



# STREAM GARDEN

TOULOUSE - VILLENEUVE-TOLOSANE (31)

# TOULOUSE, MÉTROPOLÉ D'AVENIR

Premier pôle aéronautique et spatial français, Toulouse est une véritable locomotive économique nationale qui agrège de très nombreux sous-traitants et activités connexes. Également réputée pour ses centres de recherche et son secteur de la santé, elle est une destination majeure pour les scientifiques européens.

Si l'on y vient pour sa vitalité économique, on y reste pour la beauté chaleureuse de son architecture, la convivialité de ses habitants et son art de vivre à l'occitane. Idéalement située entre Pyrénées, Mer Méditerranée et Océan Atlantique, elle offre un lieu de vie recherché où tous les loisirs sont si facilement accessibles.



## TOULOUSE

- **4<sup>ème</sup> ville française** : 468 297 habitants
- **Ville la plus dynamique de France** sur un plan démographique avec une croissance de 5,93 % sur 5 ans
- Près de **20 000 nouveaux habitants par an**
- Une aire urbaine de **1 312 304 habitants**
- **2<sup>ème</sup> ville la plus dynamique de France sur le plan économique**
  - 7 900 créations d'entreprises par an
  - 440 000 emplois dans 50 000 établissements
- **Capitale européenne de l'aéronautique et de l'espace** : EADS, Airbus Industries, Thalès, Astrium, Latécoère, Liebherr, CNES...
- **3 pôles de compétitivité** : Cancer-bio-santé (Oncopôle), Aéronautique-Espaces-Systèmes embarqués (EADS et Alcatel Space Industries), Agro-alimentaire - Agrimip Innovation (Andros, Danone, Nutrition & Santé)
- **1<sup>ère</sup> ville étudiante** de France avec **134 000 étudiants**
- **3<sup>ème</sup> pôle universitaire** de France : 3 universités, 4 écoles d'ingénieurs, 14 grandes écoles
- Gare de Toulouse Matabiau : **435 trains/jour** (dont 354 TER), 2027 : arrivée de la LGV Toulouse-Paris
- **Aéroport International Toulouse Blagnac** : **9,6 millions de passagers, 90 destinations directes**
- **Plus de 80 lignes de bus, 2 lignes de métro, 2 lignes de tramway**
- **6 bases de loisirs, 7 lacs et plans d'eau, 500 km de réseau cyclable**
- **1 médiathèque**
- **1 zénith**
- **1 hippodrome**
- **15 piscines, 4 centres aqua ludiques**
- **22 musées**
- **De nombreux festivals et manifestations**

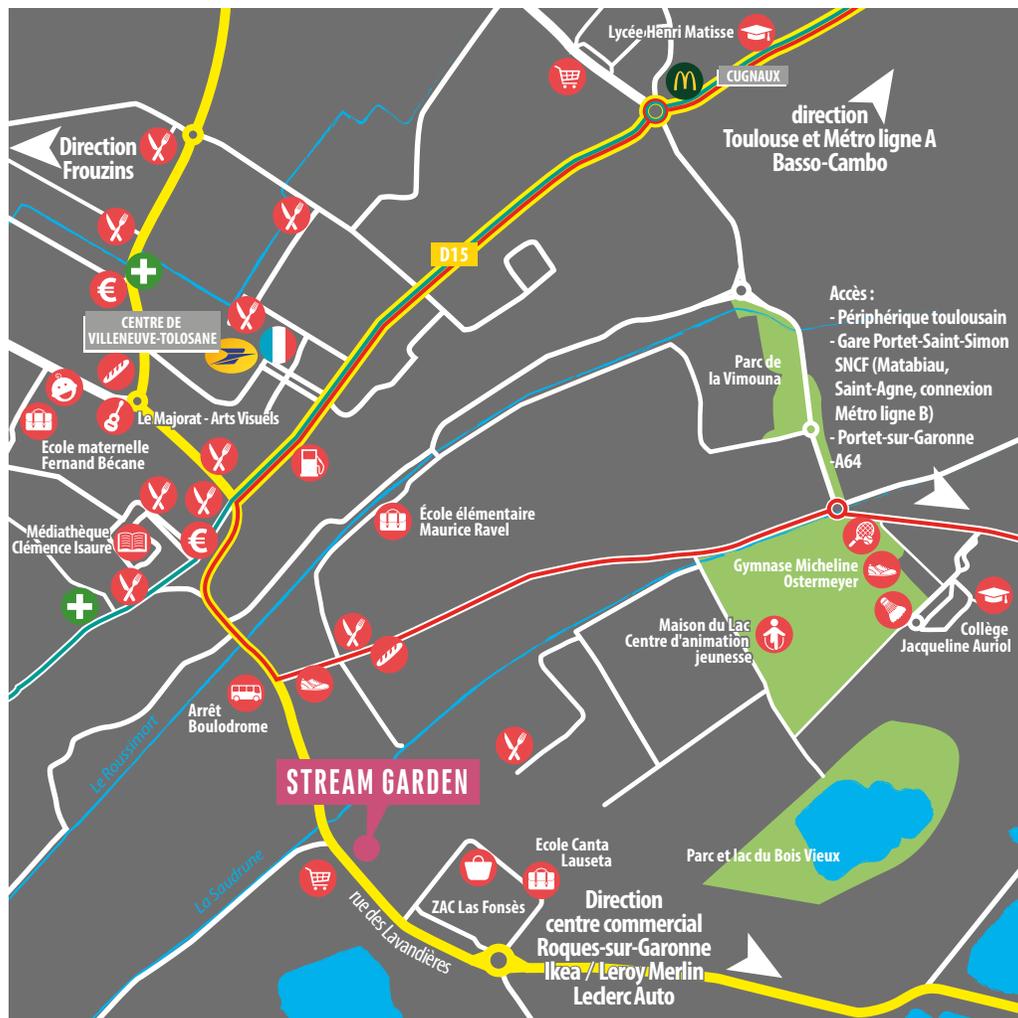
## VILLENEUVE-TOLOSANE

- Commune de l'aire urbaine de Toulouse, située à **18 km de la ville rose**
- **9 987 habitants** (Source INSEE 2018)
- Appartient à **Toulouse Métropole** : 37 communes, 762 956 habitants
- **475 entreprises** (+90% en 15 ans)
- **6 bassins d'emploi majeurs** à moins de 20 min : ZA Thibaud, ZA Basso-Cambo, bassin aéronautique, Oncopôle, zone commerciale Grand Portet, centre commercial Roques
- **3 lignes de bus TISSEO** : desserte de la commune et direction métro Ligne A, arrêt Basso Cambo et gare TER de Portet-Saint-Simon
- **Accès direct à l'autoroute A64** vers Bayonne ou Toulouse
- Proche de la **Gare TER** de Portet-Saint-Simon : direction **Toulouse Matabiau** et **Gare Saint-Agne** connectée à la **ligne B** du métro
- **1 crèche** (+ 1 projet de crèche pour 2022)
- **3 écoles maternelles**
- **3 écoles primaires**
- **1 collège**
- **1 lycée** (commune de Cugnaux)
- **3 centres de Loisirs**
- **1 centre d'animation jeunesse**
- **1 stade, 2 gymnases**
- **2 City stades** avec aires de jeux
- **4 terrains de tennis** (dont 1 couvert)
- **1 Boulodrome couvert**
- **1 piscine intercommunale** (à la Base de Loisirs de Tournefeuille)
- **1 théâtre/ salle de spectacle municipal**
- **1 espace culturel**
- **1 médiathèque**
- **1 cinéma associatif**

RÉGION  
OCCITANIE

# UN QUARTIER VERT ET URBAIN

Adossée aux zones d'activités de Basso-Cambo et de Portet-sur-Garonne, deux des plus gros poumons économiques de la métropole toulousaine, la jolie commune de Villeneuve-Tolosane offre un cadre de vie entre ville et campagne. Elle compte de nombreux espaces de nature propices à la détente, le long des berges du canal de Saint Martory et de ses ruisseaux, ou encore autour du lac du Bois Vieux. Intégrée à Toulouse Métropole, elle bénéficie de services efficaces pensés à grande échelle, comme ses trois lignes de bus Tisséo qui la relient aux grands pôles d'activité. Sur place, les villeneuvois ont accès à tous les commerces de proximité nécessaires à une vie au quotidien facilitée (supermarché, primeur, boulangeries, banques, poste, restaurants, etc). Pratique, accessible et complet, le centre commercial de Roques-sur-Garonne propose 120 enseignes (hypermarché Leclerc, Ikea, Leroy Merlin) et 12 restaurants à seulement 4 minutes. De nombreux loisirs sportifs et culturels sont mis à la disposition des familles : théâtre, cinéma, centre culturel, médiathèque, gymnases et terrains de sport. Enfin, les enfants pourront suivre toute leur scolarité de la crèche au bac, à moins de deux kilomètres de la résidence.



- Mairie
- Clinique Pharmacie
- Poste
- Supermarché
- Station-service
- Boulangerie
- Restaurant
- Crèche
- École
- Collège - Lycée
- Centre d'animation jeunesse
- Salle de spectacle
- Médiathèque
- Stade
- Tennis club
- Club de Badminton
- Bus ligne 47
- Bus ligne 58

## 15 rue des Lavandières - Las Fonsès 31270 VILLENEUVE-TOLOSANE

À 4 min à pied de l'arrêt Boulodrome - ligne de bus Tisséo 47	Autoroute A64 à 4 min
Centre-ville à 8 min à pied	À 15 min du métro Ligne A Arrêt Basso-Cambo
Gare SNCF de Portet-Saint-Simon à 8 min	Aéroport Toulouse-Blagnac à 18 min
À 18 km du centre de Toulouse	À 40 min des Pyrénées à 2h de l'Espagne

ENTRE VILLE  
ET PLEINE NATURE

# ENVIRONNEMENT



À 18 min  
Aéroport  
Toulouse-Blagnac

À 15 minutes à pied (1,3 km)

Ligne de bus **57**



Arrêt Pyrénées  
Direction Frouzins  
et Ligne A du Métro  
Basso Cambo

À 4 min  
Espace Marcel Pagnol  
(cinéma & théâtre)

À 3 min

Centre-ville de Villeneuve-Tolosane  
Mairie  
Médiathèque Clémence Isaure  
Le Majorat - Arts visuels  
Ecole Maternelle Fernand Bécane  
Restaurants  
Banques  
Pharmacie  
La Poste  
Station essence

Toulouse Centre - 18 km  
Gare Toulouse Matabiau

À 4 min  
Lycée Henri Matisse  
de Cugnaux  
Supermarché

À 8 minutes à pied

Ligne de bus **58**



Arrêt Église Villeneuve  
Direction Gare SNCF  
de Muret et Ligne A  
du Métro Basso Cambo

Gymnase  
Pierre de Coubertin

Ecole élémentaire  
Maurice Ravel

Boulangerie

Rue du stade

À 4 minutes  
Centre commercial  
Roques-sur-Garonne :  
Leclerc Auto, Leroy Merlin, Ikea

À 3 min  
Zone de nature et de loisirs  
du Bois Vieux de Villeneuve-Tolosane  
Lac, arboretum,  
jeux pour enfants, balades

À 4 minutes à pied

Ligne de bus **47**



Arrêt Boulodrome  
Direction Gare SNCF de  
Portet, Cugnaux et Mairie  
de Villeneuve

Pizzeria

La Saudrune

À 3 min

Gymnase Micheline Ostermeyer  
Centre d'animation jeunesse  
Parc de la Vimouna

À 4 min

Collège Jacqueline Auriol

À 8 min

Gare de Portet-Saint-Simon  
direction Gare Saint-Agne  
(connexion avec la ligne B  
du métro) et Gare Toulouse  
Matabiau (12 min)

À 10 min

Centre Commercial  
Portet-sur-Garonne  
83 boutiques et restaurants

À moins d'1 min à pied  
Carrefour Contact

## STREAM GARDEN

ZA Las Fonsès  
Ecole maternelle et élémentaire  
Canta Lauseta  
Commerces de proximité

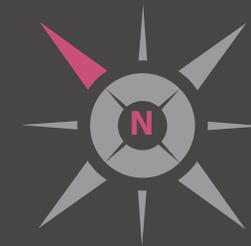
À 4 min  
Accès Autoroute A64  
(Toulouse - Les Pyrénées)

# STREAM GARDEN

## VILLENEUVE-TOLOSANE (31)

Dans la continuité de la zone d'aménagement Las Fonsès, la résidence Stream Garden vient amplifier la trame verte et bleue de Villeneuve-Tolosane. Le long de la Saudrune, une frange verte sera conservée avec la création d'une liaison piétons-cycles intégrée à un réseau de circulations douces irriguant tout l'îlot. Avec une zone boisée et des sentes paysagées exceptionnelles, la résidence se niche au coeur d'un véritable jardin luxuriant. Très contemporains, les bâtiments offrent un jeu de toitures qui animent le front de rue et créent une ligne de ciel dynamique.

Patricia Hittos - AMP Architectes



Architecture sobre et épurée :  
enduit gratté blanc, toiture bac acier gris,  
garde-corps métal, menuiseries blanches

Circulation douce privilégiée : des liaisons piétons/cycles entourent et traversent le programme, circulation centrale des véhicules grâce à une raquette de retournement

Une véritable vie au vert :  
• aire de détente avec prairie fleurie  
• espaces paysagers  
• arbres et arbustes fruitiers

Toiture terrasse et toiture traditionnelle, jeu de volumétrie alternant R+1 et R+2

Hall d'entrée (BATS A et D) sécurisés avec platines audio antivandales

- 1 copropriété de 52 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments R+2 (BATS A, B, C, E)
- 1 bâtiment R+2 composé de 28 logements sociaux (BAT D)
- 80 logements au total allant du T2 au T4 duplex

Espace protégé le long de la Saudrune

Panneaux photovoltaïques installés en toiture des bâtiments (consommation espaces communs)

- Locaux vélos, ordures ménagères et boîtes aux lettres répartis sur l'ensemble du programme
- Local encombrants (BAT D)
- Local fibre optique (RDC-BAT A)

Local annexe (vélos + ordures ménagères)

Accès parking sous-sol (ouverture du portail par système intratone)

Parkings aériens et sous-sol

Grande mixité et variété de logements : typologies, appartements intermédiaires, logements traversants ou multi-exposés

Jardins à jouissance privative clôturés et engazonnés

Barrières levantes pour l'accès et la sécurité des stationnements aériens - Ouverture par système Intratone

Entrée résidence véhicules et piétons



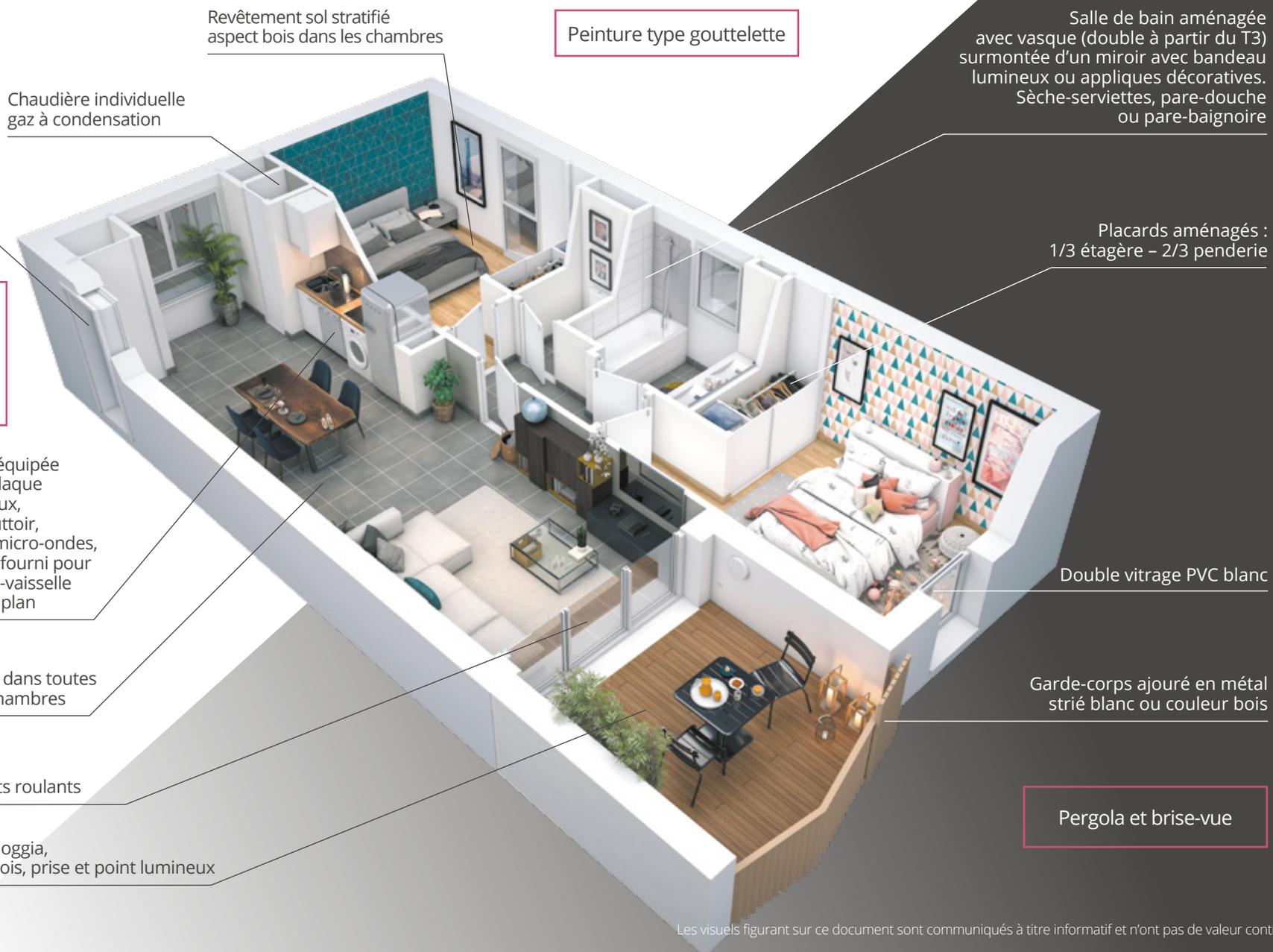
SUR  
LES BORDS  
DE LA SAUDRUNE

# DES LOGEMENTS AUX PRESTATIONS SOIGNÉES

EXEMPLE  
D'APPARTEMENT

**T3**

LOT E11  
R+1



Revêtement sol stratifié  
aspect bois dans les chambres

Peinture type gouttelette

Salle de bain aménagée  
avec vasque (double à partir du T3)  
surmontée d'un miroir avec bandeau  
lumineux ou appliques décoratives.  
Sèche-serviettes, pare-douche  
ou pare-baignoire

Chaudière individuelle  
gaz à condensation

Placards aménagés :  
1/3 étagère - 2/3 penderie

Serrure 3 points

Ouverture  
du Hall d'entrée  
depuis  
le logement  
par système  
intratone

Cuisine meublée et équipée  
d'une hotte, d'une plaque  
de cuisson 2 ou 4 feux,  
d'un évier avec égouttoir,  
d'un emplacement micro-ondes,  
frigo 220L (frigo top fourni pour  
les T2), attentes lave-vaisselle  
et lave-linge suivant plan

Double vitrage PVC blanc

Carrelage 40x40 cm dans toutes  
les pièces sauf les chambres

Garde-corps ajouré en métal  
strié blanc ou couleur bois

Baie vitrée avec  
occultation par volets roulants

Pergola et brise-vue

Balcon, terrasse ou loggia,  
revêtement lames bois, prise et point lumineux

Le Groupe Cailleau présente une **solide expérience de plus de 27 ans** maintenant. Promoteur immobilier indépendant, le Groupe est implanté sur l'aire urbaine toulousaine mais également sur la façade Atlantique et de façon plus générale dans le Grand Sud-Ouest. Ses réalisations diversifiées s'étendent de Nantes à Perpignan : logements collectifs, villas, semi-collectifs, résidences étudiantes, résidences de tourisme et lotissements.

Avec un chiffre d'affaires consolidé de 100 millions d'euros et des fonds propres portés à 28 millions d'euros, le Groupe fait preuve d'une grande solidité.

Son savoir-faire et sa capacité financière lui permettent de se positionner sur des **emplacements de premier choix**. Parfaitement intégrés dans leur environnement, ses programmes présentent un style architectural contemporain tout en étant respectueux des spécificités locales.

*« La satisfaction des occupants de nos résidences est notre première préoccupation. Elle est et restera toujours le moteur de notre stratégie d'entreprise pour l'ensemble de nos collaborateurs et partenaires ».*

*Jérôme CAILLEAU, Président*



UN PROMOTEUR  
EXIGEANT

[www.groupe-cailleau.com/nos-programmes/programme/stream-garden/453](http://www.groupe-cailleau.com/nos-programmes/programme/stream-garden/453)

Pour tout investissement locatif, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Groupe  Cailleau  
— *Signe votre habitat* —

4 Impasse Henri Pitot - 31500 Toulouse  
[www.groupe-cailleau.com](http://www.groupe-cailleau.com)

**Tél. : 05 62 47 06 06**