



À MONTRABÉ  
**L'ÉPICÉA**

VOTRE NOUVELLE ADRESSE ENTRE VILLE ET NATURE



**EDELIS**  
IMMOBILIER NEUF

# MONTRABÉ

## LE COMPROMIS IDÉAL ENTRE VILLE ET NATURE

Montrabé, c'est un peu le pont entre l'effervescence de la métropole toulousaine et la quiétude de la campagne environnante.

Facilement accessible, bien desservie, à seulement 10km du centre-ville de Toulouse, Montrabé jouit d'une situation privilégiée qui séduit de plus en plus.



Si l'espace rural occupe presque la moitié du territoire, Montrabé n'en reste pas moins une commune dynamique ; elle accueille ainsi 3 parcs d'activités économiques (Le Terlon, Longueterre et Marignac) et bénéficie également du rayonnement des zones commerciales toutes proches de l'Union ou Balma-Gramont.

Au quotidien, les 4000 habitants profitent d'une ambiance village conviviale et chaleureuse.

Commerces, services, infrastructures scolaires, équipements sportifs... Montrabé propose toutes les ressources nécessaires dans un périmètre restreint.

Côté loisirs, la commune n'est pas en reste avec plus d'une trentaine d'associations couvrant tous les domaines et de nombreuses animations tout au long de l'année. Les aficionados du grand air apprécieront également les pistes cyclables, un parcours de santé le long de la Sausse et même un golf privé. Quant aux fins gourmets, ils trouveront leur bonheur parmi les très bonnes tables présentes sur la commune.

## UN CADRE DE VIE PRATIQUE ET ANIMÉ

À 3 minutes en voiture du cœur du village, la résidence L'Epicéa profite d'une situation légèrement en retrait, gage de quiétude et de tranquillité. Il ne vous faudra pourtant que quelques pas pour accéder aux premiers commerces de proximité.

### Commerces et services

- ▼ 3 centres commerciaux : Le Village, Bel Souleil et Marignac (boulangeries, primeur, boucherie, poissonnier...)
- ▼ 1 Supermarché SUPER U à 1,9km
- ▼ Principaux services médicaux et paramédicaux, 1 pharmacie, 1 laboratoire d'analyses, 1 vétérinaire

### Crèche, écoles et collège

- ▼ À 750m : Crèche Municipale « Les Galopins Montrabéens », École Maternelle Jean de la Fontaine et École Élémentaire Jean Moulin
- ▼ À 2km : Collège Paul Cézanne avec un gymnase et une plaine de jeux

### Culture, loisirs, sports

- ▼ 1 salle polyvalente avec gymnase et une salle de spectacle «La Rotonde»
- ▼ 1 bibliothèque municipale
- ▼ 3 terrains de football, 2 courts de tennis, 1 terrain de basket extérieur
- ▼ 3 boulodromes, 1 skate park et 1 city stade
- ▼ 3 aires de jeux pour enfants
- ▼ 1 golf privé (9 trous)



# L'ÉPICÉA

## VOTRE NOUVELLE VIE EN HAUTEUR



Une première ambition : se fondre dans le paysage. Un souhait : conjuguer modernité et tradition. Une exigence : garantir le bien-être des futurs habitants. C'est sur la base de ces volontés qu'EDELIS a imaginé la résidence l'Épicéa, un ensemble intimiste de 30 logements.

A mi-chemin entre collectifs et maisons de ville, le projet a été pensé pour répondre aux exigences de chacun et promet un cadre de vie où tranquillité et convivialité vont de pair. Sur les hauteurs de Montrabé, les bâtiments de seulement un étage épousent la pente naturelle du terrain et offrent des vues dégagées sur le paysage environnant.

Les volumes affichent des lignes épurées, les façades blanc cassé se réchauffent de teintes ocres et s'habillent d'éléments métalliques anthracites. Des toits plats alternent avec des toitures en tuiles de terre cuite qui retraduisent l'architecture locale... l'Épicéa est décidément une résidence en phase avec son temps !

La nature fait également partie intégrante du projet. Arbres de haute tige résistants, massifs d'arbustes ou encore arbres fruitiers agrémentent tout le terrain et font écho à la végétation alentour omniprésente.

Pour ne pas oublier le côté pratique, la résidence est dotée d'un parking en sous-sol et de stationnements aériens. Tous les logements disposent également de panneaux photovoltaïques en toiture.

Alors, vous vous projetez ?



### Les + du projet



Résidence intimiste



Balcons ou jardins privés avec terrasses



Double stationnement pour la majorité des lots



Panneaux photovoltaïques



Commodités à 2 pas



Plan masse de l'opération



### Exemple d'aménagement d'un logement 2 pièces

Lot F102

### Exemple d'aménagement d'un logement 4 pièces

Lot F004



### Exemple d'aménagement d'un logement 3 pièces

Lot F005



## LA BASE IDÉALE POUR LAISSER PARLER VOS ENVIES

Déclinés du 2 au 4 pièces et pensés dans les moindres détails, les logements de l'Épicéa offrent des prestations de qualité, gage d'un confort absolu quel que soit votre mode de vie. Fonctionnels et pratiques, ils disposent de chambres confortables, de salles de bains équipées et de rangements bien pensés qui complètent les surfaces idéalement agencées.

Dotés de belles ouvertures favorisant la lumière naturelle tout au long de la journée, les intérieurs se prolongent d'agréables espaces extérieurs où vous pourrez profiter des joies du plein air.

Sur la base de ces atouts, il ne vous reste plus qu'à investir l'espace et à la personnaliser au gré de vos inspirations.



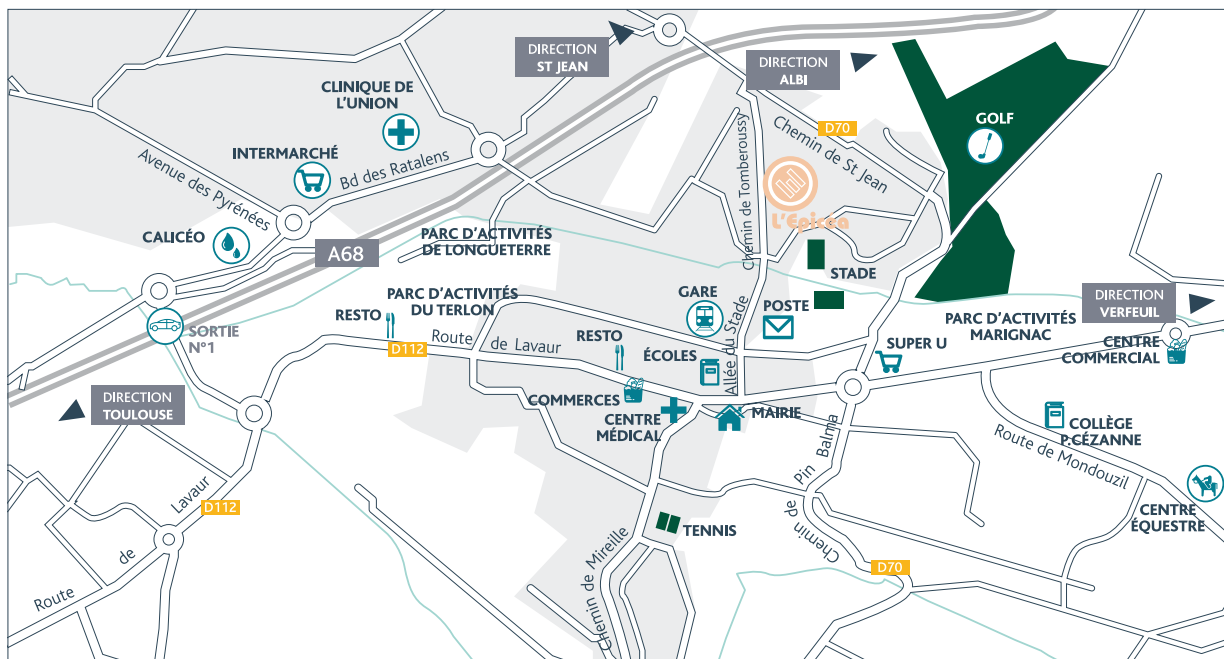
### Extrait de nos prestations

- ▼ Résidence conforme à la RT 2012
- ▼ Panneaux photovoltaïques en autoconsommation positionnés sur les toitures
- ▼ Chaudières individuelles gaz à condensation dernière génération
- ▼ Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable basse consommation
- ▼ Jardins privés engazonnés avec haies séparatives doublées de clôture grillage
- ▼ Portes palières avec serrure de sûreté 3 points
- ▼ Carrelage 40 x 40cm dans les pièces de jour et les pièces humides
- ▼ Parquet stratifié dans les chambres
- ▼ Placards aménagés
- ▼ Salles de bains équipées avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes
- ▼ Volets roulants dans toutes les pièces.



# L'ÉPICÉA

14 Chemin de Tomberoussy – 31850 MONTRABÉ



## EN VOITURE

- D112 (Rte de Lavar) traversant Montrabé
- À 7min de l'A68 (sortie N°1 : 'Montrabé – L'Union')
- À 12min de la rocade Est (sortie N°15 : 'Roseraie')

## EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Bus ligne 20 (Beaupuy – Balma Gramont) - arrêt 'Montrabé Stade' à 400m
- Métro ligne A : terminus 'Balma Gramont' à 5km

## EN TRAIN

Gare SNCF à 750m  
8 minutes de trajet jusqu'à la Gare Matabiau  
15 trains / jour dans le sens Montrabé – TLS et 14 dans le sens TLS – Montrabé

## EN AVION

Aéroport de Blagnac à 20km en voiture

**(0)970 82 35 35** |  
APPEL NON SURTAXÉ

[www.lepicea.edelis.com](http://www.lepicea.edelis.com)

Promoteur d'envergure nationale, EDELIS s'engage en faveur d'un immobilier sur-mesure, qui tient compte de l'évolution des modes de vie, de la mixité des usages et des nouveaux moyens numériques.

Cette approche, sur fond d'innovation, nous permet de comprendre et anticiper les besoins et les attentes des différents clients, qu'ils soient privés ou institutionnels.

Immobilier résidentiel, opérations d'aménagement urbain, résidences gérées, offre tertiaire... EDELIS propose ainsi une gamme diversifiée de produits, qui répond aux nouvelles dynamiques urbaines et participe à la création de villes durables, où il fait bon vivre.

Parce qu'être au plus près du terrain est un gage de réussite, EDELIS cultive la proximité. Avec 8 agences régionales et une vingtaine d'espaces conseil répartis sur toute la France, l'entreprise a su développer un fort ancrage local et une connaissance sectorielle approfondie.

Cette expérience et ce savoir-faire sont renforcés par l'investissement des 180 collaborateurs qui composent l'entreprise. Pluridisciplinaires, les équipes EDELIS sont guidées par une organisation agile et des circuits décisionnels courts. Chaque agence s'appuie également sur les expertises d'un réseau de partenaires de confiance.

Écoute, adaptabilité, respect de l'environnement et construction durable sont des valeurs portées au quotidien pour appuyer l'objectif global de l'entreprise : développer des programmes immobiliers de qualité, capables d'offrir des cadres de vie attractifs et conçus pour faciliter la vie quotidienne.

## EDELIS EN QUELQUES CHIFFRES (EXERCICE 2018)

- 353.6 M€ de volume d'affaires
- 1 245 logements livrés
- 1 190 logements en obtention de permis de construire
- 3 271 logements en cours de construction



**EDELIS**  
IMMOBILIER NEUF

EDELIS, Groupe GCC  
depuis Septembre 2017



ENTREPRENDRE ENSEMBLE *autrement*