



**PRIAMS**  
Le bien, immobilier.



# LE DOMAINE DES SENS

ANNECY-LE-VIEUX



# ÉDITORIAL

Se sentir bien chez soi est plus que jamais une nécessité. Chez PRIAMS, nous pensons que l'avenir de l'aménagement immobilier doit être toujours plus éthique, plus respectueux de l'humain et de l'environnement.

Depuis 25 ans, PRIAMS n'a de cesse d'affirmer sa vision vertueuse du métier de promoteur immobilier. Groupe engagé, nous intégrons dans tous nos projets des réflexions approfondies sur la mobilité, la biodiversité, l'énergie, l'eau, la gestion des déchets, etc. Certifiés NF Habitat HQE, nous anticipons les réglementations et nous nous fixons des objectifs qui vont au-delà des exigences légales.

Nos constructions forment des repères dans la vie de nos clients et structurent les territoires qu'elles investissent. Elles valorisent des savoir-faire, catalysent des dynamiques d'innovation et prennent part au développement économique des régions où elles sont implantées. Fort de cette responsabilité, nous nous engageons au côté des familles comme des collectivités qui visent haut, choisissant de se différencier par des espaces de vie particulièrement qualitatifs, protecteurs et confortables, ancrés sur des territoires auxquels elles sont profondément attachées. Tout comme nous.

Alors que l'avenir des générations futures se décide aujourd'hui, PRIAMS reste fidèle à ses valeurs, inscrites dans sa signature de marque : « Le bien, immobilier ».

**Antoine MACHADO**

Président





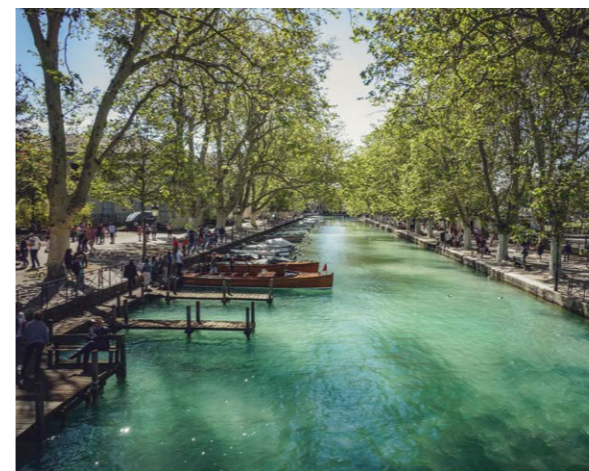
# VILLE

## Plus qu'un lieu de vie, un art de vivre exclusif entre lac et montagnes

Vous en rêvez. Vous en parlez. Et si cette qualité de vie à laquelle vous aspirez tant vous attendait ici, à Annecy-le-Vieux ? Sur les hauteurs de la commune d'Annecy, tel un écrin résidentiel prisé des familles surplombant la ville, au calme d'une nature préservée.

### Se laisser éblouir par l'excellence citadine

Ville d'art et d'histoire dont le palais de l'Île et le pont des Amours sont les pièces maîtresses, la belle Venise des Alpes dévoile le charme immuable de ses canaux romantiques et de ses ruelles où flâner au gré des boutiques. Destination touristique internationale, Annecy est aussi haut lieu du cinéma d'animation ou encore capitale de l'outdoor. Attractive, inspirante, vivante... Annecy se veut source d'enthousiasme pour tous.





#### **Faire sien un cadre idyllique**

À 40 km de Genève, Annecy se love contre l'un des lacs les plus purs d'Europe dans lequel se reflètent les reliefs des Dents de Lanfon, de la Tournette, du Mont Veyrier... Si ce décor de carte postale ravit les amoureux de la nature, il est aussi très convoité des amateurs de sports en plein air. Aux joies des activités aquatiques (wakeboard, paddle, canoë...) et alpines (randonnée, VTT, via ferrata...) l'été, succèdent les plaisirs de la glisse hivernale. Les stations de la Clusaz et du Grand-Bornand sont à 30 km et la belle Megève se rejoint en seulement 1h.

