



CONTEMPLATIONS

La Roche-sur-Foron · 74

LA VILLE ET LE QUARTIER



Vue de la Vallée de L'Arve depuis le château



Pont Neuf



Hôtel de Ville



Rue Perrine



Le château

La Roche-sur-Foron, une charmante commune au cœur de la Haute-Savoie

Nichée entre le lac Léman et les massifs alpins, La Roche-sur-Foron offre un cadre naturel exceptionnel et un beau patrimoine historique. Le centre ancien charme par son ambiance médiévale, avec ses ruelles pavées, sa place de la Grenette, ses maisons à arcades et ses monuments tels que le Château de l'Échelle ou la Tour des Comtes de Genève.

Au quotidien, les familles apprécient les infrastructures scolaires, publiques et privées, de la maternelle au lycée. La ville organise un grand marché hebdomadaire de 150 commerçants et dispose d'un large choix de services et de commerces de proximité. Elle propose des activités sportives et culturelles grâce à ses équipements : médiathèque, cinéma, école de musique, tennis, complexe sportif, stade...

Le parc des expositions Rochexpo participe également à l'animation locale en accueillant la Foire internationale de Haute-Savoie Mont-Blanc et différents salons durant l'année.

La Roche-sur-Foron séduit enfin par sa position privilégiée, à 30 min d'Annecy et 35 min de Genève. Un véritable atout pour les actifs et les travailleurs transfrontaliers.

La ville est aussi à moins d'une heure des stations et hauts lieux touristiques de la Haute-Savoie dont le lac d'Annecy, les stations de Chamonix Mont-Blanc, Megève et La Clusaz, le lac Léman ou encore le plateau des Glières.

Une adresse recherchée à 10 min* du centre-ville historique

La résidence *Contemplations* bénéficie d'un emplacement aux multiples atouts. Au sein d'un quartier pavillonnaire qui se renouvelle, cette nouvelle réalisation vient contribuer à la qualité du cadre de vie résidentiel.

À 10 min à pied, le cœur historique réunit commerces, boutiques et restaurants ainsi que des services utiles (mairie, poste, banques). Il abrite aussi la médiathèque, le cinéma et le parc du Château de l'Échelle, idéal pour profiter de la nature.

Les loisirs sportifs sont assurés par la proximité du complexe du Pays Rochois incluant un stade, des courts de tennis, un centre aqualudique et un skate-park.

Pour se déplacer facilement, un arrêt de bus est situé à quelques minutes à pied et permet de rejoindre la gare, puis de se rendre à Annemasse, Annecy ou Genève.

À proximité !*



- École maternelle Vaulet à 5 min en voiture
- École primaire du Bois des Chères à 3 min en voiture
- Collège Les Allobroges à 12 min à pied
- Collège et lycée privés Sainte Famille à 4 min en voiture



- Boulangerie et magasin bio à 350 m
- Place du marché, mairie et supermarché à 850 m
- Commerces et services du centre-ville à 850 m
- Centre hospitalier Alpes Léman à 12 min en voiture



- Stade Moenne à 300 m
- Espace Aqualudique des Foron à 550 m
- Club de tennis à 900 m



- Cinéma Le Parc à 800 m
- Médiathèque à 850 m



- Parc du Château de l'Échelle à 850 m



- Arrêt de bus « ZA d'Amancy » à 300 m

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

LA RÉSIDENCE



Une architecture soignée, magnifiée par des notes de bois

Signée par l'agence Arch²o, *Contemplations* est composée de trois bâtiments, dialoguant par leur architecture commune. Parfaitement intégrés dans la continuité du tissu urbain existant, ils présentent une écriture contemporaine sobre et élégante. Cette simplicité se traduit tant par l'équilibre des volumes que par le choix des matériaux et l'harmonie des teintes douces.

Le soubassement est tout d'abord marqué par un enduit de couleur taupe. Les façades adoptent ensuite une teinte blanc-gris, plus claire. Elles sont animées de retraits qui accueillent les balcons. Ces derniers sont distingués par un parement de bois, retenu pour son caractère noble et durable. Ils sont en outre pourvus de garde-corps en tôle ajourée qui préserve leur intimité tout en laissant pénétrer la lumière. Des séparatifs en verre opaque sont également installés.

Les menuiseries et les serrureries se démarquent par un gris plus soutenu qui contraste avec l'enduit clair des façades. Enfin, des toitures à deux pans sont habillées de tuiles de terre cuite. Certaines forment une casquette qui abrite les balcons du dernier étage.

Les éléments forts à retenir



Une architecture contemporaine,
alliant enduits clairs et bois



Un cœur d'îlot arboré
et végétalisé



Une résidence close
et sécurisée

ESPACES EXTÉRIEURS



Au fil des saisons, admirer la nature en toute sérénité

Contemplations dévoile un cœur d'îlot paysager où les grands arbres existants ont été sauvegardés afin de conserver l'âme naturelle du site et garantir le bien-être des résidents. Au sud du terrain, un bel espace vert a été laissé libre et aménagé en prairie, propice aux jeux, aux moments de détente et de convivialité en plein air. Planté d'essences variées, dont un majestueux cèdre de l'Himalaya, des poiriers à fleurs et des pins sylvestres, ce jardin invite à s'imprégner de toute la quiétude des lieux.

