



A R B O R E A

ANNECY  
PRINGY

**PRIAMS**  
Promoteur - Constructeur



## ÉDITORIAL

Le Groupe PRIAMS affirme depuis bientôt 25 ans, sa volonté d’aménager et de construire autrement.

S’appuyant sur ses expériences éprouvées au sein des éco-quartiers Les Passerelles à Cran-Gevrier et Garden Park à Ferney-Voltaire, le Groupe PRIAMS a exprimé sa volonté de faire partie de cet ambitieux projet. PRIAMS a ainsi trouvé naturellement sa place au sein du nouvel éco-quartier du Grand Annecy, au cœur de la Zone d’Aménagement Concerté Pré Billy à Annecy-Pringy.

Nous abordons ce nouvel enjeu avec enthousiasme, en adaptant nos connaissances et notre expérience à un environnement et un éco-quartier différents. Pour relever le défi de la ville de demain : l’intégration et l’appropriation du développement durable en milieu péri-urbain.

Programme certifié NF Habitat HQE, *Arborea* ce sont 84 logements qui s’inscrivent dans une démarche durable et respectueuse de leur cadre naturel. Si les qualités architecturales du projet créent le consensus, avec des lignes sobres et intemporelles, *Arborea* anticipe les enjeux de la ville de demain. En inaugurant la première tranche de logements de l’éco-quartier Pré Billy, *Arborea* est un symbole fort pour le Groupe PRIAMS. Un programme qui, j’en suis certain, répondra à vos légitimes aspirations à un habitat sain, confortable et en phase avec les préceptes du développement durable.

**Antoine Machado**  
Président Fondateur

## RELEVER LES DÉFIS DE LA VILLE DE DEMAIN

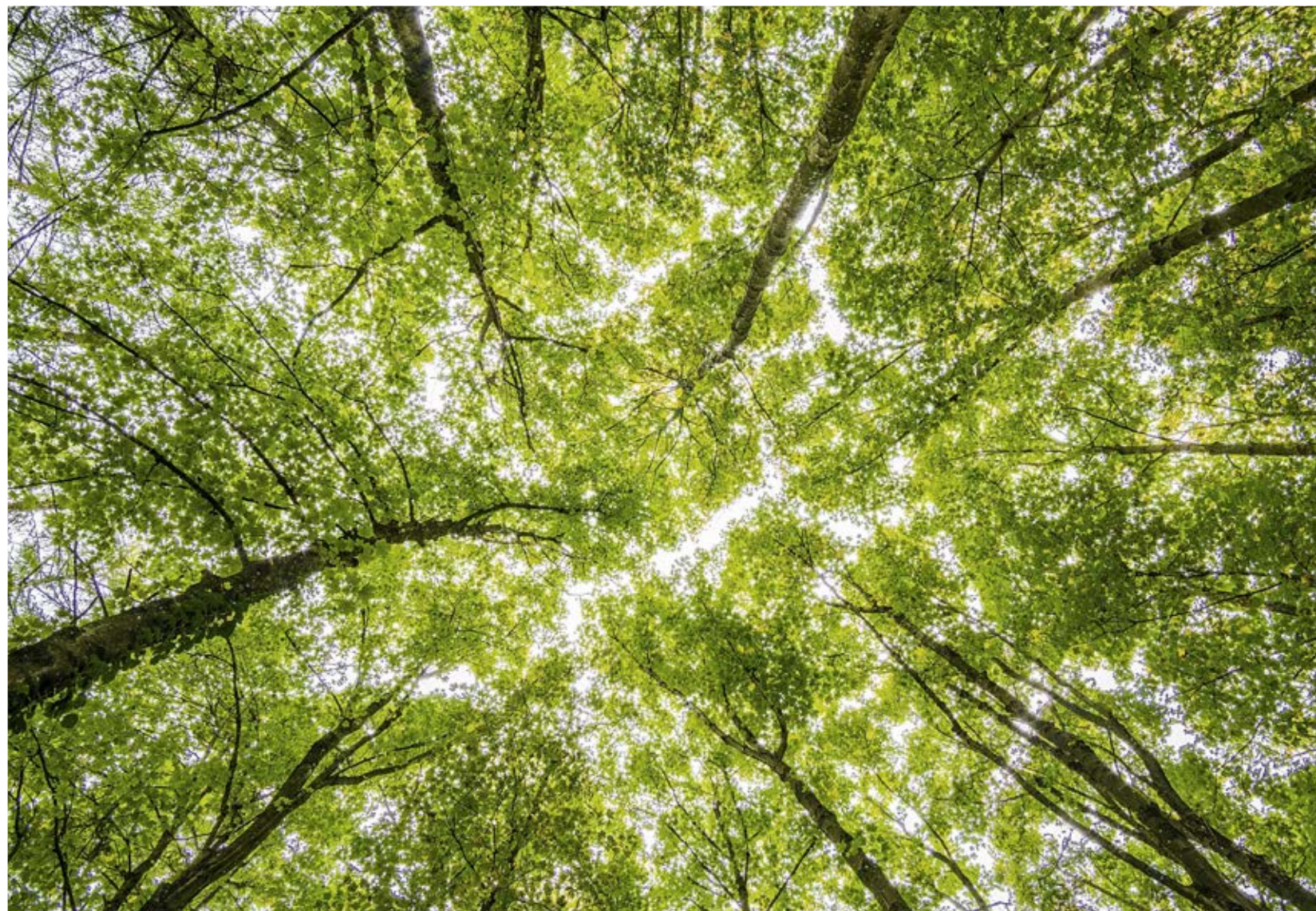
Projet porteur d'avenir, le futur éco-quartier Pré Billy Annecy-Pringy entend réunir les habitants autour d'un nouveau centre-ville péri-urbain du Grand Annecy. Un quartier exemplaire en matière de transition écologique et d'innovation. Pensé comme un lieu où il fait bon vivre, au cœur d'un parc avec ses prairies et ses jardins partagés. Un site marqué par la volonté de préserver l'équilibre entre habitat, environnement et activités économiques et sociales.

### UN PROJET D'ENVERGURE CENTRÉ SUR L'HUMAIN ET LA NATURE AVEC 21 HECTARES AMÉNAGÉS

Parc, ruisseau, jardins partagés, prairies,  
vergers, espaces publics

★

Création de liaisons dédiées aux modes  
de déplacements doux (vélos, piétons)  
au sein de l'éco-quartier



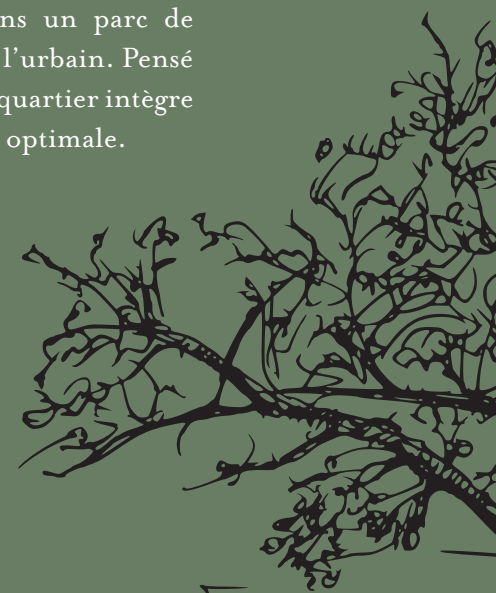


## UN PROJET AMBITIEUX ET VERTUEUX

Vivre au rythme de la nature et du paysage, dans un environnement apaisé, au cœur d'un éco-quartier vivant et fonctionnel... une double exigence dans laquelle s'inscrit *Arborea*. Une nouvelle réalisation dont l'arbre, symbole de vie et d'équilibre, est l'emblème.

L'éco-quartier Pré Billy a été imaginé pour répondre aux enjeux de qualité de vie des résidents. Ce long travail de réflexion mêle créativité, écologie et respect de l'écosystème et de l'environnement. Le projet vise à créer un urbanisme humain et durable, dans une démarche de valorisation de la biodiversité. Avec la candidature au label BiodiverCity® Ready, il s'engage également dans un processus de certification.

Qui n'a jamais rêvé vivre en harmonie avec la nature, dans un parc de 21 hectares ? Pré Billy est un projet ambitieux, indissociable de l'urbain. Pensé pour être un lieu convivial, créateur de lien social, ce futur éco-quartier intègre une démarche participative et engagée, pour une qualité de vie optimale.



# PRÉSERVER LE CADRE DE VIE PAR DES MODES DE DÉPLACEMENT DOUX

Inhérent au concept d'éco-quartier, le développement de modes de transports alternatifs à l'automobile, permet de répondre aux enjeux environnementaux. Tout en accompagnant un développement équitable et solidaire. Au-delà de la marche, tous les véhicules non motorisés, ou à assistance électrique, vélos, trottinettes, rollers sont ainsi privilégiés. Et parce que la dimension urbaine du projet est intimement liée au respect du site et de ses particularités, la conception de Pré Billy prévoit :

- Un maillage de modes doux structurants, à l'échelle du quartier et du territoire pour relier directement et en toute sécurité le centre commerçant de Pringy, le pôle sportif, la gare, les commerces, le groupe scolaire et le chef-lieu.
- Une seule voie d'accès aux véhicules automobiles pour privilégier les espaces verts et une seule entrée pour les parkings en sous-sols.
- Une voie d'une largeur de 3 m, pour ralentir la vitesse et assurer la sécurité de l'ensemble des usagers et des modes de circulation.
- Que l'ensemble du parc central soit accessible uniquement aux modes doux (vélos, piétons) pour diminuer l'impact environnemental et les nuisances sonores.
- Un axe bus dédié qui traverse et dessert le quartier de façon centrale pour un gain de temps.
- Que le cœur du quartier soit épargné de toute circulation automobile.





## UN ÉCO-QUARTIER AU SERVICE DES HABITANTS

Faites le choix d'habiter un éco-quartier novateur et vertueux au centre de Pringy et bénéficiez au quotidien de tous les services à quelques pas de votre logement : commerces, restaurants, crèche, maison de santé...

★

Améliorez votre qualité de vie et profitez de la convivialité de votre nouvel environnement : parc aménagé, absence de voitures et de parkings en surface, modes de circulation doux, éclairage public intelligent.

★

Déplacez-vous simplement grâce à la ligne de bus Rythmo 2 (Pringy/centre-ville d'Annecy/Seynod) circulant dans l'éco-quartier toutes les 10 min et aux voitures en libre partage.

★

Rejoignez en quelques minutes à pied, en vélo, en trottinette... les écoles, la mairie, la poste, la gare, la boulangerie et vos activités sportives (foot, tennis) et en quelques instants les accès aux voies autoroutes.

★

Profitez de prestations inédites qui vous sont réservées : réseau internet très haut débit dans les logements, réseau wifi privé dans la plupart des espaces publics du quartier, conciergerie (réception de colis, e-boutique...).

★

Réseau thermique intelligent SmartGrid : chauffage et rafraîchissement des planchers des logements à partir d'énergie renouvelable, pour un bilan carbone quasi nul. Permet de gérer plus finement l'équilibre entre production et consommation pour une économie d'énergie et une diminution des coûts.

★

Éclairage public intelligent : variation des intensités selon les zones et les heures pour plus de sécurité et d'économies.

★

Locaux à vélos en pieds d'immeubles.



## ARBOREA, DES LIGNES PURES EN HARMONIE AVEC LE PAYSAGE

Sobriété, élégance, intemporalité. La conception organique des bâtiments est à l'image des courbes des prairies et des chemine-  
ments piétons du parc. Une personnalité architecturale affirmée,  
pour être au rendez-vous de ce grand projet d'éco-quartier à  
Annecy-Pringy.

Les constructions d'*Arborea* jouent avec des formes architecturales  
simples et compactes, offrant une esthétique épurée se fondant  
dans le paysage environnant.

Les balcons dessinent des perspectives horizontales s'enroulant  
autour des angles. Une diversité de formes et de rythmes, associés  
au verre et à l'acier laqué blanc des balcons et laqué doré des claus-  
tras, apportent une singularité à chaque façade. Disposées dans les  
angles, les pièces de jour bénéficient d'une double orientation et  
sont prolongées par de généreuses terrasses qui amène un confort  
de vie aux quatre saisons.

Les accès mode doux mènent jusqu'aux locaux à vélos en rez-de-  
chaussée. Parfaitement intégrés dans l'architecture des immeubles,  
ils se fondent visuellement dans la prairie sauvage.

Cette subtile alliance entre urbanisme, architecture et paysage,  
contribue au bien-être des futurs résidents. Dans un nouveau  
secteur résidentiel d'Annecy-Pringy, imaginé avec une recherche  
de pertinence architecturale durable.





## VOUS RENDRE LA VIE PLUS BELLE JOUR APRÈS JOUR

- Appréciez une architecture élégante aux lignes simples et aux bâtiments orientés afin de limiter les vis-à-vis entre les logements.
- Laissez-vous séduire par un appartement spacieux et à vos mesures (du 2 au 5 pièces), avec des pièces de jour disposant d'une double orientation pour améliorer la luminosité naturelle.
- Savourez vos généreux espaces extérieurs (balcons ou terrasses) qui participent à votre qualité de vivre.
- Bénéficiez du confort de prestations accessibles depuis votre logement : une cave et des parkings en sous-sol.
- Profitez de voies de circulation en mode doux et accédez directement dans les locaux à vélos, éclairés naturellement, situés aux rez-de-chaussée de chaque bâtiment.
- Expérimentez la certification PRIAMS NF Habitat HQE de votre appartement *Arborea*, qui vous garantit des bénéfices uniques en termes de confort de vie et performances économiques : qualité de l'air intérieur, fonctionnalité des lieux, confort hygrothermique, qualité acoustique, performance énergétique et réduction des consommations d'eau.

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

“ Programme emblématique du projet d'éco-quartier, Arborea conjugue harmonieusement esthétique architecturale, respect de l'environnement et personnalité urbaine forte. Au cœur d'un environnement citadin aux multiples atouts, la résidence offre aux résidents une qualité de vie inédite. Conçu pour proposer un ensemble architectural vivant et innovant, Arborea se greffe sur le tissu urbain existant et propose d'intensifier la dimension de ville d'Annecy-Pringy. Un lieu aéré et ouvert sur les équipements existants. Un lieu convivial où le piéton est roi. Ce socle urbain et paysager, à proximité des écoles, de la gare et des commerces, est un espace ouvert, propice aux rencontres. Arborea est un projet qui structure le tissu urbain dans le temps et l'espace. ”

Arcane - Cabinet d'Architectes





## ARBOREA, C'EST AUSSI LE DÉVELOPPEMENT D'UN PARC NATUREL DE 7 HECTARES COMPRENANT :

- 1 550 m<sup>2</sup> de lisières arborées, arbustives et herbacées.
- Des prairies ludiques comprenant des espaces de loisirs ouverts à tous (jeux de ballons, espaces de détente et de promenades arborés en cœur de quartier).
- Un verger de production collectif avec un mélange d'arbres fruitiers type pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers...
- Des haies de petits fruits à proximité des jardins partagés situés sur l'espace public et en cœur d'îlot (framboisiers, groseilliers, cassis,...).
- Des bandes végétales d'animations saisonnières (à proximité des entrées des bâtiments en cœurs d'îlots) : vivaces, graminées,...



### UN JARDIN EXTRAORDINAIRE ET ÉPHÉMÈRE

Depuis avril 2019, une pépinière a été installée dans le parc Pré Billy. Elle permet de cultiver et de faire croître des végétaux indigènes directement sur le site. Environ un hectare de terrain est dédié à cette pépinière qui ne sera pas urbanisée

pendant les premières années de réalisation de l'éco-quartier. Ce ne sont pas moins de 200 arbres tiges et fruitiers, 400 unités de cépées et touffes, ainsi que des arbustes variés, qui se développeront in situ. Avant d'être directement plantés sur le site.





## DES PRESTATIONS INTÉRIEURES À LA HAUTEUR DU PROJET

La force et la personnalité architecturales du programme *Arborea* ont guidé le choix des matériaux. Avec des gammes de produits, de couleurs et de matières en adéquation avec l'esprit novateur de cet éco-quartier.

“ *Arborea est un défi passionnant. Nous avons choisi de le relever avec des entreprises qui se questionnent perpétuellement pour aller vers toujours plus de qualité. Dans le plus grand respect environnemental et humain.* ”

**Thomas Machado** – Directeur Général

## LES PRESTATIONS

Partez à la découverte d'un aménagement intérieur exclusif qui fait la part belle à l'authenticité et à l'art de vivre. De la générosité des pièces principales à l'intimité des espaces de nuit, de la belle luminosité naturelle en passant par les prestations raffinées et contemporaines, rien n'est laissé au hasard. Tout est pensé pour vous offrir, jour après jour, heure après heure, des sensations inédites de plénitude, et le privilège de savourer un cadre de vie unique et harmonieux, en toutes saisons.

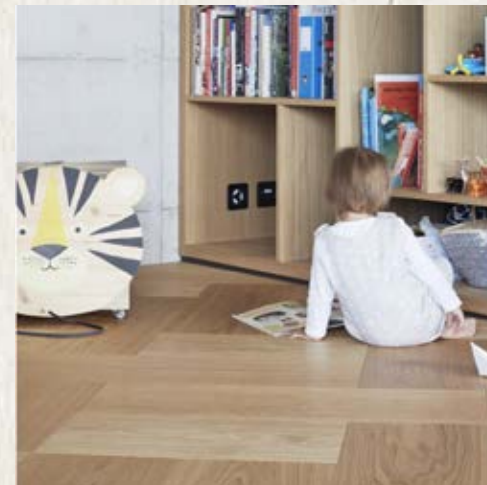


### POUR VOTRE QUALITÉ DE VIE

- Système d'isolation thermique par l'extérieur
- Menuiseries extérieures en bois
- Plancher chauffant/rafraichissant
- Ventilation mécanique de type hygroréglable
- Carrelage grès cérame format 60 x 60 cm avec choix de couleurs dans le séjour, la salle de bain et les WC
- Parquet contrecollé dans les chambres avec choix de couleurs
- Salles de bain équipées d'un plan vasque et d'un meuble avec miroir et éclairage LED
- Bac à douche en céramique avec traitement antidérapant ou baignoire



- Robinet mitigeur thermostatique à disque céramique et à économiseur d'eau pour baignoire ou douche
- Sèche-serviettes électrique
- WC suspendu
- Terrasses revêtues de dalles grès cérame pleine masse
- Terrasses équipées d'une applique lumineuse et d'une prise électrique extérieure
- Une cave par logement



### POUR L'AGRÉMENT COLLECTIF

- Aménagement et décoration raffinée des halls d'entrée, des communs et des ascenseurs
- Aménagement paysager soigné
- Réseau WIFI indépendant propre au quartier Pré Billy

### POUR VOTRE TRANQUILLITÉ

- Parkings en sous-sol sécurisés avec contrôle d'accès par télécommandes individuelles
- Portes palières blindées
- Vidéophone mural main libre à grand écran



# LABELS

## ENVIRONNEMENTAUX

### UN ENGAGEMENT VISIONNAIRE ET DURABLE

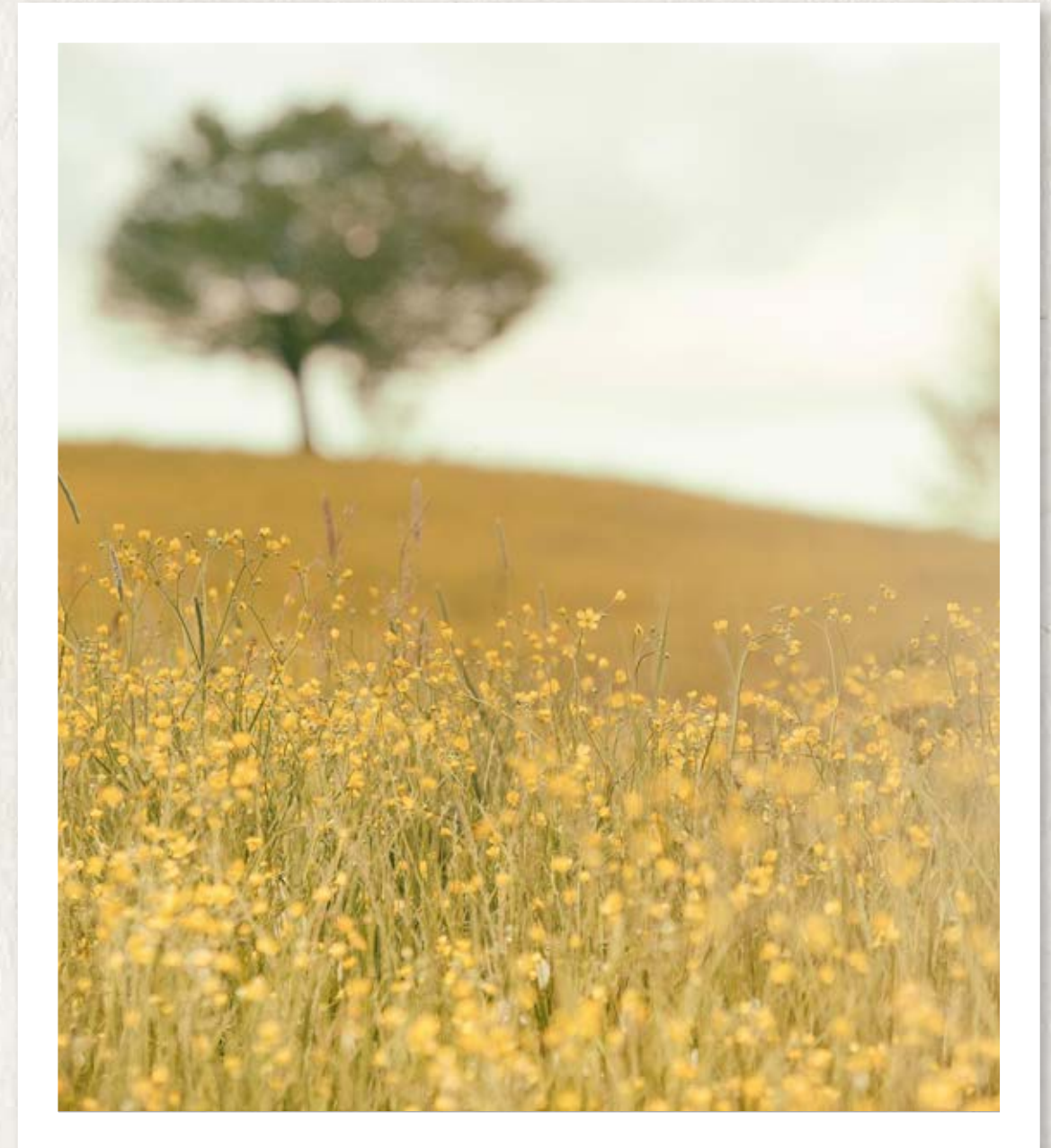


Le label Éco-quartier pour le développement durable est à la hauteur des enjeux de ce futur quartier de Pré Billy. Fondé sur 20 engagements impliquant tous les acteurs de la ville, du citoyen à l' élu, jusqu'aux partenaires de l'aménagement. Par la concertation et le suivi, c'est la garantie d'une qualité globale et durable.

En concevant un cadre de vie sain et sûr pour les habitants et les usagers, tout en encourageant le vivre ensemble, la mixité et l'intégration sociales et inter-générationnelles. Mais aussi en participant au dynamisme économique et territorial, et bien sûr en réduisant l'impact sur l'environnement par une gestion responsable des ressources et l'adaptation au changement climatique.



BiodiverCity® Ready, ce nouveau label de référence en France et à l'international sera expérimenté dans l'éco-quartier de Pré Billy. Visant à associer la construction et le vivant, en favorisant le rapport des habitants à la nature, il sera garanti et validé par un comité scientifique. Un label destiné à promouvoir des pratiques de biodiversité urbaine plus respectueuses, dans les phases de conception, de construction et d'exploitation des structures.





## LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

### UNE SITUATION IDÉALE À LA POINTE D'ANNECY NORD

La proximité immédiate des axes autoroutiers permet de desservir les principales destinations locales et régionales : Genève et son aéroport sont à 35 minutes et les métropoles de Lyon et Grenoble sont accessibles en 1h30. Les stations de La Clusaz et du Grand-Bornand se rejoignent en 45 minutes, celles de Megève et Chamonix en 1h15.

