

La Petite-Glâne

Les Montets





Estavayer-le-Lac

Les Montets

La Petite-Glâne

La Petite-Glâne

Lovée au cœur de la campagne fribourgeoise, entre le lac de Neuchâtel et les Préalpes, la résidence de la Petite-Glâne est un havre de tranquillité. Devenez propriétaire dans ce cadre idyllique, à proximité immédiate des centres urbains de la région et des grands axes routiers. Jouissant d'un environnement calme en pleine nature, à la limite d'une belle et vaste zone agricole, la Petite-Glâne répondra à vos envies de quiétude.

La Petite-Glâne, seule résidence du quartier, allie discrétion et sécurité. Bordée au nord par le cordon boisé de la charmante rivière qui lui donne son nom, et au sud par une haie naturelle et des champs à perte de vue, la Petite-Glâne bénéficie d'un environnement naturel rare.

Vous accéderez à la résidence par la petite route de la Rapetta qui longe la parcelle au nord. Des places de stationnement sont à disposition dans un parking privé sous-terrain. Quant aux piétons, ils peuvent suivre deux parcours différents en provenance du centre du village.

Les matériaux utilisés pour votre intérieur sont sélectionnés pour leurs qualités et leur durabilité. Un soin particulier est apporté aux finitions comme à la conception de l'ensemble. Chaque appartement est pensé pour garantir la tranquillité et l'intimité de chacun. Ainsi, où que vous soyez, vous pourrez cohabiter sans gêne avec vos voisins.

Conçue selon un concept environnemental novateur, la Petite-Glâne intègre des technologies énergétiques de pointe. Que ce soit au niveau du système de chauffage, de la récupération de l'énergie ou du mode de construction, la protection de l'environnement est au centre des préoccupations, avec à la clé des économies budgétaires importantes pour les propriétaires. Été comme hiver, la température est régulée de manière extrêmement précise et efficace, alliant confort et respect de l'environnement.

A la Petite-Glâne vous êtes sûr de trouver l'objet qui vous convient. La résidence propose en effet un large éventail de configurations. Du 2.5 pièces au 5.5 pièces en duplex, chaque appartement est traversant et propose des jardins et des terrasses qui s'ouvrent au nord et au sud, créant ainsi un lien privilégié avec la nature environnante.



Une région en plein essor

La résidence de La Petite-Glâne se situe dans le district de la Broye fribourgeoise. Cette enclave dans le canton de Vaud, composée de plusieurs communes autour d'Estavayer-le-Lac, bénéficie d'une dynamique très positive.

Traditionnellement agricole, la Broye connaît en effet un essor formidable depuis la construction de l'autoroute A1. La population est en forte augmentation et le développement économique suit cette tendance. Les secteurs des services et de l'industrie sont en pleine expansion et contribuent à offrir de nombreux emplois.

De plus en plus de Neuchâtelois, Vaudois et Bernois viennent s'installer dans la région. Ils y sont attirés par la proximité, la nature préservée, une fiscalité et des conditions de logement intéressantes.

A 3 minutes de la jonction d'autoroute d'Estavayer-le-Lac, et à quelques encablures des principaux axes et centres urbains de la région, vous trouverez ici un environnement exceptionnellement préservé.

Le lac de Neuchâtel est à 10 minutes de chez vous. Plage, baignades, promenades et détente sont accessibles en un rien de temps. Sur les rives, la réserve naturelle de la Grande Cariçaie est le plus grand marais lacustre de Suisse. Elle abrite de nombreuses espèces protégées. Chaque balade est ainsi l'occasion de nouvelles découvertes.

Un vaste réseau de pistes cyclables balisées arpente la région. Il fait le bonheur des cyclistes et des familles, qui peuvent ainsi parcourir en toute quiétude la plaine de la Broye... L'immeuble se trouve par ailleurs à deux pas de magnifiques sentiers. Liberté, sécurité et beauté sont des atouts essentiels pour les familles.



ESTAVAYER-LE-LAC, UNE PETITE VILLE RICHE DE POSSIBILITÉS

Petite cité médiévale chargée d'histoire, la ville d'Estavayer-le-Lac compte 6'000 habitants et se situe à 5 minutes de la résidence de la Petite-Glâne. Tout au long de l'année, le charme de sa vieille ville attire les visiteurs, qu'ils viennent de la région ou d'ailleurs.

L'offre touristique et sportive est intéressante. Les pieds dans l'eau, la ville comporte deux plages et de nombreux sports nautiques y sont proposés. Un centre de tennis et une piscine couverte viennent compléter l'éventail des activités.

La salle de spectacle de la Prillaz, qui peut accueillir 500 personnes, affiche un programme culturel varié, du vaudeville au théâtre contemporain, en passant par différents concerts. L'été, l'Estivale et le Free4Style animent les belles soirées au bord du lac.

LE PARADIS DES PLAISANCIERS

Les amateurs de navigation trouveront leur bonheur à Estavayer-le-Lac. Plaisanciers, juniors et compétiteurs peuvent profiter d'une infrastructure accessible à tous. Le Cercle de la Voile compte environ 600 membres. Des stages y sont organisés, et le Club House est le lieu de rencontre privilégié des navigateurs de tous horizons.