Parcouru d'allées piétonnes, le cœur d'îlot est rythmé par deux placettes rondes en pavés qui accompagnent la promenade et créent des espaces de rencontres. Du nord au sud, il est jalonné par un alignement de Zelkovas du Japon qui apportent ombre et fraîcheur. Enfin, depuis la rue de la Follieuse, un cèdre de l'Atlas marque l'entrée du parking. Les stationnements en pavés engazonnés sont ombragés par un chêne à feuilles de saule.

La rampe d'accès au parking du sous-sol est quant à elle couverte aux deux tiers par des arches successives qui servent de support aux plantes grimpantes.

Les éléments forts à retenir



Appartements
du 2 au 4 pièces



Balcon ou jardin
privatif pour tous



Parking
en sous-sol



Local pour les vélos
dans chaque bâtiment

L'INTÉRIEUR



Des appartements avec vue, généreusement ouverts sur l'extérieur

Déclinés du 2 au 4 pièces, les 52 appartements de *Contemplations* ont été imaginés pour offrir un cadre de vie confortable et fonctionnel.

Les agencements ont été particulièrement étudiés afin de favoriser la lumière naturelle tout au long de la journée. Certains appartements sont ainsi traversants et profitent même d'une double orientation, gage d'un intérieur plus lumineux et d'une ventilation naturelle optimale.

Grâce à l'implantation optimisée des bâtiments, plusieurs logements bénéficient de vues dégagées sur la vallée, donnant tout son sens au nom donné à cette résidence. Quel plaisir de contempler jour après jour les paysages et le charme du cœur d'îlot. Ce cadre de vie s'apprécie davantage au sein des espaces extérieurs qui prolongent les appartements. Un jardin privatif protégé par des haies végétales ou un balcon baigné de soleil distillent calme et intimité.

Des prestations de qualité

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parking en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol

DÉCORATION

- Revêtement stratifié dans les pièces sèches
- Carrelage dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

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

RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Une résidence préservée et agréable à vivre

De seulement deux étages avec attique, les trois bâtiments de *Contemplations* prennent place entre l'avenue Victor Hugo et la rue de la Follieuse. Cette dernière accueille les accès pour les piétons et les véhicules. Un portail s'ouvre sur 14 places extérieures réservées aux visiteurs, tandis qu'une rampe mène au sous-sol où un parking de 103 places permet de stationner facilement voitures et deux roues.

Les piétons disposent quant à eux d'un portillon donnant sur une allée en lacets rejoignant les halls d'entrée. Longeant la résidence sur la partie nord, un cheminement piétonnier public a été créé afin de relier les deux rues. Au centre, un portillon offre une entrée supplémentaire aux résidents. L'ensemble des halls et des accès sont clos et sécurisés pour la tranquillité de tous.

Afin d'encourager les mobilités douces, chaque bâtiment intègre un local vélos en rez-de-chaussée. Ils totalisent 116 emplacements, dont 8 dédiés aux vélos de grande dimension.

Outre le travail sur l'architecture et l'aménagement du cadre paysager, *Contemplations* a aussi fait l'objet d'une réflexion sur le positionnement de ses bâtiments. Installés le long des limites séparatives, ils sont décalés les uns par rapport aux autres, multipliant les ouvertures sur le cœur d'îlot qui lui apportent ainsi un maximum de lumière naturelle.



CONTEMPLATIONS

152 rue de la Folleuse



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « ZA d'Amancy » à 300 m, ligne 330, vers la gare de La Roche-sur-Foron en 16 min ou vers le parc Rochexpo en 7 min

TRAIN

- Depuis la gare de La Roche-sur-Foron, TER vers Annemasse en 17 min ou Annecy en 33 min. Les lignes Léman Express 2 ou 3 relient Genève en 50 min

EN VOITURE

- Accès à l'A410 à 3 km, vers Annecy en 30 min
- Accès à l'A410 à 2,4 km, vers Genève en 35 min
- Accès à l'A40 à 6,1 km, vers Chamonix-Mont-Blanc en 49 min
- Aéroport international de Genève à 32 min en voiture

EN AVION

- L'aéroport international de Genève permet de rejoindre Paris en seulement 1h15

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

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 m² 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



Villas Aravis - Saint-Pierre-en-Faucigny
Agence d'Architecture David Ferré



Les Clos du Frêne - Marignier
Agence d'Architecture David Ferré



Sévrier - Les Terrasses du Lac
Agence d'Architecture Yves Poncet & David Ferré



Annemasse - Patio Saint-Joseph
Architecte : Inostroza & Deturche

NOTRE NOTE NATIONALE

 **immodvisor**

+ de 5 000 avis

4,5 / 5





LNC.FR

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation