

# LE CYPRIEN

RIVE GAUCHE

Toulouse - 31

LA VILLE ET LE QUARTIER



Canal du midi



Les Abattoirs



Le marché Saint-Cyp



Parc de la prairie des Filtres

## TOULOUSE

### DOUCEUR DE VIVRE ET DYNAMISME RAYONNANT AU DIAPASON

À 100 km des Pyrénées et à moins de 2 h des stations de ski, il est une ville cultivée, festive, estudiantine, accueillante continuant invariablement à attirer à elle, chaque année, de nouveaux venus. Soyez les bienvenus à Toulouse ! 2 000 ans après sa fondation, la Ville rose figure invariablement dans le classement de tête des villes préférées des Français. Entreprises, actifs et familles sont séduits à l'unanimité par sa vitalité économique, son patrimoine architectural, son exceptionnelle situation géographique et la beauté naturelle de l'Occitanie.

Terre de musique et de fête, Toulouse a su préserver cette authenticité que lui envient de nombreuses grandes villes. Fleuron de l'aéronautique mondiale, elle est aussi une métropole particulièrement active et reconnue dans les domaines de l'innovation. Ce dynamisme ambiant est soutenu par une grande qualité de desserte : axes autoroutiers (A61, A62, A64 et A68), gare TGV, métro, tramway, bus, aéroport.

Son cœur bat au rythme d'un territoire donnant vie à des projets urbains d'envergure : nouveau parc des expositions, émergence du centre d'affaires Toulouse EuroSudOuest près de la gare de Matabiau, métamorphose des berges du fleuve par le Grand Parc Garonne, campus de Toulouse Aerospace... Qu'on se le dise, il va faire plus que jamais bon vivre à Toulouse !

Saint-Cyprien, un esprit de village au cœur de la Ville rose. Sur la rive gauche de la Garonne, c'est un quartier vivant, convivial et culturellement riche

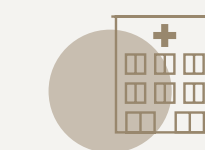
### À PROXIMITÉ !\*



- Crèche en seuil de résidence
- Groupe scolaire dans un rayon de 500 m et plus
- Lycée Déodat de Séverac à 4 min à vélo
- Université Toulouse Capitole à 7 min à vélo
- Toulouse Business School à 8 min à vélo



- Marché couvert Saint-Cyprien à 400 m



- Hôpital Joseph Ducuing à 300 m
- Clinique Rive Gauche à 300m



- Théâtre du Pont-Neuf à 550 m
- Musée des Abattoirs à 900 m
- Zénith Toulouse Métropole à 6 min en voiture



- Complexe sportif Pierre Montané à 7 min à vélo
- Piscine Alfred Nakache à 10 min à vélo



- Prairie des Filtres à 650 m
- Jardin Raymond VI à 800 m

## UN REGISTRE INTIMISTE TEINTÉ DE MODERNITÉ

C'est rue de Cugnaux que vient se glisser *Le Cyprien - Rive Gauche* : une résidence à taille humaine abritant derrière ses façades 34 appartements et une crèche en rez-de-chaussée. Offrant des vues dégagées sur les toits de la Ville rose dès le 4<sup>e</sup> étage, la résidence s'élève sur 7 niveaux.

Afin d'intégrer au mieux ce bâtiment contemporain dans son tissu urbain, l'agence ABC Architecture a souhaité mettre en avant sa matérialité. L'angle de la réalisation est travaillé sous forme de pan coupé. Celui-ci permet de créer un signal fort en saillie. Son traitement en parement de terre cuite de teinte ocre clair avec bas-relief marque une couture nette et structurée. Pour accentuer le jeu de volumes et l'effet de profondeur, les fonds de loggias sont traités avec un enduit de ton plus soutenu que la plaquette habillant le bâti en premier plan.



## GRAND AIR SUR LA VILLE

La gestion du stationnement en sous-sol permet de libérer en surface un espace vert de pleine terre en fond de parcelle. Cet écrin verdoyant est ombragé par une belle variété d'arbres : pistachier de Chine, arbousier, arbre de Judée, cornouiller, chitalpa de Tashkent. Se distribuant dans l'espace de manière à offrir un décor plaisant à contempler, ils s'animent de couleurs, de floraisons et de feuillages au passage des saisons.

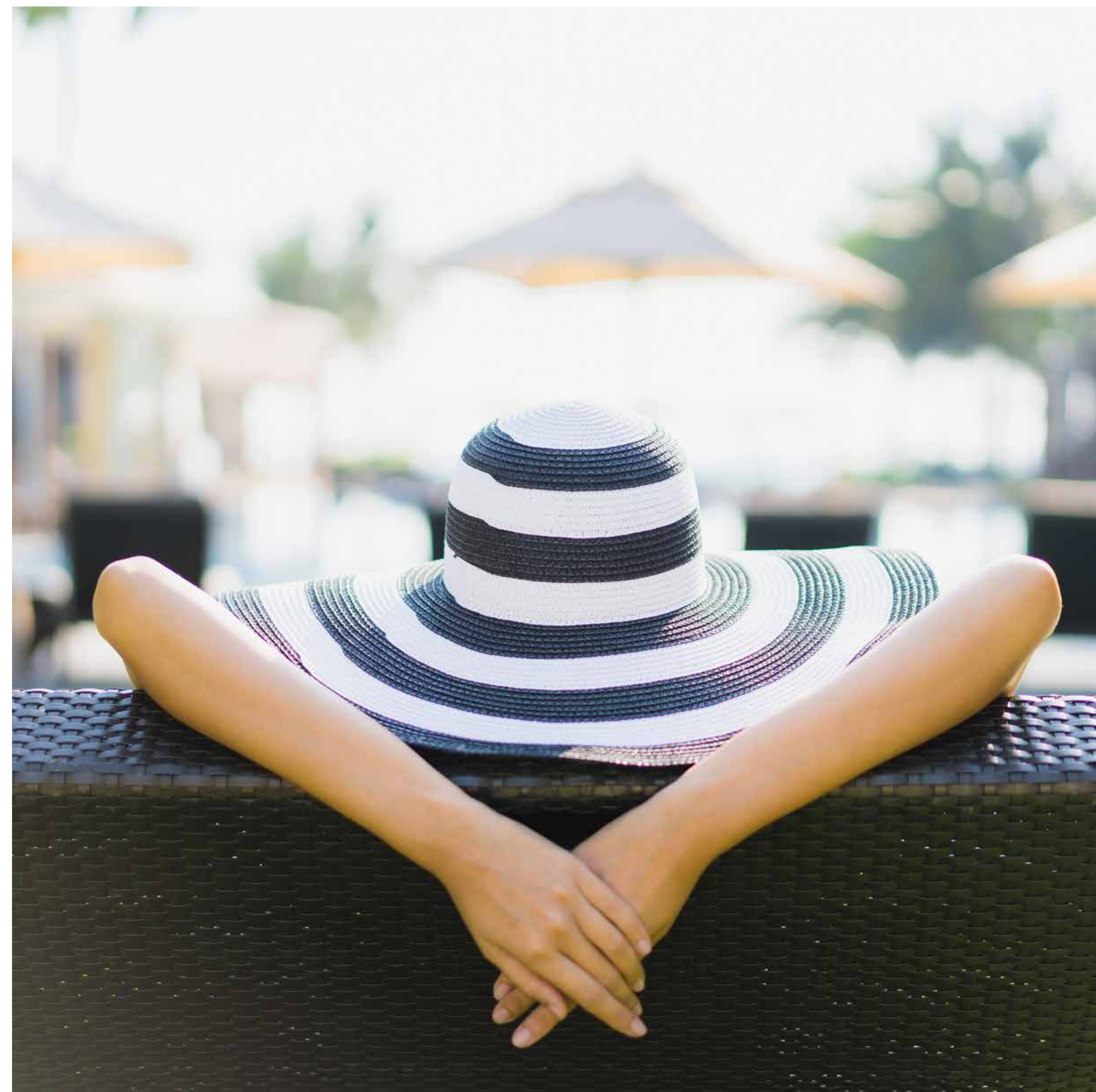
Cet îlot de fraîcheur est pour tous un espace de respiration bienvenu que l'on s'approprie à loisir, dès les beaux jours. Agréable à vivre pour les résidents, cette réserve de biodiversité est également accueillante et nourricière pour les oiseaux, les papillons, les coccinelles, etc.



## LE CIEL EN VERSION PANORAMIQUE

*Le Cyprien - Rive Gauche* réserve aux occupants du 6<sup>e</sup> étage un rare privilège en environnement urbain, donnant envie de prendre un peu de hauteur. Ils disposent, depuis le balcon de leur appartement, d'un accès direct par escalier à un toit-terrasse. Ces deux rooftops privatifs sont des espaces de plein air d'exception qui livrent des points de vue panoramiques sur la canopée citadine.

D'ici on peut admirer le spectacle féerique du couchant et faire de chaque instant à ciel ouvert un souvenir inoubliable. Une vraie promesse de moments suspendus et exclusifs à partager en famille ou entre amis !





## DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs du *Cyprien – Rive Gauche* s'étend 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 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.

En complément au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, terrasse ou loggia. Les appartements jouissent majoritairement d'une double ou d'une triple orientation, et les logements mono-orientés sont essentiellement exposés sud. Cette multi-exposition permet de faire profiter d'une profusion de lumière en toute saison, mais aussi de points de vue variés et d'un rafraîchissement naturel optimal les mois les plus chauds de l'année.

## 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 3 points A2P\*
- Parking protégé en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur desservant les 2 niveaux de sous-sol et tous les étages supérieurs

### DÉCORATION

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture lisse blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol en carrelage grés émaillé dans les pièces humides
- Revêtement de sol en carrelage grés émaillé dans les pièces sèches ou parquet contrecollé \*
- Revêtement en parquet contrecollé dans les chambres \*

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies avec des volets roulants électriques
- Système de production d'eau chaude sanitaire via ballon thermodynamique et chauffage individuel par pompe à chaleur avec split dans les séjours et panneaux rayonnants dans les autres pièces

### PARTIES COMMUNES

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos de grande dimension

\* Sur une sélection de lots




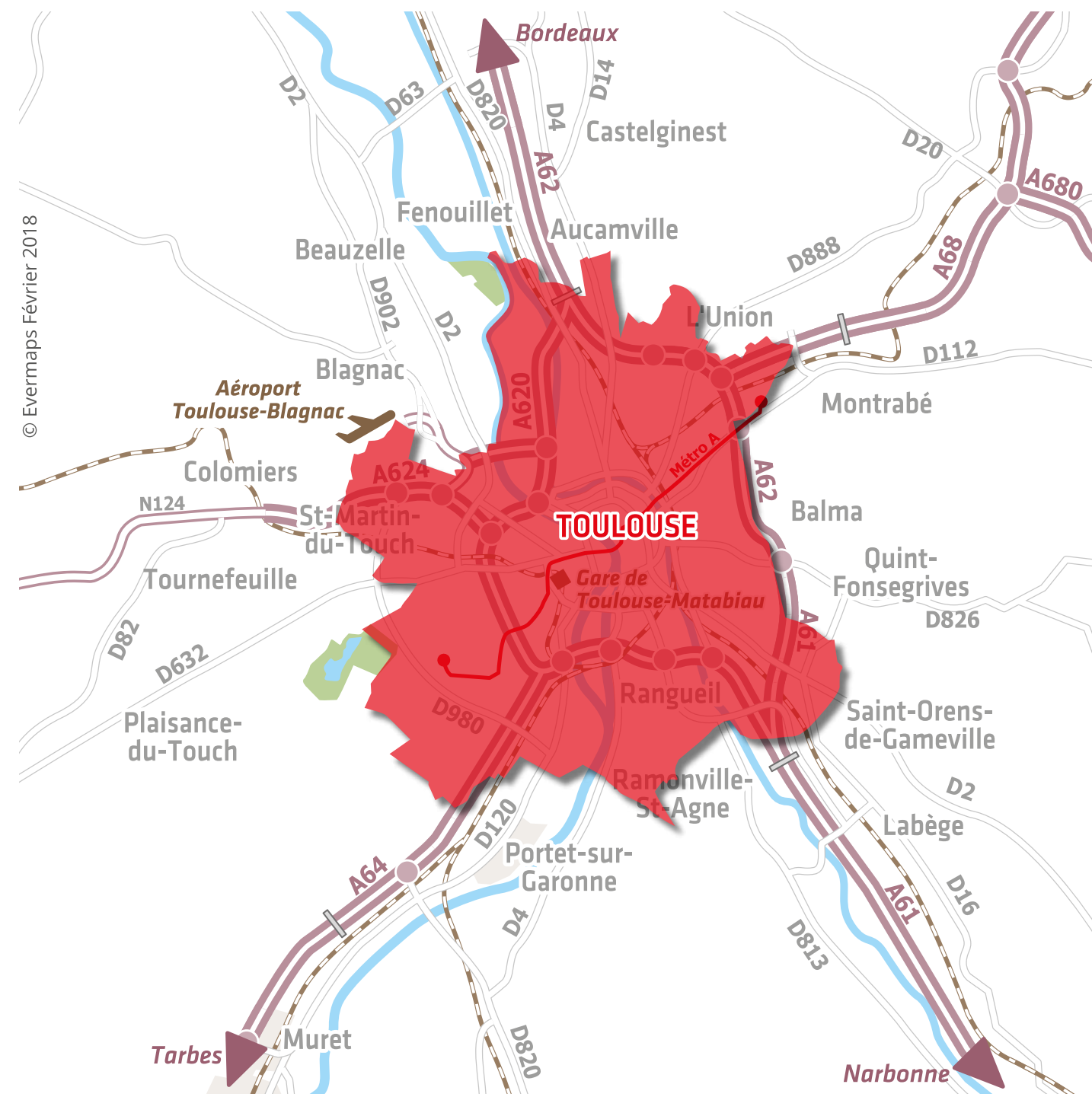
## UN QUOTIDIEN EMPLI DE SÉRÉNITÉ

Les accès piétons et véhicules de *Cyprien - Rive Gauche* se font depuis la rue de Cugnaux. À leur arrivée, les automobiles sont dirigées vers les deux niveaux de stationnement glissés sous le volume de la réalisation. Encourageant la pratique quotidienne des mobilités douces, les locaux deux roues sont aménagés en grande partie au rez-de-chaussée, mais également au premier niveau de sous-sol.

La sécurisation de tous les accès est aussi l'un des points remarquables de cette résidence créant un sentiment de communauté et de convivialité.



  
**LE CYPRIEN**  
 RIVE GAUCHE  
 112-114 RUE DE CUGNAUX



 **EN TRANSPORT EN COMMUN  
BUS**

- Arrêt « Cugnaux » à 250 m desservi par la ligne 13 (Saint-Cyprien – République – Oncopole Courrière)

**MÉTRO**


- Ligne A - Arrêt Saint-Cyprien République

**TRAMWAY**

- Station « Fer à cheval » de la ligne T1 à 850 m

**SNCF**

- Gare de Toulouse-Matabiau à 4,9 km reliant Paris Montparnasse en 4 h 20 env.
- Pôle multimodal des Arènes à 900 m

 **EN VOITURE**

- Le Cyprien - Rive Gauche est accessible depuis l'A620, sortie n° 30 « Ponts-Jumeaux - Toulouse centre »
- Accès à l'A620 à 2,3 km et à l'A61 à 5,1 km

 **EN AVION**

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 8,6 km via l'A621

\*Temps indicatifs - sources : [google.fr/maps](http://google.fr/maps), [tisseo.fr](http://tisseo.fr), [oui.sncf](http://oui.sncf), [metropole.toulouse.fr](http://metropole.toulouse.fr)

## 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 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 : 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 01/10/2022.

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

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN RÉGION TOULOUSAINE



Confidence Balma à Balma  
Architecte : ABC Architecture



Vert Eden à Toulouse  
Architecte : Groupe A et Syn Architectures



Villa Garance à Castanet-Tolosan  
Architecte : AMPM Architectes



Villa Acacia à Cugnaux  
Architecte : ABC Architecture



**LNC.fr**

**0 805 405 485**

**Service & appel  
gratuits**