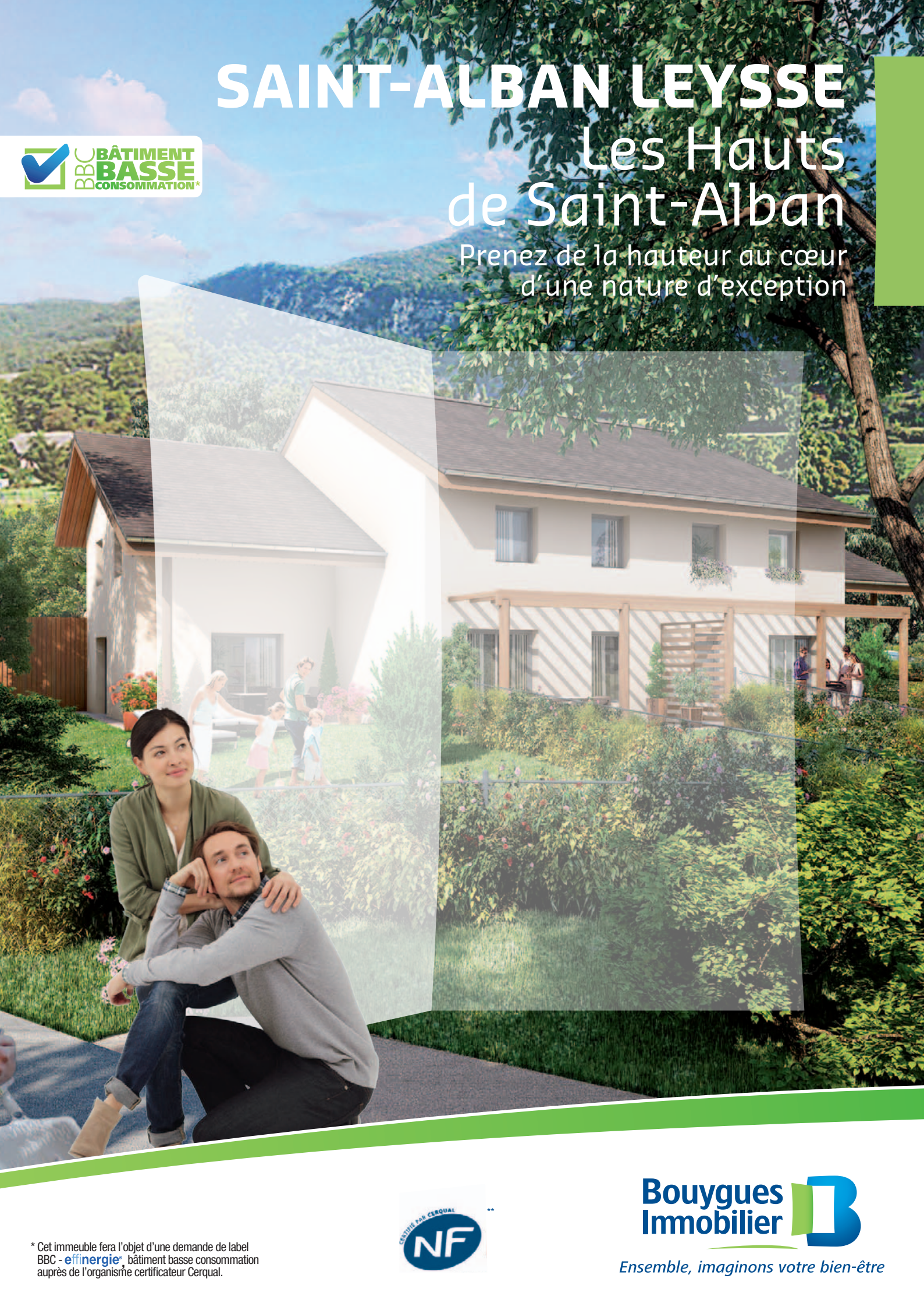


SAINT-ALBAN LEYSSE

Les Hauts de Saint-Alban

Prenez de la hauteur au cœur
d'une nature d'exception



* Cet immeuble fera l'objet d'une demande de label
BBC - **effinergie**® bâtiment basse consommation
auprès de l'organisme certificateur Cerqual.