DES GOLFS EN PLEINE NATURE

Dessiné par l'architecte français Yves Bureau, le golf de Payerne est accessible en 10 minutes. Une magnifique demeure du 18^{ème} siècle abrite le Club House. Le parcours 18 trous, par 70, s'étend sur 5'450 mètres. La végétation riche et diversifiée, le panorama, les ondulations du terrain et les qualités techniques du parcours en font un endroit agréable où l'on revient volontiers.

A 20 minutes de la Petite-Glâne, le golf de Vuissens s'intègre dans un site protégé. Animé par les diverses perspectives visuelles, le parcours alterne parties boisées, fleurs, rivière et petits lacs. Jérémey Pern, le célèbre architecte qui l'a dessiné, a su tirer parti du site pour proposer aux golfeurs un superbe parcours 18 trous, par 72, sur 6'179 mètres.

DES LIEUX D'HISTOIRE

Dès la plus haute Antiquité, le village de Montet formait avec Estavayer-le-Lac, Autavaux, Forel, Rueyres, Montbrelloz, Morens, Bussy, Sévaz, Frasses, Aumont, Granges-de-Vesin et Franex, une seule et même communauté.

En 1350, Isabelle de Châlon, Dame de Vaud et d'Estavayer, en fit la concession en faveur des nobles, des bourgeois et des habitants.

Les familles Lanthen-Heidt et de Praroman furent Seigneurs de Montet aux 17^{ème} et 18^{ème} siècles et c'est à Anne-Marie de Lanthen-Heidt qu'on doit l'église, qu'elle fit construire à ses frais en 1660. Quinze ans plus tard, Montet, jusqu'alors partie de la paroisse de Cugy, forma sa propre paroisse.

La communauté fut dissoute le 30 janvier 1852 par le Conseil d'Etat du Canton de Fribourg, et les biens furent partagés. En 1908, une école fut construite. Aujourd'hui, le village est rattaché au canton de Fribourg.

FISCALITE

Canton	Commune (revenus)	Commune (fortune)
100%	77.4%	77.4%

COMMERCE

Les Montets _____ 2 min

ECOLE | SECONDAIRE | SUPÉRIEUR

Les Montets - Nuvilly _____ 5 min
Cycle d'orientation de la Broye, Estavayer-le-Lac _____ 5 min
Gymnase international de la Broye, Payerne _____ 10 min
Ecole professionnelle, Payerne _____ 10 min
Hautes écoles & Université, Fribourg _____ 26 min

SPORT

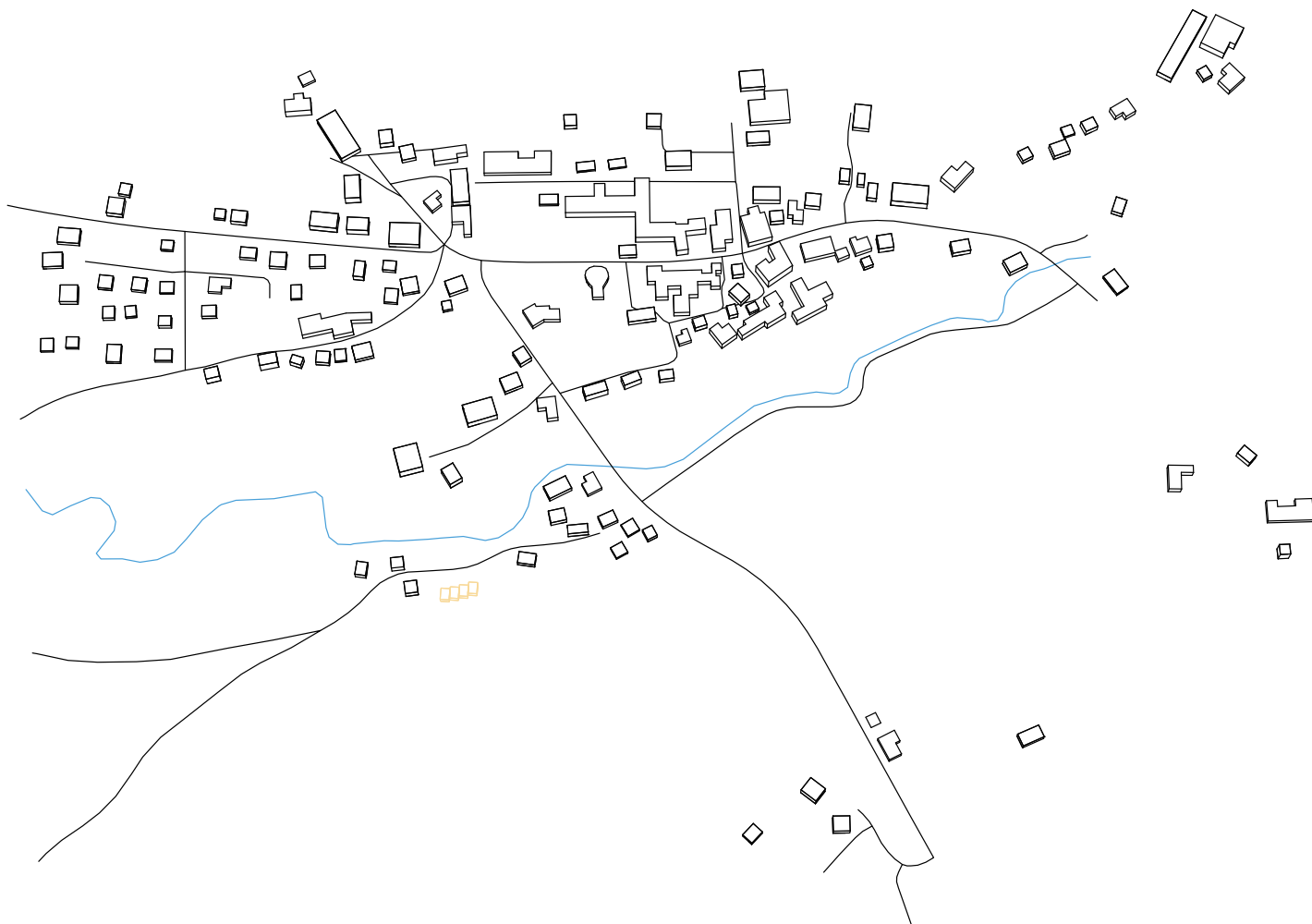
Infrastructures sportives communales multiples dans la région
Sport nautique, Estavayer-le-Lac _____ 5 min
Golf Club, Payerne _____ 10 min
Golf Club, Vuissens _____ 20 min



DISTANCES

Estavayer-le-Lac	5 min
Payerne	10 min
Yverdon	20 min
Fribourg	26 min
Lausanne	40 min
Neuchâtel	40 min
Berne	40 min
Vevey	50 min
Genève	75 min





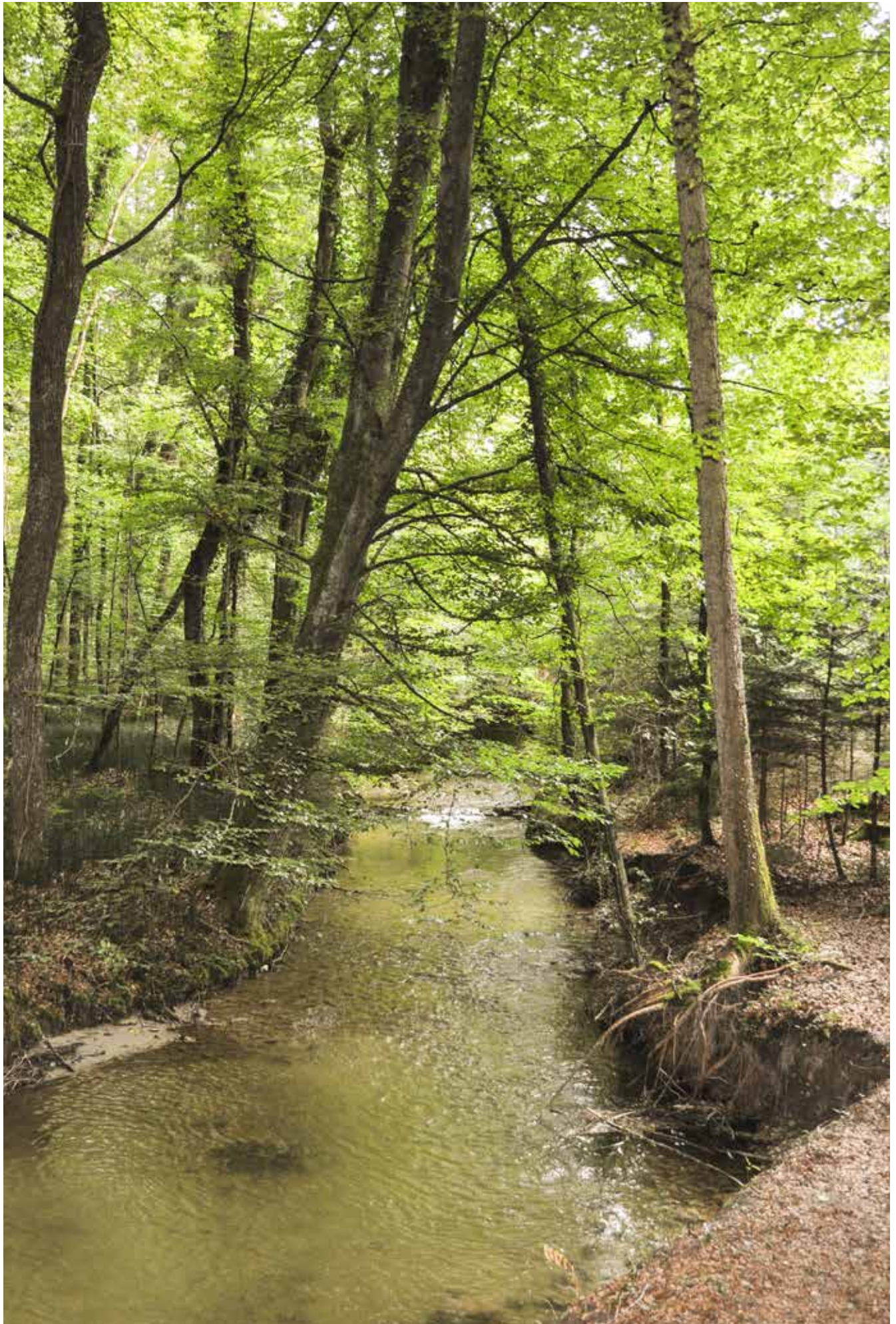
Le village

Sise dans l'enclave fribourgeoise d'Estavayer-le-Lac, au nord-ouest du canton, dans le district de la Broye, la commune de Les Montets est le résultat de la fusion des communes d'Aumont, Frasses, Granges-de Vesin et Montet (Broye), le 1^{er} janvier 2004. Aujourd'hui, la commune compte un peu plus de 1'250 habitants et s'étend sur quelque 1'030 ha. L'altitude moyenne est de 490 m. Le point culminant se situe sur la colline des Verdières, dans le secteur d'Aumont ; le plus bas, dans le secteur de Frasses.

L'administration communale est au centre du village, à proximité de l'église. Ouverte tous les jours, elle abrite le secrétariat communal, la caisse communale et l'agence AVS.

La commune de Les Montets fait partie du regroupement scolaire Les Montets-Nuvilly, où se déroulent les huit premières années de scolarité. Pour le secondaire, les élèves se rendent au Cycle d'orientation de la Broye à Estavayer-le-Lac. C'est au gymnase intercantonal de la Broye, à Payerne, qu'ils pourront poursuivre leurs études.

Soins médicaux, accueil familial de jour ou accueil extrascolaire : de nombreuses solutions d'assistance sont proposées au sein de la commune et dans les environs.



La Petite-Glâne

UNE CONSTRUCTION D'ARCHITECTES

Les architectes auteurs du projet ont su tirer parti du cadre particulier. Le bâtiment interagit avec son environnement. Avec ses nombreux décrochements, il offre des vues dégagées et des perspectives intéressantes depuis chaque appartement. L'absence de vis-à-vis permet de garantir une bonne privacité.

Le sous-sol profite de la différence de niveau due à la pente. Il abrite les accès aux cages d'escaliers, le garage et les caves. Les cinq appartements situés au rez bénéficient ainsi d'une complète intimité et de beaux jardins au sud, du côté opposé à l'accès.

Au-dessus, les appartements disposent de belles et généreuses terrasses, dont une partie est abritée, permettent de profiter en tout temps de ce cadre féérique.

La composition des façades, avec des retraits et l'alternance des creux formés pour abriter les terrasses, donne à ce bâtiment une dimension humaine.



UN LOGEMENT À HAUTE VALEUR AJOUTÉE

Chaque situation demande une réflexion nouvelle. Seule une analyse approfondie permet de dégager la solution la plus adaptée en fonction des qualités d'un site. Le travail des architectes consiste à développer un projet qui intègre toutes les contraintes liées à l'environnement, à la nature du terrain et aux différents règlements de construction.

Pour offrir un cadre de vie à haute valeur ajoutée, il est également indispensable de prendre en compte le mode d'habitation, l'usage, l'orientation, les ouvertures, l'ensoleillement et le confort climatique. Le bien-être des résidents est toujours au cœur des préoccupations, et le choix des matériaux et finitions a un impact évident sur l'atmosphère des appartements.

Pour la Petite-Glâne, l'utilisation rationnelle des ressources en matière de construction et de consommation énergétique du bâtiment a été particulièrement bien étudiée. En plus d'un bilan écologique extrêmement intéressant, les frais de consommation se voient réduits au strict minimum, au profit des futurs acquéreurs.



Concept énergétique

La société SwissPyrring Distribution favorise la construction d'ouvrages durables, tant du point de vue écologique, économique que sociétal.

En collaboration avec Cosseco SA, SwissPyrring Distribution propose un système énergétique innovant, respectueux de l'environnement et économiquement intéressant.

Le système complet permet d'utiliser au mieux les énergies renouvelables que sont le solaire et la géothermie. Il allie de manière précise des panneaux photovoltaïques, une pompe à chaleur, des sondes géothermiques, des boilers pour l'eau chaude sanitaire ainsi que des dalles à haut potentiel de régulation thermique. Ces éléments sont gérés par un module électronique très élaboré.

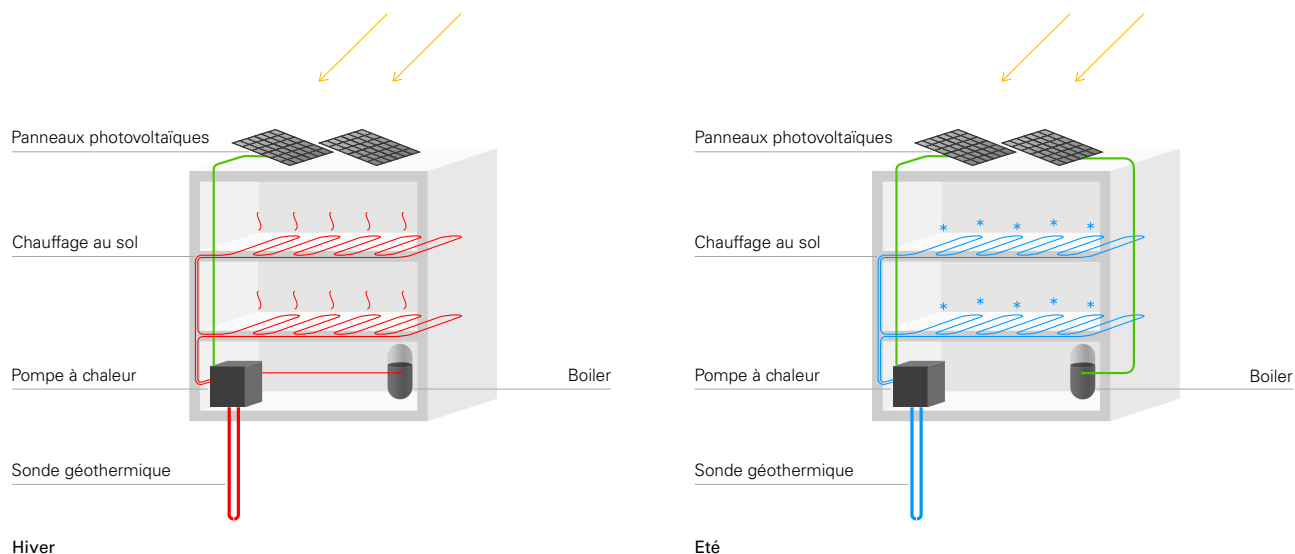
Le système garantit un excellent confort, été comme hiver, jour et nuit, grâce à une régulation extrêmement fine des besoins énergétiques de l'ouvrage. Parallèlement, la consommation d'électricité provenant du réseau diminue drastiquement et permet ainsi une diminution significative des charges.

HIVER COMME ÉTÉ

Durant la saison froide, le couple sonde géotechnique - pompe à chaleur, alimenté par les panneaux photovoltaïques, permet de chauffer le bâtiment et de produire l'eau chaude sanitaire. L'énergie solaire est exploitée en totalité, réduisant ainsi le recours à l'électricité du réseau.

En été, le système fonctionne en sens inverse. Les serpentins du chauffage au sol captent la chaleur ambiante et l'acheminent vers la pompe à chaleur, toujours alimentée par l'énergie solaire. Via la sonde géothermique, la chaleur est restituée dans le sol. Le système assure ainsi la fraîcheur des appartements et la régénération du sol.

La pompe étant inversée, la production d'eau chaude est garantie par une résistance électrique reliée directement aux panneaux photovoltaïques. Là encore, l'exploitation de l'énergie solaire est optimale.



JOUR ET NUIT

Durant la nuit, les dalles à haut potentiel de régulation thermique jouent un rôle essentiel dans le maintien de la température intérieure. En l'absence de rayonnement solaire, ces « réserves de chaleur » permettent de limiter le recours à l'électricité du réseau.

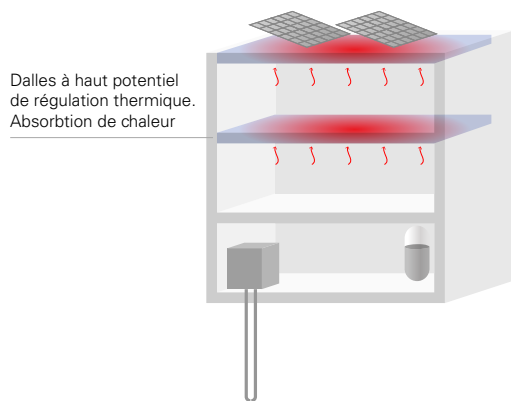
Les capsules de gel BioPCM® contenues dans ces dalles permettent d'emmagasiner et de restituer la chaleur ambiante de manière sélective et précise.

Dès que la température intérieure de l'appartement dépasse un niveau prédéfini durant la journée par exemple, la chaleur excédentaire est captée par les capsules de gel BioPCM® et stockée sous forme d'énergie.

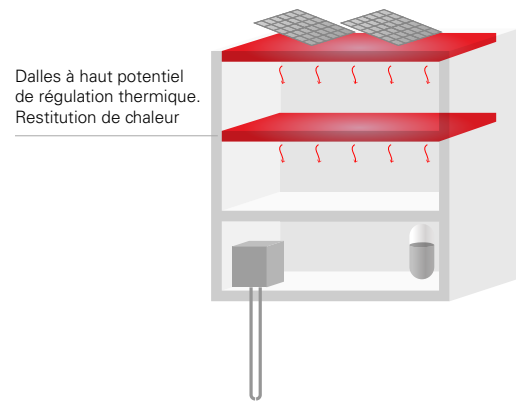
Lorsque la température ambiante baisse en-dessous du niveau prédéfini, notamment pendant la nuit, les capsules restituent l'énergie stockée sous forme de chaleur.

Ces réactions de captage et restitution de chaleur sont constantes et imperceptibles. Elles garantissent un maintien rigoureux de la température voulue. Par ailleurs, les capsules ne nécessitent aucun apport électrique. Elles contribuent pour beaucoup à l'efficacité et à la rentabilité du système.

En conclusion, le système exploite les ressources naturelles de manière optimale, tout en apportant à l'utilisateur un excellent confort et une diminution de ses charges.



Jour

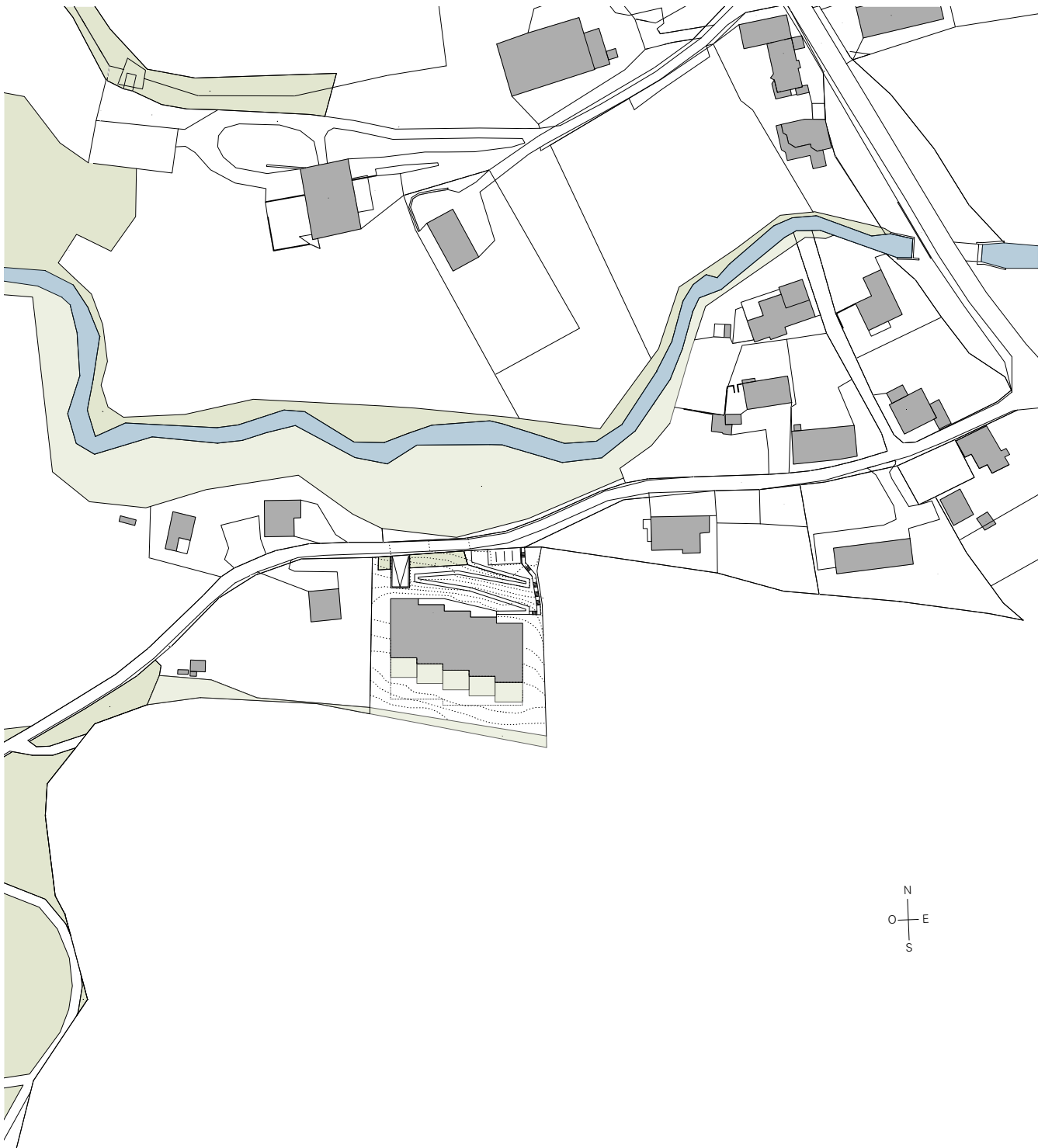


Nuit

La situation

La parcelle est orientée nord-sud, avec une pente marquée vers le nord. L'implantation du bâtiment suit la pente naturelle du terrain. Chaque trame d'appartements est légèrement décalée, permettant ainsi, en plus d'une orientation nord-sud traversante, d'amener des orientations est-ouest complémentaires.

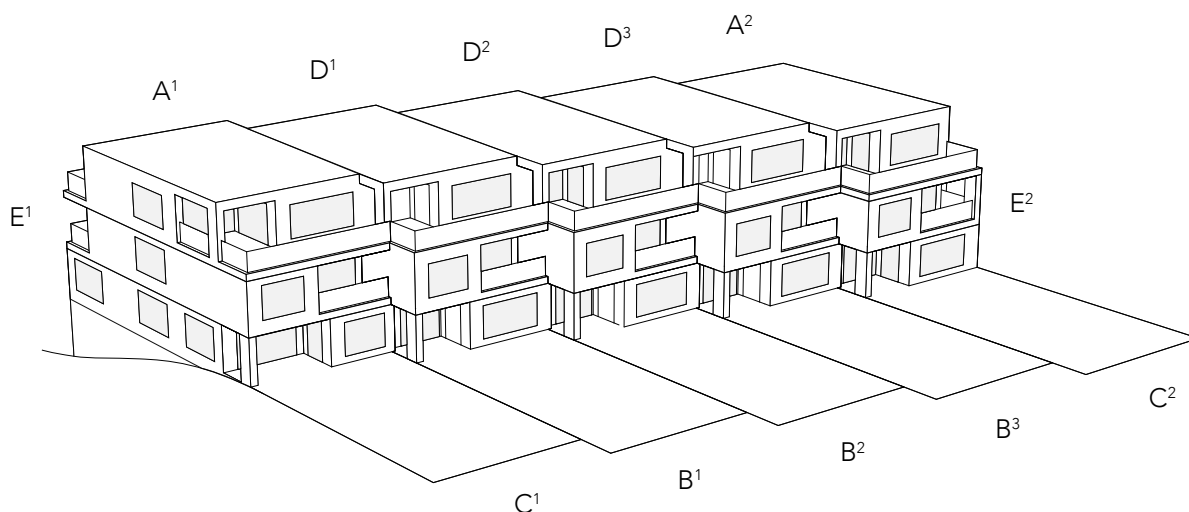
L'avant du bâtiment est réservé aux accès. Une rampe accueille les véhicules à destination du parking souterrain, et un large espace est réservé à l'accès piéton, depuis la route située en contrebas de la parcelle. L'arrière du bâtiment, orienté au sud, est occupé par de grands jardins ouverts sur la haie qui délimite la parcelle.



Un large éventail d'appartements

La résidence propose un large éventail d'appartements de qualité, selon les envies et besoins de chacun. Du 2.5 pièces au 5.5 pièces en duplex, vous avez le choix entre de nombreuses configurations. En plus de cette variété, le bâtiment conserve toute son unité. Au rez-de-chaussée, les appartements de 3.5 pièces et de 4.5 pièces bénéficient de jardins aux dimensions généreuses. Sur les étages, les appartements s'ouvrent sur de belles grandes terrasses.

Les deux appartements de 2.5 pièces en attique et 4.5 pièces au premier étage peuvent être répartis différemment. En fonction des demandes, un grand appartement de 5.5 pièces pourrait regrouper ces derniers.



A¹

2.5 pièces
77,7m² | Attique

D¹

4.5 pièces
146,6m² | Duplex

D²

4.5 pièces
146,6m² | Duplex

D³

4.5 pièces
146,6m² | Duplex

A²

2.5 pièces
77,7m² | Attique

E¹

4.5 pièces
108,6m² | 1^{er} Etage

B¹

3.5 pièces
94,6m² | Rez

B²

3.5 pièces
94,6m² | Rez

B³

3.5 pièces
94,6m² | Rez

E²

4.5 pièces
108,6m² | 1^{er} Etage

C¹

4.5 pièces
108m² | Rez

C²

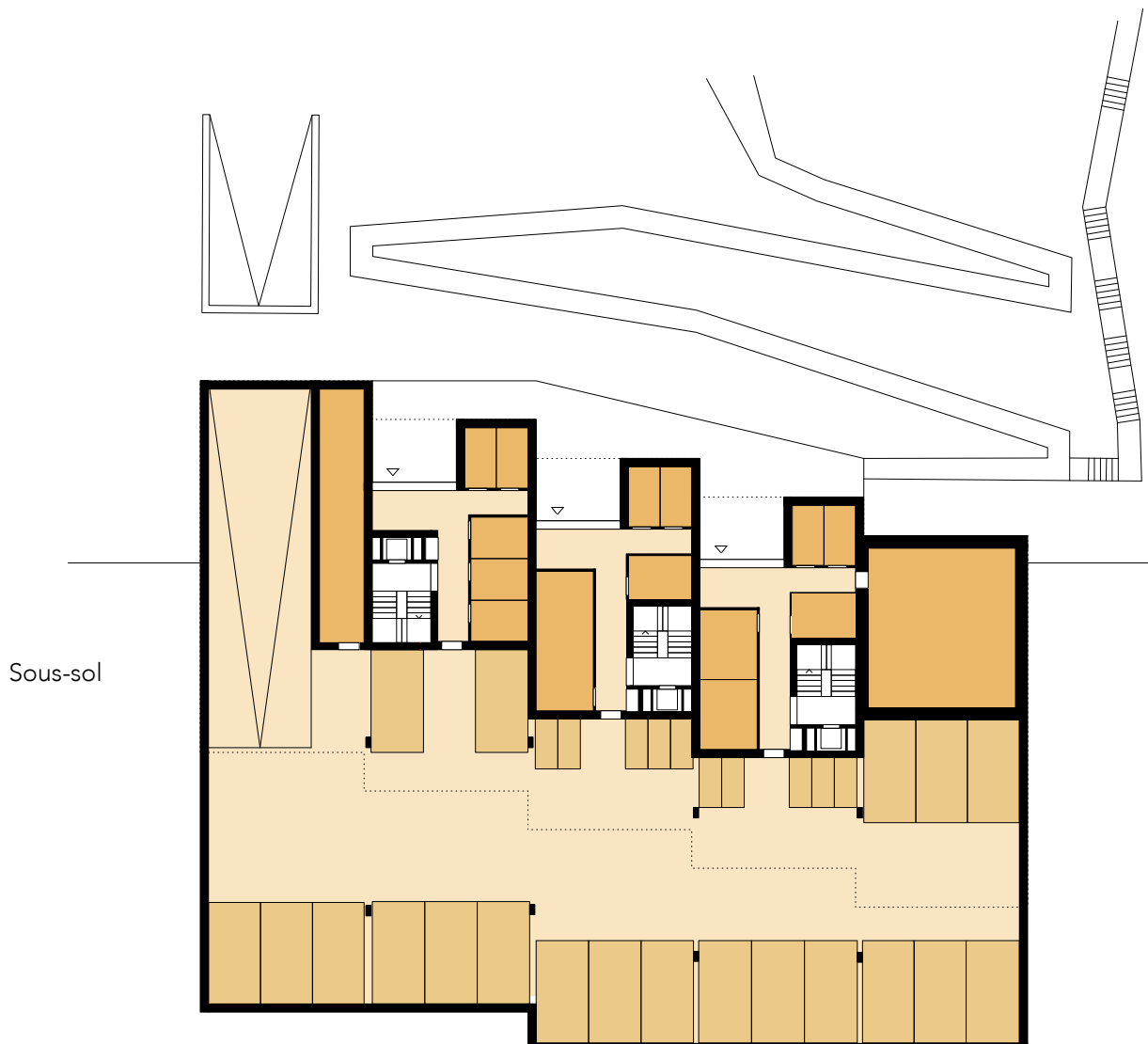
4.5 pièces
108m² | Rez

Les appartements

Chaque niveau comprend cinq appartements différents. Reliés par des cages d'escaliers avec ascenseurs, tous les appartements sont facilement accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Les appartements sont traversants. A chaque extrémité, les espaces de vie, tels que le séjour et la zone cuisine-salle à manger, profitent de belles ouvertures en façade et de terrasses abritées. Mis à part les appartements 2.5 pièces, chaque unité possède une suite parentale avec dressing et salle d'eau séparée. La plupart des chambres bénéficient également d'un accès direct à une terrasse.

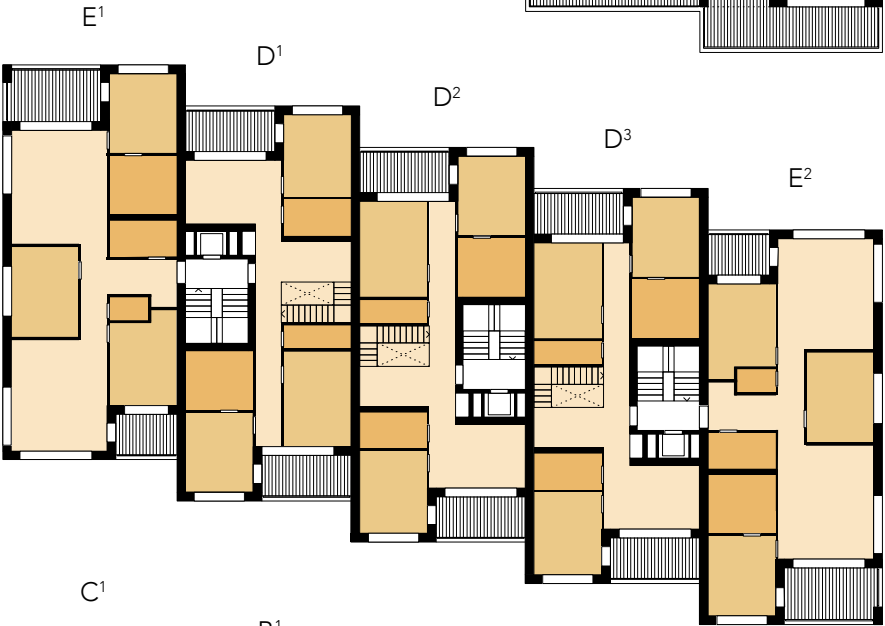
Grandes cuisines ouvertes sur salles à manger, séjours généreux, accès privés aux chambres et aux sanitaires, rangements, colonne de lavage... tout est pensé pour que les appartements soient agréables et simples à habiter. Les sols en parquet révèlent le haut standing des finitions et contribuent à créer une atmosphère douce et chaleureuse. Chaque appartement possède une cave et la possibilité d'acquérir une ou plusieurs places de parc intérieurs.



Attique



1^{er} Etage



Rez-de-chaussée



Contacts

Cygne M Immobilier
Rue du Quart 7
1580 Oleyres

Tél. +41 26 915 32 38
M. +41 79 731 32 91

info@cygnem.ch
www.cygnem.ch

BVI Immobilier
Rue des Moulins 60
1800 Vevey

Tél. + 41 21 922 77 79
M. + 41 79 232 18 18

info@bvimmobilier.ch
www.bvimmobilier.ch

SwissPyrring Distribution
Chemin du Moty 14
1026 Echandens

Tél. + 41 21 701 10 32
M. + 41 79 137 17 85