

# Le Hameau

LORNAÿ . 74



## Lornay aux portes de Rumilly, le cadre infiniment ressourçant d'un village haut-savoyard

À 30 min de route d'Annecy et d'Aix-les-Bains, et à moins de 10 min des facilités citadines de Rumilly, un village de quelque 600 âmes gagne à être connu : Lornay ! Bordé par le Fier, ce cocon d'authenticité entouré de collines verdoyantes conjugue atmosphère paisible et localisation attractive.

Grâce à l'accès aisément à la gare de Rumilly et à l'A41 connectant Genève à Grenoble, les actifs rejoignent facilement les bassins d'emploi majeurs (Annecy, Chambéry...) ou saisissent les opportunités toutes proches de Rumilly, forte d'un riche tissu d'entreprises et de fleurons industriels (Tefal, Nestlé-CPF...).

Habiter à Lornay, c'est profiter d'un cadre exceptionnel aux portes du parc naturel régional des Bauges et à 1 h en voiture des stations des Aravis. À vous 1 001 activités outdoor entre lacs et montagne, à vous la vie au grand air !

## Une adresse exclusive en cœur de village

En s'installant dans le centre-bourg à deux pas de la garderie, du groupe scolaire, de la bibliothèque et du city stade, *Le Hameau* vous offre l'opportunité rare de savourer la douceur de vivre dans un village, si rassurante pour les parents... Qui dit environnement préservé ne dit pas pour autant isolé : avec Rumilly accessible en quelques minutes en voiture, vous avez à proximité tous les avantages de la ville sans les inconvénients !

À votre disposition : 450 commerces et services, supermarchés, hypermarché, 2 marchés, professionnels de santé, gare SNCF, collèges, lycées, équipements de loisirs... Autant dire que votre quotidien s'annonce serein ! Le week-end ? Sortie VTT, randonnée, pique-nique au plan d'eau, journée au ski ou baignade au lac du Bourget, les possibilités sont infinies !

## à proximité ! \*



- Garderie et groupe scolaire à 350 m
- Collège Le Clergeon de Rumilly à 12 min en voiture
- Lycée L'Albanais de Rumilly à 8 min en voiture



- Supermarché et commerces de Rumilly à 8 min en voiture
- Marché, hypermarché et drive de Rumilly à 12 min en voiture
- Commerces de Vallières-sur-Fier à 8 min en voiture



- Bibliothèque à 350 m
- Cinéma Les Lumières de la Ville de Rumilly à 8 min en voiture



- City stade à proximité immédiate
- Jeux pour enfants à 140 m
- Stade des Marais de Vallières-sur-Fier à 12 min en voiture
- Piscine de Rumilly à 12 min en voiture



- ViaRhôna (itinéraire cyclable) et bords du Rhône à 22 min à vélo
- Base de loisirs avec plan d'eau de Motz à 11 min en voiture
- Plan d'eau de Rumilly à 14 min en voiture



- Centre hospitalier de Rumilly à 12 min en voiture

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

# LA RÉSIDENCE



## Une architecture à l'échelle du village, en symbiose avec la nature

C'est route du Chef-lieu, sur le versant Est de la montagne du Gros Foug, que se dévoile *Le Hameau*. Le site jouit d'un environnement naturel remarquable à la lisière de la campagne et de la montagne. En pente douce du Sud vers le Nord, il bénéficie de vues en balcon sur la vallée et les monts environnants tel le mont Clergeon.

Proche de bâtiments anciens remarquables, ce projet, conçu par l'agence Ferré, se distingue par une recherche de sobriété et d'authenticité, respectueuse de l'habitat traditionnel sur le plan de la volumétrie, du traitement architectural et des matériaux. Comptant 36 logements, il conjugue villas et petites résidences composant un harmonieux petit hameau. Élevées sur 3 niveaux dont combles, les 2 résidences à l'esprit de grandes fermes regroupent au maximum 3 appartements par niveau. Conçus sans vis-à-vis, ils profitent tous d'une très bonne exposition offrant à la fois belles perspectives et ensoleillement.

### Les éléments forts à retenir



Copropriété à dimension humaine



Deux petites résidences répartissant 19 appartements



17 villas de 4 pièces individuelles ou mitoyennes



Jardins potagers pédagogiques en terrasse

LE VOLET PAYSAGER



## Des maisons de famille privilégiant le volume

Vous avez une préférence pour un habitat individuel ? *Le Hameau* vous propose 17 villas de 4 pièces individuelles ou jumelées par le garage. Coiffées d'une toiture en débord en tuiles sombres et parées d'enduits clairs inspirés par la tradition, ces maisons sur 2 niveaux adoptent un langage contemporain intemporel.

Pour un parfait bien-être, les séjours sont traversants. Ils s'orientent favorablement vers le Sud afin de profiter des apports solaires et de proposer une vue panoramique intéressante vers la vallée à contempler sans lassitude. Cette pièce de vie principale s'ouvre en grand sur une terrasse et un jardin d'agrément arboré. Tapissé de pelouse et intimisé par des haies champêtres, cet écrin de verdure permet aux occupants de profiter des beaux jours dans la plus stricte intimité familiale. Un cadre de vie plaisant et paisible propice à l'épanouissement des petits et des grands !

### Les éléments forts à retenir



Du 2 au 4 pièces parmi  
lesquels des duplex



Balcon, loggia, terrasse  
ou jardin individuel



Belles vues  
sur le grand paysage



Parc de jeux  
au cœur du site

# L'INTÉRIEUR



Plan non contractuel à caractère d'ambiance



## Une conception soignée au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Le Hameau* s'étend du 2 au 4 pièces duplex côté appartements et 4 pièces côté maisons. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

En complément aux aménagements paysagers animant le site, la plupart des logements bénéficient d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse. Nombreux sont également ceux qui profitent d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue très appréciables sur le grand paysage environnant.

## Des prestations de qualité

### SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès par interphone et code pour les collectifs
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parking au rez-de-chaussée

### DÉCORATION

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Parquet stratifié dans les chambres et pièces de vie
- Carrelage au sol dans les salles de bain ou salles d'eau

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

## Des accès pour tous dans le respect de chacun

L'organisation de la desserte de *Le Hameau* permet de préserver l'atmosphère champêtre des lieux et de réduire l'impact de l'automobile au bénéfice de la tranquillité des habitants et des riverains. Depuis la route du Chef-lieu, une voie principale dessert 23 logements et les parkings couverts de la réalisation glissés dans la pente du terrain. Des places de stationnement paysagées en surface sont également réparties en petites poches le long des voies.

Depuis l'impasse des écoliers, un second accès distribue 5 maisons groupées. Enfin, au sud du site, deux accès complémentaires relient 4 villas jumelées. Priorisant une vitesse limitée à 30 km/h ainsi que les modes doux, le projet est maillé de cheminements piétons traversant l'opération. Ils créent des connexions paysagères avec les sentiers existants comme le chemin de la Biche, l'accès au chef-lieu, la liaison avec l'aire de jeux centrale et le parc sportif voisin.



# LES ACCÈS\*



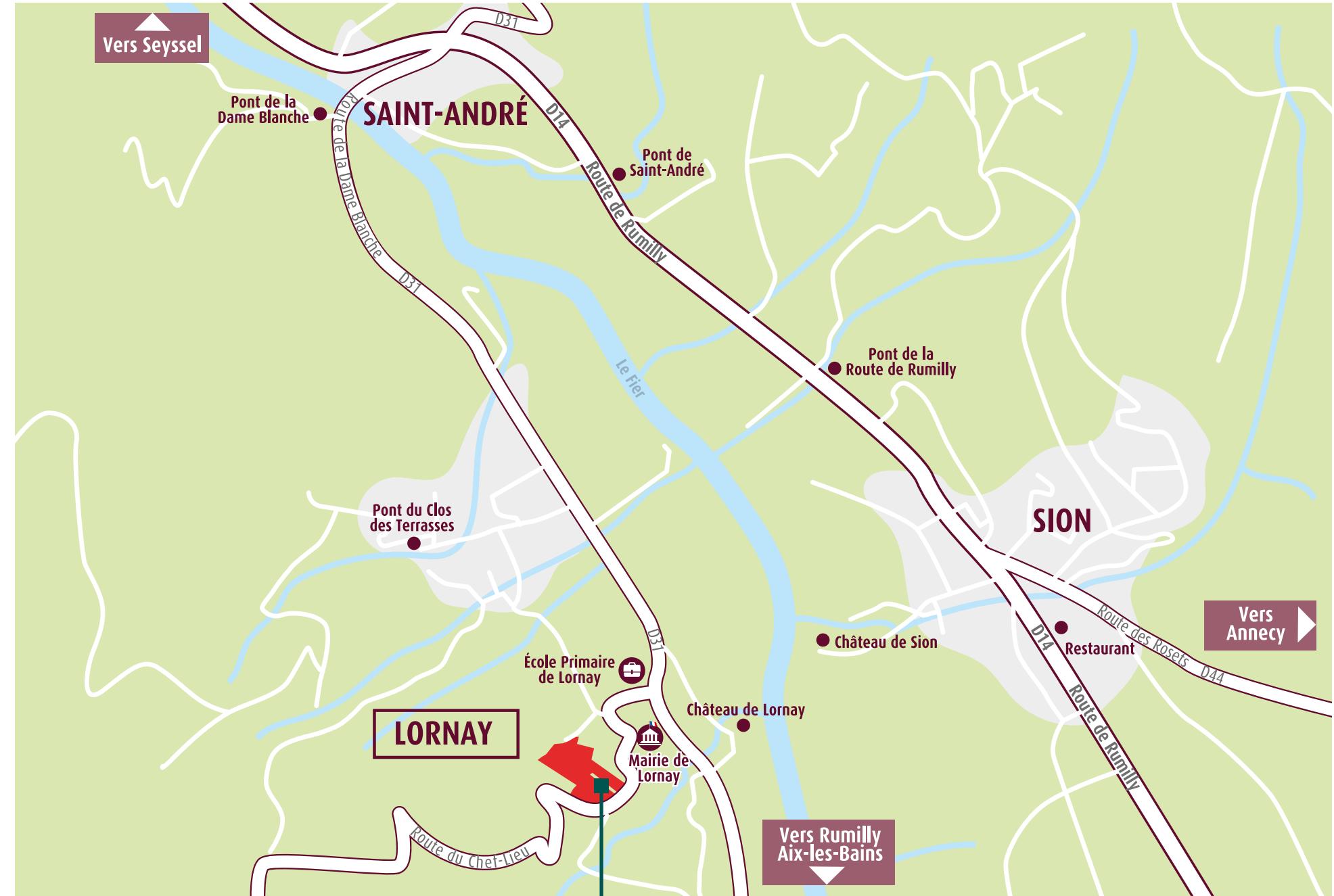
## EN TRANSPORT EN COMMUN

# Bon à savoir

Plusieurs circuits de transport scolaire desservent Lornay et permettent aux adolescents d'effectuer leurs trajets quotidiens vers et depuis leur collège ou leur lycée.

TRAIN

- Gare de Rumilly à 8,5 km desservant les gares :
    - d'Annecy en 14 min
    - d'Aix-les-Bains – Le-Revard en 17 min
    - de Chambéry en 34 min
    - de Grenoble en 1 h 27
    - de Lyon Part-Dieu en 1 h 35
  - Gare d'Annecy à 25,2 km :
    - TER rejoignant Lyon Part-Dieu en 2 h env.
    - TGV reliant Paris Gare de Lyon en 3 h 45
  - Gare d'Aix-les-Bains – Le-Revard à 28,5 km :
    - TER rejoignant Lyon Part-Dieu en 1 h 11
    - TGV reliant Paris Gare de Lyon en 3 h 15



# eHameau

# ROUTE DU CHEF LIEU À LORNAY

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, sncf-connect.com, lornay74.fr, mairie-rumilly74.fr

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain. Enfin, entreprise engagée depuis plus de 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.

\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## Exemples de réalisations en Haute-Savoie



Les terrasses du lac - Sevrier  
Architecte : Agence David Ferré



Le Domaine du Buttet - Le Bourget-du-Lac  
Architecte : Agence Archidea



Terrasses Bellevue - Beaumont  
Architecte : Agence David Ferré



Villas Aravis - St-Pierre-en-Faucigny  
Architecte : Agence David Ferré



**LNC.FR**

**0 805 405 485**

Service & appel  
gratuits