



# Les Terrasses du Comminges

COLOMIERS - 31



# LA VILLE ET LE QUARTIER



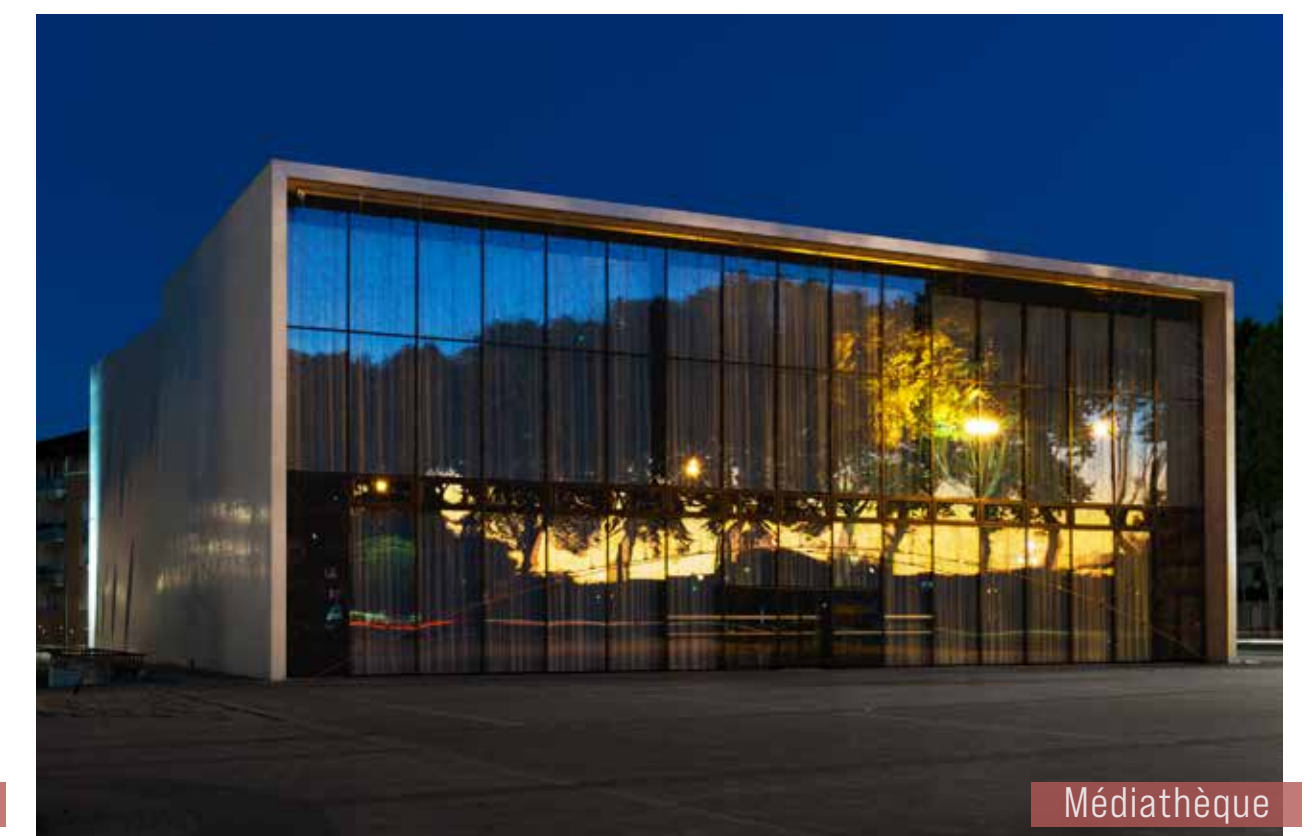
Centre ville



Lac du Parget



Espace nautique



Médiathèque



## Colomiers : Terre d'envol de la qualité de vie à fleur de Ville rose

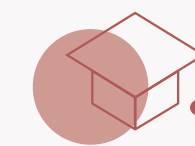
À l'ouest de Toulouse, une ville moderne a jalousement préservé son âme de village médiéval. Colomiers a pris son envol au même rythme que ces grands noms de l'aéronautique que sont Bréguet, Dassault, L'Aérospatiale...

Les 40 342 Columérins trouvent à leur disposition des services publics de qualité, des structures socio-éducatives variées, une intense vie associative portée pour exemple par non moins de 80 clubs sportifs. Ils profitent d'un cadre naturel riche de 130 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, mais aussi du très convoité label Trois Fleurs au concours des Villes et Villages Fleuris. Si Colomiers offre un environnement et des commodités appréciables pour les familles, elle facilite tout autant la vie des actifs : lignes de bus, proximité de la N124, gare SNCF, aéroport de Toulouse-Blagnac à moins de 15 min... Sans oublier l'arrivée de la ligne C du métro à l'horizon 2028\* !

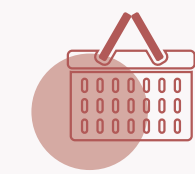
## Profitez d'une adresse dans un quartier central pour vivre piéton

À moins de 10 min à pied du cœur historique, *Les Terrasses du Comminges* vous assure quiétude à vivre au quotidien, mais aussi connexion aisée à la ville, à son animation et à ses nombreuses commodités : commerces, marché, écoles, infrastructures sportives et culturelles ... La résidence est aussi localisée à 4 min en bus, ou à 16 min à pied, de la gare de Colomiers dont le parvis accueillera prochainement le terminus de la 3e ligne de métro. À la clé : une desserte optimale vers le cœur de Toulouse et les principaux bassins d'emploi de l'est de la métropole !

### À proximité !\*\*



- Crèche Marie Curie à 500 m
- Groupe scolaire Jules Ferry à 700 m
- Collège Voltaire à 100 m
- Lycée international Victor Hugo à 9 min à vélo



- Supermarché avec drive et marché bihebdomadaire à 450 m
- Commerces et services du centre à 550 m



- Cinéma Grand Central à 400 m
- Médiathèque et ludothèque à 700 m
- Conservatoire à 5 min en voiture



- Gymnase Voltaire à 260 m
- Espace nautique Jean Vauchère à 650 m



- Square Antoine de Saint-Exupéry à 500 m
- Parc Duroch à 6 min à vélo



- Gare de Colomiers à 4 min en bus ou à vélo

\* Source : ville-colomiers.fr

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



# LA RÉSIDENCE





## Illustration contemporaine d'un quartier en renouveau

Conçu par l'agence Miralles Architectes, *Les Terrasses du Comminges* s'invitent allée du Comminges dans un quartier en pleine mutation. Cette réalisation à l'échelle humaine se compose d'appartements répartis sur 2 bâtiments de 5 niveaux. Très rythmées, les façades des collectifs conjuguent avancées et retraits. Elles jouent habilement du contraste entre un enduit clair et des séquences habillées d'un matériau noble et naturel : un parement de briques de teinte rouge/brun. On remarque aussi l'harmonie chromatique des menuiseries en aluminium et des garde-corps métalliques des balcons déclinés dans une tonalité assortie. Par sa présence, cet ensemble immobilier participe activement au projet de renouvellement urbain initié dans ce secteur. Il assure la continuité avec les immeubles existants en entrée de ville et la transition vers le cœur de ville et ses équipements, pour l'agrément des riverains et des futurs propriétaires des *Terrasses du Comminges*.

### Les éléments forts à retenir



Architecture au rythme  
contemporain



Omniprésence de matériaux  
nobles : la brique et l'aluminium



Espaces extérieurs  
généreux



# LES ESPACES EXTÉRIEURS





## Susciter l'envie de prendre un peu de hauteur

Au sein des *Terrasses du Comminges*, les espaces extérieurs privatifs deviennent une partie intégrante du quotidien de votre famille et de vos amis. Dès le 3e niveau, la silhouette des bâtiments s'affine pour libérer de belles et larges terrasses plein ciel, dont certaines multi-orientées ouvrant de jolies perspectives. Offrant des mètres carrés de bonheur en plus, elles s'aménagent comme une « pièce » à vivre à part entière au gré des envies de leurs propriétaires. Elles constituent des lieux de prédilection pour savourer avec ceux qui vous sont chers les beaux jours et la douceur du climat de l'Occitanie. La promesse de prendre du temps pour soi et de passer de bons moments partagés !

