LE LYAUD - 74 - 126, route des Voigères

Vivre l'instant suspendu

Les Balcons
DU LYAUD

Les Balcons
DU LYAUD

PRÊTS POUR L'ÉVASION ? BIENVENUE AU LYAUD !

De Lamartine à Cocteau, en passant par Modiano, le Lac Léman inspire depuis toujours artistes, passants et autochtones. Si sa beauté fascine, ses rivages peuplés d'une faune & une flore remarquables captivent. Ici, sur les hauteurs du lac, **Le Lyaud offre à ses habitants un voyage onirique sur les eaux du Léman,** pour chaque jour baigner dans le bonheur.

TOUT UN MONDE S'OUVRE À VOUS

Au coeur de la métropole internationale du Grand Genève, **en surplomb de l'un plus beaux lacs d'Europe** et à moins d'une heure d'avion de Paris, de Bruxelles ou de Barcelone, **Le Lyaud a tout d'un petit centre du monde !**

Ici, le temps semble suspendu, serein, privilégié. On ne soupçonne pas **qu'à moins de 10 km, l'effervescence urbaine et thermale de la ville de Thonon-les-Bains** s'érige en place forte de l'activité frontalière. Le territoire du Chablais compte par ailleurs de multiples entreprises de taille, dont la croissance renforce chaque année la portée économique de la région. Enfin, **à seulement une heure de route, Genève, capitale mondiale de la Paix, abrite 200 organisations internationales,** dont l'ONU, l'OMS, le CERN, ainsi qu'un grand nombre de multinationales aux savoir-faire de pointe.

ENTREZ DANS LA CONFIDENCE D'UN VILLAGE

Au balcon de la ville de Thonon-les-Bains, à l'abri des regards et des nuisances urbaines, **le village du Lyaud réserve jalousement son grand air, sa douceur forestière, ses vues panoramiques** et son art de vivre à ses 1 700 habitants. On vit là en toute sérénité, au fil de l'animation paisible de l'école, de la boulangerie, de la supérette, des merveilleuses randonnées et de la pleine nature. **L'atmosphère est authentique, le bien-vivre véritable.**

COMMERCES

> Supérette D'Joss (bar, restaurant, dépôt de pain, Poste, point presse) à 400 m.

> Marché de producteurs tous les samedis.

ÉCOLES

› Groupe scolaire (école maternelle et élémentaire) à 100 m.

› Micro-crèche à 600 m.

LOISIRS

› Association sportive de football du Lyaud.

› Tennis club Le Lyaud.

› Foyer rural culturel Armoy-Le Lyaud.

› Compagnie de Théâtre.

› Ski club Chablais Nordic (siège du club à la Mairie du Lyaud).

› École de musique Le Lyaud-Armoy.

› Club Lyaud pétanque.

SANTÉ

› Une maison médicalisée regroupe un kinésithérapeute, un ostéopathe et deux orthophonistes, à 600 m.

SKI

› Station de ski de Morzine et Avoriaz en moins d'1 h.

UNE NOUVELLE ADRESSE, UN NOUVEAU VOYAGE

VIVRE BIEN, GRANDIR MIEUX, S'ÉPANOUIR VRAIMENT…

…Dans un lieu de vie accueillant en phase avec son époque, en ligne avec le confort d'aujourd'hui et en osmose avec les aspirations de ses habitants. Telles sont les promesses des Balcons du Lyaud à travers un emplacement privilégié et une expression architecturale locale, en écho à la délicatesse des lieux.

Organisé en deux bâtiments, l'ensemble reprend les codes traditionnels régionaux entre charpente bois et toiture à plusieurs pans, dans **une écriture architecturale fluide entièrement tournée vers la nature environnante.**

LE MOT DE L'ARCHITECTE

Yohann Forel – *58 BIS Architectes*

« La résidence Les Balcons du Lyaud est située au cœur de vie du village Le Lyaud, à deux pas de la mairie, de l'église, de la micro crèche, du cabinet médical et de l'école primaire. Ici, on est proche de tout… en pleine nature. Elle bénéficie de la sérénité de son emplacement et tire parti du cadre et d'une orientation très favorable à un réel confort.

La majorité des logements ont des vues dégagées soit sur les champs voisins soit sur le Lac Léman au lointain, ainsi que sur les collines environnantes. De larges ouvertures dans toutes les pièces permettent à la lumière naturelle d'irradier les intérieurs pour le bien-être des occupants. Ces espaces se prolongent tous sur des terrasses ou balcons généreux.

L'architecture est simple et traditionnelle dans le respect des codes architecturaux de la région. Ainsi, les constructions sont couvertes de vastes toits en pente avec des débords qui protègent tant les balcons que les pieds de façade. Durables et d'entretien facile, les matériaux sélectionnés renforcent le caractère recherché et l'intégration de la résidence dans son environnement.

Les extérieurs comptent une part importante d'espaces végétalisés, qu'ils soient des jardins privatifs ou des espaces communs à la résidence. Tous participent à la qualité visuelle générale du lieu mais aussi à la qualité de l'air et à la réduction des surchauffes estivales.“

PLAISIRS SIMPLES & CONFORT ABSOLU

Exemple d'un 3 pièces (lot B207)
de 64,84 m² avec un balcon de 18,90 m²

ÉVADEZ-VOUS CHEZ VOUS !

Entre lac et montagnes, les appartements **du 2 au 4 pièces des Balcons du Lyaud invitent à la tranquillité** et à la contemplation. Du rez-de-chaussée au dernier étage**, la lumière s'impose en pièce maîtresse de tous les logements**, gommant les frontières dedans-dehors. Balcons, terrasses et rez-de-jardins prolongent tous les appartements pour mieux renforcer cette **sensation d'espace et d'ouverture.**
À l'intérieur, les surfaces généreuses laissent place à un agencement entièrement personnalisable **pour un style de vie qui vous ressemble.**

" SPLENDIDE !
AUX 2e ET 3e ÉTAGES, LES PIÈCES DE VIE SE JETTENT DANS L'IMMENSITÉ DES PAYSAGES, TOUT NATURELLEMENT. "

DES PRESTATIONS SOIGNÉES

POUR UN BIEN-ÊTRE UNIQUE

ESTHÉTIQUE

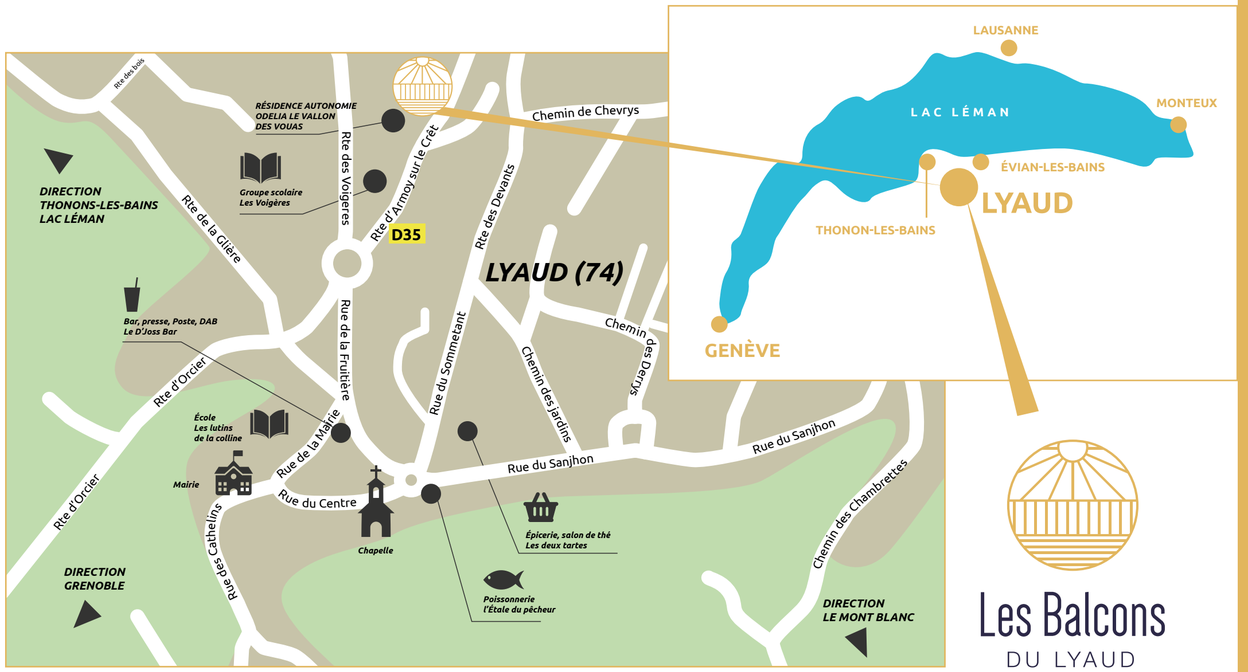
- Halls d'entrées et parties communes décorés par notre architecte d'intérieur
- Peinture blanche sur les murs et plafonds
- Menuiseries extérieures en PVC
- Salles de bain et salles d'eau équipées d'un plan vasque agrémenté d'un miroir, d'une applique lumineuse et d'un radiateur sèche serviette.

CONFORT

- Cloisons de 72 mm
- Fenêtres et baies vitrées à double vitrage
- Volets roulants électriques dans les séjours et chambres
- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle au gaz
- Revêtement stratifié dans les chambres
- Carrelage au sol 45 X 45 cm dans les pièces de vie et dans les pièces humides
- Buanderie ou cellier dans certains appartements
- Faïence toute hauteur au droit des douches et des baignoires
- Cave individuelle de rangement au sous-sol.

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès aux halls d'entrée par digicode, vidéophone, badge Vigik©
- Porte palière avec serrure sécurisée 3 points A2P*
- Éclairage automatique par détecteur de présence dans les parties communes
- Local à vélos, trottinettes et poussettes dans chaque entrée sous contrôle d'accès
- Stationnement en sous-sol (certains boxés), accessible et sécurisé par une porte automatique à télécommande.



Les Balcons
DU LYAUD

LES ACCÈS

EN TRANSPORTS EN COMMUN

LE LYAUD > THONON-LES-BAINS
par la ligne 111, en 15 min.

ÉVIAN-LES-BAINS / THONON-LES-BAINS > GENÈVE
› Léman express Ligne 1, en moins d'1h
› Ferry N1 et N2, accès direct à Lausanne en moins d'1h.

EN VOITURE
› Thonon-les-Bains à 14 min
› Évian-les-Bains à 20 min

MIEUX SE LOGER C'EST VIVRE MIEUX

ôm2c a bâti son savoir-faire dans la conception et la réalisation de logements neufs : immeubles résidentiels ou maisons individuelles groupées. Plaçant toujours les besoins et exigences de chacun au cœur de nos créations, votre futur logement est conçu avec la plus grande exigence autant en matière d'habitat que de qualité de vie.

Parce que votre vœu de devenir propriétaire - ou d'investir dans le logement - est précieux, ôm2c lui offre un cadre à sa mesure. Une sélection rigoureuse de l'emplacement, des constructions durables, un attachement à la perfection dans chaque détail (de la conception à la réalisation), une relation basée sur le respect des engagements et la maîtrise des coûts… autant de valeurs qui ont construit notre réputation et conduisent notre action quotidienne à améliorer votre cadre de vie et vous garantir un investissement pérenne.

ôm2, c'est une marque du Groupe em2c, aménageur promoteur, constructeur indépendant depuis plus de 30 ans.

ôm2c
PROMOTEUR
de coups de cœur

UN PROJET QUI RESPECTE SON ENVIRONNEMENT

Sur cet emplacement unique, porteur d'histoire rurale forte, nos partenaires et nous-mêmes, par respect autant pour les anciens que pour tous les habitants du village, ont décidé de concevoir une architecture qualitative et vernaculaire avec un architecte local.

Les deux bâtiments, de taille humaine, s'intègrent parfaitement dans le paysage et se mettent en valeur l'un l'autre. La proximité de la maison des anciens nous a conforté dans ce choix.

Les appartements sont spacieux, bénéficient de vues généreuses, d'espaces de vie agréables et sont à la pointe du confort d'utilisation et des normes énergétiques.

Chablais Habitat a un faible pour la belle et sympathique commune du Lyaud et un souci permanent pour ses habitants et pour la préservation des sites où nous y construisons nos logements.

Chablais Habitat

SCCV LE LYAUD VOIGERES - 14 chemin de la Plaine Vourles (69390) SIREN 852790740. Document non contractuel. Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptation.
Perspectives 3D : Empreinte Virtuelle. Crédit photo : AdobeStock. Création : Melbourne - Janvier 2022.

Vivre l'instant suspendu

ESPACE DE VENTE
(sur rendez-vous)

9 square Aristide Briand - THONON-LES BAINS

RENSEIGNEMENTS
www.om2c.fr - 04 72 31 94 48

Une co-promotion

Chablais Habitat

ôm2c
PROMOTEUR
de coups de cœur