



Villa Garance

CASTANET TOLOSAN

-
31

UNE RÉFÉRENCE
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Castanet-Tolosan, un cadre de vie idéal propice au bien-être.

Castanet-Tolosan,
une paisible commune
à deux pas de Toulouse

En plein cœur de la région Occitanie, aux portes de la dynamique et attractive ville de Toulouse, Castanet-Tolosan conjugue le charme d'une nature luxuriante et l'animation d'un tissu économique diversifié. Traversée par le canal du Midi, à la naissance de la région du Lauragais, mieux connue sous le doux nom de « pays de Cocagne », elle bénéficie de 40 ha d'espaces verts prisés par les promeneurs.

Résolument tournée vers le bien-être de ses administrés, la commune accueille des commerces de proximité, 2 marchés ouverts deux matinées et 1 marché ouvert un après-midi par semaine dont le plus ancien a été créé en 1641 ! À ces lieux de convivialité s'ajoute l'agrément de nombreux équipements de loisirs : cinéma, salle de spectacle, salle d'exposition, bibliothèque, piscine, complexe sportif, halle des sports...

À 12 km seulement de la place du Capitole, Castanet-Tolosan bénéficie de 3 lignes de bus reliant la commune à la ligne B du métro de Toulouse. 4 lignes de bus du réseau régional et sa contiguïté avec l'A61 et la D613 simplifient également les déplacements des actifs. Ils profitent des 950 entreprises de la communauté d'agglomération et de Labège Innopole, premier parc d'activités de la région Midi-Pyrénées situé à 2 km ! À Castanet-Tolosan, la qualité de vie est une expression qui prend tout son sens.



Le cadre préservé
d'un quartier
naturellement
agréable

La résidence *Villa Garance* vous ouvre ses portes dans un quartier très tranquille et verdoyant situé à 900 m des berges du canal du Midi. À 100 m de la coulée verte reliant les parcs de Rabaudy et de Fontanelles, vous jouissez d'un environnement naturel privilégié où cohabitent harmonieusement des maisons individuelles ornées de jolies cours arborées.

Sa situation idéale, à 13 min de marche de la mairie, vous place au plus près de nombreux commerces et services dans un rayon d'1 km : 2 supermarchés, des restaurants, le collège Jean-Jaurès, le marché de Verte Prairie, la salle de concert Jacques Brel, la salle de danse Marius-Petipa, et le complexe sportif de Lautard. Les lignes de bus L6 et 109, situées à moins de 500 m, relient l'arrêt de métro B « Ramonville ».

Une architecture à
la confluence de la
tradition et de la
modernité

Située au croisement de la route de Labège et de la rue René-Cassin, dans un environnement majoritairement résidentiel, *Villa Garance* est une propriété composée d'une résidence de 64 appartements du 2 au 4 pièces et de 6 villas en duplex, conçues par l'agence AMPM Architectes. Surmontant un parking en sous-sol, les 2 bâtiments tirent avantage d'une orientation au sud, gage de bien-être et d'ensoleillement optimal.

Mêlant judicieusement influences contemporaines et codes traditionnels, l'écriture architecturale du projet lui assure une insertion respectueuse dans son tissu urbain. À son rez-de-chaussée nappé d'enduit gris accueillant des jardins privés, succèdent 3 niveaux d'étages courants jouant habilement des effets de décroché et du contraste des matériaux. Des séquences en briques rouges alternent avec des volumes en avancée. Ceux-ci sont revêtus d'enduit clair ton pierre créant une expression cadencée qui rythme les façades. Ils libèrent de spacieux balcons soulignés de garde-corps en métal perforé et, pour certains, de brises-soleil ajourés aux accents graphiques.





Des ambiances
différentes pour une
même sérénité

Implantée en retrait du domaine public, sur la route de Labège et sur la rue René-Cassin, *Villa Garance* fait place en seuil à des jardins privatifs paysagers participant à l'oxygénation du quartier. Il en est de même au niveau de l'impasse du Brabant desservant les 6 villas jumelées du projet. Ici, le volume de la résidence s'abaisse à 2 uniques étages pour opérer une jonction harmonieuse avec ces maisons. Attachée à la quiétude de tous ses habitants, la propriété est entièrement clôturée sur son périmètre. Elle est également doublée de haies vives offrant un cadre de vie plaisant au quotidien, tout en filtrant les vues directes au bénéfice de l'intimité des occupants du rez-de-jardin.



Un art de vivre individuel

Les 6 villas de *Villa Garance* s'invitent en douceur sur l'arrière de la propriété. Leur vocabulaire architectural contemporain fait écho à celui de la résidence. Toutes sont habillées par un enduit de ton pierre et coiffées par une toiture en tuiles terre cuite à 2 pans. Elles se démarquent les unes des autres par le traitement de leur entrée que souligne tout en contraste un enduit gris ou une séquence en briques rouges.

Les beaux volumes de ces maisons familiales de 4 pièces promettent à leurs occupants des espaces de vie hauts en confort. De conception traversante, le rez-de-chaussée accueille une cuisine ouverte sur le séjour proposant un vaste espace de réception, ainsi qu'une salle d'eau. À l'étage, un grand dégagement distribue les 3 chambres et la salle de bains. Jouissant sur l'avant d'être en prise directe avec l'espace vert commun de la propriété, les villas profitent sur l'arrière d'un appréciable privilège en plus : leur séjour s'ouvre sur une terrasse ombragée par une pergola, ainsi que sur un jardin arboré planté de pelouse et intimisé par des haies denses. Elles bénéficient, par ailleurs, d'un parking aérien dédié accessible via l'impasse du Brabant et desservi par un cheminement piéton.





Le prestige de
terrasses résolument
solaires

Qui ne rêverait pas d'une intimité de vie avec juste le soleil pour témoin ? *Villa Garance* réserve l'exception à quelques amateurs d'appartements rares. Au dernier étage de la résidence, la propriété offre de belles terrasses. Avoisinant 62 mètres carrés, l'une d'elles est même semblable à une « pièce » de plein air. Elle tire avantage d'une orientation multiple suivant la course du soleil, mais aussi d'une longue jardinière végétalisée lui conférant des allures de jardin suspendu. Ces véritables extensions spatiales des intérieurs s'aménagent au gré de l'envie de leurs propriétaires : salle à manger ou salon d'extérieur avec chaises longues et parasol, aire de jeu pour les petits.

À chacun sa bulle
d'oxygène

Les villas de *Villa Garance* ne sont pas les seules à faire bénéficier leurs occupants des agréments d'un jardin privatif. Il en va de même pour tous les appartements s'ouvrant en seuil de résidence. Baigné de lumière, leur séjour communique avec une terrasse aménageable et un jardin planté, se développant à l'abri de haies. Grâce à la clémence du climat de l'Occitanie, cet espace à vivre au grand air s'anime à longueur d'année des petits-déjeuners du week-end, des repas familiaux du dimanche et des rires des enfants jouant sous l'ombrage clément des arbres. Villa Garance vous permet non seulement de vous reconnecter à la nature tout en restant chez vous, mais aussi d'assurer à vos proches l'équilibre propice à une vie épanouie !



Des prestations de qualité

Économies d'énergie et maîtrise de la consommation :

- Chauffage individuel au gaz
- Isolation thermique
- Thermostat d'ambiance

Confort et Sécurité :

- Accès du hall commandé par digicode et contrôle d'accès de type intratone
- Porte de parking et portail télécommandés par émetteur
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points horizontaux A2P*
- Système Vigik
- Parking en sous-sol pour les appartements

Des prestations intérieures de qualité :

- Carrelage grès émaillé 45x45 dans le séjour et dans les pièces humides
- Revêtement stratifié dans les chambres
- Placards équipés
- Cuisine aménagée pour les appartements
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles de bains
- Faiences coordonnées dans les salles de bains
- Prise téléphone / internet / télévision dans le séjour et la chambre principale
- Chape isophonique entre 2 logements

Parties communes :

- Hall décoré par l'architecte
- Jardin commun paysager



Exemples de réalisations dans la région Toulousaine



Le Domaine des Cyprès - Colomiers



Les Jardins du Golf - Toulouse



Magellan - Toulouse



Un promoteur important de l'immobilier

Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur Euronext Paris.

Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour

réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



Accès *

EN VOITURE

Depuis la place du Capitole de Toulouse à 15 km via l'A620
 Accès à l'A61 (Autoroute des 2 Mers) à 6,1 km et à l'A62 (Paris-Limoges-Montauban) à 15,3 km

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Verte Prairie » à 5 min à pied - ligne L6 menant à la station de métro « Ramonville-Saint-Agne » en 19 min
- Arrêt « Jean-Moulin » à 5 min à pied - ligne 109 reliant la gare de Labège en 17 min

MÉTRO

Station « Ramonville-Saint-Agne » - ligne B à 7,4 km (Parking-relais gratuit de 1 000 places) desservant la place du Capitole en 23 min

TRAIN

- Gare TER de Labège Village à 3,5 km rejoignant la gare de Toulouse Matabiau en 13 min
- Gare de Toulouse Matabiau à 13,6 km

AVION

Aéroport de Toulouse-Blagnac à 24,3 km via l'A620

* Temps indicatifs, sans circulation - Sources : Google maps, Tisseo



VG Villa Garance

**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**