



Alby-sur-Chéran



NOUVEL AIR

PRIAMS

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.

À Alby-sur-Chéran, *Nouvel Air* incarne une nouvelle ère résidentielle en proposant des appartements accessibles et de qualité au cœur d'un cadre naturel exceptionnel. De la résidence, offrant des logements allant du 2 au 4 pièces, se dégage un équilibre parfait entre modernité et respect de l'environnement. *Nouvel Air* est une opportunité unique de vivre dans des logements performants et abordables, tout en profitant de la tranquillité et de la beauté des paysages environnants. Ce projet innovant promet à ses futurs habitants un lieu de vie paisible et accueillant, en harmonie avec la nature.

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



UN EMPLACEMENT DE CHOIX

ENTRE ANNECY ET AIX-LES-BAINS

La résidence *Nouvel Air* bénéficie d'un emplacement stratégique à La Combe, Alby-sur-Chéran, au cœur d'une région dynamique. Située entre Annecy et Aix-les-Bains, elle offre un accès rapide aux grandes villes voisines: Lyon est à 1h30 de route, Chambéry à 30 minutes et Genève à 1 heure. Cette proximité avec des bassins d'emploi majeurs renforce l'attractivité économique de la zone, idéale pour les familles et les professionnels en quête d'un cadre de vie équilibré entre travail et nature.





LE CHARME D'UN VILLAGE AUTHENTIQUE

Le quartier de La Combe, situé à quelques centaines de mètres du centre historique d'Alby-sur-Chéran, est un havre de paix parfait pour les familles. Ce quartier résidentiel bénéficie d'un environnement verdoyant et la vie de village y est très présente, avec des commerces de proximité, des écoles et des services facilement accessibles. Les montagnes environnantes et la nature offrent un cadre idéal pour les activités outdoor telles que le ski, la randonnée et le vélo, permettant aux résidents de profiter pleinement des loisirs en plein air.

TANT DE LIEUX D'INTÉRÊT RAPIDEMENT ACCESSIBLES*

- Centre historique d'Alby-sur-Chéran à 500 m
- Parc sportif à 200 m
- Château de Montpon à 1 km
- Arrêt de bus le plus proche à 50 m
- Accès à l'autoroute A41 à 2 km
- Annecy à 20 km
- Aix-les-Bains à 25 km
- Chambéry à 30 km
- Lyon à 130 km
- Genève à 70 km

* Distances indicatives. Source : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps)

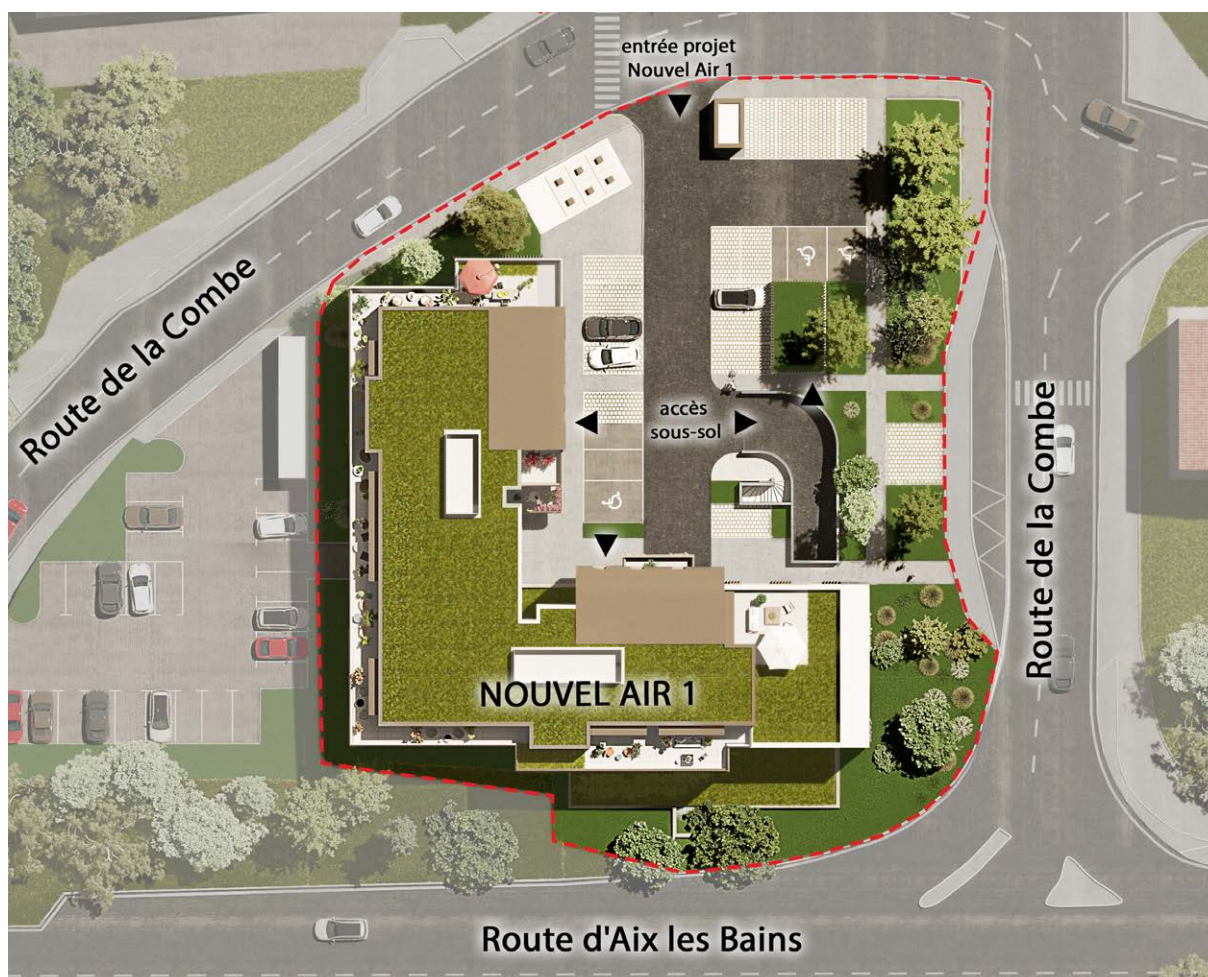




UNE RÉSIDENCE INSPIRANTE QUI DONNE UN NOUVEAU SOUFFLE

La résidence *Nouvel Air* est conçue pour favoriser les mobilités douces. Les espaces de stationnement permettent un cœur piétonnier généreux. Un chemin arboré structurant traverse le projet du nord au sud, offrant un espace public propice aux déplacements à pied ou à vélo.

La résidence *Nouvel Air* comprend des logements et des commerces. Cet ensemble est pensé pour créer un nouveau cœur de vie, combinant modernité et intégration dans le tissu urbain existant d'Alby-sur-Chéran. Les espaces communs, tels que le parc paysager central, sont conçus pour favoriser la convivialité et le bien-être des résidents.



UNE ARCHITECTURE MODERNE ET PÉRENNE

L'architecture de *Nouvel Air* s'inspire des traditions locales tout en intégrant des éléments contemporains. Les bâtiments en équerre, formant une agora centrale, permettent de créer des espaces publics protégés et conviviaux.

Les matériaux utilisés, comme la résille de bois en mélèze et les coques en zinc, confèrent aux bâtiments une esthétique moderne tout en respectant l'environnement et le patrimoine local. Les toitures végétalisées et les façades arborées contribuent également à l'harmonie générale du projet.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Situé à proximité du centre historique d'ALBY-SUR-CHÉRAN, cette opération structurante pour le site de *La Combe* puise son inspiration architecturale dans le remarquable contexte de bourg médiéval, composé de grandes maisons d'habitations aux tonalités contrastées, et fait écho à l'environnement naturel verdoyant du Pays d'Alby. L'idée est de créer un nouveau cœur de vie « éco-logique » combinant une architecture éco-responsable et un grand parc public paysager multifonctions comprenant une place du marché, des jardins fleuris, des lieux de promenades protégés (mail piétons), des terrasses à proximité des services et des commerces.

Futur pôle d'attraction pour les habitants d'Alby-Sur-Chéran, ce projet *Nouvel Air* a pour ambition de faire naître une architecture enveloppante, aux formes sculptées, dynamiques et aux matériaux contemporains. La disposition des bâtiments - en « équerre » pour une meilleure protection du poumon de verdure constitué par le parc - permet d'impulser des connexions avec le maillage piétonnier et cycle existant tout en préfigurant de potentiels cheminements en direction du village médiéval et du Chéran.

David Ferré, architecte DPLG





DES INTÉRIEURS LUMINEUX ET CONFORTABLES

Les appartements de la résidence *Nouvel Air* sont conçus pour offrir confort et modernité. Lumineux et spacieux, ils sont dotés de balcons, loggias et terrasses en dernier étage, maximisant l'ensoleillement et offrant des vues sur le parc central. Les espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée bénéficient d'une excellente visibilité et d'un accès facile, ce qui est idéal pour les entreprises cherchant à s'implanter dans un cadre attractif.

- Carrelage au sol 45x45 cm dans l'entrée, le séjour et la salle de bain
- Sol stratifié dans les chambres
- Peinture blanche sur murs et plafonds dans toutes les pièces
- Volets roulants électriques dans les pièces de vie
- Salles de bains équipées avec meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Placard dans l'entrée
- Porte palière avec serrure de sécurité classée 3 points A2P
- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière collective à granulés de bois.



UN COCON VERT POUR UNE VIE PAISIBLE

Le parc central de la résidence est un véritable havre de paix, conçu pour offrir aux résidents un cadre naturel et apaisant. Il est agrémenté de diverses plantations, incluant arbustes et arbres, qui créent un environnement verdoyant et ombragé. Des chemins piétons de qualité, des aires de détente et des espaces de rencontre sont aménagés pour encourager la convivialité et le bien-être au sein de la communauté.

Les espaces verts sont conçus pour accueillir une diversité biologique, favorisant la présence d'espèces locales et la création de micro-habitats.

La résidence intègre des aires de détente avec des jeux et des espaces de loisirs pour tous les âges. Une placette d'accueil et un verger collectif sont prévus, comprenant un damier d'échecs et un parcours de pas de géant en bois.





ACCÈS

EN VOITURE*

Nouvel Air est accessible en empruntant l'autoroute A41.
Prenez la sortie n°15 vers Alby-sur-Chéran.

EN TRANSPORTS EN COMMUN*

BUS

Nouvel Air est desservi par plusieurs lignes de bus du réseau Sibra et du réseau Rythmo. Voici quelques lignes principales :

- Ligne 32 : Annecy - Alby-sur-Chéran
- Ligne 33 : Rumilly - Alby-sur-Chéran
- Ligne 34 : Seynod - Alby-sur-Chéran
- Ligne 42 : Annecy - Rumilly

SNCF

La gare SNCF d'Annecy est située à environ 15 km d'Alby-sur-Chéran. Des trains en provenance de Lyon-Part-Dieu (environ 2h) et de Paris-Gare-de-Lyon (environ 3h45) desservent cette gare.

AVION

Des navettes régulières relient Annecy aux aéroports suivants :

- Aéroport de Chambéry – Savoie – Mont-Blanc à environ 45 km via l'A41.
- Aéroport de Genève-Cointrin à environ 50 km via l'A41.
- Aéroport de Lyon-Saint-Exupéry à environ 120 km via l'A41 et l'A43.

* Distances et temps indicatifs.



Tél: +33 (0)9 77 24 55 55

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 Poncet Ferré

Création

PRIAMS

Visuels

MAG ARCHI

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

Édition juillet 2024. Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance. PRIAMS se réserve le droit d'apporter à tout moment des modifications sur les prestations présentées.





www.priams.fr