



# LES TERRASSES DU LAC

Imaginez un décor lacustre, des pentes boisées  
glissant dans une eau limpide jouant entre le  
bleu turquoise et le vert émeraude...



LES TERRASSES  
DU LAC



Sevrier, vivre intensément la nature entre le « lac bleu » et les montagnes

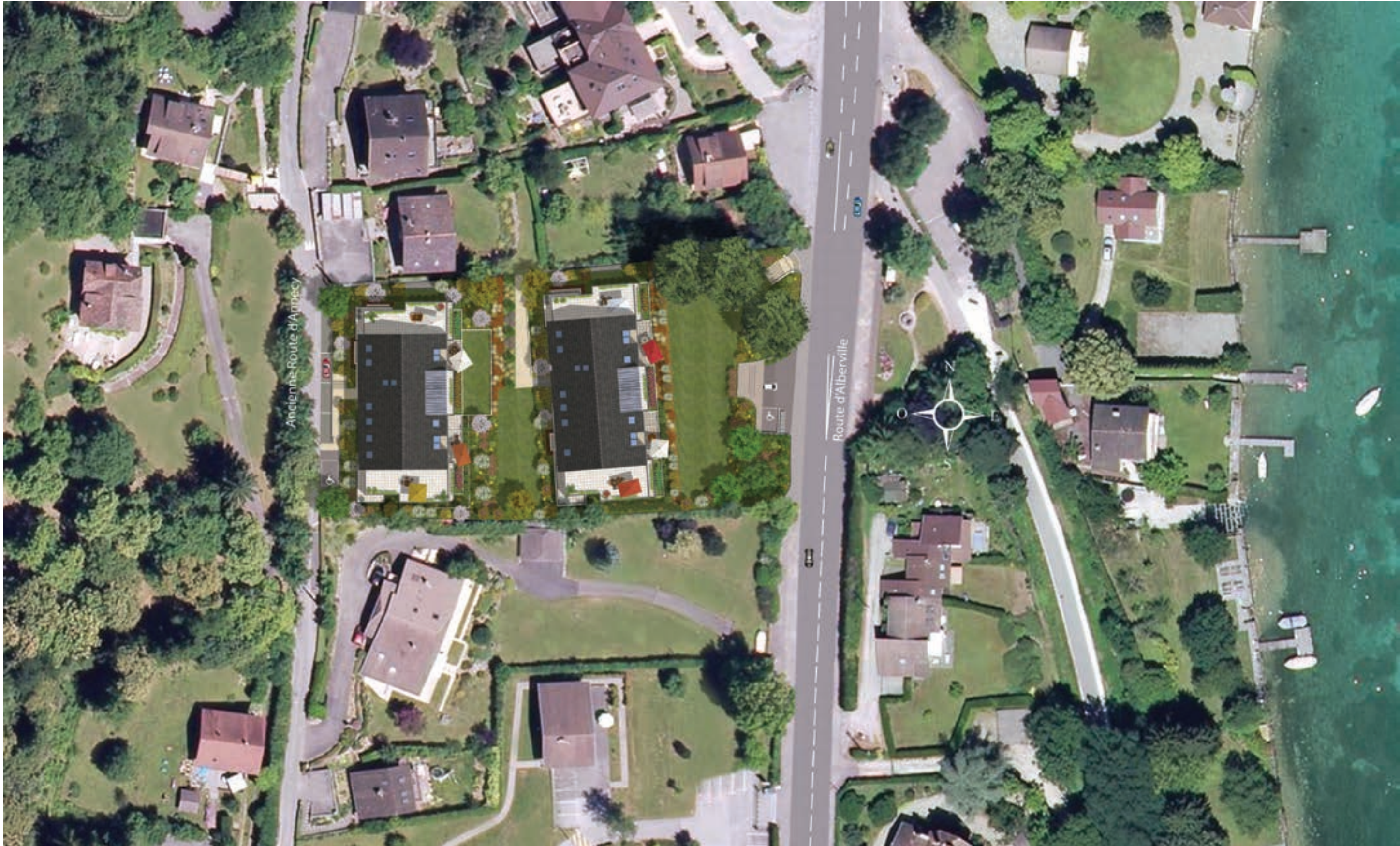
En Haute-Savoie, à 4 km d'Annecy, la petite commune de Sevrier coule des jours heureux entre les eaux limpides du lac d'Annecy et les flancs du Semnoz (1 287 m d'altitude), à l'orée du parc naturel régional du massif des Bauges.

