

**Saint Jean d'Arves
ZRR LMP LMNP**



Les Ecourts

* * *

3 bis avenue Foch
05000 GAP
☎ 04 92 565 765 Fax 04 92 565 769
www.selectys.com – info@selectys.com

Les Ecourts

SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Principe de la Résidence de Tourisme

B . Le DEPARTEMENT

C . La STATION

- . Présentation de la station
- . Plan d'accès
- . Plan des pistes

D . La RESIDENCE

- . Plan de Masse
- . Présentation de la résidence
- . Bâtiment A
 - Façades*
 - Plans d'étages*
- . Bâtiment B
 - Façades*
 - Plans d'étages*

E . Les APPARTEMENTS

- . 4 Couchages
- . 6 Couchages
- . 8 Couchages

F . Grille tarifaire

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Les Ecourts



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : Cabinet MEUNIER

Architecte : Daniel COQNAULT

Notaires : Maître HIRTH
18 Avenue de la République
73140 St Michel De Maurienne

Gestionnaire : LVR VACANCES

Commercialisateur : SELECTYS
3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
☎ 04 92 565 765
www.selectys.com



LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : n° 7324203 R1011 le 13/01/2004

**Nombre de logements : 40 lots Tranche1
80 lots Tranche 2**

Date de début des travaux : En cours

**Date de livraison prévisionnelle : 1ère tranche : Décembre 2006
2ème tranche : Décembre 2007**



LA RESERVATION

**Responsable des disponibilités : Karine SAUNIER et Ludivine ANDRE
☎ 04 92 565 765**

**Dépôt de garantie : 5 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de
Maître Hirth**

Rentabilité : jusqu'à 4,5 %

Appel de fond prévisionnel :

**25% à la signature de l'acte notarié,
10 % aux fondations,
25 % mise en place du 2ème plancher,
10 % à la mise hors d'eau,
20 % à la pose des cloisons extérieures de l'apparte
ment réservé
5% à l'achèvement de la résidence,
5 % à la livraison**



LES SITES INTERNET

- www.selectys.com
- [www.les-sybelles .com](http://www.les-sybelles.com)

LA RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE



↳ **Récupération de la TVA (19,6%)**

↳ **Réductions Impôts Demessine**

↳ **Rentabilité jusqu'à 4,5 %**

B.

LE DEPARTEMENT

La Haute Savoie :

La Vallée de La Maurienne



La vallée de la Maurienne est le trait d'union géographique le plus important entre la Combe de Savoie et l'Italie. Formée essentiellement par la vallée de l'Arc, elle a été naturellement tracée par l'érosion. Depuis les hauts sommets de la chaîne frontrière, cette vallée, qui est, selon les géologues et les scientifiques, au cœur de la zone axiale de la chaîne alpine, aboutit entre Albertville et Chambéry.

Tout au long des 120 km, la variété des roches donne naissance à de multiples paysages, allant des vallées très encaissées à des bassins plus ouverts et nettement plus hospitaliers. Partout autour se cachent des paysages rares... Dominés par des sommets prestigieux : le Charbonnel, le Thabor, la Grande Casse, les aiguilles d'Arves ou la chaîne de Belledonne.

Cette profonde entaille à travers les Alpes a depuis toujours été un lieu de passage et d'échange entre la France et l'Italie. La ville de Saint-Jean-de-Maurienne s'est développée au cœur de cette vallée de l'Arc.

L'origine de l'histoire de la Savoie s'est écrite ici. Et les monuments et sites historiques qui constituent l'un des charmes de Saint-Jean-de-Maurienne demeurent des curiosités rares et des témoins d'un passé particulièrement riche.

Traditionnellement capitale administrative, commerciale et industrielle de la vallée, Saint-Jean-de-Maurienne est aujourd'hui une plaque tournante touristique :

Elle est située à 20 Km de Saint Jean d'Arves, un village-station qui offre, en hiver comme en été, toutes les palettes d'activités de moyenne montagne.

C.

LA STATION

SAINT JEAN D'ARVES

Saint Jean d'Arves est situé au coeur du domaine des Sybelles :

ATOUT MAJEUR DU DEVELOPPEMENT DU MASSIF ARVAN - VILLARDS

La commune de SAINT JEAN D'ARVES est située dans la partie haute de la vallée de l'ARVAN, à quelques kilomètres en aval de SAINT SORLIN D'ARVES.

Son territoire s'étend entre 1000 et 3 512 m d'altitude sur 7 522 hectares, ce qui en fait la commune la plus étendue de la vallée de l'ARVAN.