**Bouygues
Immobilier** 

Ensemble, imaginons votre bien-être

À Saint-Alban Leysse, l'art de vivre s'écrit en majuscules

Adossée au Nivolet et baignée de soleil, Saint-Alban Leysse offre l'avantage de conjuguer vie au naturel et proximité d'un grand centre urbain. Riche de cette position géographique privilégiée, la commune qui figure au rang des plus prisées du bassin chambérien révèle un caractère authentique et encore largement préservé dans sa partie rurale qui abrite notamment de beaux domaines vinicoles. A seulement 5km des commerces du centre de Chambéry, nichée sur les hauteurs, dans un tableau champêtre, la résidence « Les Hauts de Saint-Alban » dévoile une qualité de vie unique où la tranquillité se marie harmonieusement à un environnement pratique, favorable à l'épanouissement de chacun.



Le mot de l'architecte

Raymond BRUN - Atelier Raymond Brun

Sur la route en impasse qui mène au hameau de Pragondran, au pied de la montagne du Nivolet, sur un coteau sud surplombant la Combe de Chambéry, ouvert sur le massif des Belledonnes et le Granier, se trouve un plateau intermédiaire privilégié, légèrement en pente vers le sud, entouré de zones naturelles boisées.

Prenant en compte les caractéristiques de vues et d'ensoleillement du site, ainsi que la qualité de vie des habitants, le projet se présente sous la forme de petits immeubles à toitures terrasses, et aux formes contemporaines ainsi que des maisons groupées et individuelles..

Ce projet a été conçu en privilégiant le confort et l'agrément des logements, tous largement ouverts vers le soleil et les vues, et présentant de larges terrasses ou balcons, très souvent abrités et aux vis-à-vis limités. Ces espaces extérieurs sont conçus dès le départ comme faisant partie intrinsèque des logements, à la manière d'une pièce supplémentaire.

La conception et l'implantation des bâtiments autorise d'excellentes performances énergétiques, et un grand confort en été facilité par la ventilation naturelle.

Les maisons, d'architecture plus traditionnelle, reprennent une typologie locale appréciée, avec des toits à deux pans et des parties en bardage bois, en rapport avec les quelques maisons existantes bordant le site.

Tous ces bâtiments sont distribués sur le terrain de façon à préserver les vues de chacun, et à créer une zone naturelle au centre, qui permettra aux habitants de prendre contact très facilement avec la nature omniprésente dans ce lieu.



Le présent sourit quand le passé rencontre l'avenir

“Un environnement fascinant s’offre à vous “...

Au pied des sommets du massif des Bauges et traversée par la Leysse, rivière alpine dont elle tire en partie son nom, la ville de Saint-Alban Leysse profite d’abord de sa proximité avec Aix-les-Bains et du lac du Bourget dont elle n’est éloignée que d’une vingtaine de kilomètres, et **surtout de son illustre voisine, Chambéry que quelques minutes suffisent à rejoindre.** Ainsi parfaitement située **aux portes des parcs naturels de la Chartreuse, des Bauges et de la Vanoise,** la commune bénéficie en ses alentours de la présence du lac d’Aiguebelette « joyau de l’Avant Pays Savoyard » et des plus importants domaines skiables d’Europe. Autant d’atouts naturels qui confortent son attractivité et encouragent son développement, **dans le sillon de la métropole chambérienne dont elle constitue l’une des pierres angulaires.** Son ensoleillement remarquable achève quant à lui de parfaire un décor propice au bien-être des habitants.





