

- HOTTON -

Pavillon des Lys



Rue des Vergers

☎ : 085/25.34.93

✉ : info@prologe.be



UNE SITUATION IDÉALE

En pleine expansion économique, Hotton compte de nombreuses voies de communication. Notamment la E25, la N4 ou la N86 reliant Dinant à Durbuy. Le choix est large!

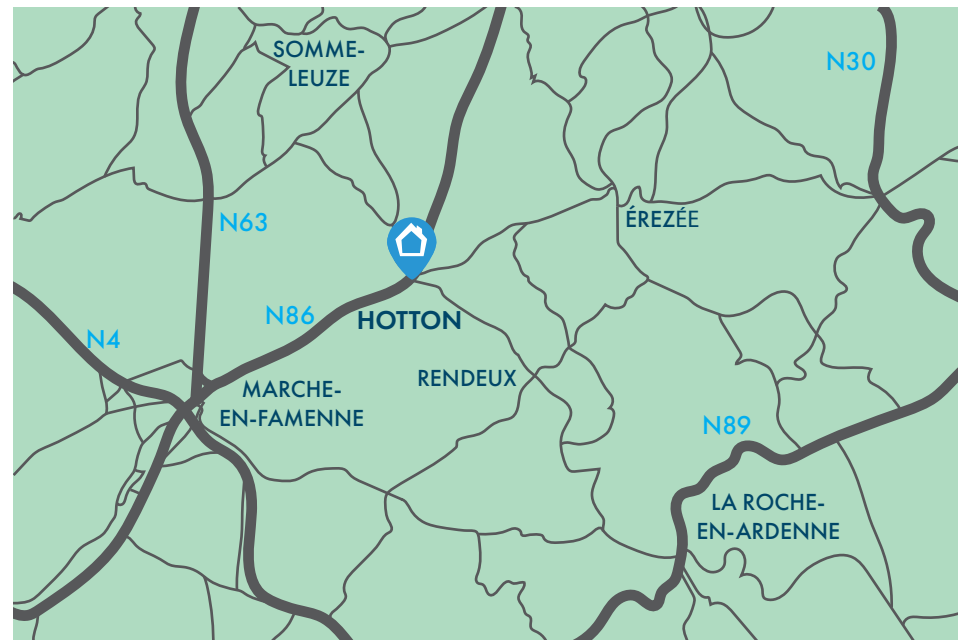
Du côté des transports en commun, l'offre y est tout aussi variée! La gare SNCB Melreux-Hotton permet une liaison directe vers Liège et Marloie et, dès lors, des connexions avec les autres gares belges. Quant au réseau TEC, il assure le transport intra et interurbain.

UN PATRIMOINE VARIÉ

Paysages verts et arborés, la commune de Hotton présente des panoramas typiques de la Famenne.

Appréciez la variété du décor hottonais grâce aux lignes 96 et 114 du RAVeL qui traverse la commune pour le plus grand plaisir des promeneurs.

Nationalement connu pour son patrimoine naturel, historique et architectural, vous avez beaucoup à y découvrir.



 LES APPARTEMENTS

Les Vergers, un nouveau projet immobilier en plein coeur d'une rue paisible de *Hotton* situé *Rue des Vergers*.

Résidence à l'architecture contemporaine composée de 6 appartements 2 chambres dont la surface habitable varie de 96 à 112m².

Localisée à proximité immédiate du centre ville, des commerces et des axes routiers.

Rez-de-chaussée	Emplacements extérieurs 2 appartements 2 chambres
1er étage	2 appartements 2 chambres
2e étage	2 appartements 2 chambres

FONCTIONNEL ET AGRÉABLE

Chaque appartement comprend, en plus des chambres, une cuisine entièrement équipée, un séjour spacieux, une salle de douche, un wc indépendant, une buanderie et une terrasse accessible depuis les pièces de vie.

 POUR VOTRE CONFORT

- Chaque appartement est desservi par un ascenseur ainsi qu'un escalier.
- Des équipements de première qualité, une excellente performance énergétique ainsi qu'une très bonne isolation acoustique, vous assurant un bien aussi confortable que peu énergivore.
- Des emplacements de parking extérieurs sont prévus.



