

Béguinage de neuf logements  
et une salle commune



# Le Clos des Aubépines

---

Chemin de la Pâturée, Lederzeele 59 143

# A propos de nous

Scot'Immo a été créée il y a 8 ans, avec l'expérience de son dirigeant de plus de 20 ans dans le lotissement et la promotion immobilière. L'équipe est à votre service pour vous apporter l'accompagnement nécessaire à votre projet.

## Notre concept

Spécialisée dans l'aménagement de terrains à bâtir et dans la promotion immobilière dans les Hauts de France, Scot'Immo, assure une maîtrise globale de l'aménagement foncier, de l'étude jusqu'à la conception.

Nous concevons et réalisons de nouveaux espaces de vie pensés avec rigueur, dans le respect des règles d'urbanisme, de l'environnement et du patrimoine.

## Votre commerciale

Aurélie sera votre interlocutrice principale, elle saura vous accueillir et répondre à vos besoins tout au long de votre projet.

## L'équipe

Notre président : Joël Lanscotte

Notre assistant de direction - Développement foncier : Christophe Clavijo

Nos responsables de programmes : Naziha Chkounda et Maxime Verbrugghe

Notre responsable technique : Rémi Popieul

Notre responsable commerciale : Aurélie Ramet

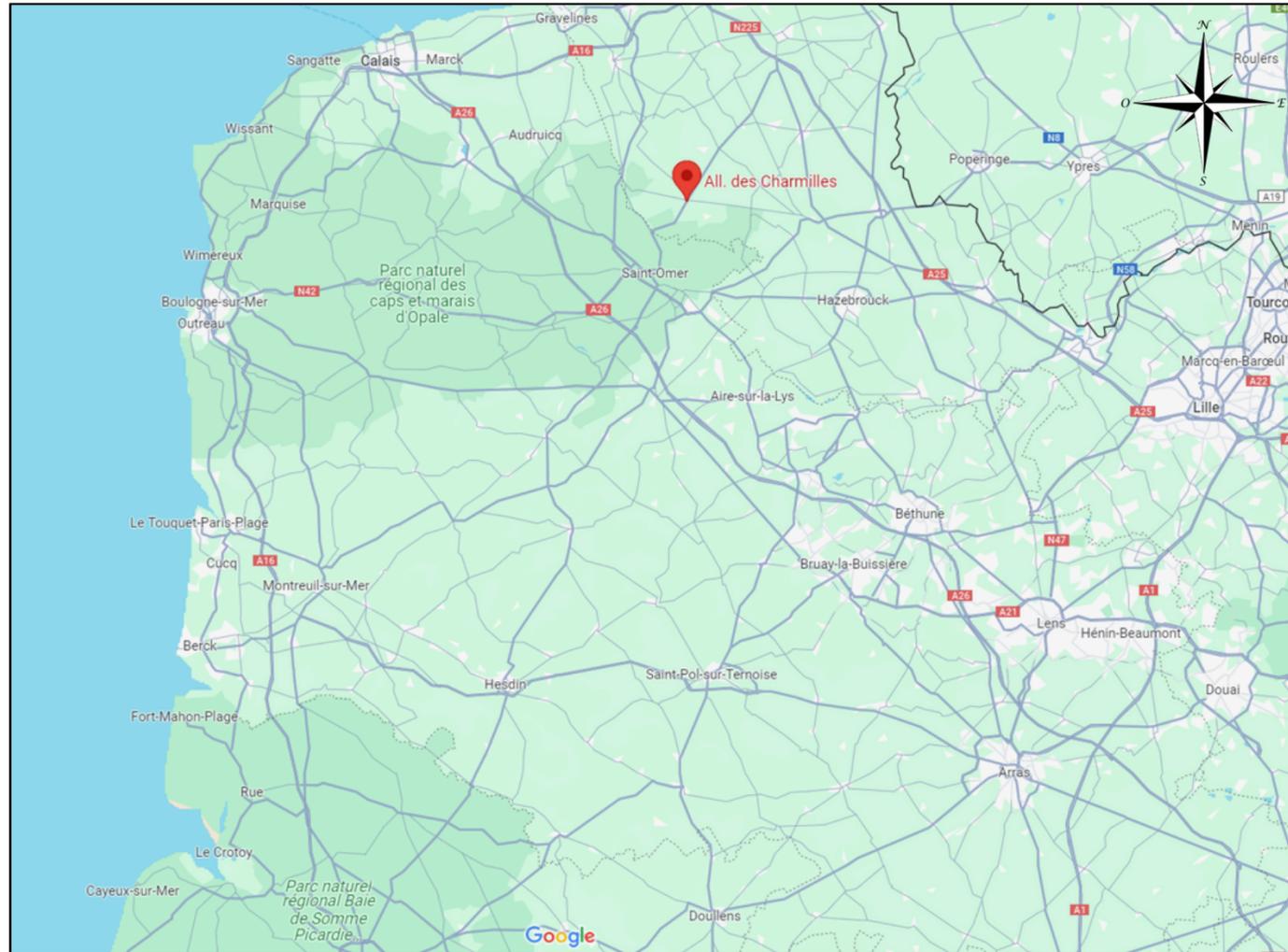
## Mot du président

Votre décision est prise et dès aujourd'hui vous réalisez votre rêve : « acheter un logement ».

Nous mettons à votre disposition toute notre compétence et notre expérience afin de réussir au mieux votre projet selon vos attentes.

**Nous vous souhaitons bonheur et réussite dans l'accomplissement de votre projet.**

# Situation géographique



La commune de Lederzeele fait partie de la Communauté de Communes des Hauts-de-Flandres (CCHF) représentant 40 communes pour 54 097 habitants.

La commune s'étend sur 800 hectares et compte 687 habitants (2020).

Depuis Lederzeele on se trouve à :

- 10 km de Saint-Omer
- 24 km de Hazebrouck
- 31 km de Dunkerque
- 45 km de Calais
- 66 km de Lille

# Sur place



## A pied, proximité immédiate :

- Pharmacie, commerces, école, église

## En voiture :

- Saint-Omer : 14 minutes
- Cassel : 16 minutes
- Hazebrouck : 27 minutes
- Dunkerque : 34 minutes
- Béthune : 53 minutes



Chemin de la Pâture, 59 143 Lederzeele  
Parcelle n° : AA 290  
Surface : 3 785 m<sup>2</sup>

# Plan de masse

## Le projet comprend :

- 9 logements RDC avec extérieur privatif
- Un local commun résidentiel
- 19 places de stationnement
- Un espace partagé piétonnier
- 1 lot libre de 767m<sup>2</sup>

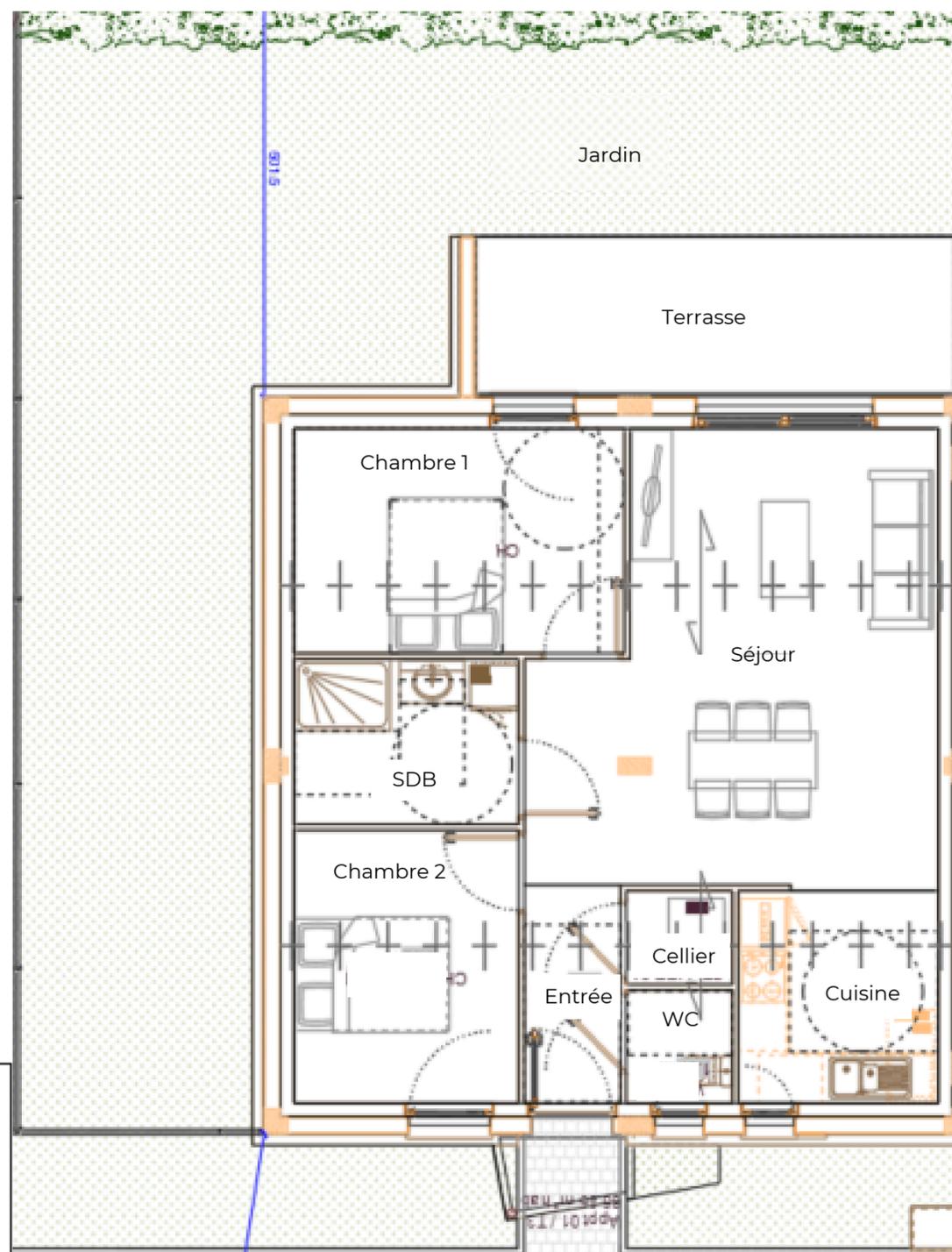




# Image d'insertion



# Le Clos des Aubépines



## LÉGENDE

- OB Oscillo-battant
- VR Volet roulant
- OF Ouverture à la française
- BV Baie vitrée
- PF Porte fenêtre
- LL Lave Vaisselle
- LV Lave Linge

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. L'implantation du mobilier est donnée à titre indicatif.

## Plan de vente



Type T3

Logement : 01

### Surfaces Habitables :

Séjour	25.74 m <sup>2</sup>
Chambre 02	11.53 m <sup>2</sup>
Chambre 01	9.52 m <sup>2</sup>
Cuisine	6.63 m <sup>2</sup>
SDD	5.78 m <sup>2</sup>
Entrée	3.27 m <sup>2</sup>
wc	1.87 m <sup>2</sup>
Cellier	1.55 m <sup>2</sup>

**Surface Totale :** 65.89 m<sup>2</sup>

### Annexes :

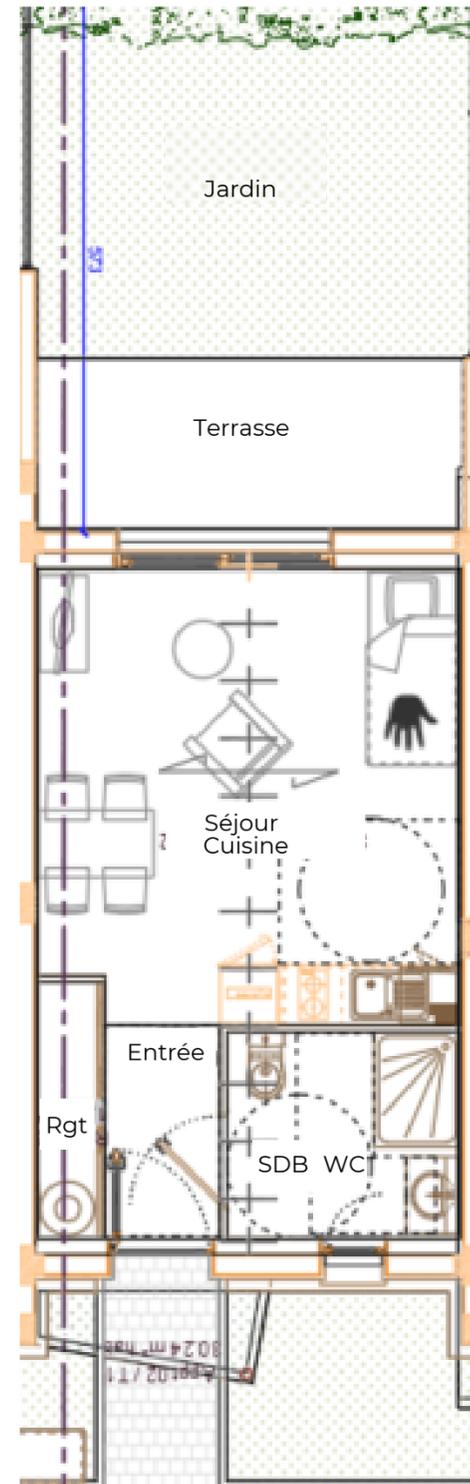
Jardin	86.43 m <sup>2</sup>
Terrasse	12.00 m <sup>2</sup>



Indice :

Date : 15/02/2024

# Le Clos des Aubépines



## LÉGENDE

- OB Oscillo-battant
- VR Volet roulant
- OF Ouverture à la française
- BV Baie vitrée
- PF Porte fenêtre
- LL Lave Vaisselle
- LV Lave Linge

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. L'implantation du mobilier est donnée à titre indicatif.

## Plan de vente



**Type T1**    **Logement : 02**

Surfaces Habitables :

Séjour/Cuisine	20.48 m <sup>2</sup>
SDD	5.22 m <sup>2</sup>
Entrée	2.66 m <sup>2</sup>
RGT	1.70 m <sup>2</sup>

**Surface Totale :** 30.07 m<sup>2</sup>

### Annexes :

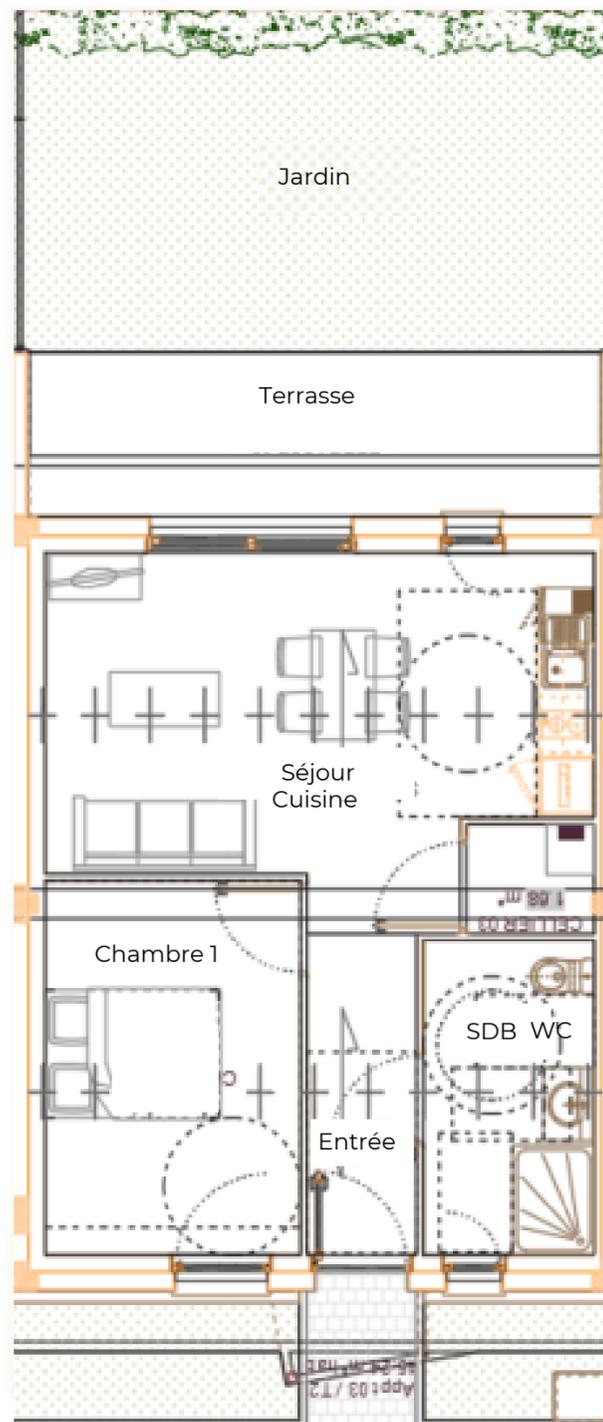
Jardin	18.25 m <sup>2</sup>
Terrasse	8.14 m <sup>2</sup>



Indice :

Date : 02/20/24

# Le Clos des Aubépines



## LÉGENDE

- OB Oscillo-battant
- VR Volet roulant
- OF Ouverture à la française
- BV Baie vitrée
- PF Porte fenêtre
- LL Lave Vaisselle
- LV Lave Linge

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. L'implantation du mobilier est donnée à titre indicatif.



