« AZURIA – ECO HAMEAU »
à LA MOTTE SERVOLEX (73)

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE – ACCESSION

Version n° 4 – 23/02/2026

SOMMAIRE

PREAMBULE **3**
1. LES AUTEURS DU PROJET **4**
2. PRESENTATION DU PROGRAMME **5**
2.1.ETAT EXISTANT **5**
2.2.ETAT PROJETE **5**
3.CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES **6**
3.1.GROS OEUVRE **6**
3.2.FACADES **6**
3.3.DOUBLAGES ISOLANTS – CLOISONS DE DISTRIBUTION **6**
3.3.1. Doublages 6
3.3.2. Cloisons de distribution 6
3.4.CHARPENTE – COUVERTURE **6**
3.4.1. Charpente 6
3.4.2. Couverture 6
3.5.VENTILATION **6**
3.6.ETANCHEITE **6**
3.7.SERRURERIE **7**
4.EQUIPEMENT DES LOCAUX **7**
4.1.MENUISERIES EXTERIEURES **7**
4.1.1. Fenêtres et portes-fenêtres 7
4.1.2. Fermetures 7
4.1.3. Portes palières 7
4.2.MENUISERIES INTERIEURES **7**
4.2.1. Portes intérieures 7
4.2.2. Placards 7
4.3.REVETEMENTS DE SOL **7**
4.3.1. Carrelages 7
4.3.2. Parquets 7
4.3.3. Balcons et terrasses privatives 8
4.4.REVETEMENTS DES MURS (hors peintures) **8**
4.4.1. Faïences 8
4.5.PEINTURES INTERIEURES **8**
4.6.EQUIPEMENTS **8**
4.6.1. Equipement sanitaire et plomberie 8
4.6.2. Equipement électrique - courants faibles 8
4.6.3. Chauffage 9
5.PARTIES COMMUNES **9**
5.1.HALLS D'ENTREE **9**
5.2.ASCENSEURS **9**
5.3.TELEVISION et TELEPHONE **9**
5.4.CIRCULATIONS DES ETAGES **9**
5.5.ESCALIERS INTERIEURS **9**
5.6.CIRCULATIONS DES PARKINGS **9**
5.7.LOCAL A ORDURES MENAGERES **9**
5.8.AMENAGEMENTS DES ABORDS ET ESPACES VERTS **10**
6.ANNEXES PRIVATIVES **10**
6.1.CAVES **10**
6.2.GARAGES ET PARKINGS **10**
6.3. JARDINS PRIVATIFS **10**
7.NOTA **11**

PREAMBULE

Le présent descriptif sommaire a pour objectif d'informer sur les caractéristiques générales de la construction projetée.

Elle définit :
- La présentation du programme
- Les caractéristiques du programme
- Les caractéristiques générales de l'immeuble
- Les prestations intérieures des logements
- Les prestations des parties communes
- Annexes privatives

La présente notice descriptive sommaire est établie à titre indicatif et avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes, les matériaux et appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité globale du programme de construction.

Le RESERVANT (le vendeur) aura la faculté d'apporter à ce descriptif tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour **le RESERVATAIRE (l'acheteur)** et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice tout en présentant des caractéristiques de qualité équivalente.

La plaquette commerciale du programme établie en début d'opération n'est pas contractuelle, seuls les éléments cités dans la présente NOTICE DESCRIPTIVE le sont.

1. LES AUTEURS DU PROJET

Maître d'ouvrage
SCCV LMS
1 Rue Conrad Killian
38950 SAINT MARTIN LE VINOUX
Représentée par SAS VILLES ET VILLAGES CREATIONS
1 Rue Conrad Killian
38950 SAINT MARTIN LE VINOUX

Architecte
NAUD PASSAJON
21 Rue Croix d'Or
73000 Chambéry

APOPSIS – NAUD PASSAJON
283 Route de la Veille Eglise
74 410 SAINT JORIOZ

Bureaux d'études

BET sol : KAENA
ZA Eurekalp
38 660 SAINT VINCENT DE MERCUZE

BET structure : DGEA
21 rue de l'Abbaye
69 440 MORNANT

BET fluides : RVI
3 rue des Pins
38 100 GRENOBLE

BET QEB : Ener'bat
59 allée du Musée
73670 Entremont-le-Vieux

Économiste : EDETEC
2B rue Simone Veil
73 000 BASSENS

BET VRD : VRD CONCEPTION
149 rue des Merisiers
74 370 ANNECY

BET Espaces Verts : ALLIMANT PAYSAGE
725 bd Robert Barrier
73 100 AIX LES BAINS

Maitre d'œuvre exécution : MAJOR
ZA de la Bouvarde
74 370 METZ-TESSY

Bureau de contrôle
SOCOTEC
ZA du Rondeau – 1 rue du Dr Pascal
38 130 ECHIROLLES

Notaire
Me BARTOLI
89 rue Amiral Gérard Daille
73 000 CHAMBERY

2. PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme est composé d'un ensemble immobilier de 34 logements, répartis en 2 bâtiments sur un niveau de sous-sols dénommé « AZURIA – ECO HAMEAU » implanté au cœur de l'éco hameau des granges sur la commune de La Motte Servolex.

2.1. ETAT EXISTANT

Il est composé des parcelles Section AC== BI n°26c et 2h pour une surface cadastrale de 4 675 m2.

Le terraine st situé au lieudit « les Granges » au Nord de La Motte Servolex et est entouré dans dense boisement. Le site comprend également des zones agricoles et naturelles qui ne seront pas concernées par les constructions.

La zone d'intervention du projet est une ancienne carrière réaménagée avec une topographie irrégulière.

2.2. ETAT PROJETE

Approche architecturale : Un projet « durable » :

Le projet consiste à la construction de 2 bâtiments destinés à l'habitation. L'opération comprend 34 logements en accession, 6 logements locatifs sociaux et 4 logements locatifs intermédiaires.

Le niveau de sous-sol comprend 68 places de stationnements.

Le projet comprend également des locaux vélos et 25 caves.

La présente notice concerne uniquement les logements vendus en accession à la propriété.

Cette opération est conforme à la RE 2020 (réglementation thermique).

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES –

3.1. GROS ŒUVRE

La structure sera réalisée en béton armé suivant localisation et suivant étude de l'Ingénieur béton avec avis du bureau de contrôle.
Les planchers seront composés d'une dalle pleine en béton armé.

3.2. FACADES

Les façades principales seront doublées à l'intérieur et celles des attiques doublés à l'extérieur. Les épaisseurs des isolants seront définies par le bureau d'études techniques et conformes à la RE 2020. Un enduit extérieur sera réalisé sur toutes les façades. Certaines façades pourront recevoir un revêtement décoratif en lieu et place de l'enduit (suivant plans) au choix de l'architecte.
Les garde-corps béton et sous-face de balcons recevront deux couches de peinture.

3.3. DOUBLAGE ISOLANTS – CLOISONS DE DISTRIBUTION

3.3.1. Doublages

Epaisseur conforme au calcul de la RE 2020.

3.3.2. Cloisons de distribution

Cloisons de distribution des logements seront exécutées sur ossature métallique, laine de verre intégrée, avec plaque de plâtre de propreté d'épaisseur 72 mm.

Les cloisonnements des conduits métalliques de ventilation mécanique, des canalisations d'alimentation en eau et des chutes des eaux-vannes et usées sont réalisées conformément à la réglementation acoustique.

3.4. CHARPENTE - COUVERTURE

3.4.1. Charpente

Complexe charpente bois suivant plan de l'ingénieur.
Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en ZINC ou ALU ou Acier galvanisé suivant choix de l'architecte.

3.4.2. Couverture

Couverture en tuiles terre cuite ou béton selon choix de l'architecte.

Les terrasses inaccessibles recevront une étanchéité auto-protégée avec isolant thermique (localisation selon plan et calcul thermique réglementaire) et seront végétalisées.
Relevés nécessaires sur souches et sorties de ventilation.

3.5. VENTILATION

Ventilation mécanique contrôlée collective. Grilles d'entrés d'air neuf dans les pièces principales et extraction de l'air vicié dans la cuisine, le WC, les salles de bains et les salles d'eau, par des bouches d'extraction hygroréglables. Un groupe d'extraction situé dans un local au dernier niveau de chaque bâtiment.

3.6. ETANCHEITE

Étanchéité des terrasses accessibles : complexe d'étanchéité (suivant plans BET) protégé par :
- Parties privatives : dalles carrelages sur plots (terrasses) ou terre végétale (jardins) selon choix de l'architecte.

- Parties communes : protection par dalles carrelages sur plots ou terre végétale ou béton désactivé ou enrobés suivant localisation.

3.7. SERRURERIE

- Portes métalliques pour certains locaux techniques.
- Ensembles des halls d'entrée en maille Xtend ou panneaux métal déployé. Portes en acier ou aluminium avec un seul vantail ouvrant.
- Fermeture de la porte d'entrée par deux ventouses électromagnétiques ; sur centrale de gestion VIGIK
- Ensemble des garde-corps de balcons, remplissage par tôles ou tubes suivant localisation et détails de l'architecte.
- Ensembles des séparatifs des balcons réalisés en serrurerie, remplissage par tôle pleine ou par verre opale. Hauteur mini 2.00 m.

4. EQUIPEMENT DES LOCAUX

4.1. MENUISERIES EXTERIEURES

4.1.1. Fenêtres et portes fenêtres

Les menuiseries extérieures et les ouvrants sont en PVC (teinte selon la polychromie de l'architecte) Double vitrage isolant avec vide d'air, conforme à la règlementation acoustique et aux exigences de la RE 2020.

4.1.2. Fermetures

Volets roulants motorisés sur l'ensemble des menuiseries extérieures des logements, sauf sur les fenêtres des salles de bains, des WC ou des celliers.
Système de domotique avec pilotage et programmation à distance des volets roulants (journalier par pièce).

4.1.3. Portes palières

Blocs-portes palières phoniques avec âme métallique et serrure de sécurité, seuil suisse, œilleton, poignée, système anti dégondage.

4.2. MENUISERIES INTERIEURES

4.2.1. Portes intérieures

Portes à âme alvéolaire.
Huisseries bois avec joint de confort de type portes fin de chantier.
Coloris au choix dans la gamme du maitre d'ouvrage.

4.2.2. Placards

Façades de placards constituées de portes coulissantes (largeurs supérieures à 1 m) ou à vantaux ouvrants selon plans et possibilités d'aménagement. Coloris au choix dans la gamme du maître d'ouvrage.
Placards et dressings non aménagés.

4.3. REVETEMENTS DE SOL

4.3.1. Carrelages

T2/T3 :Hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de bains, WC, toilettes : carrelage grès cérame 45 x 45 pose droite et plinthes carrelées assorties

T4/T5/T6 : Hall d'entrée, séjour, cuisine : carrelage grés cérame 60 x 60 pose droite et plinthes carrelées assorties
Salle de bains , WC : carrelage grès cérame 45 x 45 pose droite et plinthes carrelées assorties

Choix du coloris dans la gamme du maître d'ouvrage.

4.3.2. Parquets

Chambres : revêtement stratifié flottant, sur isolant phonique, avec plinthes assorties, marque Quick Step ou équivalent. Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.3.3. Balcons

Balcons et terrasses privatives revêtus de dalles carrelages sur plots coloris au choix de l'architecte.

4.4. REVETEMENTS DES MURS (hors peintures)

4.4.1. Faïences

Carreaux de faïence format 20*50cm ou 20*60cm dans la salle de bains au droit de la zone douche/ baignoire et sur le mur d'adossement du meuble vasque au choix de l'acquéreur dans la gamme du maitre d'ouvrage.
Hauteur : Toute hauteur. Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.5. PEINTURES INTERIEURES

Les produits utilisés présenteront une étiquette qualité de l'air de classe d'émissivité A ou A+. De plus, les matériaux et équipements d'intérieurs seront à faible teneur en Composé Organique Volatile (COV).

Peinture blanche sur les plafonds intérieurs de toutes les pièces des appartements (type hydro dans les pièces d'eau).
Deux couches de peinture blanche sur les murs et cloisons de toutes les pièces, y compris les placards.

4.6. EQUIPEMENTS

4.6.1. Equipement sanitaire et plomberie

Les canalisations d'eau chaude et froide seront en cuivre ou en P.E.R apparent et/ou incorporé dans la dalle en béton dont le diamètre variera suivant étude de l'Ingénieur.

L'évacuation des eaux usées sera réalisée par des canalisations en P.V.C apparentes et/ou incorporées dans les gaines techniques dont le diamètre sera fixé suivant étude de l'Ingénieur.

Un robinet d'arrosage est prévu sur les terrasses des rez-de-chaussée et des attiques.

L'ensemble des appareils sanitaires sera de teinte blanche, avec un économiseur d'eau sur l'ensemble des appareils. Mitigeur thermostatique sur baignoire et douche.

Equipement sanitaires (Suivant plans):
- baignoire acrylique de 170 x 70 avec douchette
- W.C suspendu avec mécanisme silencieux à poussoir et abattant double rigide, économiseur d'eau 3l/6l
- bac à douche en résine avec paroi de douche (dimension suivant plans)
- meuble sous le plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ainsi qu'un miroir. Couleur au choix dans la gamme du maître de l'ouvrage.
- Cuisines: sans objet.

4.6.2. Equipement électrique – courants faibles

Comptage individuel par logement.
Installation entièrement encastrée conforme aux normes.
Nombre de prises électriques : 7 dans le séjour, 6 dans la cuisine + une prise hotte, 3 dans chaque chambre.
Deux prises RJ45 dans le séjour et une dans chaque chambre (pour prédisposition internet et TV). Un point lumineux et une prise étanche à l'extérieur du logement (sur terrasse ou balcon donnant sur séjour/cuisine).

Gaines dans les parties communes pour l'installation de la fibre optique. Pré-équipement des parties communes jusqu'au local fibre optique. Le raccordement télécom est prévu en cuivre si la fibre n'est pas disponible au moment de la livraison des logements.

Coffret électrique, disjoncteurs, inter différentiel et parafoudre.

Antenne hertzienne collective, position à déterminer par l'architecte pour capter la modulation de fréquence et les chaines de la Télévision Numérique Terrestre.

4.6.3. Chauffage

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de tous les logements seront réalisés depuis une chaufferie collective aux granulés de bois placée au sous-sol.
La régulation de chauffage de chaque appartement sera gérée depuis un thermostat intérieur, généralement installé dans le séjour, et alimentant une vanne de régulation 2 voies installée dans la gaine technique palière.

Système de domotique avec pilotage et programmation à distance des thermostats de chauffage (journalier par pièce).

Distribution chauffage incorporée en dalle depuis les nourrices situées dans un ou plusieurs placards du logement.
Des compteurs seront installés en gaine technique palière afin d'assurer le suivi des consommations
Le suivi réglementaire des consommations du chauffage et de la production d'eau chaude est réalisé via l'interface Cléa ou équivalent

L'émission de chaleur sera assurée par des radiateurs pour les niveaux rez-de-chaussée et pour les étages courants.

Un radiateur sèche-serviette électrique est prévu dans les salles de bains et salles d'eau suivant plan.

5. PARTIES COMMUNES

5.1. HALLS D'ENTREE

- Revêtement de sol en béton désactivé ou béton balayé.
- Murs en maille Xtend ou panneaux métal déployé.et miroir, suivant étude de l'Architecte.
- Faux plafond avec spots encastrés assortis à un ou plusieurs détecteurs de présence.
- L'accès au hall se fera par une porte commandée par un vidéophone ou digicode.ou système INTRATONE

5.2. ASCENSEURS

Les ascenseurs desserviront tous les étages y compris les sous-sols – leur sol sera en carrelage assorti au hall – les portes recevront deux couches de peinture. Téléphone mains-libres relié au SAV 24H/24H.

5.3. TELEVISION ET TELEPHONE

Antenne hertzienne collective, position à déterminer par l'architecte pour capter la modulation de fréquence et les chaines de la Télévision Numérique Terrestre.

5.4. CIRCULATION DES ETAGES

- Revêtements de sols en dalles carrelages.
- Plafond peint et luminaires en appliques assortis à un ou plusieurs détecteurs de présence.
- Revêtements muraux : enduit ou peinture.

5.5. ESCALIERS INTERIEURS

Revêtement des marches contremarches et du palier de l'escalier en peinture de sol.
Revêtement des murs en gouttelette.
Revêtement des plafonds en gouttelette.

Les escaliers,paliers et murs du sous-sol ou soumis aux intempéries seront bruts.

5.6. CIRCULATIONS DES PARKINGS

Éclairage par tube étanche sur détecteur de présence.
Porte d'accès principale des parkings en métal avec ouverture et fermeture à commande automatique.

5.7. LOCAL A ORDURES MENAGERES

Aire de stockage extérieure des ordures ménagères type « Molok » semi-enterré ainsi que des bacs de compostage situés à l'entrée de la résidence.

5.8. AMENAGEMENT DES ABORDS ET ESPACES VERTS

Aménagement d'espaces verts paysagers selon étude architecturale du paysagiste.
Les boites aux lettres seront positionnées à l'extérieur ou à l'intérieur selon prescription du concessionnaire.
Un verger et une aire de compostage seront réalisés.

6. ANNEXES PRIVATIVES

6.1. CAVES

Eclairage des circulations communes sur détecteurs de présences.
Ventilation naturelle des caves.
Pas d'équipements électriques dans les caves.
Sols et murs bruts.
Blocs portes bois avec huisseries bois.

6.2. PARKINGS

Les sous-sols seront équipés d'une colonne horizontale IRVE. Cet équipement permet, en option, l'électrification du garage/parking (prise, éclairage, recharge véhicule électrique, alimentation pour motorisation de porte) sur compteur linky individuel.

Les stationnements seront non fermés (parkings) suivant plans.
Nombre de télécommande : 1 télécommande par place.

6.3. JARDINS PRIVATIFS

Engazonnement des jardins à jouissance privative selon localisation. Plantation de haies vives selon plan de masse de l'Architecte. Hauteur de ganivelle ou grillage simple torsion 100 cm au pourtour des jardins privatifs.

Des marches peuvent être présentes suivant plan de l'architecte paysagiste.

L'attention des acquéreurs est attirée sur l'écoulement naturel des eaux de ruissellement :

- L'infiltration normale des eaux de pluie ne sera effective qu'à l'issue d'une période d'environ un an à compter de la réception. Il est de ce fait normal de constater pendant cette période lors de fortes précipitations, la présence d'un excès d'eau en surface.
- Un principe de récupération de ces eaux par noues et grilles d'évacuation est prévu. Cela induit des pentes longitudinales et transversales indispensables.
- En aucun cas l'acquéreur ne devra contrarier ce système sous peine de pénaliser ses voisins.
- L'acquéreur supportera les noues d'eau pluviale, servitude, grilles de récupération des eaux de pluie et tampons pour réseaux divers éventuellement mis en place dans les jardins.

7. NOTA

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans cet ensemble immobilier conformément à la règlementation en vigueur et notamment la RE 2020. Il est précisé que les indications portées dans la présente notice descriptive le sont sous réserve des dispositions suivantes :

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffite ou faux plafonds, etc.) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'Architecte,

Le vendeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau ou en cas de force majeure ou de cause légitime, notamment :
- règle administrative contraignante,
- règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- qualité insuffisante du matériau prévu ou livré et plus généralement si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

D'une manière générale, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice descriptive dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte.
L'acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

Il est précisé que les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et qu'ils ne sont pas fournis. Les éventuelles modifications techniques apportées au présent contrat, plan et descriptif contractuels, ne deviendront définitives qu'après acceptation du Maître d'œuvre.

Cas de modifications techniques intégrées dans le contrat de réservation ou ses annexes.

Accord du maître d'œuvre :

Les modifications techniques apportées à la base générale du contrat, notamment au niveau des plans et descriptifs type, suite à une demande spécifique du client, ne deviendront définitives qu'après acceptation écrite du maître d'œuvre tant sur les travaux que sur leur compatibilité avec le délai imparti.

Fait à :..... Date: .....

LA SOCIETE VENDERESSE
Signature précédée de la mention "Lu et approuvé"

RESERVATAIRE 1
Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

RESERVATAIRE 2
Signature précédée de la mention "lu et approuvé"