UNE LOCALISATION DE CHOIX



LÉGENDE

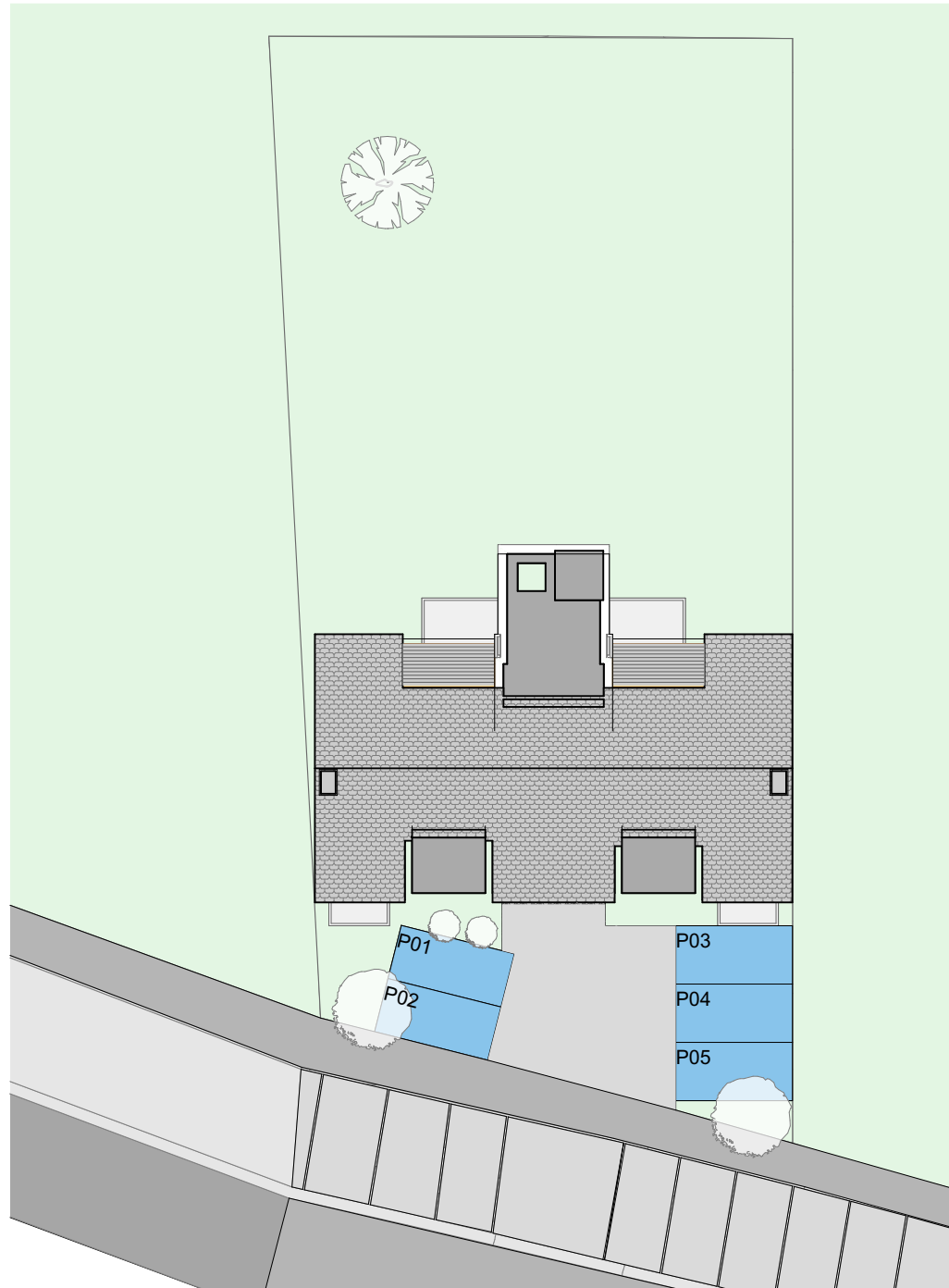
 Magasin	 Enseignement	 Mobilité douce
 Restauration	 Loisir	 Santé

VOS AVANTAGES

- ▶ Un accès immédiat aux commerces et services de proximité :
 - Supermarché à 350m
 - Transport en commun à 200m
 - Ecole à 400m
- ▶ Une architecture esthétique et fonctionnelle pensée pour un confort de vie optimal.
- ▶ Pour vous garantir une tranquillité d'esprit, vous ne payez qu'à la remise des clés.