## Plan de vente



Type T2

Logement : 03

Surfaces Habitables :

Séjour / Cuisine	21.37 m <sup>2</sup>
Chambre	11.48 m <sup>2</sup>
SDD	6.47 m <sup>2</sup>
Entrée	4.23 m <sup>2</sup>
Cellier	1.68 m <sup>2</sup>

**Surface Totale :** 45.23 m<sup>2</sup>

### Annexes :

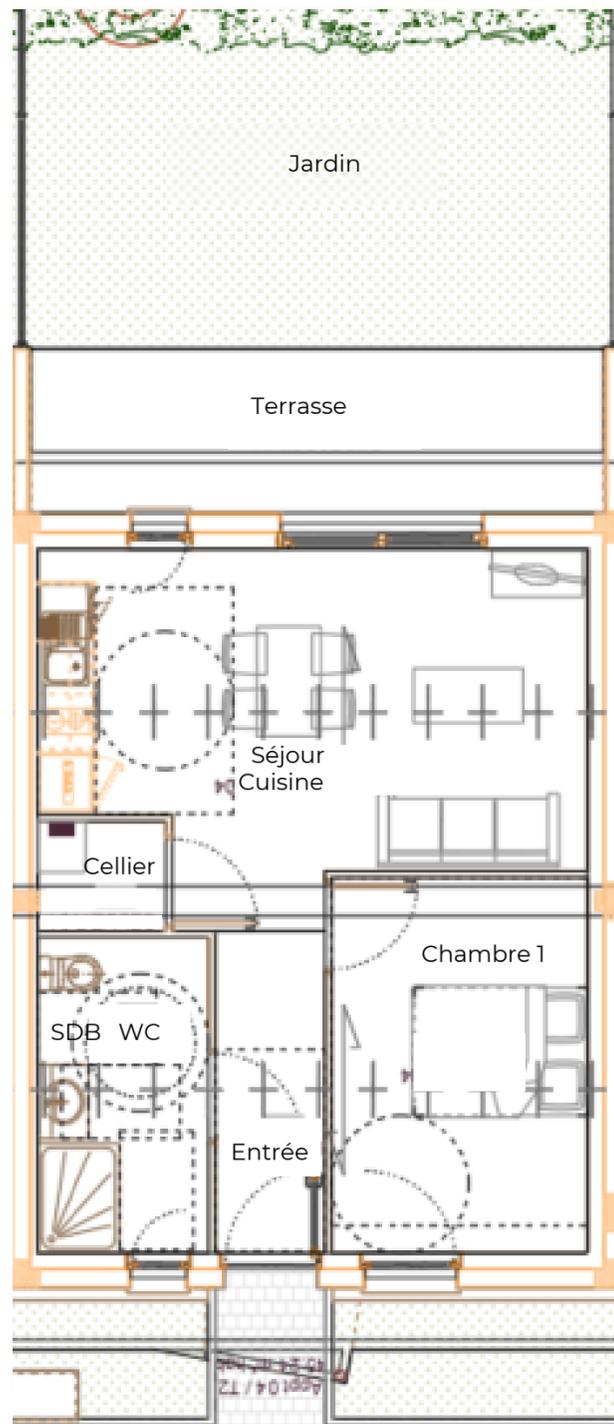
Jardin	25.33 m <sup>2</sup>
Terrasse	11.29 m <sup>2</sup>



Indice :

Date : 02/23/24

# Le Clos des Aubépines



## LÉGENDE

- OB Oscillo-battant
- VR Volet roulant
- OF Ouverture à la française
- BV Baie vitrée
- PF Porte fenêtre
- LL Lave Vaisselle
- LV Lave Linge

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. L'implantation du mobilier est donnée à titre indicatif.



## Plan de vente



Type T2

Logement : 04

Surfaces Habitables :

Séjour / Cuisine	21.37 m <sup>2</sup>
Chambre	11.48 m <sup>2</sup>
SDD	6.47 m <sup>2</sup>
Entrée	4.23 m <sup>2</sup>
Cellier	1.68 m <sup>2</sup>

**Surface Totale :** 45.23 m<sup>2</sup>

## Annexes :

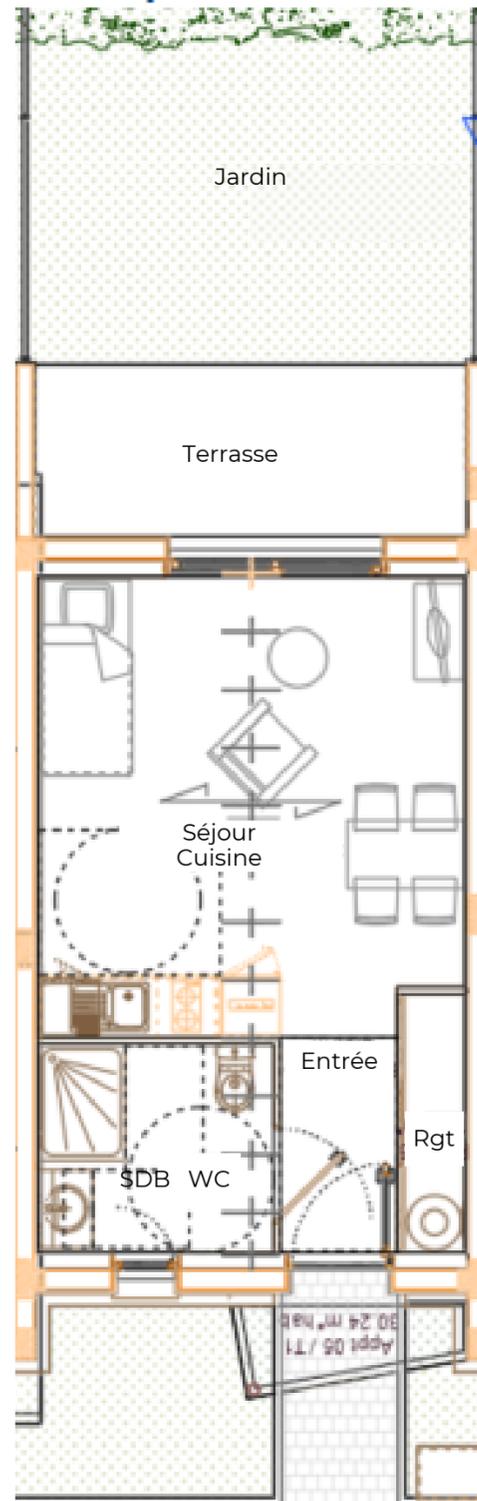
Jardin	25.33 m <sup>2</sup>
Terrasse	11.29 m <sup>2</sup>



Indice :

Date : 02/23/24

# Le Clos des Aubépines



## LÉGENDE

- OB Oscillo-battant
- VR Volet roulant
- OF Ouverture à la française
- BV Baie vitrée
- PF Porte fenêtre
- LL Lave Vaisselle
- LV Lave Linge

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. L'implantation du mobilier est donnée à titre indicatif.



## Plan de vente



Type T1

Logement : 05

Surfaces Habitables :

Séjour / Cuisine	20.48 m <sup>2</sup>
SDD	5.22 m <sup>2</sup>
Entrée	2.67 m <sup>2</sup>
RGT	1.70 m <sup>2</sup>

**Surface Totale :** 30.07 m<sup>2</sup>

### Annexes :

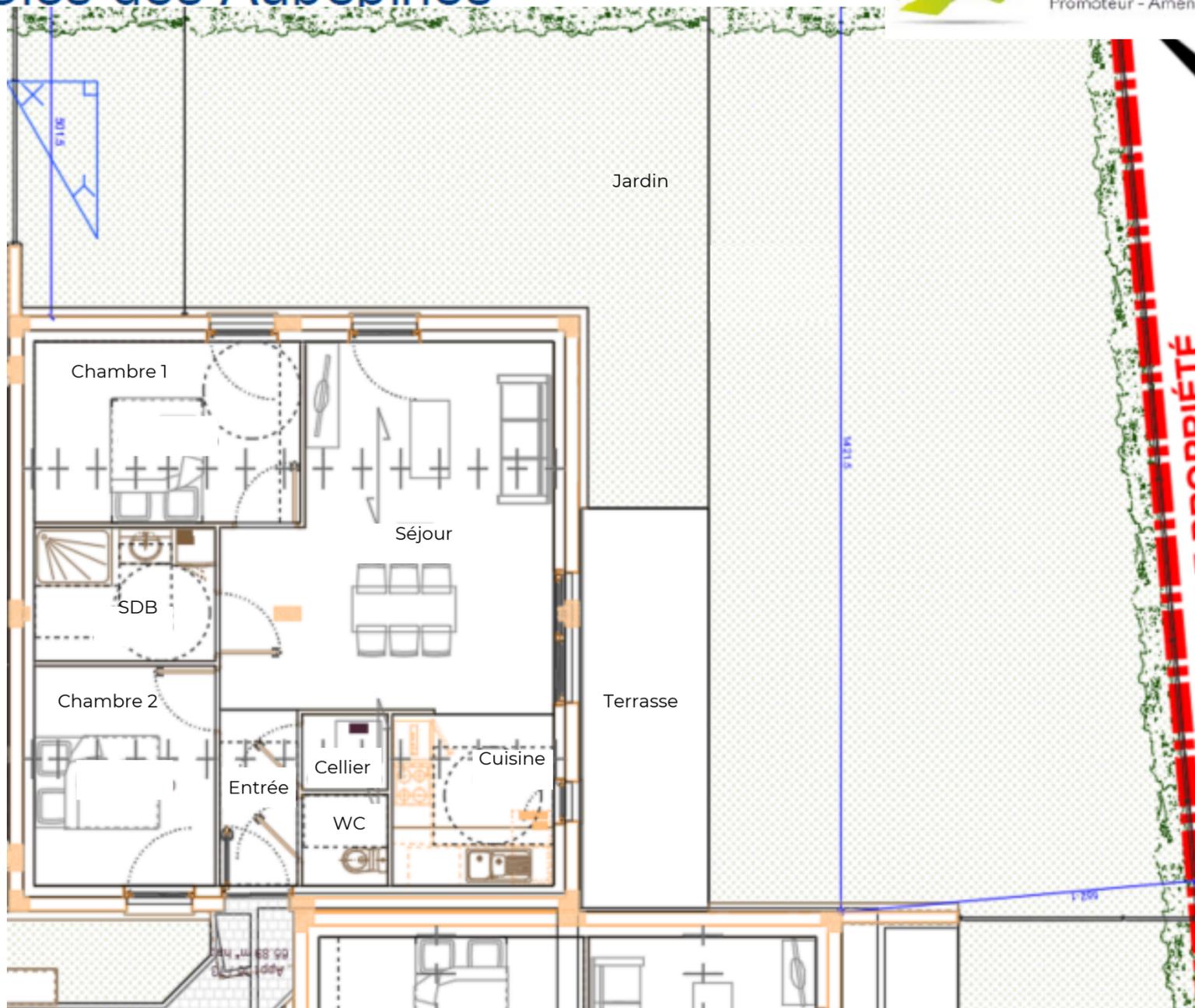
Jardin	31.24 m <sup>2</sup>
Terrasse	8.04 m <sup>2</sup>



Indice :

Date : 02/23/24

# Le Clos des Aubépines



## LÉGENDE

OB	Oscillo-battant
VR	Volet roulant
OF	Ouverture à la française
BV	Baie vitrée
PF	Porte fenêtre
LL	Lave Vaisselle
LV	Lave Linge

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. L'implantation du mobilier est donnée à titre indicatif.



## Plan de vente



Type T3

Logement : 06

Surfaces Habitables :

Séjour	25.74 m <sup>2</sup>
Chambre 02	11.52 m <sup>2</sup>
Chambre 01	9.52 m <sup>2</sup>
Cuisine	6.63 m <sup>2</sup>
SDD	5.78 m <sup>2</sup>
Entrée	3.27 m <sup>2</sup>
Wc	1.87 m <sup>2</sup>
Cellier	1.55 m <sup>2</sup>

**Surface Totale :** 65.87 m<sup>2</sup>

## Annexes :

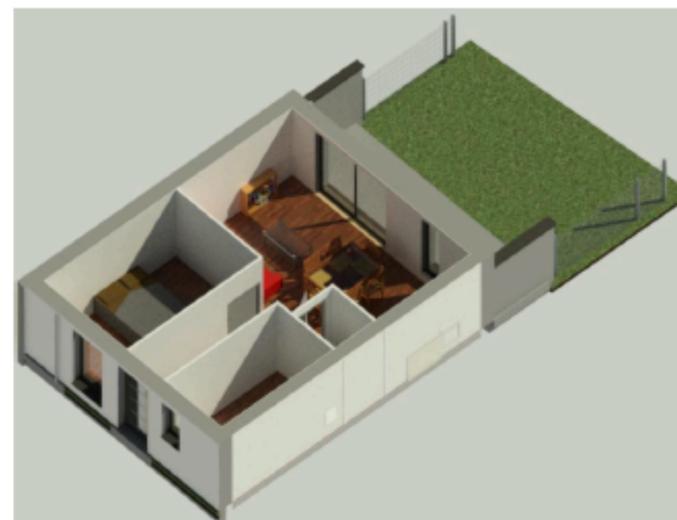
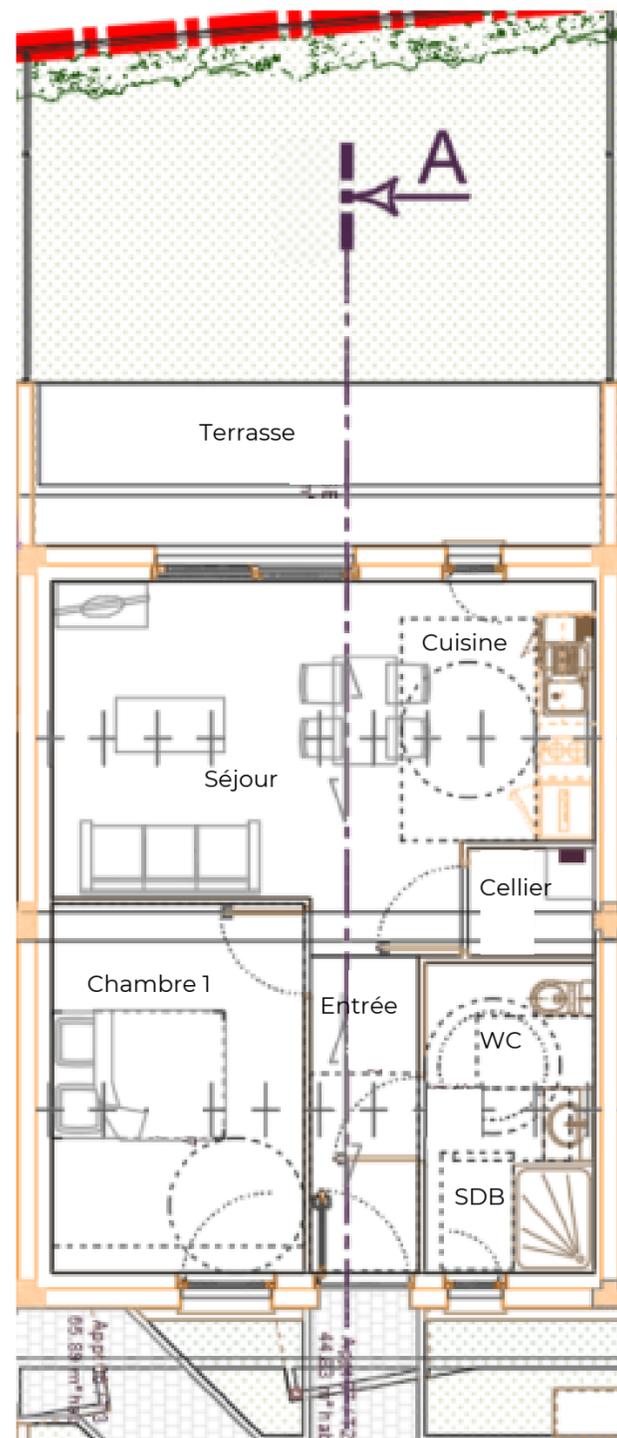
Jardin	143.68 m <sup>2</sup>
Terrasse	12.00 m <sup>2</sup>



Indice :

Date : 02/23/24

# Le Clos des Aubépines



## LÉGENDE

- OB Oscillo-battant
- VR Volet roulant
- OF Ouverture à la française
- BV Baie vitrée
- PF Porte fenêtre
- LL Lave Vaisselle
- LV Lave Linge

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. L'implantation du mobilier est donnée à titre indicatif.

## Plan de vente



Type T2

Logement : 07

Surfaces Habitables :

Séjour / Cuisine	21.37 m <sup>2</sup>
Chambre	11.48 m <sup>2</sup>
SDD	6.47 m <sup>2</sup>
Entrée	4.23 m <sup>2</sup>
Cellier	1.68 m <sup>2</sup>

**Surface Totale :** 45.23 m<sup>2</sup>

### Annexes :

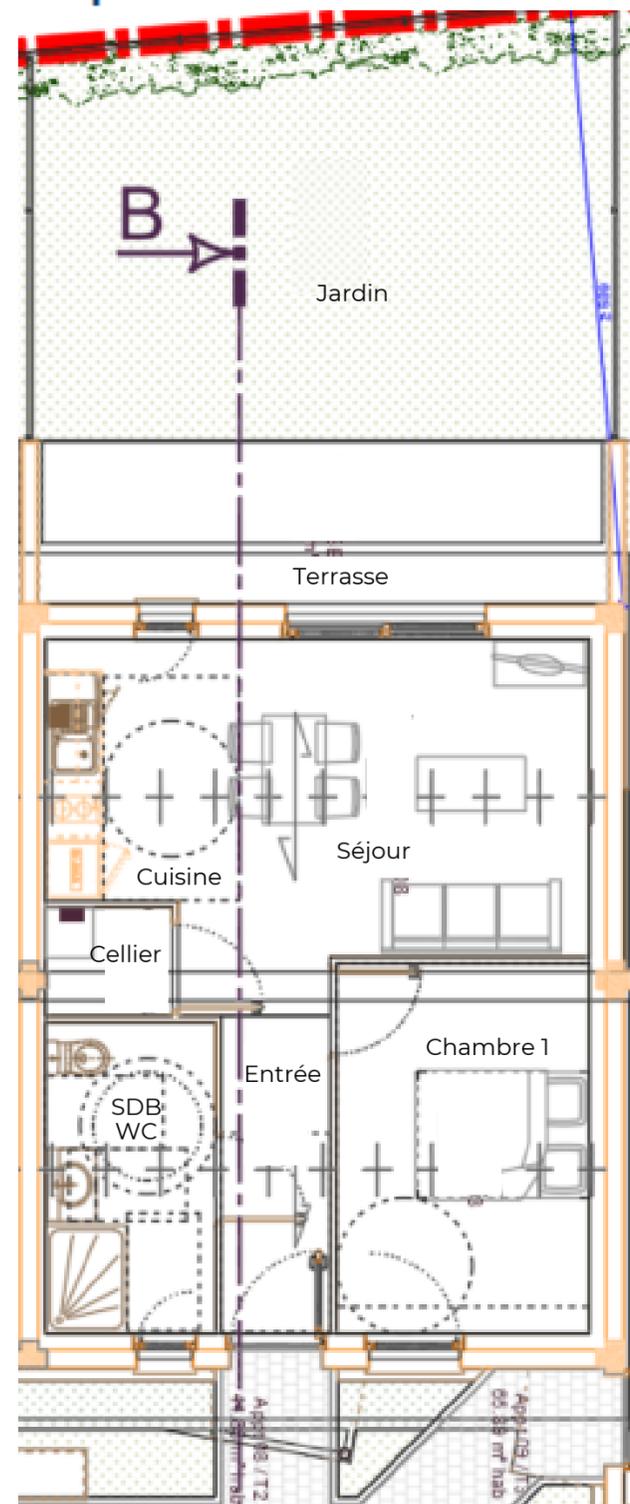
Jardin	25.94 m <sup>2</sup>
Terrasse	11.29 m <sup>2</sup>



Indice :

Date : 02/23/24

# Le Clos des Aubépines



## LÉGENDE

- OB Oscillo-battant
- VR Volet roulant
- OF Ouverture à la française
- BV Baie vitrée
- PF Porte fenêtre
- LL Lave Vaisselle
- LV Lave Linge

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. L'implantation du mobilier est donnée à titre indicatif.



## Plan de vente



Type T2

Logement : 08

Surfaces Habitables :

Séjour / Cuisine	21.37 m <sup>2</sup>
Chambre	11.48 m <sup>2</sup>
SDD	6.47 m <sup>2</sup>
Entrée	4.23 m <sup>2</sup>
Cellier	1.68 m <sup>2</sup>

**Surface Totale :** 45.23 m<sup>2</sup>

## Annexes :

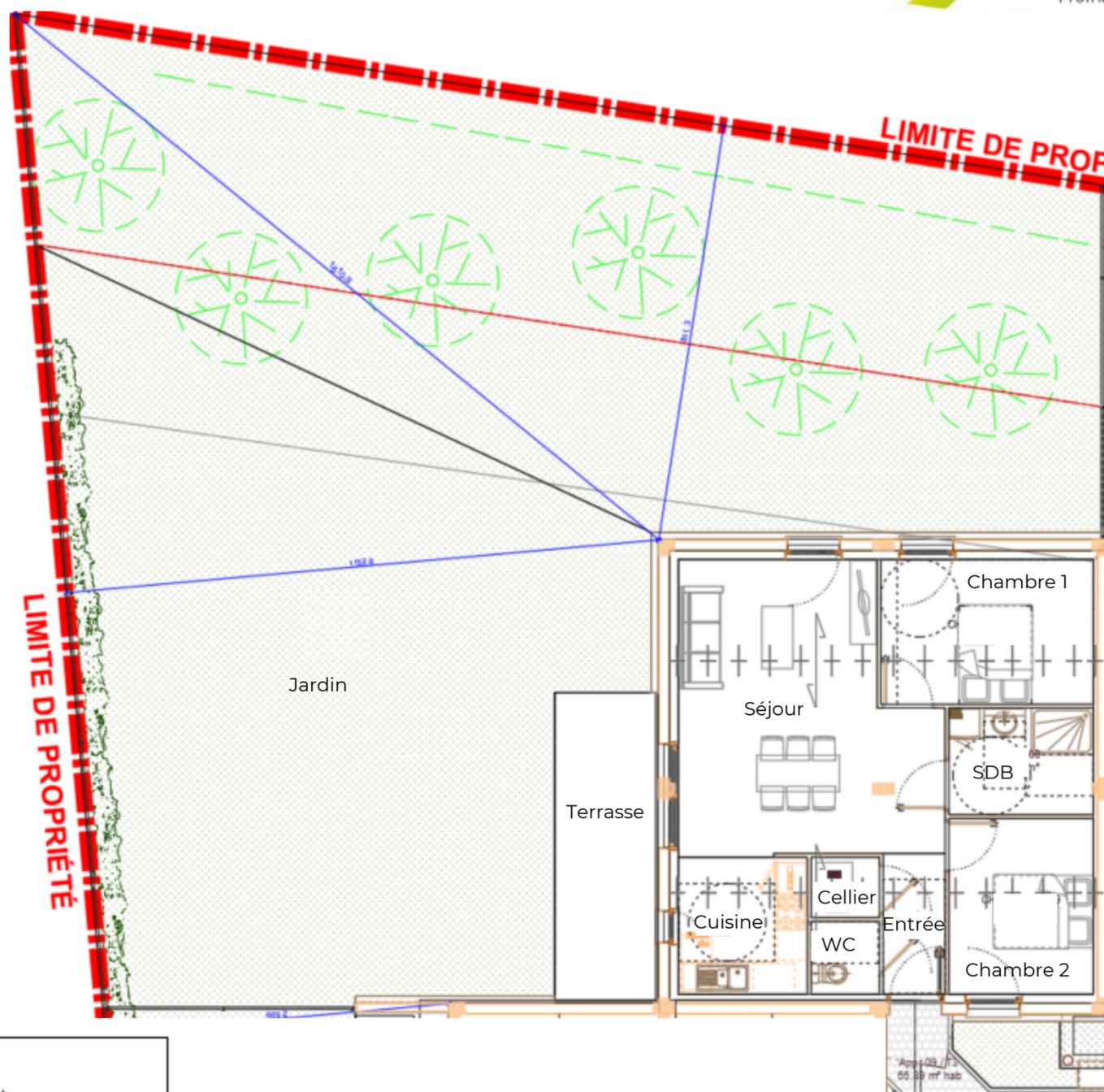
Jardin	29.69 m <sup>2</sup>
Terrasse	11.29 m <sup>2</sup>



Indice :

Date : 02/23/24

# Le Clos des Aubépines



## LÉGENDE

- OB Oscillo-battant
- VR Volet roulant
- OF Ouverture à la française
- BV Baie vitrée
- PF Porte fenêtre
- LL Lave Vaisselle
- LV Lave Linge

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. L'implantation du mobilier est donnée à titre indicatif.



## Plan de vente



Type T3

Logement : 09

### Surfaces Habitables :

Séjour	25.74 m <sup>2</sup>
Chambre	11.53 m <sup>2</sup>
Chambre	9.52 m <sup>2</sup>
Cuisine	6.63 m <sup>2</sup>
SDD	5.78 m <sup>2</sup>
Entrée	3.27 m <sup>2</sup>
Wc	1.87 m <sup>2</sup>
Cellier	1.55 m <sup>2</sup>

**Surface Totale :** 65.90 m<sup>2</sup>

### Annexes :

Jardin	147.41 m <sup>2</sup>
Terrasse	12.00 m <sup>2</sup>



Indice :

Date : 02/26/24

# Espaces communs



- Local commun résidentiel : 30.65 m<sup>2</sup>
- Terrasse couverte : 53.09 m<sup>2</sup>
- Local poubelles : 10.5 m<sup>2</sup>
- Abris vélos : 16.32 m<sup>2</sup>
- Cour centrale
- Stationnement privé de 19 places

# Projections du projet



Vue aérienne



Vue depuis le parking

# Tableau de surfaces

(En m<sup>2</sup>)