22 hameaux jalonnent le territoire de la commune. Ils s'organisent en petites structures denses, aux volumes très homogènes. Chaque hameau étant lui-même un assemblage de constructions traditionnelles, simples, le plus souvent de caractère lié à l'activité agricole du terroir. Ces habitations et exploitations confèrent à la commune une qualité paysagère spécifique.

Commune de montagne dominée par l'activité agricole, SAINT JEAN D'ARVES a su marier son caractère d'authenticité au développement touristique inspiré par le regroupement des moyens et installations des 6 communes qui concourent au dispositif de l'ARVAN et plus communément dénommé «les SYBELLES»:

LE CORBIER- VILLAREMBERT, LA TOUSSUIRE-FONTCOU VERTE, SAINT SORLIN D'ARVES, SAINT JEAN D'ARVES, SAINT COLOMBAN DES VILLARDS, LES BOTTIERES.

Le domaine des Sybelles rassemble des stations aux visages complémentaires diversifiés pour des vacances riches et variées, hiver comme été.

LES SAISONS



L'hiver :

C'est un domaine skiable immense totalisant 350 km de pistes. Grâce à la liaison par l'Ouillon, 6 stations offrent désormais 310 km de pistes entièrement reliées, un des plus grands domaines skiables français, deux snow parks, des pistes dédiées aux nouvelles glisses, des itinéraires de ski de randonnées, fond et raquettes, des balades en traîneau ou en moto-neige, des baptêmes de vol en ULM ou parapente, la mise en valeur d'atouts naturels dans la diversité et l'authenticité, pour les amateurs de grands espaces.

L'été :

D'innombrables sentiers, du plateau des Albies à la vallée des Villards, s'offrent aux pas du randonneur. Les plus téméraires peuvent se lancer à l'assaut des Aiguilles d'Arves, de l'Etendard ou des nombreux sentiers de Belledonne, voler en parapente, dévaler les pentes en V.T.T., gravir une via-ferrata...

Les familles, elles, peuvent profiter d'un cadre reposant où il est aisé de se ressourcer en oubliant le rythme urbain et l'atmosphère saturée des périphériques...



Que diriez-vous d'un grand bol d'air pur, Les Sybelles c'est LA réponse à vos vacances. Rien de mieux pour vous changer la vie, et les idées. Cet environnement naturel et historique vous est offert dans toute son authenticité savoyarde...

Plan d'accès



Les différents accès :

Par la route :

- ♦ Paris 658 km
- ♦ Lyon 192 km
- ♦ Turin 152 km
- ♦ Marseille 430 km
- ♦ Bordeaux 750 km
- ♦ Grenoble 122 km

Par le train :

TGV direct (saison hiver) Paris / Saint-Jean de Maurienne : 3h 30

TGV (avec changement à Chambéry / Aix) Paris / Saint-Jean de Maurienne : 4h 30

Correspondance par navette aux principaux trains :

- samedi dimanche en hiver (Aller Retour St Jean de Maurienne - St Jean d'Arves)
- le samedi en saison d'été (idem).

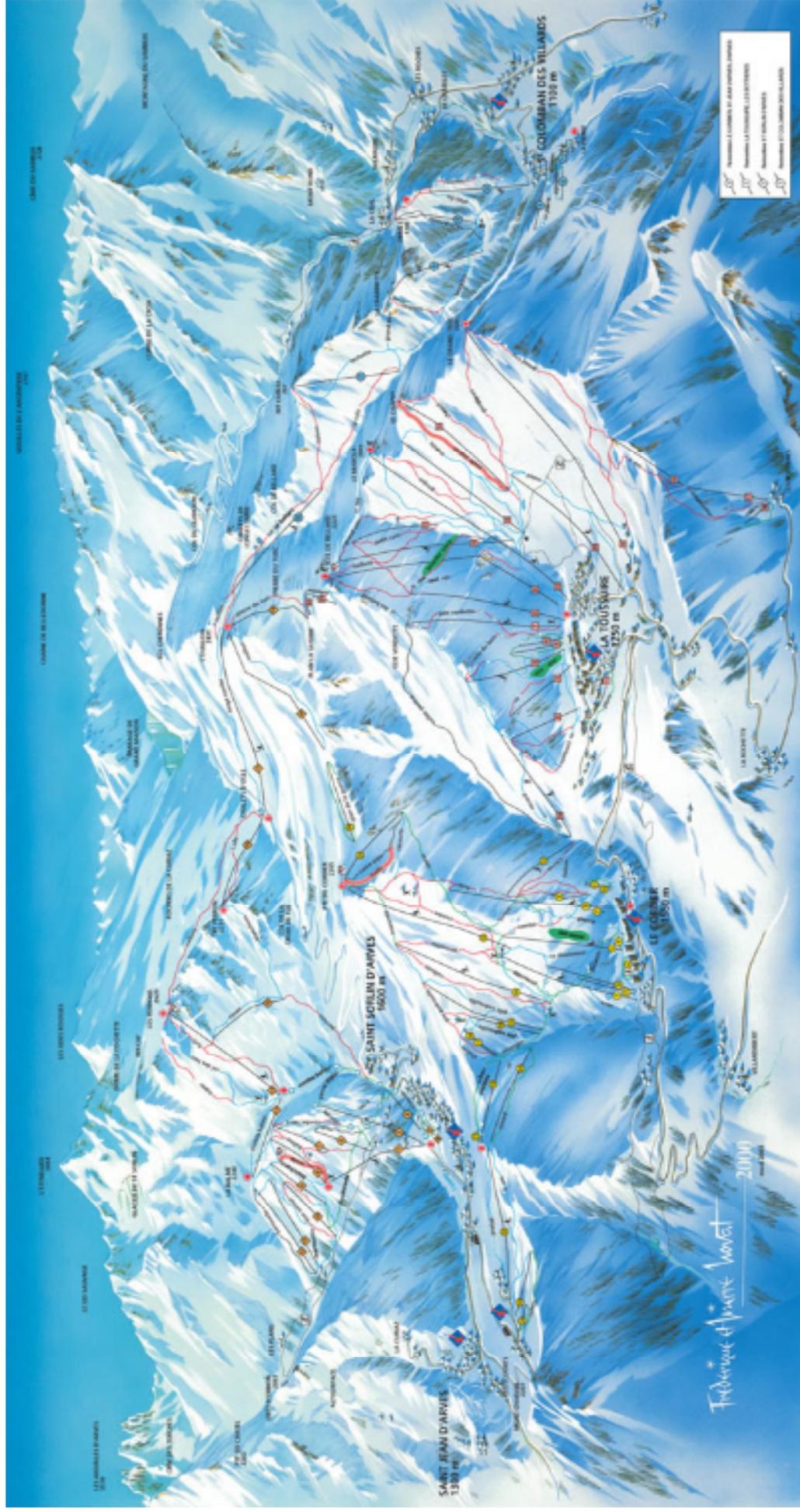
POUR VOTRE ALLER EN STATION IL EST IMPERATIF DE RESERVER VOTRE PLACE AUPRES DE LA COMPAGNIE MILLEX **Tel 04 79 64 00 30**

POUR VOTRE RETOUR VERS ST JEAN DE MAURIENNE SNCF AU DEPART DE ST JEAN D'ARVES

Par avion :

Aéroport de Chambéry / Aix	92 km	Tél. : 04 79 54 49 54
Aéroport de Lyon / Saint-Exupéry	192 km	Tél. : 04 72 22 72 21
Aéroport de Genève / Cointrin	179 km	Tél. : 41 22 717 71 05
Aéroport de Turin	152 km	Tél. : 39 11 56 76 361/ 362

Le Domaine des Sybelles 310 Km de pistes



D.

LE HAMEAU

PRESENTATION DU

HAMEAU



Les Ecourts

Une situation privilégiée :



Sur des pentes toutes exposées au sud, se développe la résidence les Ecourts composée de :

- 27 chalets de 5 logements, d'un bâtiment d'entrée de 11 logements dont 4 pour personnes à mobilité réduite et un logement de fonction pour le gardien.
- 1 bâtiment d'accueil comprenant l'administration, un accueil et un salon distribuant le petit déjeuner.
- 1 petit bâtiment de services abritant le local poubelles, le transformateur EDF et un local d'entretien.

L'ensemble s'accompagne de 164 places de stationnement dont 81 couvertes. La surface hors oeuvre nette totale est de 6280,51 m².

L'organisation de la résidence s'apparente à un hameau, avec 2 rues dont le carrefour forme le parvis.

Un cheminement piéton s'insinue entre les chalets et relie la rue haute à la rue basse. L'orientation générale privilégie le sud et la vue vers la vallée et les aiguilles d'Arves.

L'implantation des ensembles bâtis respecte la pente naturelle pour se caler au plus près du terrain afin de limiter les forts mouvements de terrain et de soutènements.

Un programme d'exception :

Des services haut de gamme vous sont proposés :

Le concept d'hébergement en résidence de tourisme répond à la demande croissante d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante.

Des espaces dédiés à votre bien être vous seront proposés :

Espace Forme :

Piscine intérieure chauffée par capteurs solaires
Salle fitness

Espace Détente :

Sauna, Jacuzzi
Salon avec cheminée



Espace Loisirs :

Bibliothèque
Espace télévision
Garderie



La Résidence :

Le parti architecturale de cette opération repose sur une recherche d'homogénéité des volumes construits regroupés en "petits hameaux". Les détails de structure, les variations d'implantation et de type stationnements, les teintes variées (restant dans un principe de camaïeu), créent la diversité de cet ensemble.