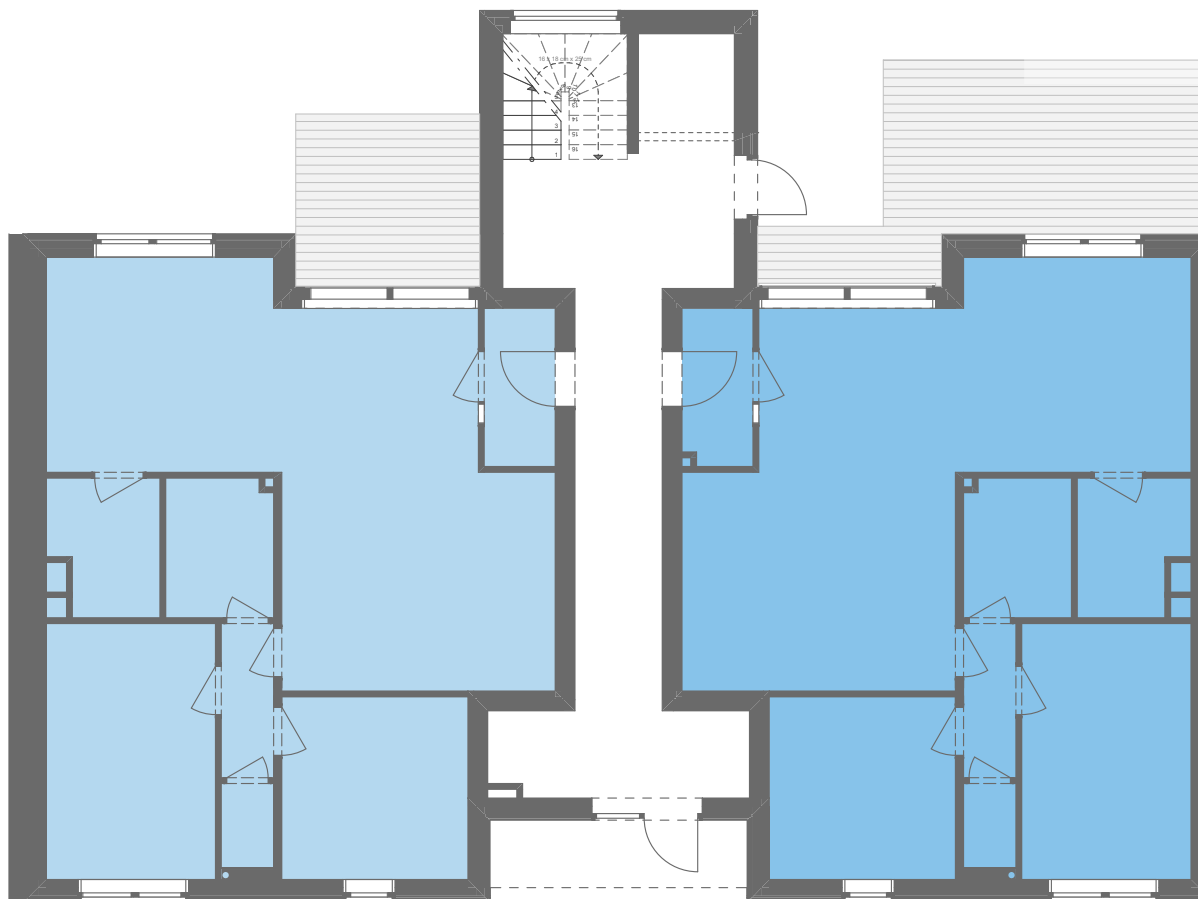




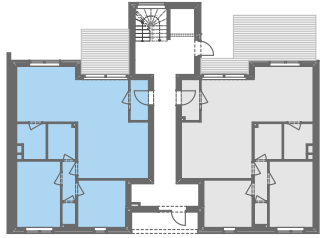


5 Emplacements extérieurs

Appartement A 0.1
2 chambres
98 m²



Appartement A 0.2
2 chambres
98 m²

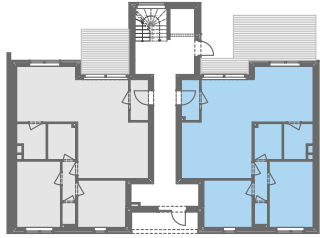


2 chambres

Surface : 98 m²

Terrasse : 13,5 m²





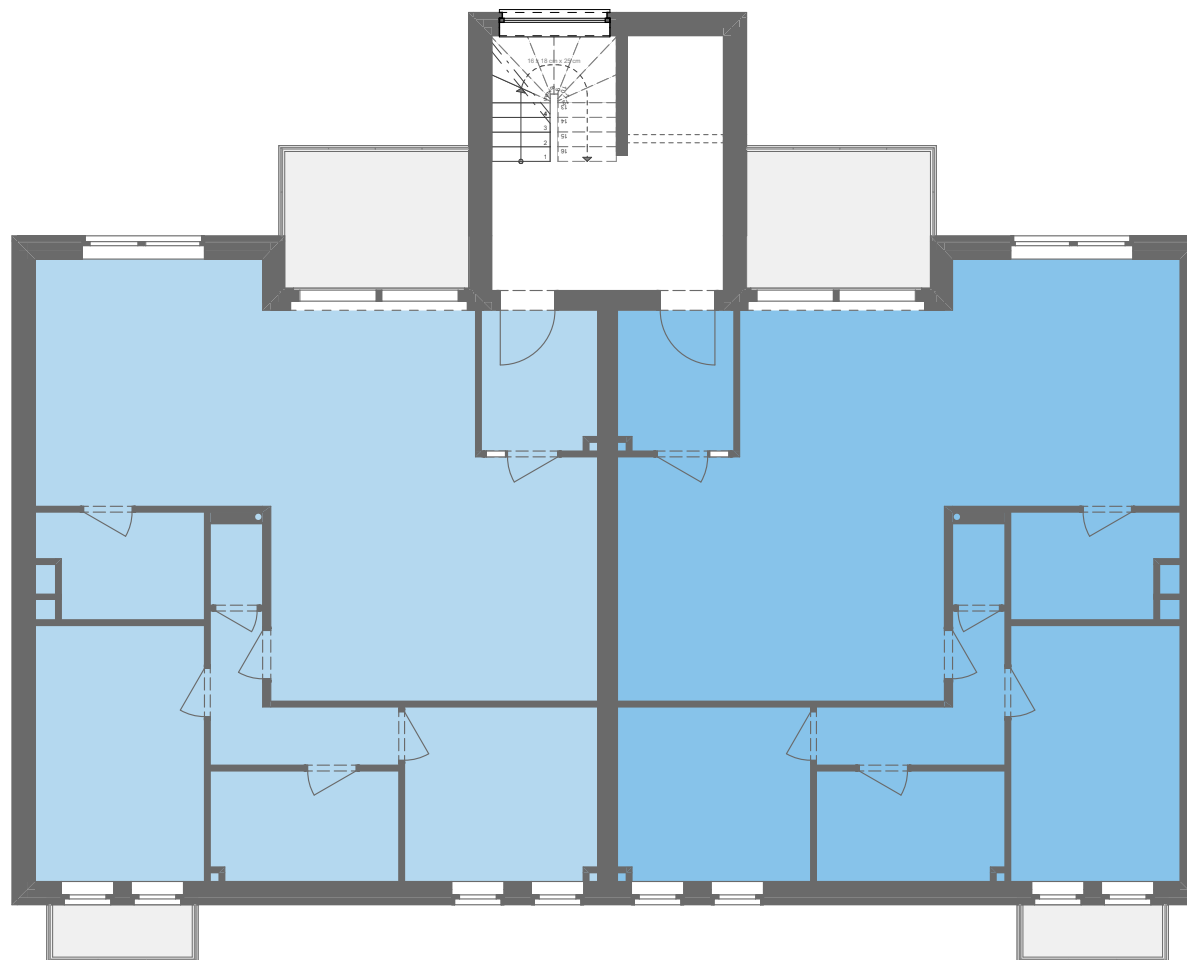
2 chambres

Surface : 98 m²

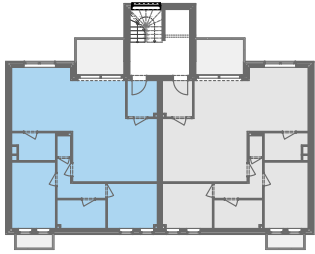
Terrasse : 11,5 m²



Appartement A 1.1
2 chambres
112 m²



Appartement A 1.2
2 chambres
112 m²

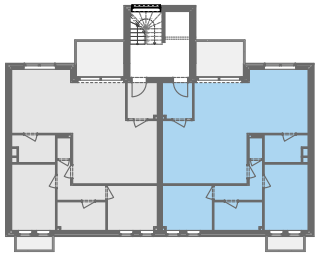


2 chambres

Surface : 112 m²

Terrasses : 2,5 + 8 m²





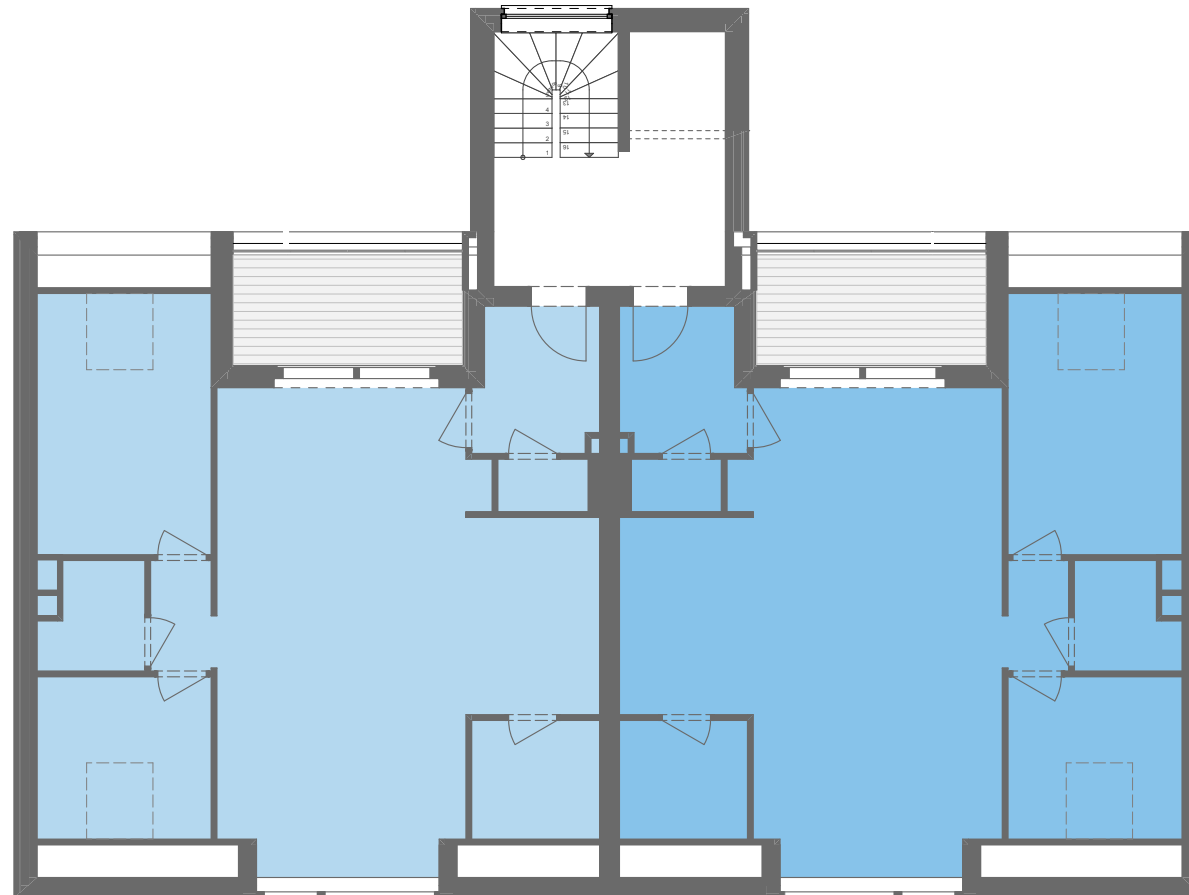
2 chambres

Surface : 112 m²

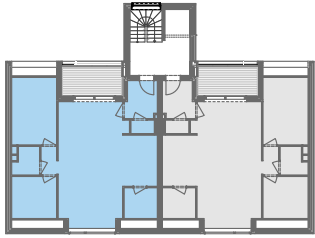
Terrasses : 2,5 + 8 m²



Appartement A 2.1
2 chambres
96 m²



Appartement A 2.2
2 chambres
96 m²

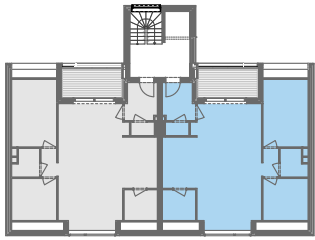


2 chambres

Surface : 96 m²

Terrasse : 8 m²





2 chambres

Surface : 96 m²

Terrasse : 8 m²



1. STABILITÉ, SYSTÈME DE FONDATIONS ET STRUCTURE DU BÂTIMENT

L'étude de stabilité est assurée par un bureau d'ingénieur. Celui-ci définit 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 peuvent être 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 ferrailage.