### HABITER OU INVESTIR À L'ENTRÉE D'ANNECY

Classée « Ville où l'on vit le mieux » en 2020, Annecy est très convoitée et y demeurer est devenu un privilège. Son lac est à quelques minutes de la résidence, tout près de sa vieille ville et de son château. Sa renommée gastronomique n'est plus à faire, comme en témoigne le nombre de chefs étoilés. Pour les amateurs de culture et de sport, une scène de théâtre nationale et de nombreuses activités sportives sont proposées. Été comme hiver, sur l'eau ou à la montagne. Investir dans le programme *Arborea*, c'est faire le choix d'une qualité de vie à nulle autre pareille, et profiter d'une opération immobilière à forte plus-value patrimoniale.

### UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET UNE CERTIFICATION NF HABITAT HQE

Le programme *Arborea* est parfaitement adapté aux particularismes de cet éco-quartier visionnaire de 21 hectares. Les orientations des bâtiments optimisent la pénétration de la lumière naturelle et privilégient des pièces à vivre et des terrasses orientées majoritairement au sud. PRIAMS a élaboré ce projet dans le cadre de la certification exigeante NF HABITAT HQE, et propose une parfaite fonctionnalité des lieux, une meilleure qualité de l'air intérieur et acoustique, un confort hygrométrique, une performance énergétique élevée ainsi qu'une optimisation des consommations d'eau.



**PRIAMS**

Promoteur - Constructeur

Se sentir bien chez soi

LES ENGAGEMENTS DU GROUPE PRIAMS

L'époque actuelle nous rappelle l'importance de se sentir bien chez soi. De disposer d'un logement soigneusement pensé et réalisé pour y vivre sereinement. Voilà pourquoi nous sommes engagés dans une démarche globale respectueuse du bien-être de nos acquéreurs et toujours plus vertueuse pour l'environnement.

### DES PROGRAMMES À PROXIMITÉ DE TOUS LES SERVICES ET INFRASTRUCTURES

Nous sélectionnons des emplacements premium pour y construire des résidences qui offrent une véritable proximité de tous les services, commerces, écoles, accès aux soins et aux transports.

### UNE QUALITÉ DE VIE À L'INTÉRIEUR COMME À L'EXTÉRIEUR

Nous concevons des appartements aux surfaces intérieures spacieuses et fonctionnelles : des pièces à vivre généreuses, une séparation étudiée entre les espaces de jour et de nuit, ainsi que des prestations qualitatives. Les terrasses, balcons et jardins sont orientés de manière à capter l'ensoleillement de manière optimale.

### UN PAYSAGISME ÉTUDIÉ POUR DES RESPIRATIONS VÉGÉTALES

Nos architectes paysagistes travaillent avec pour objectif que la nature et l'architecture se rejoignent, en ajoutant une dimension esthétique au cadre de vie des résidents. C'est pourquoi nous sélectionnons des terrains de taille optimale pour permettre à nos résidents de bénéficier d'espaces extérieurs de qualité.

# PRIAMS

Promoteur - Constructeur

Espace Conseils  
46, Avenue Gambetta – 74000 Annecy  
Tél : +33 (0)4 50 23 19 13 – [info@priams.fr](mailto:info@priams.fr)  
**[www.priams.fr](http://www.priams.fr)**

## Architecture

Arcane - Cabinet d'Architectes – Annecy

## Création

Studio A. – Talloires

## Visuels

Oxygen, Vanessa Andrieux, Filip Baotic, Annie Spratt, Carolyn V,  
Ben White, Tim Van der Kuip, Jonathan Borba, Caroline Hernandez,  
Unsplash, Shutterstock, Adobestock

## Impression

Imprimerie Courand & Associés – Tignieu-Jameyzieu

Édition mars 2021.

Ne pas jeter sur la voie publique.

Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance.  
PRIAMS se réserve le droit d'apporter à tout moment des  
modifications sur les prestations présentées.

PRIAMS - 46, Avenue Gambetta - 74000 Annecy.  
RCS Annecy B 488 462 730 – SARL au capital de 10 000 000€.





**PRIAMS**  
Promoteur - Constructeur

[www.priams.fr](http://www.priams.fr)