#### **S'ouvrir des horizons stimulants**

Reine de l'innovation au cœur d'un territoire riche de quelque 98 000 emplois et porté par quatre filières à valeur ajoutée (mécatronique, image-multimédia, industrie du sport, tourisme d'affaires), Annecy brille par son dynamisme. En attestent les nombreux fleurons industriels (Dassault, Millet, Salomon, Tefal...) et start-ups créatives. Tous ont été séduits par son accessibilité, servie par une offre de transports multimodale : autoroutes plaçant Lyon et Grenoble à 1h30, ligne 2 du Léman Express reliant Genève en 1h15, bus, TER, TGV, navettes lacustres, pistes cyclables.

Rien ne manque à Annecy, pas même les infrastructures éducatives, sportives et culturelles, synonymes d'épanouissement durable.



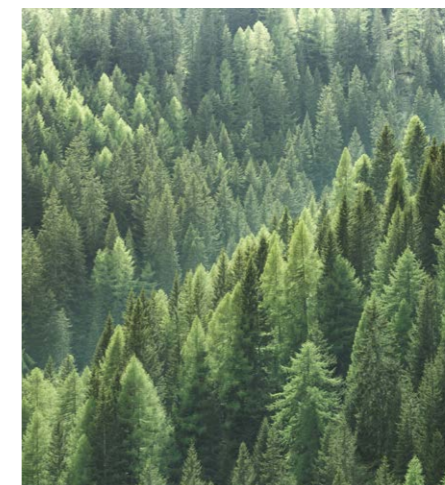
# QUARTIER

## Le privilège d'une adresse exclusive et confidentielle, avec vue sur les sommets environnants.

C'est un emplacement aussi rare que préservé, sur les hauteurs d'Annecy-le-Vieux, que vous réserve *Le Domaine des Sens*. Il s'inscrit au calme du lieu-dit *Provins*, réputé pour son caractère pavillonnaire très verdoyant. L'assurance pour vous de profiter d'une tranquillité enviable et d'une grande qualité de vie !

### Savourer une précieuse proximité

Place à un quotidien serein ! Pain frais ou journal, courses rapides à la supérette, envie de crêpes ou d'une pizza, emprunt de livres à la bibliothèque, rendez-vous au petit pôle commercial des Tilleuls à distance piétonne.



## Tant de lieux d'intérêt rapidement accessibles

pour un quotidien facile, l'éducation des enfants et les loisirs de toute la famille\*

### À moins de 900 m

- Petit pôle commercial des Tilleuls
- Crèche
- Groupes scolaires public et privé
- Campus universitaire
- Bibliothèque
- Complexe sportif
- Voie verte

### À moins de 3 km

- Supermarchés
- Collège
- Mairie
- La Poste
- Cinéma
- Gymnase
- École de musique

### À moins de 6,5 km

- Lycée
- Centre commercial Courier
- Cœur historique d'Annecy
- Plage d'Albigny
- Piscine
- Patinoire
- Forêt du Semnoz
- Conservatoire (musique, danse, théâtre)
- Théâtre
- Centre hospitalier

\* Distances et temps indicatifs. Source : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps)



# VILLAS



## Des villas de haut standing de famille haut de gamme

Signé par PRIAMS, en collaboration avec l'agence d'architecture Pierre Brunier, *Le Domaine des Sens* n'est pas qu'une adresse d'exception... C'est la promesse d'une vie calme, dans un écrin de verdure intimiste propice à l'épanouissement de toute la famille. Accessible par une voie privée, ce domaine entièrement clos, compte 14 somptueuses villas individuelles de 5 et 6 pièces, parfaitement intégrées dans leur environnement.

Cette réalisation de prestige tire son caractère affirmé d'un dialogue entre l'horizontalité des volumes et la verticalité des larges baies vitrées. Habillées d'enduits nuancés, les façades sont ponctuées de séquences en béton structuré. Elles sont contrastées tout en élégance par des menuiseries métalliques de ton anthracite et des garde-corps en verre fumé.

L'apport de lumière et la vue sur le paysage sont les maîtres mots de la conception de ces villas.

### Des gestes architecturaux pour l'environnement

Les villas d'un étage sont dotées de toiture-terrasse végétalisée garantissant une architecture parfaitement intégrée, tout en participant à :

- protéger la biodiversité en offrant refuge et nourriture aux oiseaux, ainsi qu'aux insectes pollinisateurs ;
- limiter le ruissellement des eaux de pluie ;
- lutter contre les îlots de chaleur ;
- optimiser le confort en intérieur ;
- fixer les particules polluantes en suspension dans l'atmosphère.