Les charmes d'un petit village montagnard se conjuguent aux attraits d'une station touristique familiale. Toutes commodités de proximité à la clé : une quarantaine de commerces et services, 56 associations, groupe scolaire Henri Cour, école Montessori bilingue Fantine... ainsi qu'une mosaïque de plaisirs d'eau, de nature et de détente en toutes saisons : plage municipale, base nautique, port de plaisance de plus de 400 anneaux, nombreux circuits de randonnée pédestre, équestre, VTT, raquettes, ski de fond et de piste (Station du Semnoz sur place, La Sambuy à 22 km).

Faisant partie de Grand Annecy Agglomération, la commune est impliquée, au-delà de la refonte de son centre-bourg, dans un autre projet d'envergure : l'aménagement de la RD 1508 dans la perspective d'y faire circuler un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) entre Annecy et Faverges et la création d'une nouvelle voie reliant Seynod à Sevrier via un tunnel d'accès gratuit sous le Semnoz (démarrage des travaux 2020/2023). Une initiative qui viendra compléter l'accessibilité que lui offre déjà l'autoroute Liane A41, trait d'union entre la France et la Suisse, plaçant Annecy à moins de 30 mn de Genève.

Profitant d'une période estivale assez chaude, les 4 163 Sévriolains se flattent d'un climat hivernal adouci par la seule présence des eaux du lac dont l'inertie thermique influence la température de l'air. C'est au Nord de la commune dans le hameau nommé les « Vignes du Bessard », en bordure de la route d'Albertville, que s'élève « Les Terrasses du Lac ». Une adresse tirant son prestige, au-delà de sa réalisation de belle facture, d'un noble voisin : le lac d'Annecy se trouvant à peine à 150 m.





## Le mot de l'architecte

« Implantée à Sevrier au cœur des jardins calmes d'un ancien établissement de santé où l'on venait se ressourcer, la réalisation « Les Terrasses du Lac » embrasse le plus prestigieux panorama montagnard du Lac, là où se dresse « La Tournette » culminant à 2 351m.

Ce site naturel possède des atouts incomparables :

- Une position particulière « en balcon » sur le paysage lacustre
- Une légère déclivité favorisant un étagement progressif des habitations assurant une visibilité totale sur le grand Lac, ainsi qu'une exposition solaire favorable pour tous les appartements
- Un « poumon végétal » préservé et requalifié qui facilite l'intégration réussie dans le paysage des rives du Lac et qui permet aux résidents de profiter immédiatement d'un véritable parc.

L'architecture fait « écho » au site en associant une volumétrie traditionnelle avec une toiture à deux pans et un traitement contemporain des façades : expression affirmée des balcons vitrés, choix de matériaux actuels et de teintes accentuant le jeu des contrastes.

Chaque appartement se veut fonctionnel et apporte un véritable confort de vie, tout en limitant les consommations énergétiques et donc l'impact sur l'environnement. Les généreuses terrasses panoramiques qui offrent de magnifiques vues alliées à la beauté du site font de cette résidence unique un lieu de vie exceptionnel. Les accès piétons, cycles et voitures sont hiérarchisés et les stationnements entièrement dissimulés en souterrain, au profit des espaces verts en surface. Le parti paysager s'affirme en créant des « séquences » végétales orientées vers le Lac dans une ambiance de parc habité. »

David FERRÉ  
Agence d'Architecture Yves Poncet & David Ferré

## Un site prestigieux Faisant le berceau de quelques privilégiés

Entre l'ancienne route d'Annecy en amont et la RD 1508 en aval, « Les Terrasses du Lac » prend pour cadre le site de l'ancienne clinique Régina : un terrain à la déclivité marquée ménageant de superbes vues sur les montagnes et une exposition plein lac ! Comme pour mieux renforcer l'échelle humaine et le caractère intimiste des lieux, la réalisation accueille 33 appartements rares. Ils sont répartis au sein de 2 résidences de 3 uniques niveaux. Épousant les courbes du relief, les volumes dissimulent avec habileté le parking en sous-sol, tout en faisant la part belle à un espace paysager partagé. Ici se conjuguent cèdres remarquables, arbres

ornementaux, petites cépées décoratives, végétation de couvre-sol et vastes pelouses... Une ambiance de parc habité assurant aux résidents un perpétuel spectacle de feuillages et de floraison.

Au-delà de la présence à portée immédiate de la piste cyclable longeant le lac, la propriété dispose d'un privilège en plus : la présence du chemin des mousses, un bucolique petit sentier pentu permettant d'aller à pied au lac depuis le cœur de la résidence !



## Quand l'architecture entre en résonance avec son environnement

Illustrant une insertion particulièrement réussie, « Les Terrasses du Lac » semble faire partie depuis toujours de son tissu urbain, dominé par des constructions traditionnelles aux lignes simples et aux teintes claires, couvertes de grandes toitures débordantes en tuiles sombres. Jouant du contraste des matériaux, l'écriture de la réalisation met en scène un travail des façades sur la profondeur : un premier plan s'affirmant par des tonalités d'enduit du blanc cassé au gris taupé, des seconds plans formés par les combles et

les fonds de loggia se déclinant avec un parement en lames de bois ajourées. Les 4 pignons latéraux, travaillés par des casquettes, achèvent d'alléger la perception de l'ensemble en se terminant par de spacieux balcons d'angle aux garde-corps aériens. Si la composition architecturale se montre sensible à son environnement, il en va de même pour les généreux espaces libres entre les bâtiments. Ils préservent, depuis les points de vue remarquables du hameau, corridors verts et percées visuelles sur les paysages alentour.





## Art de vivre en version grand angle

À leur dernier niveau, les 2 unités résidentielles jouent de l'effet de retrait pour loger sous le toit des appartements d'exception, inspirés de maisons perchées. Dès l'arrivée des beaux jours, la terrasse solarium prend des allures de salon à ciel ouvert, de cuisine estivale, de jardin suspendu, d'espace de jeu de plein air pour les petits... Imaginez-vous vous prélasser dans votre chaise longue et admirez ! Au-delà du lac, c'est la Haute-Savoie qui vous tend les bras à travers des perspectives imprenables sur le Mont Veyrier, le Mont Baron, la Dent du Cruet, les Dents de Lanfon, Lanfonnet et La Tournette. Ici, tous savourent le bonheur de vivre grandeur nature !

## Des intérieurs baignés de lumière, ouverts sur le grand paysage

L'implantation des volumes de la résidence « Les Terrasses du Lac » a été réfléchie au profit de la distribution des appartements et d'une configuration traversante maximisant les apports de lumière naturelle en toutes saisons. Du 2 au 5 pièces, tous les intérieurs reflètent une conception soignée, servie par des prestations haut de gamme et une décoration contemporaine raffinée. Les séjours, notamment ceux des grands appartements, profitent d'une double orientation, et se tournent principalement à l'est vers le lac ainsi qu'au sud, vers le soleil ! Balcon et terrasse panoramiques mais aussi terrasse en rez-de-jardin ouvrent l'horizon des pièces pour permettre à tous les résidents de profiter de la beauté époustouflante du site.