Fenêtre ouverte sur le bien-être aux portes de Chambéry

Espace résidentiel par excellence séparé de Chambéry par la commune de Bassens sur le territoire de laquelle se trouve un grand centre commercial, Saint Alban-Leysse conjugue développement économique et cadre de vie.

De nombreuses entreprises à vocation internationale ont ainsi élu domicile en périphérie de la ville, tandis que l'activité commerciale s'avère foisonnante avec à la fois **une zone commerciale attractive, de nombreux commerces de proximité et un marché** hebdomadaire le mercredi matin place du Commerce.

Un dynamisme qui s'accompagne d'infrastructures performantes : à titre d'exemple deux centres de formation professionnelle complètent écoles maternelles et primaires et un collège. **Les transports vers le centre-ville de Chambéry** s'effectuent quant à eux grâce notamment aux lignes 12 et 25 de la STAC qui desservent plusieurs arrêts dans la commune.



- Chambéry : 5km
- Annecy : 55km

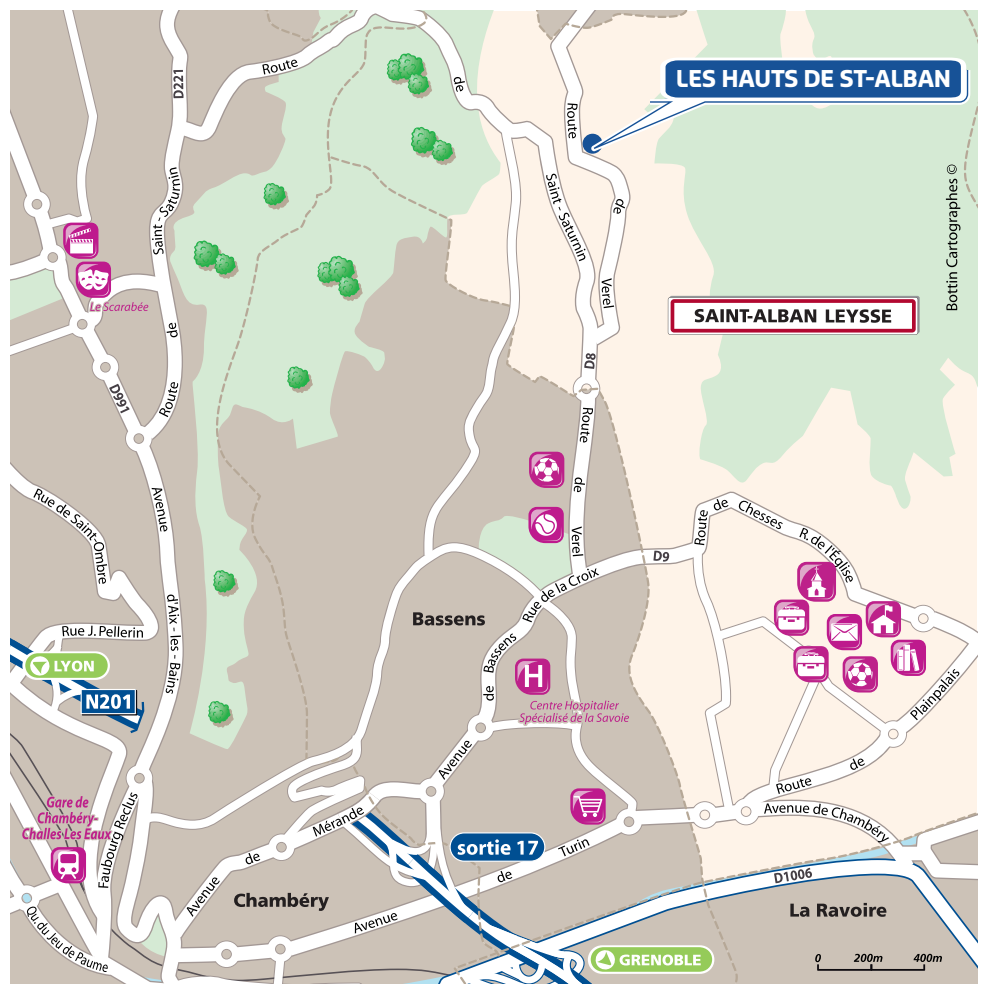
- Genève (aéroport) : 90km
- Lyon : 110km