### Les éléments forts à retenir



Appartements  
du studio au 4 pièces



Balcon, terrasse  
ou jardin individuel



Des volumes permettant de belles  
terrasses sur certains étages



Double exposition pour  
une majorité de logements



# L'INTÉRIEUR



Plan non contractuel à caractère d'ambiance



## Une conception soignée au service du raffinement intérieur

Les intérieurs des *Terrasses du Comminges* se composent d'appartements du studio au 4 pièces. Ces espaces 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. Chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon ou terrasse. Nombreux sont ceux qui profitent d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue variés.

## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, interphone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté A2P\*
- Parking protégé en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sur chaque cage desservant le sous-sol et tous les étages supérieurs

### Décoration

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Revêtement sol en carrelage grès émaillé dans les pièces humides et à vivre
- Revêtement en parquet stratifié dans les chambres
- Menuiseries en aluminium

### Confort et Maîtrise de vos Consommations

- Occultation de toutes les baies avec volets roulants électriques
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et les salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et la chambre principale

### Parties Communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Grandes locaux vélos/poussettes et locaux d'ordures ménagères proches des halls



## Des accès bien organisés pour une parfaite tranquillité

Les piétons regagnent leur logement depuis l'allée du Comminges, par la sente végétalisée qui anime le centre du projet, entre les 2 bâtiments. Un accès secondaire direct est aménagé le long de la venelle piétonne et de la piste cyclable à l'est de la copropriété.

Encourageant la pratique des mobilités douces au quotidien, *Les Terrasses du Comminges* sont dotées d'un grand local vélos. Éclairé et ventilé naturellement par des moucharabiehs, il prend place au rez-de-chaussée du bâtiment A. Un second local est également mis à disposition dans le parc de stationnement en sous-sol. Ce dernier est organisé sur un niveau. La rampe y menant est située à l'ouest sur l'allée du Comminges.

La sécurisation de tous les accès laisse présager un quotidien empli de sérénité.



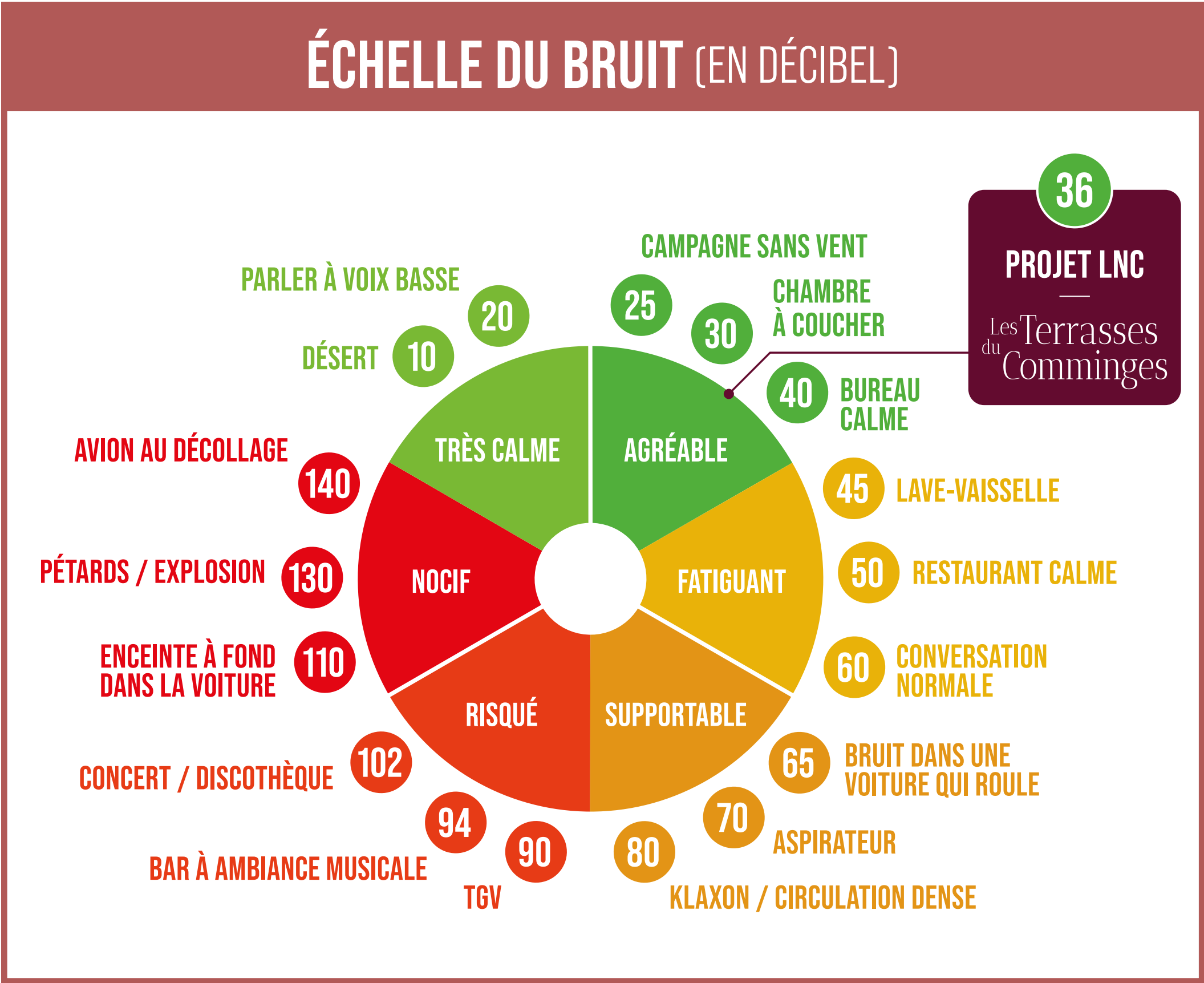


Une résidence centre-ville,  
à l'abri des nuisances

Bien que situé en centre-ville de Colomiers, proche des axes structurants de transport, le programme *Les Terrasses du Comminges* bénéficie d'une quiétude rare.

Les simulations acoustiques effectuées à l'échelle de la résidence mettent en effet en avant un classement des façades allant de 30 à 36 dB maximum, correspondant à un environnement acoustique agréable.

De quoi profiter des généreux extérieurs des logements de la résidence en toute tranquillité.



