



L'Orée du Lac



Profitez d'une existence paisible
dans un environnement naturel de toute beauté !

Sciez-sur-Léman, un cadre de vie grandiose entre lac et montagnes

Sur la rive sud du lac Léman, à 7 km de Thonon-les-Bains, Sciez vous invite à découvrir la douceur de vivre du golfe de Coudrée dans le Bas-Chablais. Ici, les 6 360 habitants de la commune profitent des eaux limpides du lac, de l'oxygénation de 850 ha de forêt, mais aussi de la proximité avec les stations de ski des Portes du Soleil, de Chamonix ou de Megève...

Comptant centres équestres, tennis club, dojo ou encore stade de football, la commune soutient la pratique sportive. Été comme hiver, son environnement d'exception invite à une multitude d'activités de pleine nature : sports nautiques, randonnée, accrobranche, promenades à cheval ou avec chiens de traîneaux, balades à vélo, ski...

Au quotidien, une soixantaine d'établissements et de commerces animent le tissu économique. Le bien-vivre ensemble est entretenu par un certain nombre de rendez-vous conviviaux annuels comme la FoirExposition, le festival du Soleil, la fête du nautisme, ou encore la fête du lac.

Membre de Thonon Agglomération et du Grand Genève, Sciez réunit toutes les conditions propices à l'épanouissement personnel, familial et professionnel. L'aura de Genève à 26 km avec ses 39 organisations internationales et les 550 000 emplois de son territoire n'y est pas étrangère. La proximité de la gare de Perrignier désormais desservie par la ligne 1 du CEVA-Léman Express est un atout majeur au service de la mobilité des actifs transfrontaliers.



Bonnatrait : un hameau méritant si bien son nom

L'Orée du Lac vous offre une existence agréable et paisible dans un décor privilégié : le blanc d'un splendide panorama sur les Alpes, le bleu du lac Léman et le vert des forêts et des chemins de randonnée oxygénant la commune. Le quartier Bonnatrait est l'un des plus réputés de Sciez. Et pour cause : vous êtes à 1 km du port de plaisance, de la plage engazonnée, de la base nautique (pédalos, planches à voile, stand up paddle, canoë-kayak) et de l'école de plongée. Côté loisirs, vous trouvez aussi de nombreux équipements à moins de 1,5 km : tennis club, dojo, stade de football, théâtre Le Guidou, bibliothèque, école de musique, parc cinématier des Aigles du Léman...

L'école des Buclines accueille les enfants de maternelle et de primaire à seulement 150 m. Les plus grands sont à 10 min à vélo du collège Théodore-Monod de Margencel. Le bus à 200 m rejoint le lycée de Thonon en 15 min ou le centre de Genève en 1 h env. Au côté pratique du supermarché et de la supérette du centre-bourg s'ajoute la convivialité du marché du samedi matin.

En termes de mobilité, les actifs transfrontaliers plébiscitent la localisation attractive de *L'Orée du Lac*. L'avenue de Bonnatrait facilite l'accès à Genève, Thonon ou Évian, sans oublier à 6 min en voiture la gare de Perrignier avec le CEVA/Léman Express !





Vue côté jardin - Bâtiments A et C



Vue depuis la route de Perrignier - Bâtiments A et B

Une architecture contemporaine mise en scène par la lumière

En retrait de la route de Perrignier, à deux pas de l'avenue de Bonnatrait, vous découvrez une copropriété à dimension humaine, conçue par l'agence Oworkshop. Les 3 résidences composant *L'Orée du Lac* séduisent par leur écriture architecturale pure, lisible et aérienne.

Les façades sont mises en valeur par les jeux de contraste raffinés entre des enduits blanc cassé et marron, par des garde-corps en verre opalin préservant l'intimité, tout en laissant filtrer la lumière vers les intérieurs... La combinaison harmonieuse de ces éléments sculpte et rythme les bâtiments de volumes en saillie et en creux. Leur hauteur est visuellement adoucie par un attique au dernier niveau accueillant des appartements aux airs de villas sur le toit.

Par cette identité, *L'Orée du Lac* nourrit le dialogue entre les constructions traditionnelles et contemporaines neuves qui l'environnent, participant à une modernisation résidentielle équilibrée du quartier.

Savourez tous les attraits de beaux extérieurs

Au centre, comme en périphérie des volumes, les espaces verts privés et collectifs sont omniprésents. Ils confèrent à *L'Orée du Lac* un cadre des plus esthétiques. Ici, pommiers, poiriers, érables et noyers s'associent à des plates-bandes de graminées et de vivaces (petites pervenches, menthe, romarin, valériane...).

Agrémenté d'une placette, le jardin commun est aussi vivant qu'agréable. Un merveilleux endroit qui fait le bonheur des enfants et des grands, aspirant à venir y jouer, se détendre...

Les prolongements extérieurs des appartements se réclament de cette même philosophie du bien-être : jardins individuels avec terrasse bordés de haies denses, profondes loggias. S'y ajoutent de superbes terrasses dont quelques-unes aux dimensions hors normes, partiellement abritées par un débord en toiture.

Aux derniers niveaux de certains bâtiments, ces belvédères réservent en prime des perspectives oxygénantes sur les reliefs du parc naturel régional du Jura vaudois et sur le massif du Chablais.





Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *L'Orée du Lac* s'étend du 2 au 5 pièces. 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. Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double orientation, voire triple exposition associée à une configuration traversante pour les logements familiaux en attique des bâtiments.

Cette poly-orientation garantit des points de vue différents sur le paysage, mais aussi des pièces lumineuses en toute saison, faciles à aérer naturellement et agréables à vivre en hiver comme en été. Atout pratique en faveur de l'optimisation de la capacité de rangement : un cellier privatif indépendant du logement, situé sur le palier.



Un lieu de vie sous le signe de la tranquillité et de l'harmonie

L'Orée du Lac s'invite dans le voisinage immédiat d'un bel espace de convivialité et de rencontres entre voisins : la placette paysagée avec jeux d'enfants. Sur la route de Perrignier, un portillon piéton sécurisé s'ouvre sur l'allée centrale et les cheminements doux desservant les 3 halls d'entrée.

Quelques places de stationnement sont directement accessibles depuis la rue. Située au nord de la parcelle, la rampe d'accès au parking en sous-sol, intégrant également des emplacements pour les deux-roues motorisés, est sécurisée par une porte automatique.

La propriété comprend également des locaux pour les vélos et les poussettes en rez-de-chaussée, à destination des amateurs de mobilité active.



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*
- Parkings en sous-sol fermés
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par le décorateur : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



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
- Carrelage dans les pièces de vie et pièces d'eau
- Parquet stratifié dans les chambres

Confort et maîtrise de vos consommations

- Volets roulants électriques
- 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

Exemples de réalisations en Haute Savoie



Les terrasses de l'Helvétie - Ambilly
Architecte : Cabinet Oworkshop



Les terrasses du lac - Sévrier
Architecte : David Ferré



Les Hauts du Lac - Anthy-sur-Léman
Architecte : David Ferré



Un promoteur important de l'immobilier

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 : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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 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 01/01/2022.
** BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.