N°	Typo	Entrée	Cellier	SDB	WC	Séjour	Cuisine	Chambre 1	Chambre 2	SHAB	Terrasse	Jardin
1	T3	3.27 m <sup>2</sup>	1.55 m <sup>2</sup>	5.78 m <sup>2</sup>	1.87 m <sup>2</sup>	25.74 m <sup>2</sup>	6.63 m <sup>2</sup>	9.52 m <sup>2</sup>	11.53 m <sup>2</sup>	65.89 m <sup>2</sup>	12.00 m <sup>2</sup>	86.43 m <sup>2</sup>
2	T1	2.66 m <sup>2</sup>	1.70 m <sup>2</sup>	5.22 m <sup>2</sup>	Salle de bain	20.48 m <sup>2</sup>	Séjour	Dans le séjour	/	30.07 m <sup>2</sup>	8.14 m <sup>2</sup>	18.25 m <sup>2</sup>
3	T2	4.23 m <sup>2</sup>	1.68 m <sup>2</sup>	6.47 m <sup>2</sup>	Salle de bain	21.37 m <sup>2</sup>	Séjour	11.48 m <sup>2</sup>	/	45.23 m <sup>2</sup>	11.29 m <sup>2</sup>	25.33 m <sup>2</sup>
4	T2	4.23 m <sup>2</sup>	1.68 m <sup>2</sup>	6.47 m <sup>2</sup>	Salle de bain	21.37 m <sup>2</sup>	Séjour	11.48 m <sup>2</sup>	/	45.23 m <sup>2</sup>	11.29 m <sup>2</sup>	25.33 m <sup>2</sup>
5	T1	2.67 m <sup>2</sup>	1.70 m <sup>2</sup>	5.22 m <sup>2</sup>	Salle de bain	20.48 m <sup>2</sup>	Séjour	Dans le séjour	/	30,07 m <sup>2</sup>	8,03 m <sup>2</sup>	31.24 m <sup>2</sup>
6	T3	3.27 m <sup>2</sup>	1.55 m <sup>2</sup>	5.78 m <sup>2</sup>	1.87 m <sup>2</sup>	25.74 m <sup>2</sup>	6.63 m <sup>2</sup>	11.52 m <sup>2</sup>	9.52 m <sup>2</sup>	65.87 m <sup>2</sup>	12.00 m <sup>2</sup>	143.68 m <sup>2</sup>
7	T2	4.23 m <sup>2</sup>	1.68 m <sup>2</sup>	6.47 m <sup>2</sup>	Salle de bain	21.37 m <sup>2</sup>	Séjour	11.48 m <sup>2</sup>	/	45.23 m <sup>2</sup>	11.29 m <sup>2</sup>	25.94 m <sup>2</sup>
8	T2	4.23 m <sup>2</sup>	1.68 m <sup>2</sup>	6.47 m <sup>2</sup>	Salle de bain	21.37 m <sup>2</sup>	Séjour	11.48 m <sup>2</sup>	/	45.23 m <sup>2</sup>	11.29 m <sup>2</sup>	29.69 m <sup>2</sup>
9	T3	3.27 m <sup>2</sup>	1.55 m <sup>2</sup>	5.78 m <sup>2</sup>	1.87 m <sup>2</sup>	25.74 m <sup>2</sup>	6.63 m <sup>2</sup>	11.53 m <sup>2</sup>	9.52 m <sup>2</sup>	65.90 m <sup>2</sup>	12.00 m <sup>2</sup>	147.41 m <sup>2</sup>

# Nos partenaires



Architecte



Etude de sol



Etude Operandi

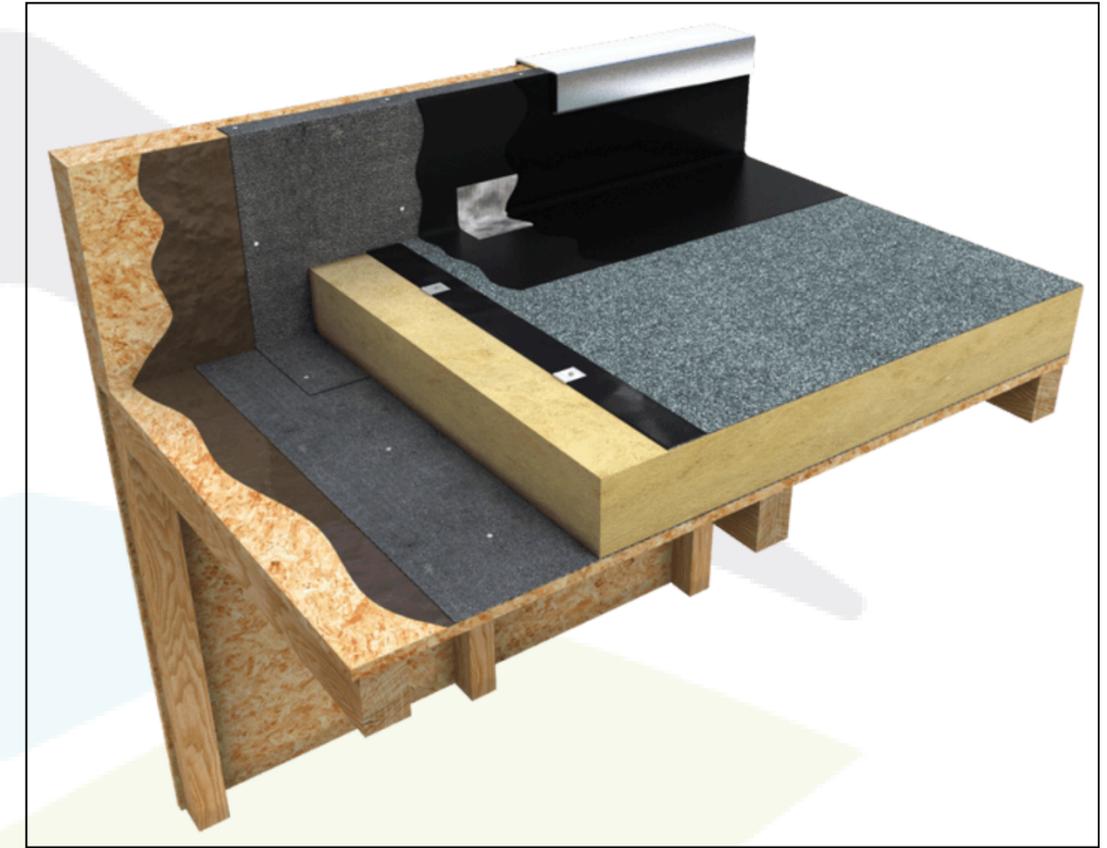


Bureau d'étude

# Toitures



Toitures plates et toitures 2 pans



Etanchéité bitumineuse avec isolant selon le résultat de l'étude thermique, avec couvertines laquées

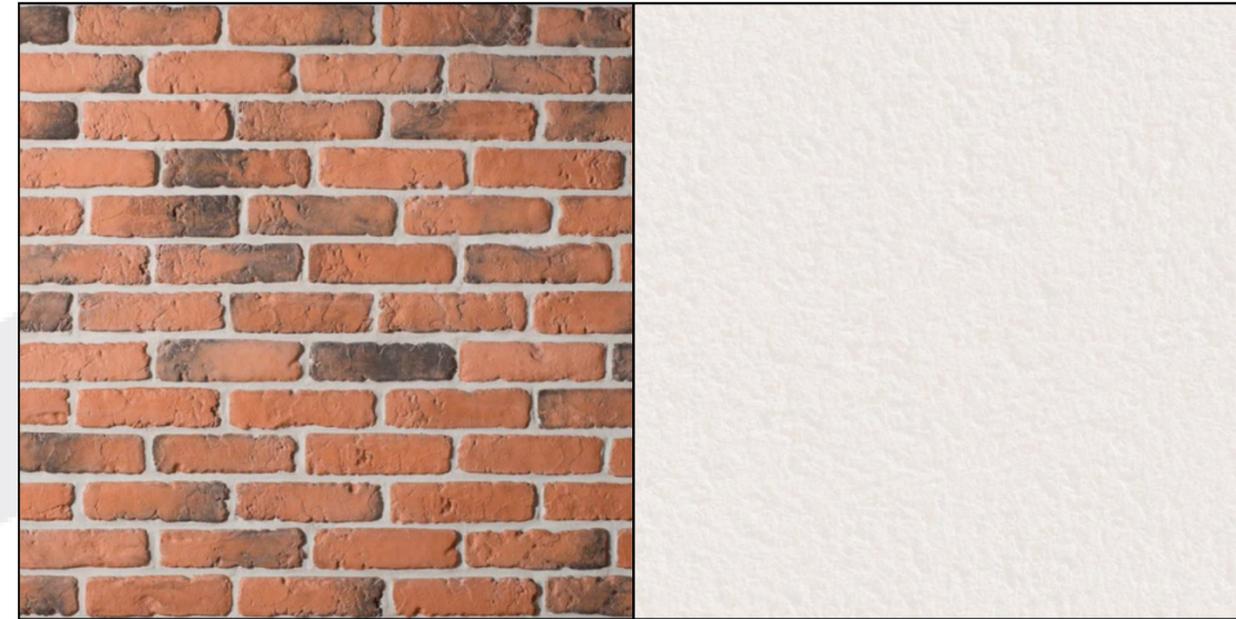


Tuiles de teinte foncée selon choix de l'architecte

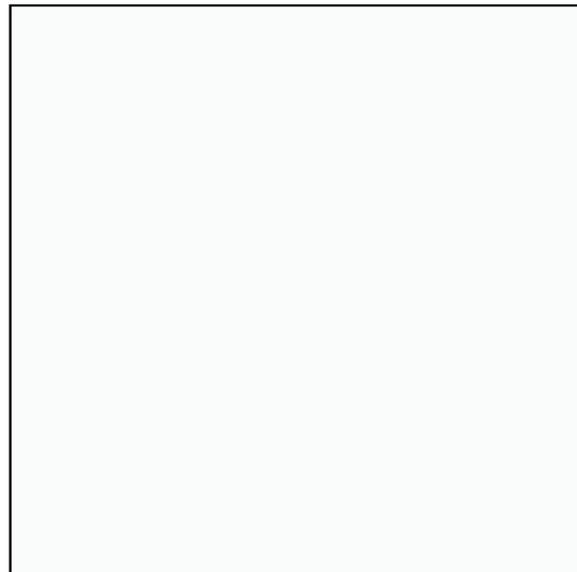
# Murs



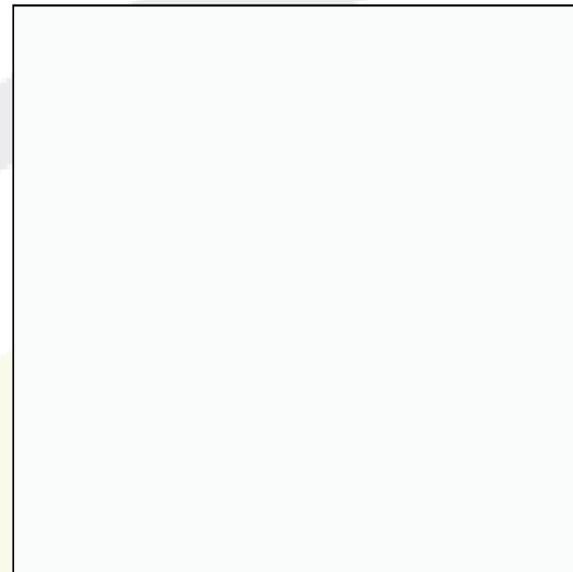
Murs en béton armé ou en maçonnerie



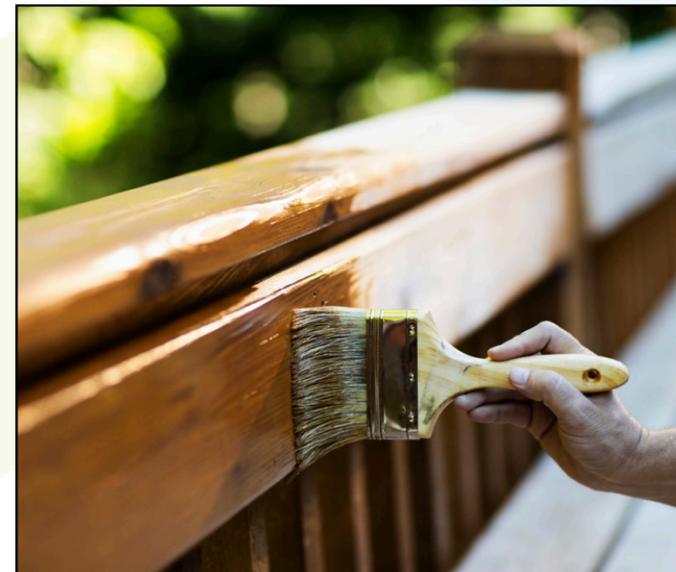
Revêtement en plaquettes de parement en briques rouges ou en enduit de ton clair



Revêtement pièces sèches peinture blanc mat ( finition B\* )



Revêtement pièces humides peinture blanc satin ( finition B\* )



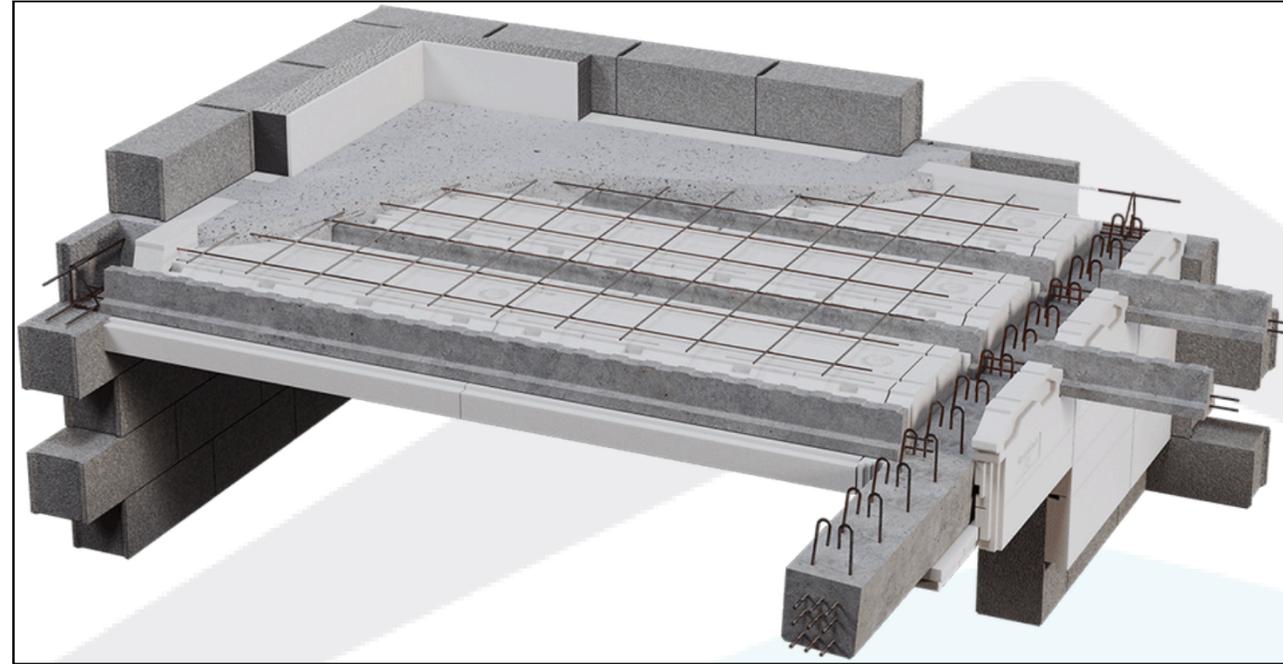
Revêtement sur boiseries en peinture glycérophthalique ( finition B\* )



Revêtement en faïences de dimensions 20x30 dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage

\*La planéité générale initiale du sujettile n'est pas modifiée, les altérations accidentelles sont corrigées, la finition B est d'aspect poché, quelques défauts d'épiderme et quelques traces d'outils

# Planchers



Dalle pleine en béton armé sur vide sanitaire



Dans les salles de bain et WC carrelage en 45x45 cm en pose droite collée ou scellée sur résilient phonique avec plinthes assorties

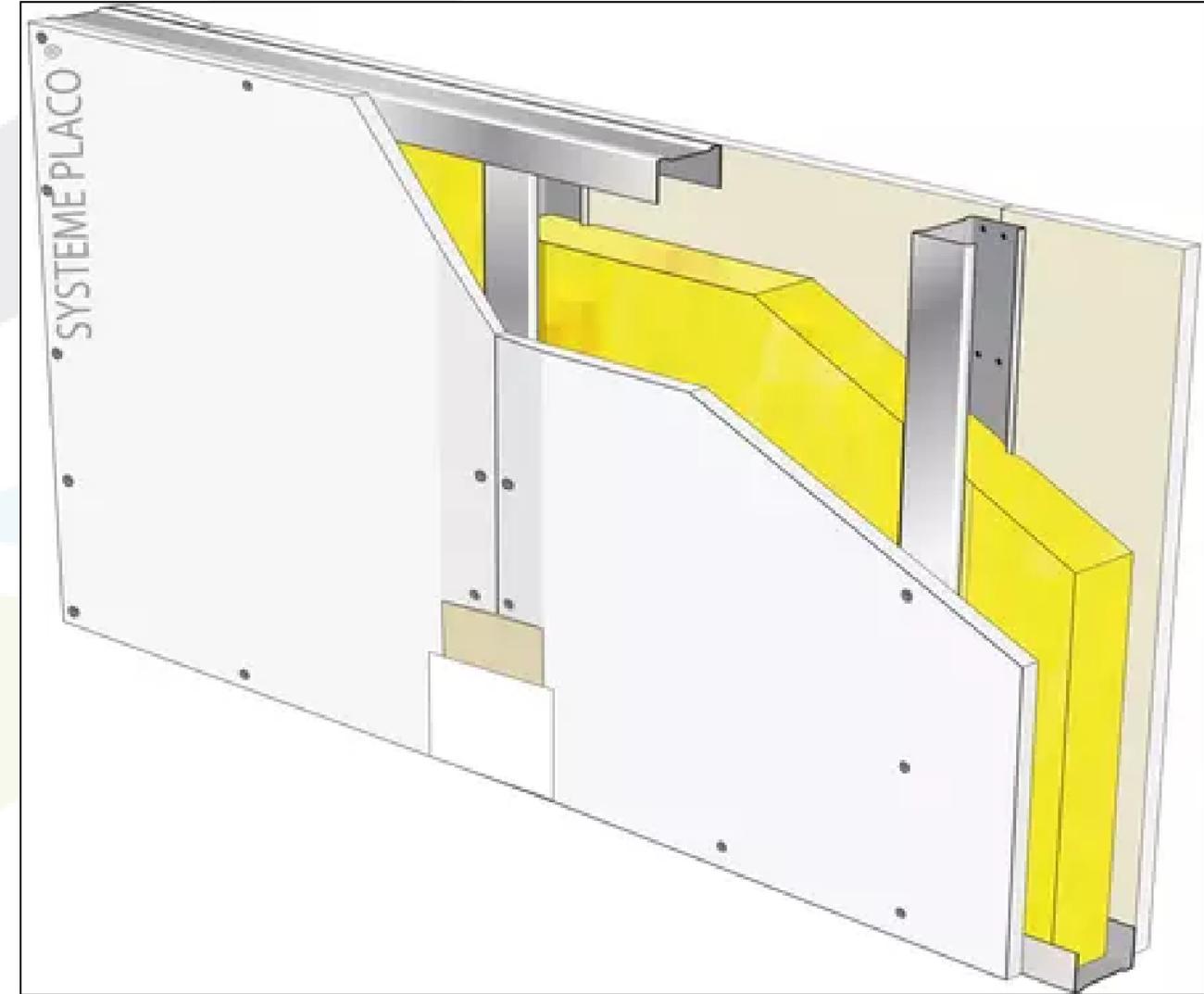


Hors salles de bain et WC revêtement de sol type home clic / Gerflor clic ou équivalent avec plinthes en bois peintes en blanc

# Isolation



Panneaux isolants en quinconce et fixés mécaniquement, en mousse de polyuréthane et de deux parements composites aluminium



Doublage de type complexe avec isolant posé en applique sur les murs périphériques, selon étude thermique

# Menuiserie



Portes d'entrées en PVC, couleur au choix de l'architecte



Baies vitrées coulissantes avec volet roulant électrique en PVC



Ouvrant 1 ou 2 vantaux à la française et / ou oscillo battant avec volet roulant électrique en PVC



Portes intérieures avec verrous pour SDB et WC et serrures pour chambres



Placards avec portes coulissantes ou battantes selon les plans d'architecte (non aménagés)



Quincaillerie à définir selon choix du maître d'œuvre

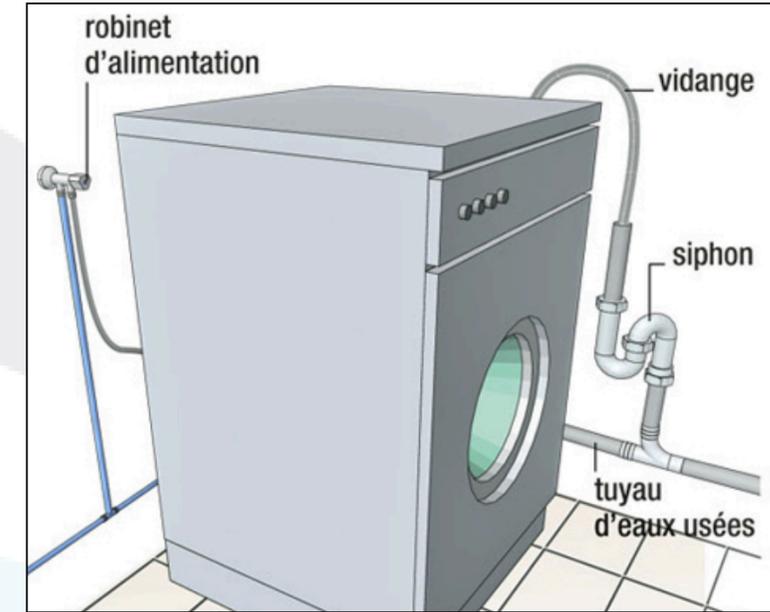
# Equipement



Une bouche d'extraction VMC  
hygroréglable



Attente d'eau chaude et froide  
avec évacuation



Branchements en attente pour lave vaisselle  
et / ou lave linge selon plan



Pompe à chaleur air/air avec  
ballon thermodynamique



Receveur douche extra plat avec  
parois, robinet mitigeur, douchette  
et barre de support



Meuble vasque avec miroir, éclairage  
et robinet mitigeur



Cuvette suspendue blanche avec  
abattant double

# Équipement électrique



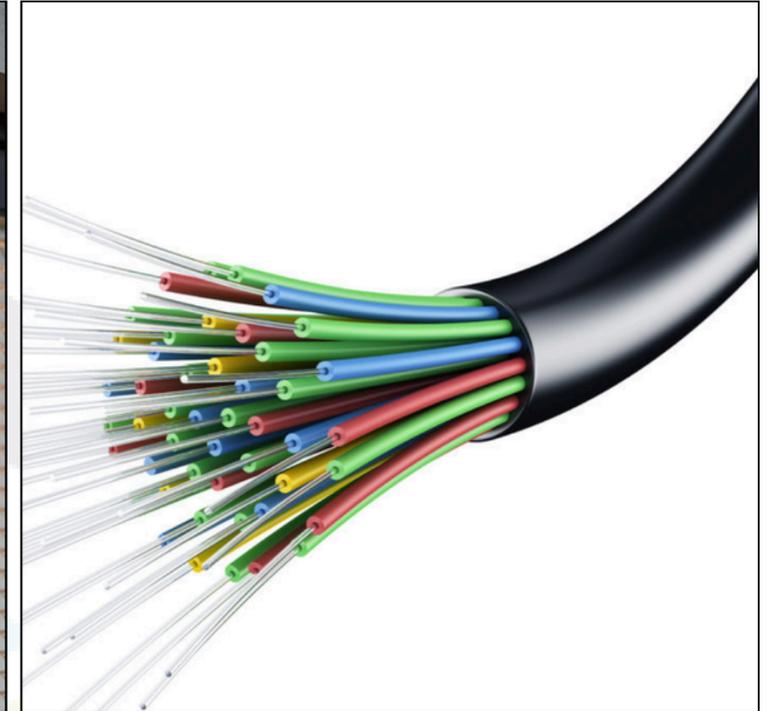
Appareillage blanc gamme Legrand ou équivalent



Eclairage en attente en plafond, connecteur type DCL



Un luminaire extérieur par point de sortie



Fibre optique raccordée



Pompe à chaleur air/air



Radiateurs électriques dans les chambres

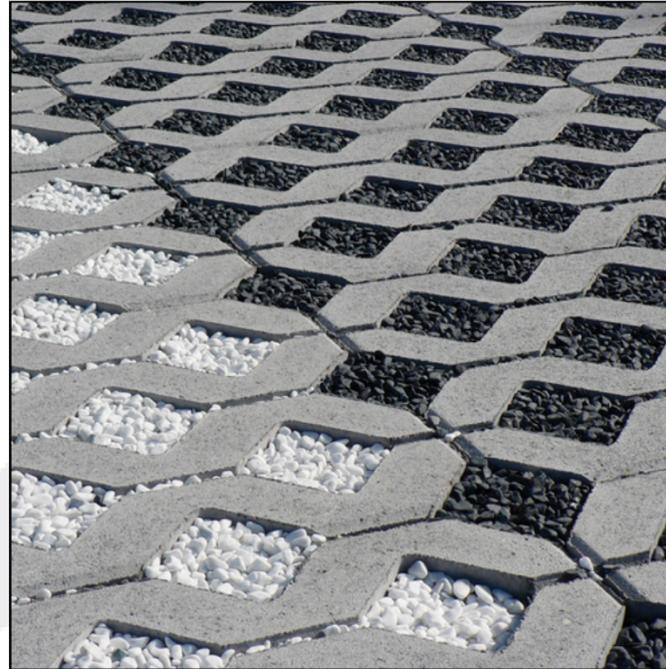


Sèches serviettes électriques dans les salles d'eau

# Espaces extérieurs



Voirie en enrobé



Stationnement sur dalles type pavés béton filtrant



Plantation de massifs rampants et arbustes en espaces communs



Engazonnement



Clôtures souples (1.20m) séparatives entre parcelles et clôtures rigides (1.20m) en périphérie

# Grille de prix béguinage

1 place de stationnement comprise

Numéro	Typologie	Orientation	SHAB	Jardin et terrasse	Prix au m <sup>2</sup>	Prix de vente hors stationnement	Prix de vente avec annexes et stationnement	Disponibilité
1	T3	Sud	65,89 m <sup>2</sup>	98,43 m <sup>2</sup>	2 990 €	197 011 €	212 000 €	DISPONIBLE
2	T1	Sud	30,07 m <sup>2</sup>	26,20 m <sup>2</sup>	3 150 €	94 721 €	100 000 €	DISPONIBLE
3	T2	Sud	45,23 m <sup>2</sup>	36,62 m <sup>2</sup>	3 350 €	145 000 €	154 000€	RÉSERVÉ
4	T2	Sud	45,23 m <sup>2</sup>	36,62 m <sup>2</sup>	3 350 €	151 521 €	160 000 €	RESERVÉ
5	T1	Sud	30,07 m <sup>2</sup>	39,27 m <sup>2</sup>	3 150 €	94 721 €	102 000 €	DISPONIBLE
6	T3	Sud	65,87 m <sup>2</sup>	155,68 m <sup>2</sup>	2 990 €	196 951 €	214 000€	RÉSERVÉ
7	T2	Ouest	45,23 m <sup>2</sup>	37,23 m <sup>2</sup>	3 350 €	151 521 €	159 000 €	DISPONIBLE
8	T2	Ouest	45,23 m <sup>2</sup>	40,98 m <sup>2</sup>	3 350 €	151 521 €	159 000 €	OPTIONNÉ
9	T3	Nord-Ouest	65,90 m <sup>2</sup>	159,41 m <sup>2</sup>	2 990 €	197 041 €	205 560€	RÉSERVÉ

# Restons en contact



Joël Lanscotte

Directeur  
Fondateur et dirigeant de Scot'Immo



<https://scotimmo.fr>



Aurélie Ramet

Responsable commerciale  
Répond à toutes vos questions



06 35 33 89 83



[aurelie@scotimmo.fr](mailto:aurelie@scotimmo.fr)