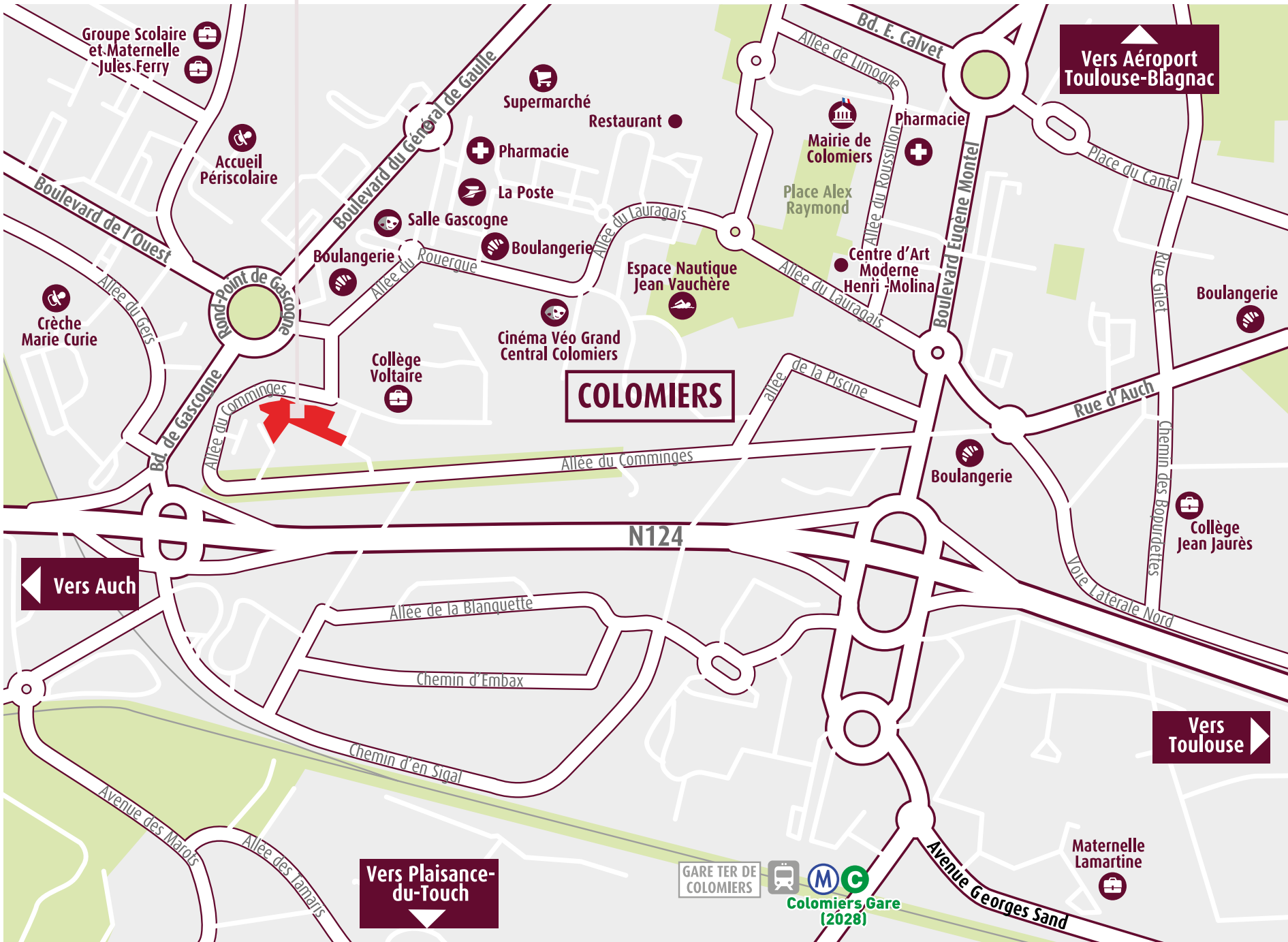
Source : <https://www.toutsurlisolation.com/quest-ce-que-lechelle-des-decibels>



# LES ACCÈS

## Les Terrasses du Comminges

76-80, allée du Comminges



### EN VOITURE

- *Les Terrasses du Comminges* sont situées à 12,3 km de la place du Capitole de Toulouse via l'A624
- Accès à la N124 à 650 m (en connexion rapide avec l'A624 et l'A620)



### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Gers » à 230 m – lignes 151 (ligne circulaire au départ de la gare de Colomiers avec 27 arrêts) et Linéo 2 (Colomiers / Saint-Martin / Purpan / Arènes) desservant notamment la gare de Colomiers en 4 min

#### TRAIN

- Gare de Colomiers à 1,1 km desservant la gare de Toulouse Les Arènes en 16 min
- Gare de Toulouse-Matabiau à 12 km reliant Paris Montparnasse en 4 h 20 env.

#### INFO + MÉTRO

- Fin 2028, la 3<sup>e</sup> ligne de métro, la ligne C, reliera la gare de Colomiers à Labège en 37 min en passant par Airbus Saint-Martin, Toulouse Matabiau ou encore Toulouse Aerospace. Elle sera en connexion avec le tramway T1, ainsi qu'avec les lignes de métro A et B



### EN AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 8,8 km via la M63E

\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [tisseo.fr](https://www.tisseo.fr), [metropole.toulouse.fr](https://www.metropole.toulouse.fr), [ville-colomiers.fr](https://www.ville-colomiers.fr)



# 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



Villa Acacia à Cugnaux  
Architecte : Agence ABC Architecture



Villa Garance à Castanet-Tolosan  
Architecte : AMPM Architectes



Cœur Jolimont à Toulouse  
Architecte : Patrick Sancerry



Confidence Balma à Balma  
Architecte : Agence ABC Architecture



# LNC.fr

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits