVATIFS

- Carrelage prévu au sol de tous les locaux. Plinthes assorties au carrelage.
- Faïences murales prévues sur le pourtour des douches et baignoires, sur toute la hauteur des murs.
- Tablettes de fenêtres en pierre naturelle ou marbre-résine.

Pour les penthouses F31, E41 & E42

- Les acquéreurs ont la possibilité de placer en option un parquet semi massif dans les pièces de nuit, les halls et les espaces de jour (hors espace cuisine). La pose sera obligatoirement collée. Plinthes MDF prélaquées blanches.
- Faïences murales prévues sur l'ensemble des murs des salles d'eau et sur toute la hauteur des murs ainsi que sur le bâti-support WC dans les WC indépendant.

4. MENUISERIES INTÉRIEURES

- Porte palière des appartements stratifiée à chant plat, agrée anti-effraction.
- Portes intérieures des appartements de type « bloc-porte à battée », laquées blanc.
- Portes intérieures vitrées sur huisseries laquées blanc entre le hall et le séjour des appartements.

5. SANITAIRES - CHAUFFAGE - VENTILATION

- Équipement sanitaire complet selon configuration de chaque unité (douche/baignoire, WC suspendu, lave-main, meuble lavabo).
- pompes à chaleur collectives pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.
- Diffusion par chauffage au sol.
- Ventilation de type « double-flux » individuelle avec récupération de chaleur.

Pour les penthouses F31, E41 & E42

- Sèche-serviette électrique dans les salles d'eau.
- Cassolettes extérieures prévues sur les terrasses.

6. ELECTRICITÉ

- Installation électrique complète.
- Installation photovoltaïques commune.
- Vidéophone avec commande d'ouverture de(s) porte(s) d'entrée.
- Dispositif permettant le raccordement ultérieur par l'acquéreur de bornes de recharge pour véhicules électriques sur les emplacements de parking privatifs situés au sous-sol.

7. MURS ET PEINTURES

- Murs et plafonds des espaces communs plafonnés et peints.
- Murs et plafonds des espaces privés sont plafonnés et peints d'une couche de primer.

Pour les penthouses F31, E41 & E42

- Murs et plafonds des espaces privés sont plafonnés, peints d'une couche de primer et de deux couches de peinture acrylique blanche.

8. ABORDS EXTÉRIEURS À JOUSSANCE PRIVATIVES

- Terrasses en dalles béton pour les appartements situés au rez-de-chaussée.
- Cassolettes extérieures prévues pour les appartements au rez-de-chaussée.

9. ABORDS EXTÉRIEURS COMMUNS ET PRIVATIFS

- Les aménagements extérieurs sont réalisés conformément aux plans.



Q U A L I T É | É N E R G I E | B I E N - Ê T R E | S É C U R I T É

Les atouts DE HARMONIA

Situation idéale
**dans le cadre verdoyant
du Parc Saint-Roch**

Architecture **contemporaine**
et élégante

Logements
basse énergie

Logements **lumineux**
offrant des perspectives
sur **l'environnement**



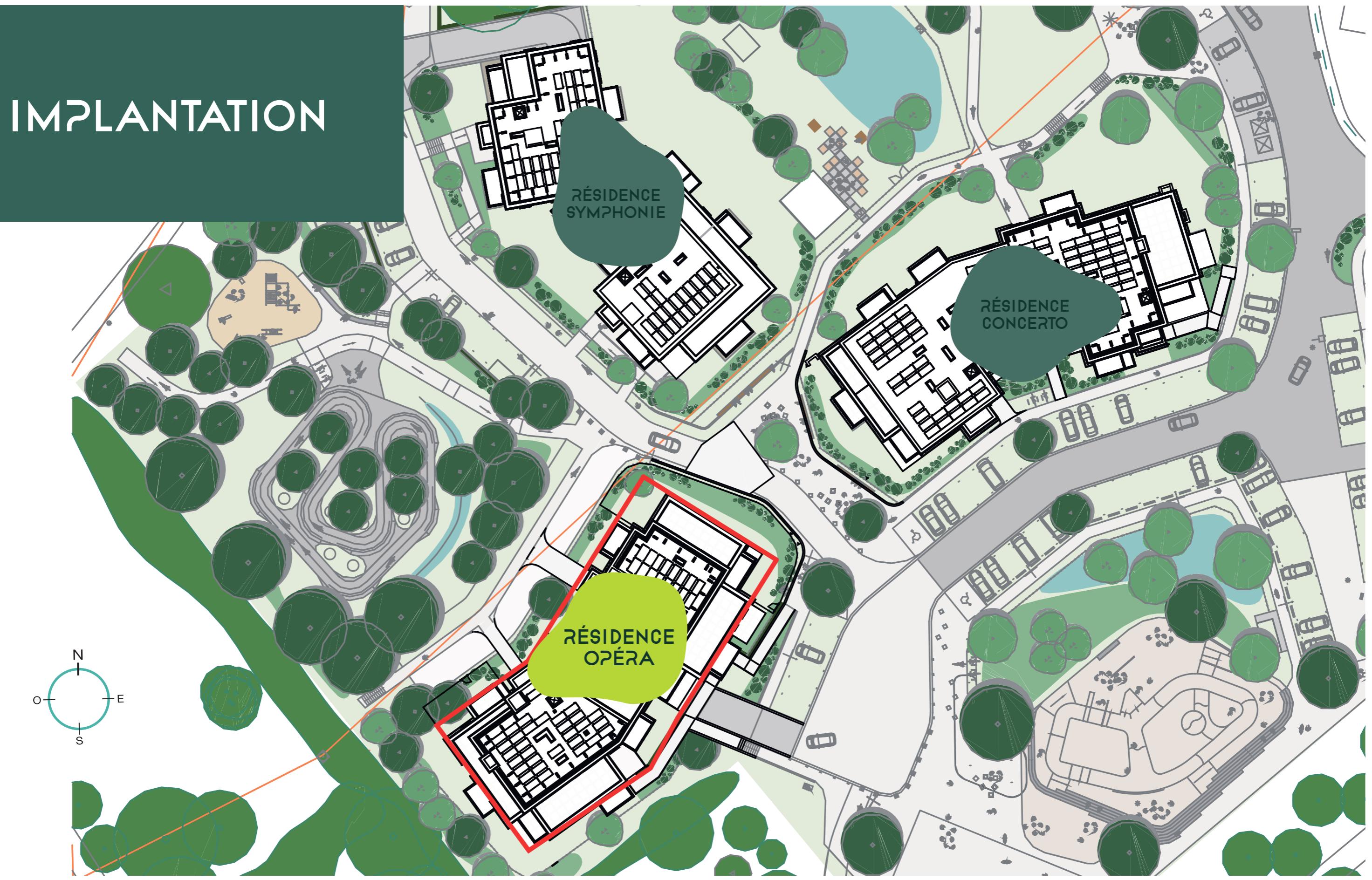


Emplacements de
parking privatifs

Accès rapide à une offre
de mobilité attrayante

Une opportunité idéale
pour investir ou habiter dans
une ville conviviale

IMPLANTATION



SOUS-SOL

OPÉRA

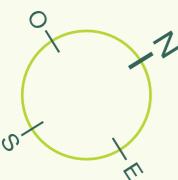




PLANS RÉSIDENCE OPÉRA
BLOC E

RÉSIDENCE OPÉRA BLOC E

REZ-DE-CHAUSSEÉ

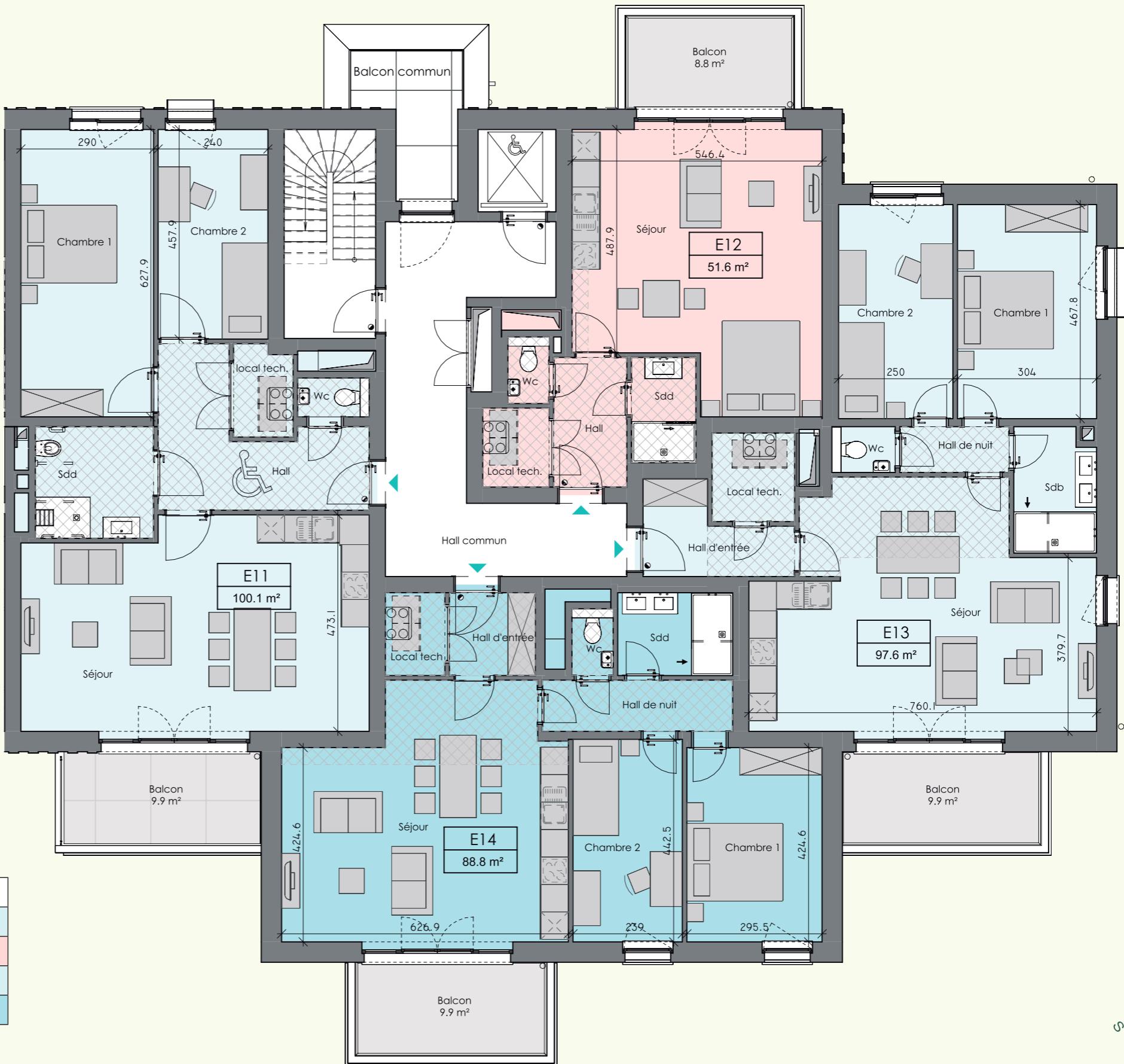


RÉSIDENCE OPÉRA BLOC E

1^{er} ÉTAGE

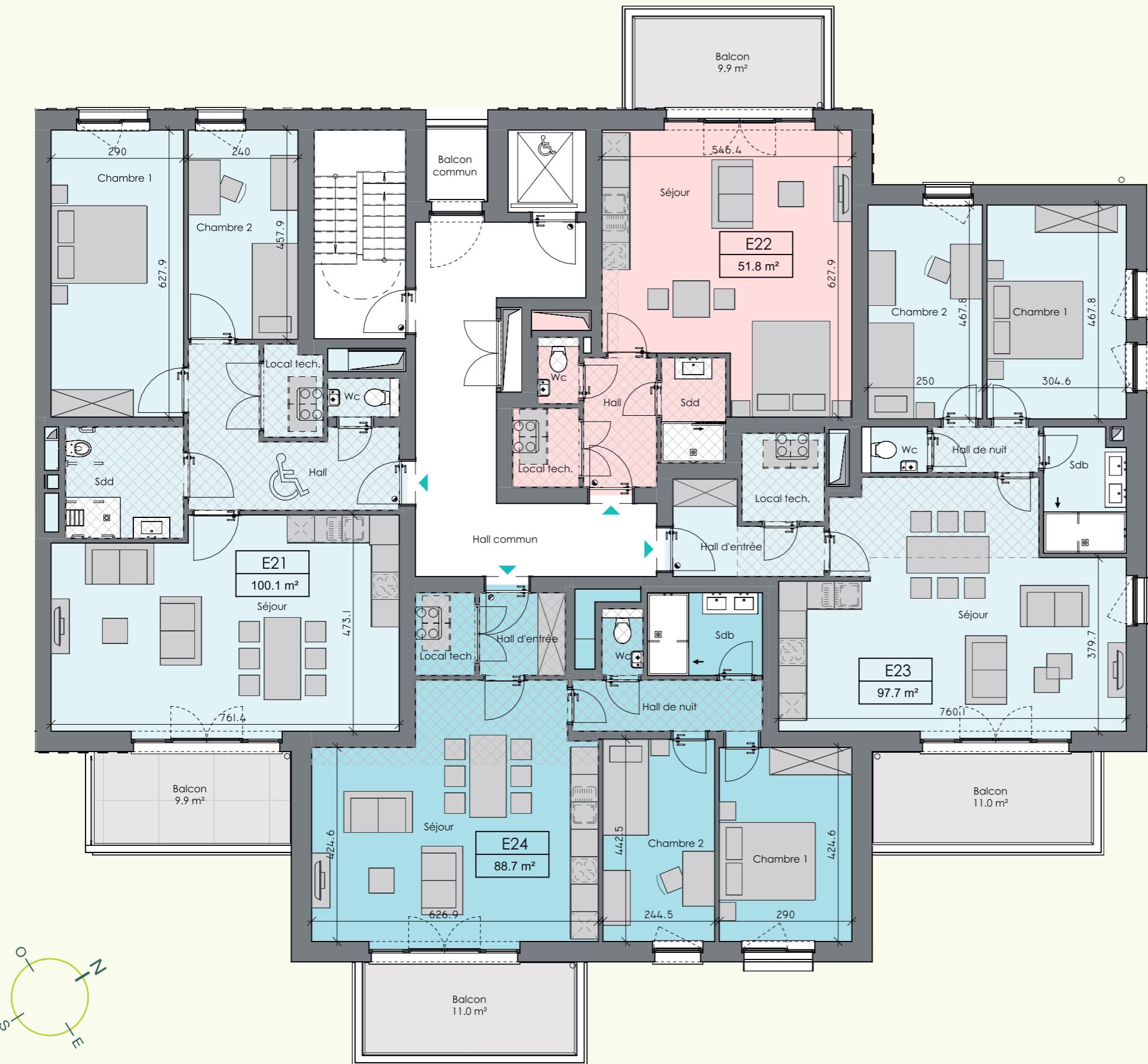
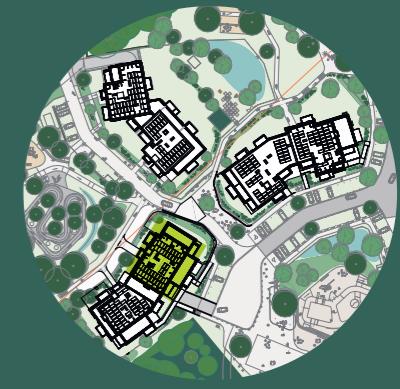


APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
E11	2 CH.	100,10 m ²	9,90 m ²
E12	STUDIO	51,60 m ²	8,80 m ²
E13	2 CH.	97,60 m ²	9,90 m ²
E14	2 CH.	88,80 m ²	9,90 m ²



RÉSIDENCE
OPÉRA
BLOC E

2^{ème} ÉTAGE



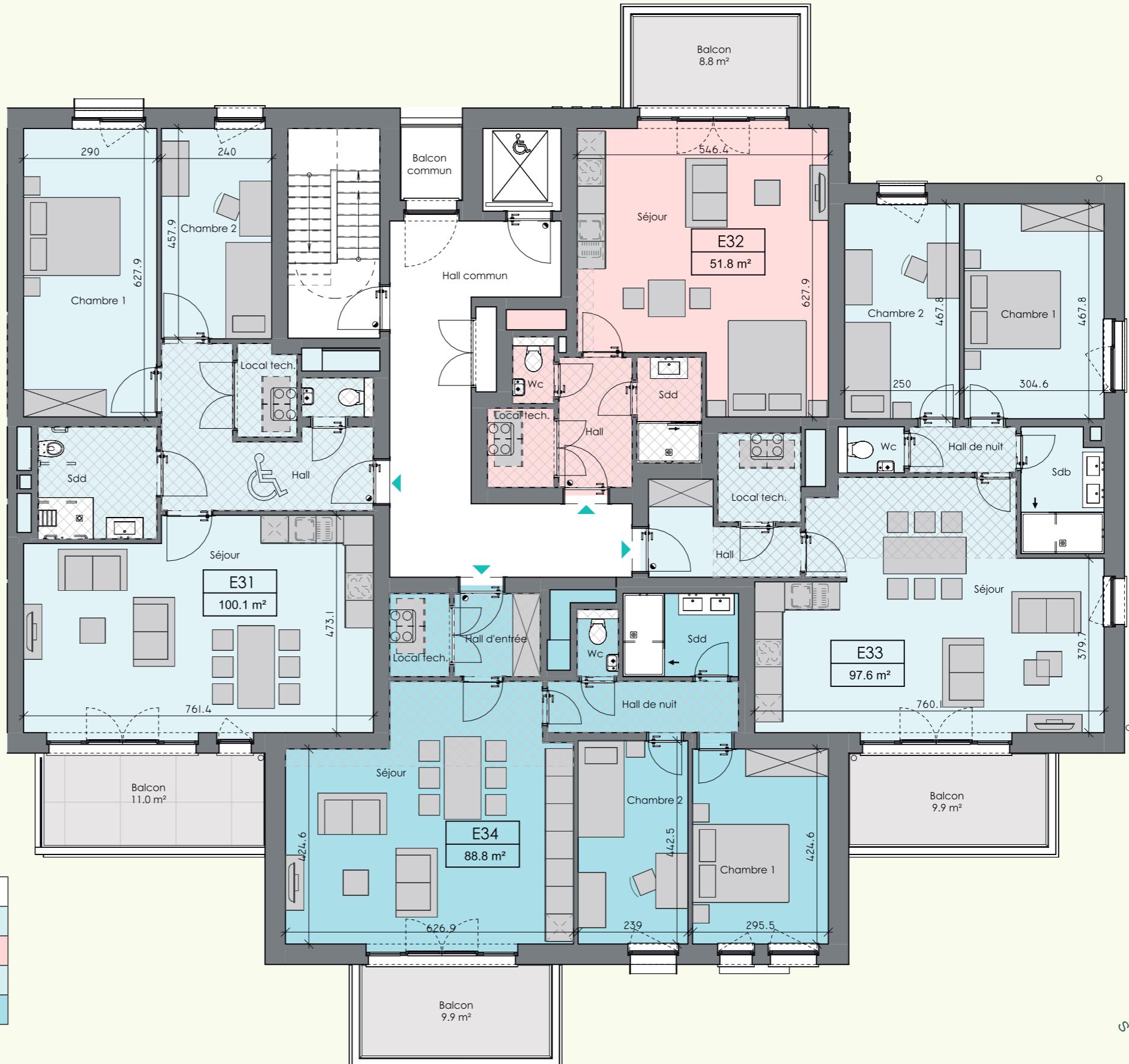
APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
E21	2 CH.	100,10 m ²	9,90 m ²
E22	STUDIO	51,80 m ²	9,90 m ²
E23	2 CH.	97,70 m ²	11,00 m ²
E24	2 CH.	88,70 m ²	11,00 m ²

RÉSIDENCE OPÉRA BLOC E

3^{ème} ÉTAGE



APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
E31	2 CH.	100,10 m ²	11,00 m ²
E32	STUDIO	51,80 m ²	8,80 m ²
E33	2 CH.	97,60 m ²	9,90 m ²
E34	2 CH.	88,80 m ²	9,90 m ²



RÉSIDENCE
OPÉRA
BLOC E

4^{ème} ÉTAGE



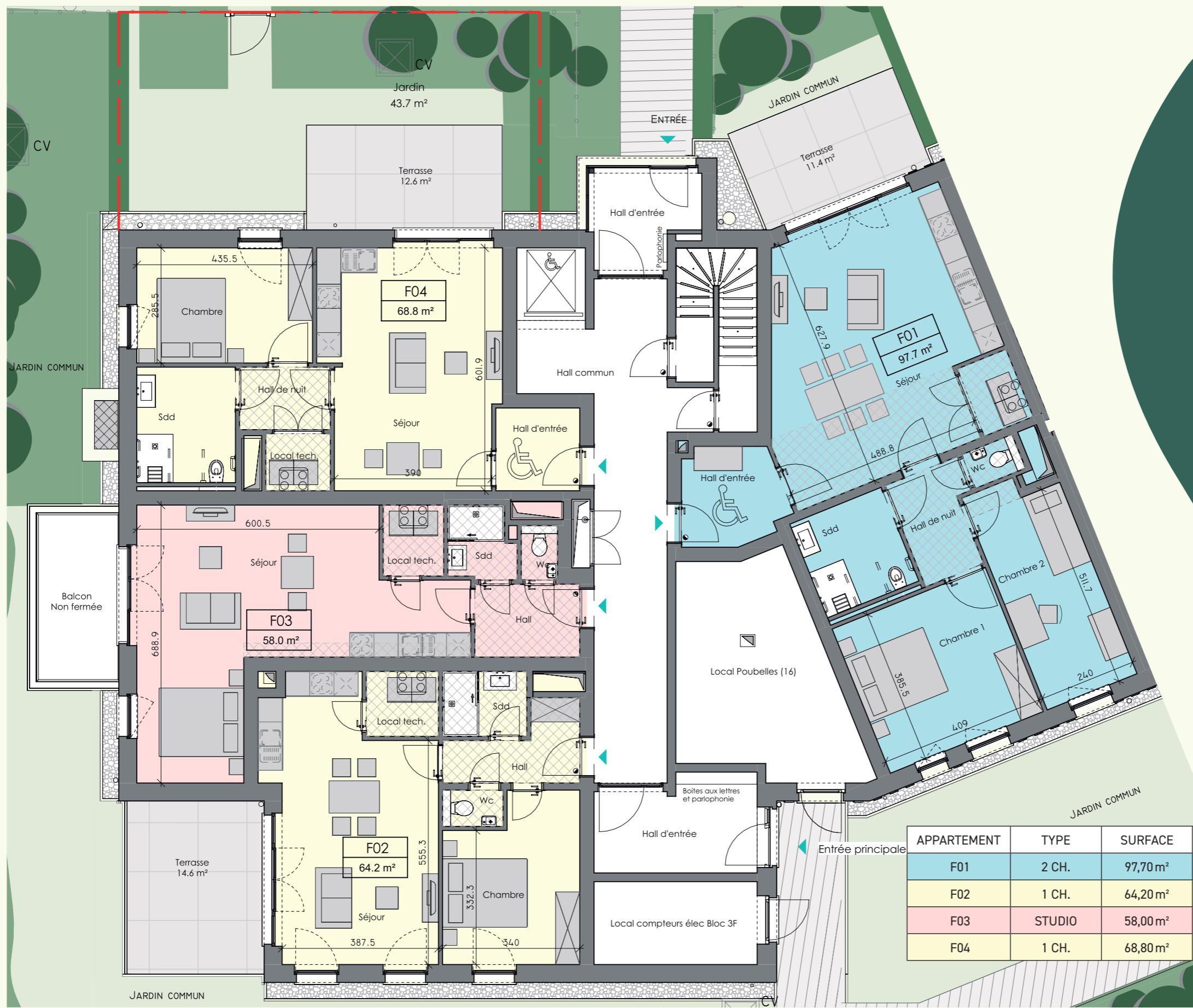
APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
E41	2 CH.	108,50 m ²	48,00 m ²
E42	3 CH.	117,10 m ²	87,10 m ²



PLANS RÉSIDENCE OPÉRA
BLOC F

RÉSIDENCE OPÉRA BLOC F

REZ-DE-CHAUSSEÉ



APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE	JARDIN
F01	2 CH.	97,70 m ²	11,40 m ²	—
F02	1 CH.	64,20 m ²	14,60 m ²	—
F03	STUDIO	58,00 m ²	9,90 m ²	—
F04	1 CH.	68,80 m ²	12,60 m ²	43,70 m ²

RÉSIDENCE OPÉRA BLOC F

1^{er} ÉTAGE



APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
F11	2 CH.	115,30 m ²	11,00 m ²
F12	1 CH.	60,70 m ²	9,90 m ²
F13	2 CH.	100,10 m ²	8,80 m ²
F14	1 CH.	67,10 m ²	9,90 m ²



RÉSIDENCE
OPÉRA
BLOC F

2^{ème} ÉTAGE



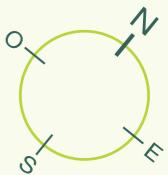
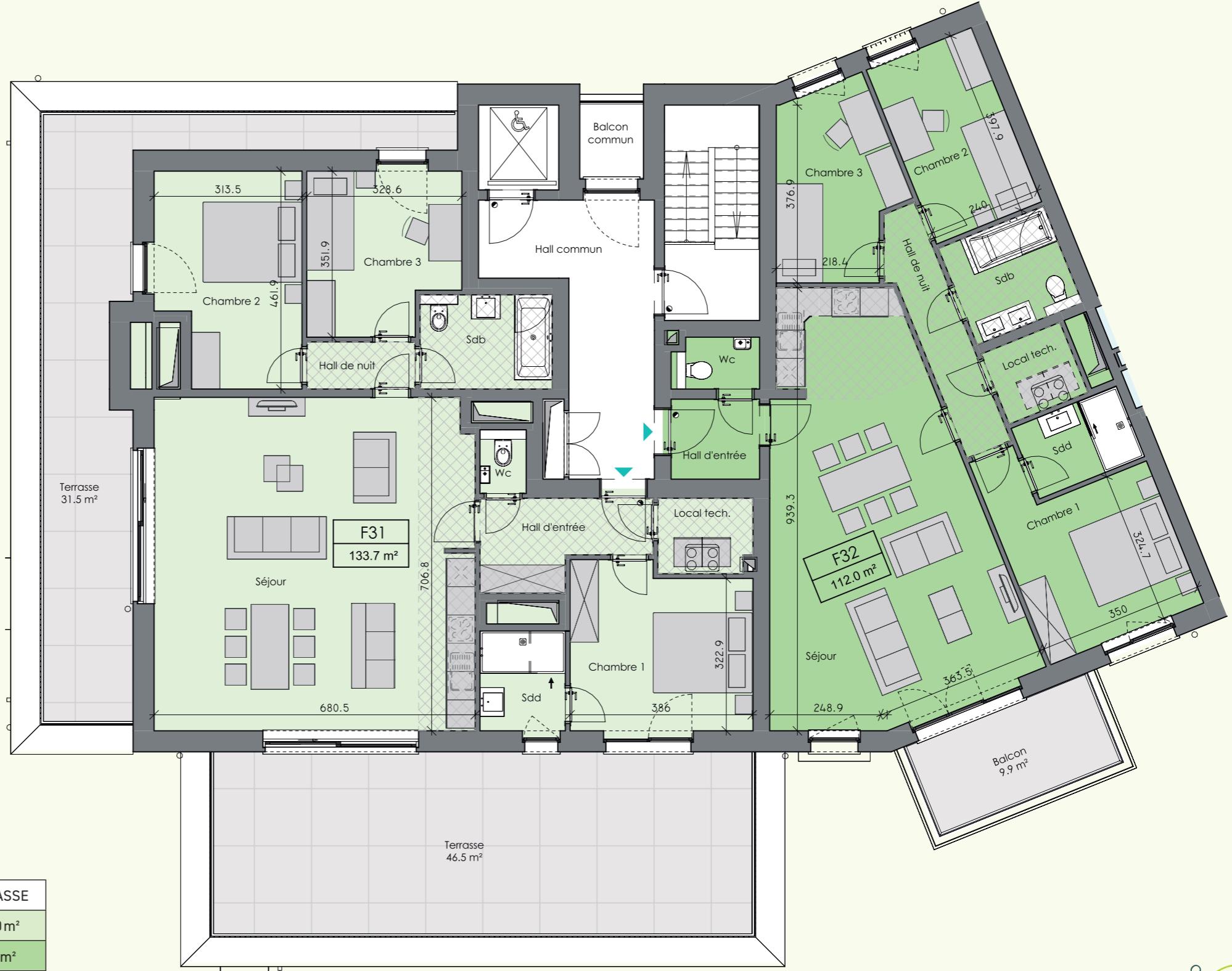
APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
F21	3 CH.	115,40 m ²	11,00 m ²
F22	1 CH.	60,70 m ²	9,90 m ²
F23	2 CH.	100,10 m ²	8,80 m ²
F24	1 CH.	67,20 m ²	9,90 m ²

RÉSIDENCE OPÉRA BLOC F

3^{ème} ÉTAGE



APPARTEMENT	TYPE	SURFACE	TERRASSE
F31	3 CH.	133,70 m ²	78,00 m ²
F32	3 CH.	112,00 m ²	9,90 m ²





TF



Bureau d'accueil sur place
Au bout de l'Avenue du Stade
5590 Ciney
www.thomas-piron.eu
0800 20 131
appartements@thomas-piron.eu

Plus d'infos sur le projet