2. CANALISATIONS

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

3. MAÇONNERIE

La maçonnerie extérieure est érigée selon le principe d'une maçonnerie traditionnelle, conformément aux prescriptions de mise en œuvre du bureau d'ingénieur.

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 briques de terre cuite « faites main » et bardage en ardoise.

Les briques sont de tonalité rouge-brun uni.

Le jointoiment des briques est exécuté dès que possible et au plus tard en fin de travaux.

Des joints verticaux au-dessus des obstacles horizontaux (baies de fenêtre) ainsi que dans le bas des murs sont laissés ouverts pour permettre la ventilation du creux.

La couleur du joint est en harmonie avec la brique et l'ensemble de la maçonnerie de parement.

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 au moyen de la projection de 3 cm de Tremblex et dans les 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 panneau rigide de polyuréthane d'une épaisseur de 14 cm est placée dans le creux des murs.

Une **isolation thermique** en polyuréthane est projetée sur 10 cm afin d'isoler le sol des appartements du rez-de-chaussée. A noter, la pose de 5 cm de polyuréthane au sol aux étages, à l'exception des chambres et des parties communes, en vue de la réalisation du chauffage sol.

Une **isolation thermique** en un matelas de laine minérale de minimum 22 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 portes et des fenêtres 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 ardoises 60/32 artificielles.

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 de couleur. 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 $K = 1,1 \text{ W/m}^2\text{k}$) avec joint périphérique.

Le resserrage entre la maçonnerie et les menuiseries par joint de silicone est réalisé au moment du jointoiement des briques.

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

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 prévue une chape de finition en béton.
- Des faïences murales (format 20/25 ou similaires) sont prévues dans la salle de bains et/ou douches pour une valeur de 25 euros TVAC le m² :

Les murs intérieurs de la douche et/ou de la baignoire seront faïencés.

- L'acquéreur aura le choix entre différents coloris et modèles si l'appartement est vendu avant la pose des faïences et carrelages.
- 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 pompe à chaleur avec production d'eau chaude instantanée, des tuyauteries en matières synthétiques ou en galvanisées et appareil de régulation.

Le chauffage sol est prévu au rez-de-chaussée et dans le hall de nuit et à l'étage dans la salle de bain et/ou salle de douche.

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) ou double (largeur 120cm) (selon plans) en résine de teinte blanche équipé d'un mitigeur chromé et d'un miroir et d'un éclairage LED.

- Un tub de douche ou baignoire en acrylique de teinte blanche munie d'un mitigeur 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 ÉLECTRIQUES

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 comprendra :

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 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 comprendra :

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 avec mitigeur

16. ASCENSEURS

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

17. RACCORDEMENTS

Le pré-équipement du téléphone et de la télédistribution est prévu 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 sont réalisés selon les règles de l'art.