Cette diversité s'observe également dans la position des ouvertures, la pose ou non de volets, les types et formes des balcons, des garde-corps, ainsi que dans les structures apparentes.

L'architecture des bâtiments reprend les proportions et les caractéristiques locales :

- * Structure et façade en bardage bois (horizontal et vertical),
- * Soubassement béton,
- * Balcons et structure en bois,
- * Toitures à 2 pans face à la vallée avec de grands débords (pente à 70 %) sans cheneau avec crochets retenant la neige.
- * Proportions des masses avec 2 niveaux et combles et 3 niveaux pour le bâtiment marquant l'entrée côté vallée et 1 niveau avec combles côté amont.



Les teintes des constructions seront, pour le bardage couleur chêne foncé, et gris bleu pour la toiture en bacs acier.

Les quelques murs de soutènement seront réalisés avec des gabions cachés par la végétation.

Un mur de soutènement en pierres du pays conduira le vacancier au bâtiment d'accueil. Il se prolonge au delà du bâtiment, séparant sa terrasse et la piscine avec sa plage située au niveau haut. Les vestiaires sanitaires sont de plain pied avec la plage, et seront installés dans les combles de ce bâtiment.

Les Appartements :

Chaque appartement bénéficie d'espaces confortables et fonctionnels. Tout a été minutieusement étudié, pour vous offrir un cadre de vie agréable et chaleureux. Les appartements sont décorés avec goût, et bénéficient de prestations raffinées. Chaque appartement bénéficie de larges baies vitrées, prolongées de balcons ensoleillés vous permettront de profiter de vues dégagées sur la vallée.

Les agencements et le mobilier sur mesure contribuent à utiliser l'espace au mieux, pour apporter charme et confort.

Une large typologie d'appartements est proposée pour répondre aux attentes de chacun.

E.

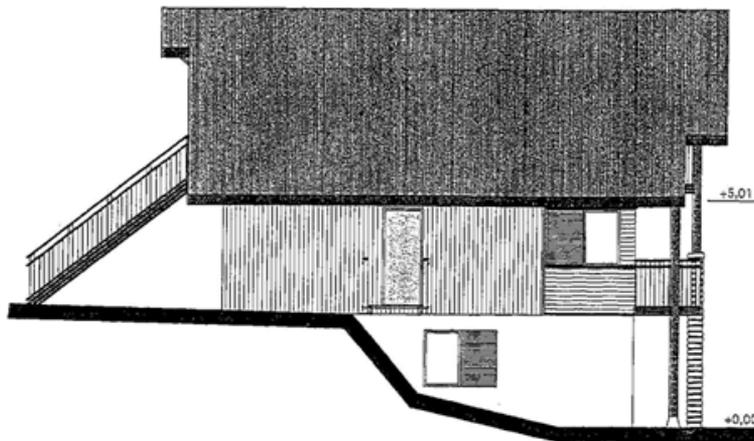
LES CHALETS



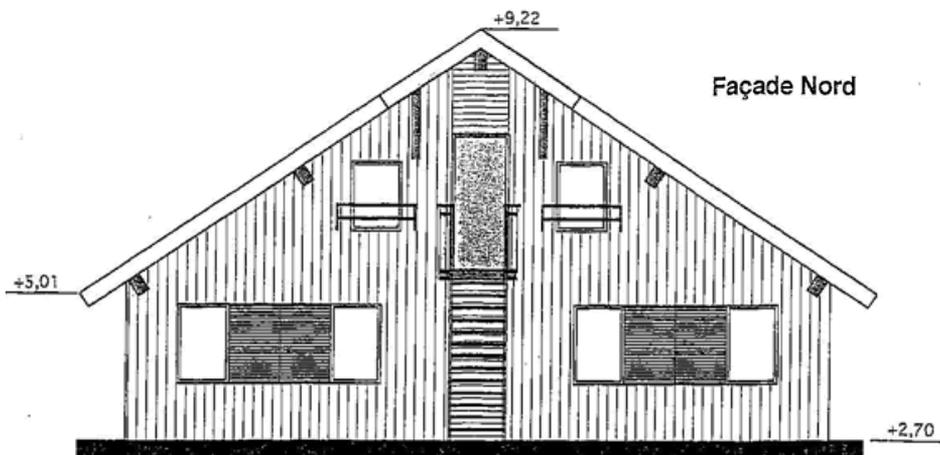
LES FACADES



Façade Sud



Façade Est et Ouest



Façade Nord

L'EDELWEISS

LES BOUQUETINS

LES MARMOTTES

F.

GRILLE TARIFAIRE