### L'éclairage du concepteur

« En transition avec une zone d'habitations et un espace de cultures et de forêt, *Le Domaine des Sens* s'inscrit sur un site bénéficiant d'un fort taux d'ensoleillement dont il faut pouvoir profiter en hiver, sans pour autant en souffrir en été. Nous avons aussi le privilège d'offrir des vues sur le grand paysage et les montagnes en toile de fond. L'implantation de chaque villa a donc été méticuleusement réfléchie au regard de chacun de ces paramètres. Ainsi avons-nous imaginé, en partie haute du site, des villas avec rez-de-chaussée, étage et attique épousant la topographie, et en partie basse des villas avec un rez-de-chaussée et un étage. Pour profiter du panorama et des apports solaires, nous avons aménagé des ouvertures sur les quatre côtés des maisons, parmi lesquelles des baies coulissantes qui s'ouvrent en très grand pour abolir la frontière entre le dedans et le dehors. Certaines s'estompent même dans l'épaisseur du mur. La circulation verticale de chaque villa est aussi un point important auquel je me suis beaucoup attaché. Positionné en partie quasi centrale de la maison, l'escalier permet d'avoir une pièce à vivre largement ouverte. Il est aussi le noyau qui crée le lien entre les espaces de jour et de nuit. Offrant systématiquement une vue sur l'extérieur, c'est un élément charnière, qui, réalisé soit en béton, bois, métal et verre, devient un véritable objet de décoration. »

**Pierre Brunier**  
Agence d'architecture Pierre Brunier







# INTÉRIEURS

## Le luxe comme décor quotidien

Les intérieurs du Domaine des Sens rendent hommage à une conception contemporaine privilégiant le volume et la clarté.

Les villas proposent des surfaces habitables exceptionnelles, allant de 193 m<sup>2</sup> à 254 m<sup>2</sup>. De configuration traversante, la pièce à vivre mutualise la cuisine, l'espace repas et le salon. Le rez-de-chaussée accueille une magnifique suite parentale avec salle de bains privative. La quadruple orientation de ces maisons, avec en point d'orgue les triples baies coulissantes du séjour, offre des intérieurs lumineux, confortables et ouverts sur le grand paysage.

### Des intérieurs judicieusement agencés

La partie nuit est agencée autour d'un grand dégagement ou d'une mezzanine\* offrant à l'entrée une remarquable double hauteur sous plafond. Pour un confort optimal, les chambres disposent chacune de leur salle de bains ou salle d'eau privative et, selon le cas, d'un dressing de près de 16 m<sup>2</sup> pour les plus grands\*.

\* Selon plan



Épousant en douceur la pente naturelle des lieux, les villas avec attique sont dotées d'un rez-de-chaussée témoignant du haut niveau de prestations offert par *Le Domaine des Sens*.

Celui-ci comprend une buanderie, une cave, un garage double ainsi qu'un espace bien-être. Éclairée naturellement, cette agréable pièce sera aménagée au gré des envies de chacun en salle de sport, spa, salon de cinéma...

**Concevez votre maison sur mesure et profitez des conseils experts de notre partenaire ATELIER GIFFON pour l'ajustement de vos plans intérieurs.**

Un accompagnement personnalisé est prévu dans nos prestations, vous bénéficiez de 5 jours pour vous faire conseiller dans les moindres détails, et ainsi donner place à vos envies.

Vous souhaitez vous faire accompagner pour décorer, meubler ou accessoriser votre villa ? Nous vous mettons en relation avec notre décoratrice d'intérieur – *Maison Brunard*.





# EXTÉRIEUR

## Vivre chaque jour en communion avec le grand paysage

Et si le luxe, c'était aussi le plein air et la nature? Le parti pris architectural a été motivé par un souhait: réaliser des constructions contemporaines très ouvertes sur les extérieurs et les aménagements paysagers.

Ainsi, dans la majorité des villas, les chambres ont la faveur de communiquer avec une terrasse en bois, disposant de la bienveillante protection d'un débord en toiture. Vous prenez autant de plaisir à profiter des vastes terrasses prolongeant les salons – séjours.

Pour ce projet signature, PRIAMS s'accompagne du meilleur paysagiste de la région: l'atelier Fontaine. Olivier Fontaine et ses équipes travaillent sur de nombreux projets à enjeu, mettant en lumière les points forts des sites pour offrir aux futurs acquéreurs un cadre naturel exceptionnel. Ainsi *Le Domaine des Sens* offre 13 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, pour se sentir chez soi comme dans un cocon de verdure. La pépinière Charvin, partenaire privilégié de la société PRIAMS mettra en lumière toutes ces réflexions paysagères.



DES

### **Des espaces verts privés et communs très soignés**

Les jardins privés disposent d'une magnifique piscine bordée d'une plage en bois. Ces écrans de plénitude sont ponctués d'arbres fruitiers et sont délimités par des haies variées pour une parfaite intimité.

Les seuils d'entrée des villas bénéficient d'un traitement très soigné, leurs cours privées sont personnalisées par une magnifique palette végétale : if, chêne vert, cerisier du japon, lilas...

Chaque maison est dotée d'un garage double et de deux places de stationnement.

Au cœur de l'opération, un chêne remarquable ayant fait l'objet d'une démarche de préservation apporte aussi une grande qualité d'ambiance au domaine. Agrémenté d'assises, cet espace est mis en scène par une belle prairie naturelle. Il constitue un haut lieu de rencontre et de convivialité entre voisins.



# CONTEMPLER

depuis les intérieurs, comme depuis les terrasses ou la piscine, la beauté du paysage environnant est un privilège exclusif à savourer sans modération.

### **Le mot du paysagiste**

« Vivre au calme à Annecy-le-Vieux, en regard du Parmelan, du Mont Veyrier, de la chaîne des Alpes, à l'interface entre un quartier résidentiel et un espace naturel, c'est avoir une chance unique d'habiter au cœur d'un site paysager d'exception ! Le projet de paysage du Domaine des Sens conforte l'esprit du lieu et développe des cocons végétalisés particulièrement agréables à vivre pour chaque villa. Nous avons composé des transitions paysagères champêtres périphériques pour favoriser une intégration naturelle et biodiverse, et ce, en assurant le maintien des vues remarquables et l'intimité des résidents. Les villas situées en amont du site ont bénéficié d'une inscription soignée dans la pente par un dispositif de murets bois en terrasses, de rampes douces et de surfaces utiles horizontales. Des espaces libres engazonnés ont été créés pour le jeu ou la détente, et préservent la sphère privée grâce à des haies végétales variées d'essences persistantes et marcescentes. S'ajoutent dans les jardins des plantations d'arbres fruitiers faisant écho au paysage typique de nos régions, tout en apportant le plaisir de cueillir ses propres fruits. »

**Olivier Fontaine – Atelier Fontaine**



# ACCÈS

## EN VOITURE\*

---

- *Le Domaine des Sens* est accessible depuis l'autoroute A41, sortie n° 17 « Anancy-Nord »
- Accès à l'A41 à 5 km

## EN TRANSPORTS EN COMMUN\*

---

### Bus

- Arrêt « Ponchy » à 170 m de la réalisation, lignes 4 (Seynod Neigeos – Campus), 5 (Parc des Glaisins – Piscine-Patinoire) et I (Poisy Collège – Campus) desservant notamment la gare d'Annecy en 20 min

### Train

- Gare TER-TGV d'Annecy à 4,6 km – TER reliant la gare de Lyon-Part-Dieu en 1h55, TGV reliant Paris-Gare-de-Lyon en 3h40 environ.

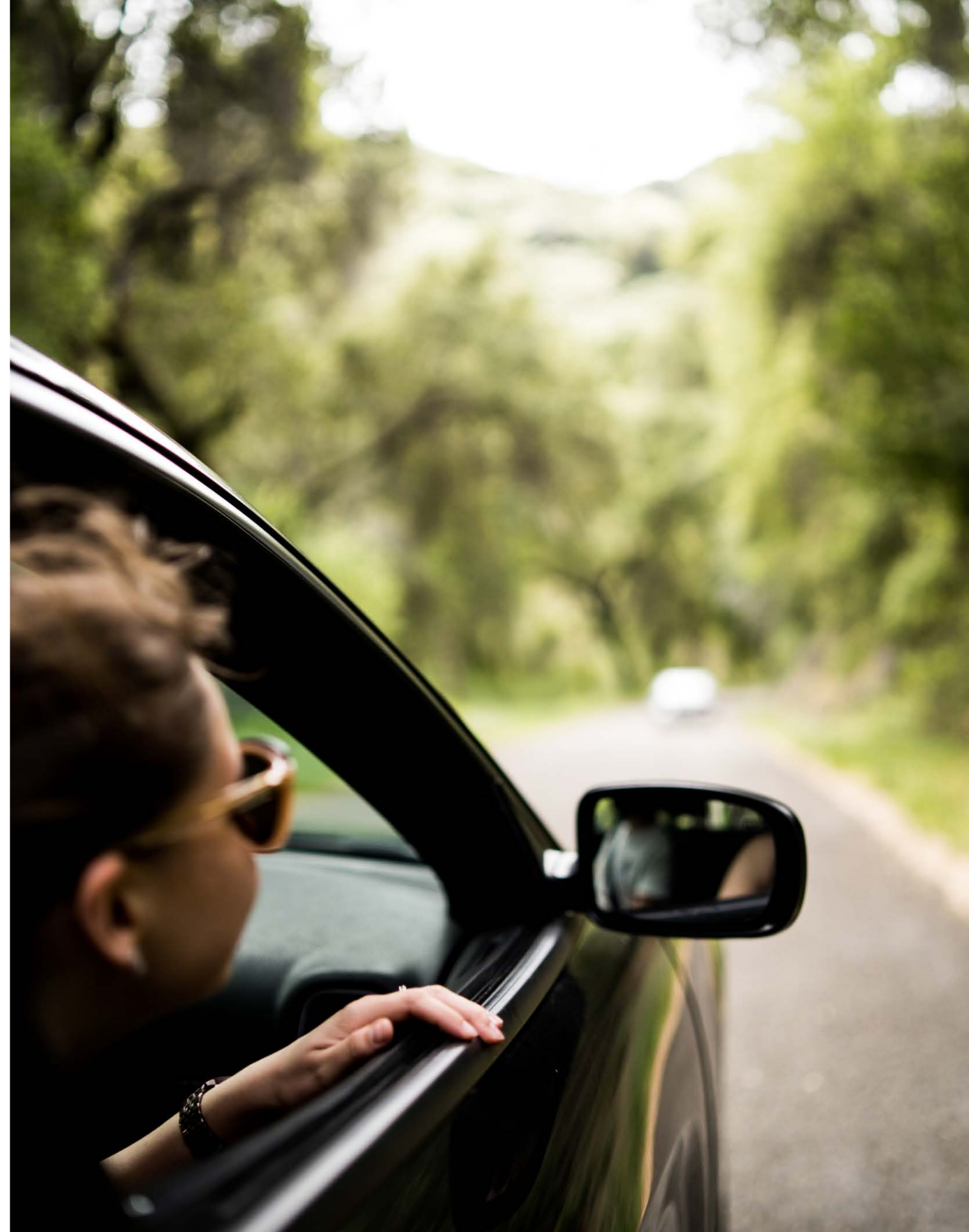
#### **Info +**

La ligne 2 du Léman Express relie les gares d'Annecy et de Genève en 1h15, au rythme de deux rotations par heure en périodes d'affluence.

### Avion

- Aéroport d'aviation d'affaires d'Annecy-Mont-Blanc à 6,3 km via la D1201
- Aéroport de Genève-Cointrin à 43 km via l'A41

\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [sibra.fr](https://www.sibra.fr), [annecy.fr](https://www.annecy.fr), [grandannecy.fr](https://www.grandannecy.fr)





Tél : +33 (0)9 77 24 55 55

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

---

#### **Siège**

46, avenue Gambetta - 74000 Annecy.

RCS Annecy B 488 462 730 – SAS au capital de 10 000 000€.

#### **Architecture**


Agence d'architecture Pierre Brunier – Annecy

#### **Création**

Studio A. – Talloires

#### **Visuels**

Oxygen, William Bout, Caleb Jones, Rachel GGiz, Troy T, Raissa Lara Lutolfi (Unsplash),  
Andrea Piacquadio (pexels), AdobeStock, iStock.

 Agissons au quotidien pour préserver notre environnement : n'imprimez cette brochure que si c'est indispensable. Privilégiez la projection sur écran.

Édition juin 2023. Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance. PRIAMS se réserve le droit d'apporter à tout moment des modifications sur les prestations présentées.



Construction en cours de certification



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