### Des prestations de qualité

#### *Sécurité*

- Accès des halls commandé par vidéophone
- Porte de parking commandée par émetteur avec éclairage automatique du sous-sol
- Porte palière équipée de serrure de sûreté 3 points
- Parking en sous-sol

#### *Confort et maîtrise de vos consommations*

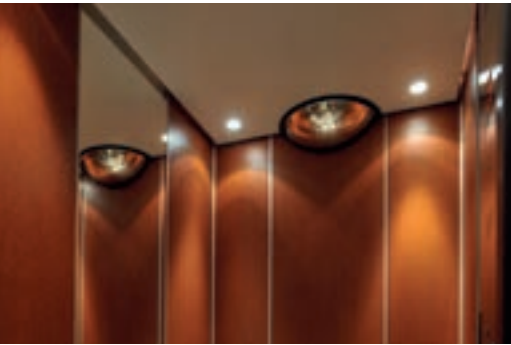
- RT 2012
- Chauffage individuel au gaz
- Sèche serviettes dans la salle de bains
- Prise téléphone / Internet dans le séjour, les chambres et la cuisine
- Prise télévision dans le séjour et la chambre principale

#### *Décoration*

- Carrelage 60x60 dans séjour, entrée, dégagements et pièces humides
- Parquet contrecollé dans les chambres
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Salle de bains décorée de faïence sur toute la hauteur des murs
- Meuble vasque surmonté d'un bandeau lumineux dans la salle de bains
- Cloisons placostyl de 72 mm

#### *Parties communes*

- Jardins paysagers conçus par un architecte paysagiste
- Locaux vélos/poussettes



### Nos réalisations en Rhône-Alpes



Terrasses bellevue - Beaumont  
Agence d'architecture David Ferré



34 Rue Lt Col Prévost - Lyon 6ème  
Architecte : Franck Dreidemie



Quai Ouest - Lyon 9ème  
Architecte : Sud Architectes



### Un promoteur important de l'immobilier

#### *Une présence européenne*

Depuis plus de **45 ans**, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de **70 000 maisons et appartements** de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est **cotée en bourse** sur NYSE-Euronext Paris (compartiment B) et fait partie de l'indice SBF 250.

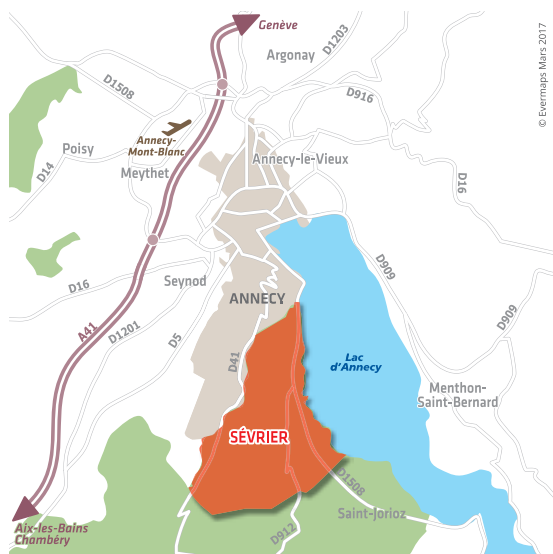
#### *Des équipes implantées localement*

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées **localement** bénéficient d'un **savoir-faire et d'une expérience reconnus** dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une **démarche environnementale globale**, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

#### *Votre projet au cœur de nos préoccupations*

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, **nos collaborateurs vous accompagnent** depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



## Accès \*

### EN VOITURE

A 10 mn (3,9 km) de l'A41 (Grenoble-Genève)

Annecy à 8 mn (3 km)

Genève à 47 mn (46,9 km)

Albertville à 46 mn (41,1 km)

Lyon à 1h47 (149 km)

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

#### BUS

Arrêt de bus « Régina » à 150 m de la réalisation – lignes régulières et scolaires 51 (Annecy-Albertville) et 52 (Annecy – Duingt)

#### SNCF

Gare TER-TGV d'Annecy à 14 mn (4,7 km)

#### AVION

Aéroport international de Genève à 43 mn (49,1 km)

Aéroport international de Lyon-Saint-Exupéry à 1h17 (125 km)

\* Temps indicatifs – Source Google Maps

# LES TERRASSES DU LAC



0 805 405 485

Service & appel  
gratuits

LNC.fr

 **LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**