



Villas
Botanika

Fenouillet - 31



Villas
Botanika

Respirez profondément...
Vous allez être si bien à Fenouillet !

Amarré entre Garonne et Canal, un village - paysage où il fait si bon vivre



Flirtant avec la Ville rose, ce village d'environ 5 300 âmes, immortalisé en son temps par Matisse, cultive tranquillité rassurante et vitalité citadine pour le plus grand bonheur des familles en quête d'un cadre préservé.

Bains de nature et grands bols d'air

Avec 65 % de son territoire dévolus aux espaces naturels et de nombreuses pistes cyclables, Fenouillet a érigé le bien-être en art de vivre plaisant. Berçant la commune, la Garonne, à l'ouest, et son canal latéral, à l'est, invitent à de belles balades au fil de l'eau, à pied ou à vélo. Le lac du Bocage, tout comme les bois de Lombardil et de Gourges, sont des lieux convoités pour un pique-nique, une séance sportive ou un moment de détente.

Active et attractive

Portée par le dynamisme de sa zone d'activités et de son centre commercial La Galerie Espaces Fenouillet, la commune participe activement au rayonnement économique de la métropole toulousaine. Fort de quelque 460 000 emplois, le territoire du Nord toulousain excelle dans des filières à valeur ajoutée : technologies émergentes (Intelligence Artificielle, transport autonome...), sciences de la vie et aérospatial. Siège du géant mondial Airbus, il tire avantage de la présence de grands équipementiers industriels comme Thales, Safran, Latécoère...

Une mobilité ouvrant le champ des possibles

Idéalement située à 11.8 km de l'hypercentre de Toulouse, Fenouillet permet aux actifs de booster leur carrière grâce à sa desserte performante. Autoroutes (A61, A62, A68 et A620) et réseau de bus, bientôt* enrichi de la ligne Linéo 10 (en connexion avec la station de métro B La Vache), facilitent les déplacements et offrent un accès facile aux principaux bassins d'emplois (Toulouse Blagnac, Toulouse Nord et Grammont). Pour les actifs du centre de Toulouse, la Voie Verte du Canal des Deux Mers permet de relier l'hyper-centre de Toulouse en une demi-heure par vélo électrique : des trajets quotidiens verts, agréables et sécurisés.

Des atouts pour trouver son équilibre

Fenouillet se distingue également par son goût prononcé pour l'animation. Celle de ses petits commerces variés et de son marché hebdomadaire, mais aussi celle de son tissu associatif, permettant à chacun d'expérimenter les vertus de l'art, de la culture et de l'activité physique. Pour ce faire, la commune s'est dotée d'une belle palette d'infrastructures : médiathèque Georges-Wolinski, école de musique, halle des sports Claude-Cornac, complexe du Ramier, boulodrome...

Tout pour bien grandir

Soucieuse de favoriser l'épanouissement des enfants, elle propose un parcours éducatif de qualité de la crèche au collège, ainsi que des équipements adaptés à leur jeune âge, tels l'aire de jeux du Chat Perché, un skatepark et un bike park.



* Mise en service escomptée en 2022

Piquepeyre : un quartier d'avenir, au plus proche de vos envies !

Entre Garonne et canal latéral, à moins de 15 min à pied du centre-ville, Piquepeyre ouvre un nouveau chapitre de l'histoire de Fenouillet.

Dans un cadre paysager soigné, ce quartier en train d'éclorer, réalisé par l'aménageur Oppidea, réunira à terme logements neufs, équipements (parmi lesquels le groupe scolaire Piquepeyre inauguré en 2019, un cabinet médical, une résidence seniors et un terrain de football) et commodités citadines.



Savourer l'essentiel : le temps libre

Ici, la nature est partout, et surtout proche de vous. Besoin de vous oxygénier ? Cap sur les rives de la Garonne à 1,4 km ou sur la voie verte longeant le canal à 1,8 km.

Envie de détente ? Rendez-vous au lac et au complexe sportif du Bocage à 900 m : pique-nique, baignade, partie de tennis, paddle... tout est permis !

Se déplacer comme bon vous semble

Outre la vitesse de circulation limitée à 30 km/h, priorité sera donnée aux cheminements doux et aux pistes cyclables. À pied, à vélo ou en trottinette et en toute sécurité, quel plaisir d'accompagner les enfants à l'école, de se rendre au collège François-Mitterrand et à la halle des sports Claude-Cornac en lisière du quartier, ou encore de rejoindre la voie verte longeant le canal.

À 400 m, le bus vous conduit à la gare de Lacourtensourt en 12 min ou à la station de métro La Vache en 23 min.

Tisser des liens

À deux pas de chez vous, la place centrale, lieu généreusement végétalisé favorisant les rencontres, deviendra le futur cœur battant du quartier en accueillant 580 m² de commerces et de services pratiques.

En complément, le supermarché à 1,6 km, le marché du samedi matin à 1,4 km, ainsi que le centre commercial La Galerie Espaces Fenouillet à quelques minutes en voiture, simplifieront votre organisation.



Les chemins de
PIQUEPEYRE

Se sentir pleinement serein

L'âme de Piquepeyre, qui décline 6 ha d'espaces naturels, ponctués de chênes centenaires préservés, de bosquets et de fleurs, s'exprime dans la quiétude qu'il cultive.

C'est dans cet environnement privilégié que Villas Botanika propose aux familles un confort de vie durable, source de bien-être au quotidien.

Jci, c'est chez vous !

Imaginez une île de tranquillité en communion permanente avec la nature.

Là où la félicité est bercée par le chant des oiseaux et les rires des enfants qui s'amusent dans la prairie.



Un projet à l'envergure environnementale élevée

Imaginées par l'agence Avenir Cornejo Architectes, Villas Botanika est une réalisation de 40 villas se développant sur un terrain de plus de 15 000 m². Cette aisance a permis de disposer au mieux les habitations pour libérer de grandes étendues d'espaces verts aménagées de façon ludique au cœur du projet. Ce travail a favorisé un équilibre entre des jardins privés très ensoleillés, préservant l'intimité de chaque future construction, et un vaste jardin collectif, créateur de lieux d'échanges et de partage.

Villas Botanika vise une performance énergétique RE2020, la certification Effinature et la certification NF habitat HQE. Pour atteindre ces objectifs, le concepteur des lieux a réfléchi à toutes les implantations des maisons, de manière à valoriser le potentiel fourni par le soleil en hiver, au printemps, en automne, et à s'en protéger en été.

“

L'éclairage du concepteur des lieux

Le projet intègre son environnement urbain en finesse et s'inscrit dans une élégance contemporaine. Pour les matériaux, nous avons composé notre palette dans la culture constructive et écologique occitane tout en favorisant le circuit court et une grande pérennité. Il nous est paru évident d'utiliser en parement de façade des Galets de Garonne, de la brique et de l'enduit. En ce qui concerne le dessin des logements, nous avons apporté beaucoup d'attention au confort de vie. Nous souhaitons des logements pratiques et confortables. La qualité du logement étant fondamentale, nous sommes attachés à la flexibilité, la fluidité, l'entrée de lumière et les extérieurs.

**Pierre Seguineau, Architecte
Cabinet Avenir Cornejo architectes**

”





Des espaces naturels de convivialité

Au sein de Villas Botanika, la nature se vit au quotidien et se fait vecteur de lien social. Elle est proposée comme accessible à tous, en tout lieu avec des îlots de verdure centraux de part et d'autre de chaque logement, avec la recherche d'une proximité tant physique que visuelle et sensorielle. La prairie et l'aire de jeux en bois permettent aux enfants de s'amuser en toute liberté. Agrémenté de bancs, le verger, autre zone gourmande située à l'ouest de la parcelle, promet également des récoltes vitaminées à partager entre voisins à la saison des cueillettes.

Ces beaux espaces de convivialité favorisent le bien-être, comme le bien-vivre ensemble. Chaque espèce végétale sélectionnée pour les aménagements paysagers a fait l'objet d'une réflexion quant à ses bienfaits pour les écosystèmes et à sa capacité à attirer à elle les oiseaux, les petits animaux, etc. Des hôtels à insectes, des gîtes à chauve-souris et des nichoirs sont implantés dans ces espaces afin d'inviter la faune à demeurer et de maintenir sa présence à long terme au cœur de Villas Botanika.

“

L'éclairage du paysagiste

Se reposer ou jouer sous les arbres et écouter le chant des oiseaux... Telle est notre vision : retrouver la nature en ville, notre faune locale, créer des liens entre les espaces privés et communs, et l'environnement dans lequel s'implante Villas Botanika. Nous avons imaginé un paysage vivant qui structure le projet urbain. Les espaces verts sont aménagés avec une envie de « mouvement sauvage ». Ils ont été pensés pour être de vrais espaces à vivre, des lieux de repos, de détente, de promenade, de traversée et/ou d'activités, et ce dans un ensemble multigénérationnel.

Véronique Courcelles, paysagiste

”

Des maisons alliant modernité et tradition régionale

Les maisons Villas Botanika sont soit indépendantes, soit combinées par deux ou par quatre. Chacune possède son propre jardin clôturé, en prolongement d'une terrasse en bois. La majorité des propriétaires peut aussi pleinement profiter de la nature environnante grâce à une seconde terrasse à l'étage.

Par souci de cohérence et de relation harmonieuse avec l'environnement immédiat, une attention particulière a été portée au dessin des façades. Il est volontairement épuré afin de parfaire l'efficacité thermique de l'enveloppe et la gestion optimale du confort intérieur.

La palette de matériaux favorise le circuit court et une grande pérennité. Elle puise dans la culture constructive et écologique occitane : structure en briques ; parement de briquettes seul ou associé à des galets de Garonne, enduit à la chaux en façades ; menuiseries en bois ou en PVC ; tuiles canal en toitures. Le projet intègre ainsi son paysage urbain en finesse, tout en reflétant une élégance contemporaine.





Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de Villas Botanika s'étend du 3 au 6 pièces. Ces lieux de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

Toutes les villas bénéficient d'une configuration traversante et à minima d'une double orientation. Elles garantissent un maximum de lumière naturelle en toute saison, une aération facilitée et des points de vue variés sur les environs.

Certaines grandes villas ont le privilège de jouir d'un séjour cathédrale double hauteur* accroissant visuellement la sensation d'espace. D'autres tirent avantage d'une suite parentale avec salle d'eau au rez-de-chaussée*, ou encore d'un espace salle à manger pouvant être converti en bureau.*

* Selon plans

Un lieu empreint d'absolue quiétude

Les parcelles se situent dans un environnement naturel et protégé, au sein duquel sont privilégiés les modes de circulation douce, notamment par le biais de nombreux cheminements piétons permettant de traverser et d'irriguer le site. Deux d'entre eux offrent une connexion avec les rues Piquepeyre et des Ormeaux.

Concernant les voitures, les occupants des maisons du cœur d'îlot empruntent une venelle à double sens, accessible depuis la voie nouvelle au nord, pour rejoindre les places de stationnement végétalisées. Les villas donnant sur les rues adjacentes disposent, quant à elles, en façade avant, de places de parking aériennes ou d'un carport.





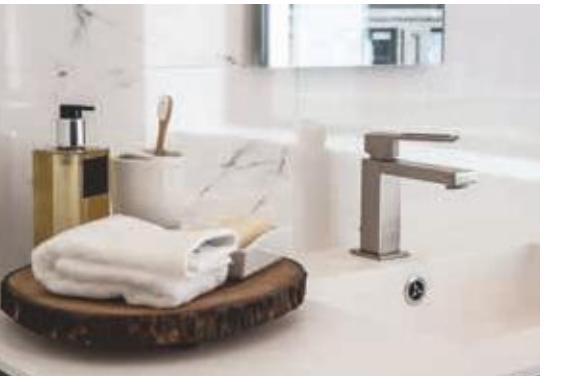
Des prestations de qualité

Confort et maîtrise de vos consommations

- Isolation thermique renforcée : Objectifs thermiques RE 2020
- Label NF habitat HQE améliorant la qualité de l'habitat
- Chauffage individuel par Pompe à Chaleur
- Thermostat d'ambiance

Parties communes

- Jardin commun paysager labellisé EFFINATURE pour la qualité et le respect des essences locales
- Espaces partagés type potager et verger



Décoration

- Carrelage grès émaillé 45x45 dans le séjour et dans les pièces humides
- Revêtement stratifié dans les chambres
- Placards équipés
- 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
- Faïences agrémentées d'un listel dans les salles de bains
- Prise téléphone / internet / télévision dans le séjour

Exemples de réalisations
dans la région Toulousaine



L'Écrin Brienne - Toulouse
Architecte : Jean Gombert



Confidence Balma - Toulouse
Architecte : Cabinet ABC Architecture



Un promoteur important
de l'immobilier

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 m² 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

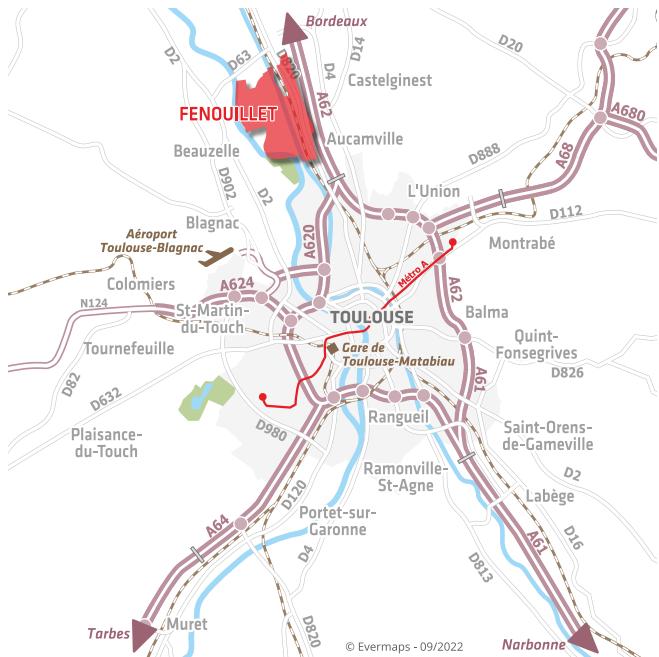
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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 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 01/01/2022.

** BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



Accès*

EN VOITURE

- *Villas Botanika* est situé à 11,8 km du centre-ville de Toulouse par la D64
 - Depuis l'A62, sortie n° 11 « Fenouillet – Saint-Alban »
 - Accès à l'A620 et à l'A62 à 5,7 km (en connexion rapide avec l'A68 et l'A51)

EN TRANSPORT EN COMMUNI

EN 1
BUC

- Arrêt « Fenouillet-Croix » à 400 m desservi par les lignes 59 (La Vache <> Fenouillet-Croix, Gagnac Acacias ou Lespinasse Toulouse) et 113 (Fenouillet-Croix <> Collège Pechbonnieu) reliant la gare de L'Isle-Jourdain en 12 min env.

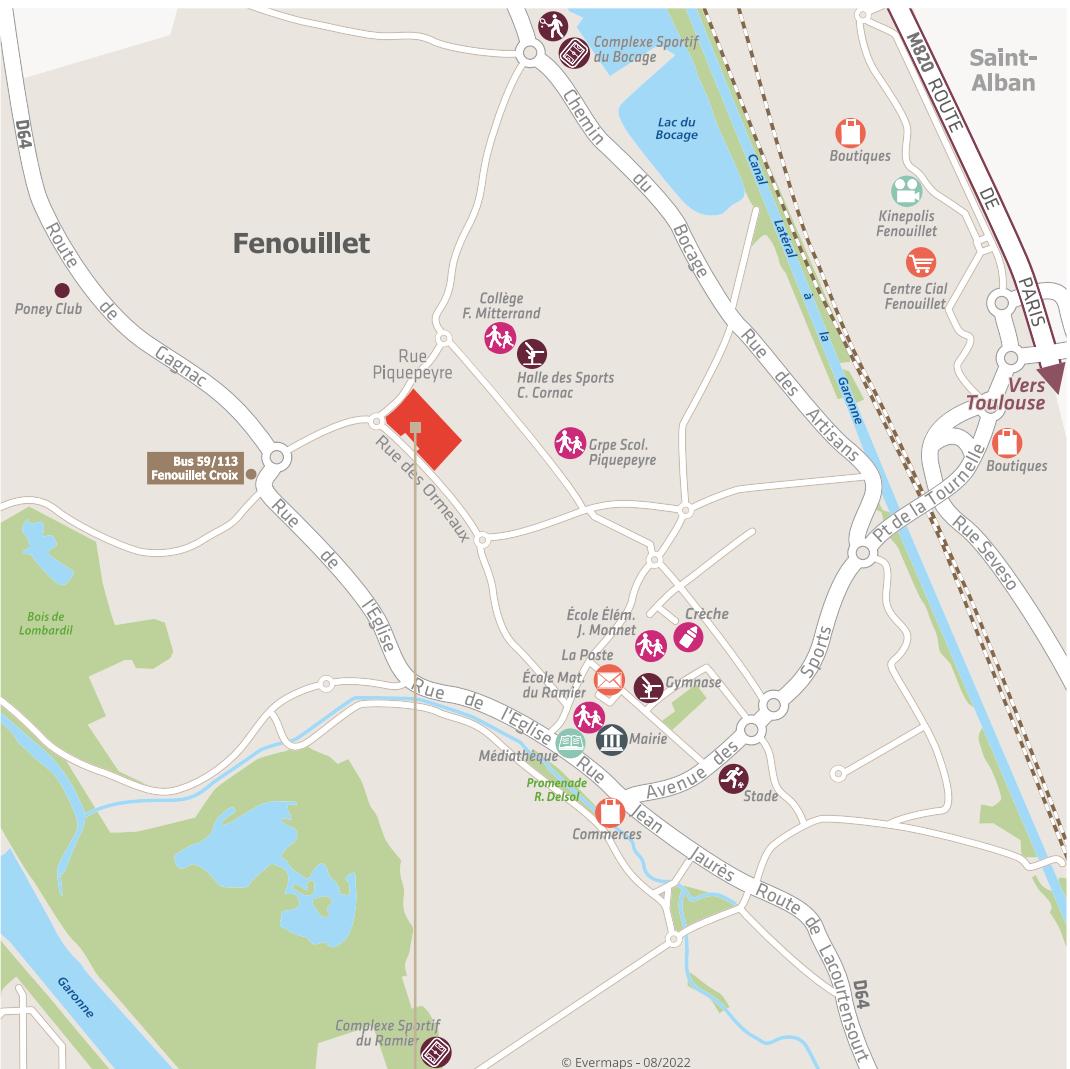
CNICE

- Gare TER de Lacourtensourt à 4,2 km reliant Toulouse-Matabiau en 6 min
 - Gare TER-TGV de Toulouse-Matabiau à 5,6 km reliant Paris-Montparnasse en 4 h 29 env.

AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 11,7 km via la Voie Lactée/M802

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, tisseo.fr, oui.sncf, toulouse-metropole.fr, www.ville.toulouse.fr



Villas Botanika