Un lieu rare et privilégié au cœur d'un décor bucolique

Dominant la vallée de Chambéry depuis les hauteurs de Saint-Alban Laysse, au cœur d'un **décor aux accents bucoliques parsemé de bois et de vergers**, la résidence « Les Hauts de Saint-Alban » bénéficie d'une situation remarquable à plus d'un titre. Depuis ce havre de sérénité, il vous suffira de moins de 5 minutes en voiture pour rejoindre le cœur de la ville, ses commerces de proximité, son marché et ses écoles. L'autoroute A41 n'est quant à elle qu'à une dizaine de minutes de chez vous, tandis que la rocade de Chambéry (sortie 18) est située à 5km seulement. Un atout certain pour **gagner rapidement le centre-ville de la capitale des Ducs de Savoie et la gare TGV de Chambéry - Challes-les-Eaux**.

Proximité, sérénité, et simplicité... Assurément tous les ingrédients sont ici réunis pour vous offrir une vie harmonieuse.



Vivre aux sources du bien-être

Pour vivre ou investir, la résidence « Les Hauts de Saint-Alban » vous offre le meilleur de la nature associée à une architecture et un confort contemporain **conforme aux attentes actuelles en matière d'espace, de lumière et d'économies d'énergie** grâce au label BBC (Bâtiment Basse Consommation).



La situation de chaque petit bâtiment a ainsi fait l'objet d'une réflexion attentive visant à favoriser l'intimité, les meilleures orientations et l'éclairage naturel des appartements. Un atout majeur permettant d'offrir aux résidents **des vues dominantes sur les massifs alentours tout en limitant les vis-à-vis.**



Maisons ou appartements donnez des ailes à vos projets

C'est sur les hauteurs de Saint-Alban Leysse, en lisière d'un bois, quelques centaines de mètres après le hameau de La Clusaz que se dévoilent discrètement « Les Hauts de Saint-Alban » comme **protégés des regards par l'environnement naturel des lieux.**

Epousant l'inclinaison naturelle du terrain vers le sud, la résidence propose une diversité d'habitats répondant aux attentes de chacun. **Maisons 4 et 5 pièces reprenant à leur compte les codes architecturaux régionaux ou appartements du 2 au 4 pièces prolongés de jardins privés, de balcons ou de terrasses,** tous les logements s'ouvrent largement sur la nature et bénéficient pour la majorité d'entre eux d'une orientation au sud, gage du meilleur ensoleillement. A noter qu'à partir des 3 pièces, les appartements profitent d'une double orientation.



Tous nos programmes font l'objet d'une demande de labellisation BBC-effinergie®



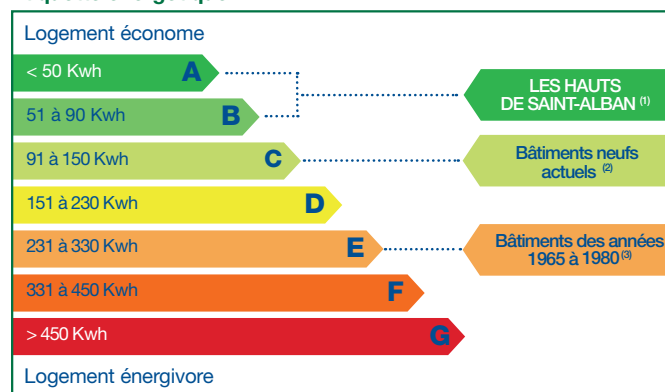
Un bâtiment labellisé BBC*, c'est :

- un bâtiment écologique plus respectueux de l'environnement
- un bâtiment économique avec une consommation d'énergie en moyenne deux fois inférieure à celle d'un logement récent
- un bâtiment bénéficiant des dernières techniques innovantes en matière de construction et d'équipements

Réduisez votre consommation d'énergie.

Habiter un Bâtiment Basse Consommation (BBC-effinergie) conçu par Bouygues Immobilier, c'est l'assurance d'un confort optimisé, à travers un logement **économique en énergie et respectueux de l'environnement**. Pour obtenir de telles performances, toute la conception a été réinventée afin d'atteindre l'ultra performance du bâtiment et d'en limiter ses besoins en ressources.

Etiquette énergétique



Valeur en Kwhep/m² shon/an, concerne la consommation énergétique moyenne de l'immeuble en chauffage, ventilation, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire et éclairage des locaux. Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un diagnostic de performance énergétique pour chaque logement remis à leurs acquéreurs lors de la livraison.

(1) Répondant aux objectifs de 50 kwhep/m² shon/an pondérés de 40 à 65 kwhep/m² shon/an en fonction de l'altitude et de la localisation du programme.

(2) Répondant à la réglementation thermique de 2005 en vigueur.

(3) Répondant à la réglementation thermique de 1975.



Faites le choix d'un **logement au naturel**

Des équipements plus
écologiques et plus
économiques :

- Un système de ventilation régulé et optimisé pour une meilleure *qualité de l'air*
- Une isolation renforcée pour une *meilleure maîtrise de l'énergie*
- Des vitrages performants pour un *confort optimal hiver comme été*
- Mise en place d'équipements de production de chauffage et eau chaude sanitaire à *faible consommation d'énergie*



Optez pour le **bien-être intérieur**

Des prestations pour un nouvel art de vivre

- Chaufferie individuelle au gaz pour les maisons et appartements
- Carrelage en partie jour
- Revêtement stratifié dans les chambres
- Peinture blanche murs et plafonds
- Menuiseries PVC et double-vitrage
- Meuble vasque, miroir et bandeau lumineux dans la salle de bains
- Baignoir et receveur douche en acrylique



Exemple d'appartement T4

Lot n°A01; Surface habitable : 78,45m²

Terrasse : 23,40m²

L'expertise et la qualité

Bouygues immobilier



Au cœur de ses actions, Bouygues Immobilier accorde une importance particulière à l'innovation au service de ses clients, au développement durable et à la qualité technique et architecturale de ses bâtiments. Ces engagements s'illustrent par la certification **NF Logement et la labellisation BBC-effinergie®** qui s'appuient sur des contrôles stricts appliqués à l'ensemble de ses nouveaux programmes. Engagé par ailleurs dans une politique volontariste en matière de satisfaction client, Bouygues Immobilier vous accompagne de la réservation à la livraison de votre logement. Votre Responsable Relation Client et nos équipes vous guident et vous informent tout au long de la réalisation de votre projet.

Choisissez votre harmonie

Profitez d'un **Espace Client** dédié à votre confort dans lequel vous choisissez vos prestations, en bénéficiant des conseils de **Responsible Relation Client**.



Nous vous accompagnons à chaque moments clé de votre projet

Un interlocuteur unique et dédié à chaque étape de votre projet vous apportera informations et conseils et vous accompagnera dans la personnalisation de votre logement.



Bouygues Immobilier, un savoir-faire reconnu depuis plus de 50 ans

Opérateur engagé de la ville durable, Bouygues Immobilier développe depuis plus de 50 ans des projets immobiliers résidentiels, tertiaires et commerciaux dans plus de 230 villes en France et en Europe. Bouygues Immobilier a été le premier promoteur certifié ISO 9001 en France.



Des logements
tournés vers
l'avenir

Nos engagements :

- L'accompagnement client
- La certification NF Logement
- Tous nos programmes font l'objet d'une demande de labellisation BBC-effinergie®



Les Hauts de Saint-Alban

**Bouygues
Immobilier** 

Ensemble, imaginons votre bien-être