

The background features a detailed botanical illustration of various leaves. On the left, there are dark, wavy-edged leaves. On the right, there are lighter, elongated leaves with prominent veins. The entire scene is set against a solid, muted olive-green background.

# Botanika

---

Fenouillet - 31



# LA VILLE ET LE QUARTIER



Bords de canal



Mairie



Médiathèque



Bords de Garonne



## Fenouillet, une charmante ville verte aux portes de la Ville Rose

Idéalement située à 12 km de l'hypercentre de Toulouse, Fenouillet offre un cadre de vie idéal alliant le charme d'une commune à taille humaine et le dynamisme toulousain.

Nichée entre la Garonne et le lac du Bocage, la ville plaît pour son environnement verdoyant. À la fin du 19<sup>e</sup> siècle, Henri Matisse fut d'ailleurs inspiré par ses paysages pittoresques. Ainsi, il peignit « Les Gourgues » et « Les Maisons à Fenouillet ». Aujourd'hui, un chemin de randonnée en bordure du fleuve invite à suivre les pas du peintre et contempler les paysages préservés.

Fenouillet comble les attentes des familles et dispose d'établissements scolaires de la maternelle au collège, d'une médiathèque, d'installations sportives variées, telles que des gymnases, terrains de football et courts de tennis.

Elle accueille aussi le grand centre commercial La Galerie Espaces Fenouillet, avec ses boutiques, restaurants et cinéma qui répond à toutes les envies et se trouve à moins de 15 minutes du nouveau centre des expositions de Toulouse - le MEETT.

La commune bénéficie d'une excellente accessibilité : gare TER, lignes de bus Tisséo, proximité de l'A62 et de la rocade. Les actifs rejoignent Toulouse en moins de 15 minutes, le pôle aéronautique d'Airbus en 20 minutes ou l'aéroport de Toulouse-Blagnac en 14 minutes.

## Un nouveau lieu de vie conjuguant commodités et sérénité

Niché entre la Garonne et le canal latéral, à seulement 700 m du centre-ville, le quartier des Chemins de Piquepeyre offre une nouvelle vie dans un cadre champêtre. Ce quartier d'avenir, en plein développement, s'étend sur 29 hectares et accueillera à terme un habitat neuf et diversifié, composé de petits immeubles à taille humaine, de maisons individuelles et des équipements publics, dont un groupe scolaire déjà inauguré en 2019.

Côté vie pratique, il réunit plus de 350 m<sup>2</sup> de commerces de proximité autour de la nouvelle Esplanade Eglantyne Jebb. Les services essentiels, tels qu'une crèche et un cabinet médical sont également prévus.

L'ensemble s'inscrit dans un cadre paysager comptant 6 hectares d'espaces naturels et des voies de circulation douces et cyclables. Le quartier des Chemins de Piquepeyre est ainsi l'assurance d'un quotidien épanoui aux portes de Toulouse.

### À Proximité !\*



- Micro-crèche Ô P'tit Môme à 600 m
- École primaire Piquepeyre à 300 m
- Collège François Mitterrand à 350 m



- Place Eglantyne Jebb à 250 m
- Centre-ville à 4 min en voiture
- Centre commercial La Galerie Espaces Fenouillet à 5 min en voiture



- Cabinet médical à 250 m



- Stade Piquepeyre à 550 m
- Halle des sports Claude Cornac à 550 m



- Lac du Bocage à 4 min à vélo



- Arrêt de bus « Fenouillet Croix » à 400 m

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps



# LA RÉSIDENCE





## Une architecture moderne où chaque détail révèle une conception soignée

Réalisée par l'agence Colegram Architectes, la résidence *Botanika* participe au nouveau visage résidentiel du quartier des Chemins de Piquepeyre.

Ses deux bâtiments s'élèvent sur trois étages et se distinguent par leur silhouette rectangulaire, habillée d'un enduit blanc cassé. Ce style architectural, sobre et contemporain, séduit par son allure épurée et harmonieuse.

Les étages sont animés de loggias, pour la plupart équipées d'un garde-corps plein en partie basse, surmonté d'une serrurerie en fers plats de teinte gris-vert. Certaines se distinguent par des garde-corps entièrement en béton gris-vert, qui rythment la façade par leur hauteur et leurs débords, participant ainsi à la composition graphique de l'ensemble. En complément des volets roulants, des volets pliants à persiennes, eux aussi de couleur gris-vert, offrent intimité aux appartements et protection solaire à la façade.

Les bâtiments reposent sur des pilotis afin de laisser le rez-de-chaussée libre pour les stationnements et leur garantir un éclairage naturel. Cette conception apporte en prime légèreté et transparence à l'ensemble.

### Les éléments forts à retenir



Cadre paysager luxuriant



Locaux vélos  
en rez-de-chaussée



Parking en pied d'immeuble



# LE VOLET PAYSAGÉ





## Un lieu à la fois respectueux de la nature et agréable à vivre pour tous

Confié à un paysagiste, l'aménagement de *Botanika* s'articule autour d'une noue paysagère qui traverse le terrain. Autour d'elle s'installent des prairies fleuries, des petits boisements, des zones d'accueil, de détente ou de sensibilisation à l'environnement.

Le parcours des résidents a fait l'objet d'une attention particulière. Deux passerelles piétonnes en bois franchissent la noue végétale et se prolongent d'un cheminement en pavés engazonnés. Des bancs y sont installés invitant à s'arrêter un instant pour se reposer à l'ombre et apprécier le cadre naturel. Une prairie fleurie et arborée se déploie au pied des bâtiments. De nombreux arbres, arbustes et massifs aux essences variées viennent enrichir cet écrin.

La réflexion de la paysagiste s'étend également à l'intégration harmonieuse des stationnements dans les paysages. Les places extérieures sont ainsi engazonnées en Evergreen perméable et ponctuées d'arbres.

### Les éléments forts à retenir



Appartements neufs  
du 2 au 4 pièces



Loggia pour tous



Expositions favorisant  
l'ensoleillement naturel







## Des prestations de qualité

### Des appartements avec loggias pour apprécier le confort à l'intérieur comme à l'extérieur

Les appartements sont déclinés du 2 au 4 pièces et bénéficient d'une conception pensée pour répondre au mieux aux besoins actuels. Ils disposent d'un séjour avec sa cuisine ouverte, formant une pièce principale conviviale et spacieuse. Selon les plans, un cellier vient compléter les espaces de rangement.

Les chambres, bien séparées du séjour, procurent calme et intimité. Au sein des appartements de 4 pièces, l'une d'elles est aménagée en suite parentale. Lumineux et chaleureux, la plupart des logements profite d'une double orientation ou d'une orientation plein sud. Pour un confort intérieur optimal, les pièces de vie disposent de baies généreuses offrant des vues sur les paysages de la résidence et les points remarquables de la commune.

Enfin, tous les intérieurs sont prolongés par une loggia. Cet espace extérieur contribue au confort d'été en donnant de l'ombre aux séjours, tout en proposant une véritable pièce de vie supplémentaire.

### SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, vidéophone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*

### DÉCORATION

- Revêtement sol souple dans les chambres
- Carrelage dans l'entrée, le séjour et les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Meuble avec plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### CONFORT

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres

### PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



## Un quotidien embelli par des aménagements judicieux

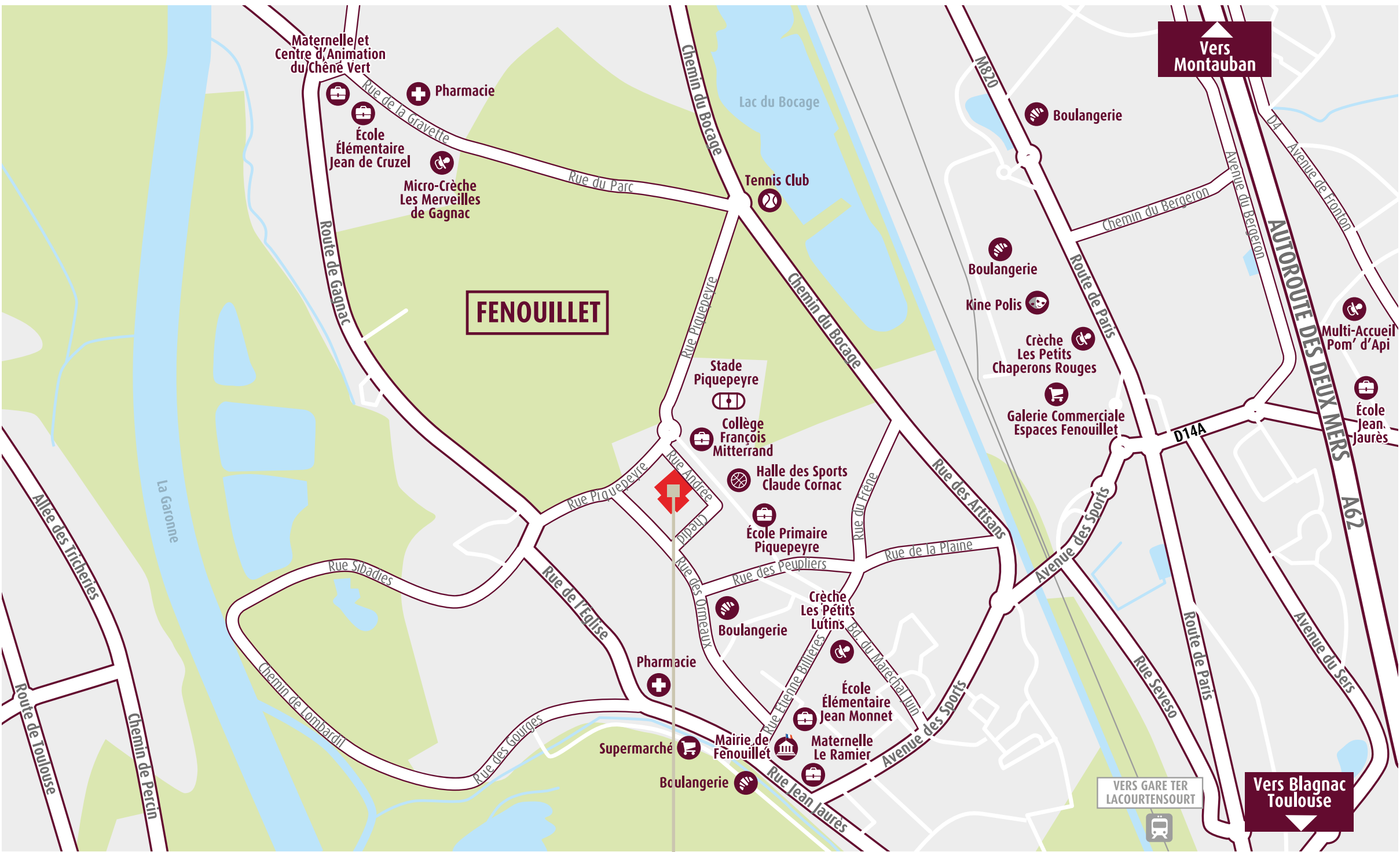
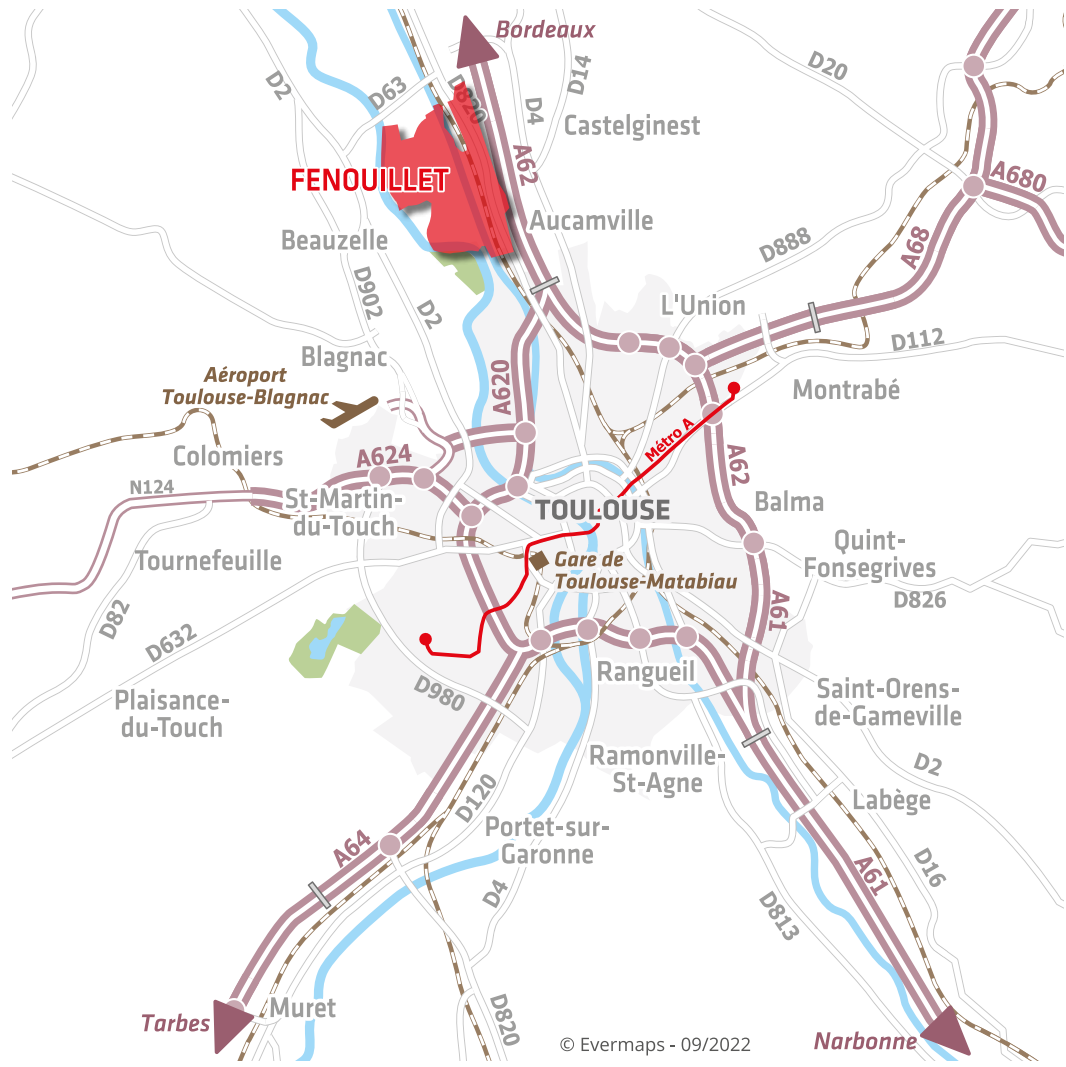
Depuis la rue Andrée Chedid, piétons et automobilistes accèdent à *Botanika* par un portail véhicules ou par un portillon sécurisé s'ouvrant sur une venelle paysagère privée. Les voitures disposent de places de stationnement le long de cette voie de circulation douce ainsi qu'en rez-de-chaussée des bâtiments. Le parking comprend également un local vélos, encourageant les mobilités douces au sein du quartier qui compte de nombreuses voies cyclables.

Clos et sécurisés pour la tranquillité de tous, les halls d'entrée sont desservis par un escalier et une rampe pour les personnes à mobilité réduite. La résidence est elle aussi close par des barreaudages couleur rouille, doublée de plantations basses pour préserver les perspectives sur le cœur d'îlot.

Conçue dans une démarche répondant aux exigences de la réglementation environnementale RE2020, la résidence assure confort et économies d'énergie. Les bâtiments sont notamment orientés de manière à maximiser leur exposition au soleil en hiver afin de bénéficier au mieux des apports solaires. En été, leurs orientations multiples permettent une meilleure ventilation naturelle des intérieurs.







rue Piquepeyre

# Botanika



## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt de bus « Fenouillet Croix » à 400 m, ligne 59, vers la gare de Lacourtenourt en 12 min

### TRAIN

- Depuis la gare de Lacourtenourt, le TER relie la gare de Toulouse-Matabiau en 6 min

### INFO +

- Avec le projet de ligne à grande vitesse à Toulouse à l'horizon 2031, la gare de Fenouillet deviendra une gare multimodale avec la mise en service de trains régionaux



## EN VOITURE

- Accès à l'A62 à 6 km, vers Montauban en 40 min
- Accès à l'A620 à 6,3 km, vers l'université Toulouse Jean Jaurès en 20 min ou vers le site Airbus Louis Bréguet en 24 min



## EN AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 14 min en voiture

*\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps*





# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain. Enfin, entreprise engagée depuis plus de 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN RÉGION TOULOUSAINE



Vert Eden à Toulouse  
Architecte : Groupe A et Syn Architectures



L'Écrin Brienne à Toulouse  
Architecte : Jean Gombert



Villa Garance à Castanet-Tolosan  
Architecte : AMPM Architectes



Confidence Balma à Balma  
Architecte : Agence ABC Architecture



# LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits