



LE CLOS DES
SABLETTES

— LAUNAGUET - 31 —

LA VILLE ET LE QUARTIER



Mairie



Parc du château



Salle des fêtes



City Stade

LAUNAGUET

AUX PORTES DE TOULOUSE, LE CHARME D'UNE VILLE À L'ATTRACTIVITÉ GRANDISSANTE

Dans la première couronne, à un saut de la Ville rose, Launaguet profite du rayonnement de Toulouse Métropole et de son bassin économique riche de plus de 477 200 emplois pour amener à elle chaque année de nouveaux venus en quête de qualité de vie. Comptant quelque 9 200 habitants, la commune séduit familles et actifs attirés par ses quartiers pavillonnaires paisibles et un environnement verdoyant irrigué par l'Hers.

Ville à dimension humaine, elle a su préserver et développer son patrimoine naturel, ainsi que des trésors de son histoire, à l'image de son château édifié en 1845 et classé monument historique. Au quotidien, 5 écoles, un collège, des commerces de proximité et une cinquantaine d'associations s'attachent à dessiner les contours d'une vie locale épanouissante pour tous.

L'IMPRESSION AGRÉABLE D'ADOPTER LE BON RYTHME AU QUOTIDIEN

Le Clos des Sablettes s'installe allée des Sablettes dans un nouveau secteur en cours de résidentialisation. La crèche et les écoles à deux pas viennent nourrir une vie de quartier unique, enrichie par les rencontres entre riverains. La proximité de l'A62 simplifie les déplacements des actifs. Ceux qui aiment se faire transporter apprécient de relier en bus la ligne B du métro en moins de 15 min.

À PROXIMITÉ !



- Crèche à 160 m
- École maternelle à 80 m
- École primaire à 160 m
- Lycée Toulouse Lautrec à 16 min à vélo



- Supermarché à 3 min en voiture
- Marché hebdomadaire à 7 min en voiture



- Utopia Borderouge à 5 min en voiture
- Théâtre de la Violette à 7 min en voiture
- Le Metronum de Toulouse à 5 min en voiture



- Stade municipal à 10 min à vélo
- Piscine à 12 minutes à vélo



- Parc des Sables à 600 m
- Lac de St-Caprais à 12 min en voiture

LA RÉSIDENCE



QUAND LUMIÈRE ET NATURE INSPIRENT L'ARCHITECTURE

Conçu par l'Atelier d'architecture du Prieuré, *Le Clos des Sablettes* est composé de 2 bâtiments identiques et symétriques répartissant 52 logements. Côté allée des Sablettes, la composition affirme son caractère urbain par des volumes se déployant sur 3 niveaux. En partie latérale et à l'arrière, les immeubles s'abaissent à un étage sur rez-de-chaussée pour faire une douce transition avec le tissu pavillonnaire existant ou futur du quartier.

L'écriture élégante et familière au paysage launaguetoise met en valeur des matériaux de caractère. Les couleurs rougeoyantes de la tuile en toiture et des séquences en briques de parement contrastent harmonieusement avec l'enduit immaculé. Des menuiseries en PVC blanc et des garde-corps en verre opalescent s'allient également pour créer une esthétique contemporaine parfaitement maîtrisée, marquant le quartier de son empreinte.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture
contemporaine



Des matériaux
choisis avec soin



Commerce et profession
libérale en rez-de-chaussée



Proximité immédiate
crèche et écoles

LE VOILET PAYSAGER



DES APPARTEMENTS AUTOUR D'UN CŒUR VERDOYANT

Le Clos des Sablottes est habilement reculé de l'allée pour s'ancrer au cœur d'un écrin de verdure, mais aussi pour oxygéner le quartier de ses jardins privatifs ourlés de haies champêtres. Difficile d'imaginer un accueil plus naturel : la sensation de respiration est instantanée. La résidence propose en plus un parc public aménagé en espace de promenade. Ici, les résidents se plaisent à venir discuter, jouer, lire, pique-niquer...

Dans ce havre de paix paysager, accords végétaux, harmonies des parfums et des couleurs enchantent les sens : frênes, érables, chênes pubescents, massifs de lauriers roses et d'autres variétés locales... Cette parenthèse verdoyante offre une véritable bouffée de fraîcheur visible depuis les appartements.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Esplanade paysagère
en façade



Jardins, balcons, loggias
ou terrasses



Beau jardin
en cœur d'îlot

L'INTÉRIEUR



DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs de la résidence *Le Clos des Sablettes* s'étend du 2 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 animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, loggia, terrasse. Certains appartements profitent également d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés et très appréciés sur les alentours.

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 sur chaque cage desservant le sous-sol et tous les étages supérieurs

DÉCORATION

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol en carrelage grés émaillé dans les pièces humides et à vivre
- Revêtement en parquet stratifié dans les chambres

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 les chambres

PARTIES COMMUNES

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

La résidence est conçue par anticipation dans le respect du seuil 2025 de la réglementation thermique



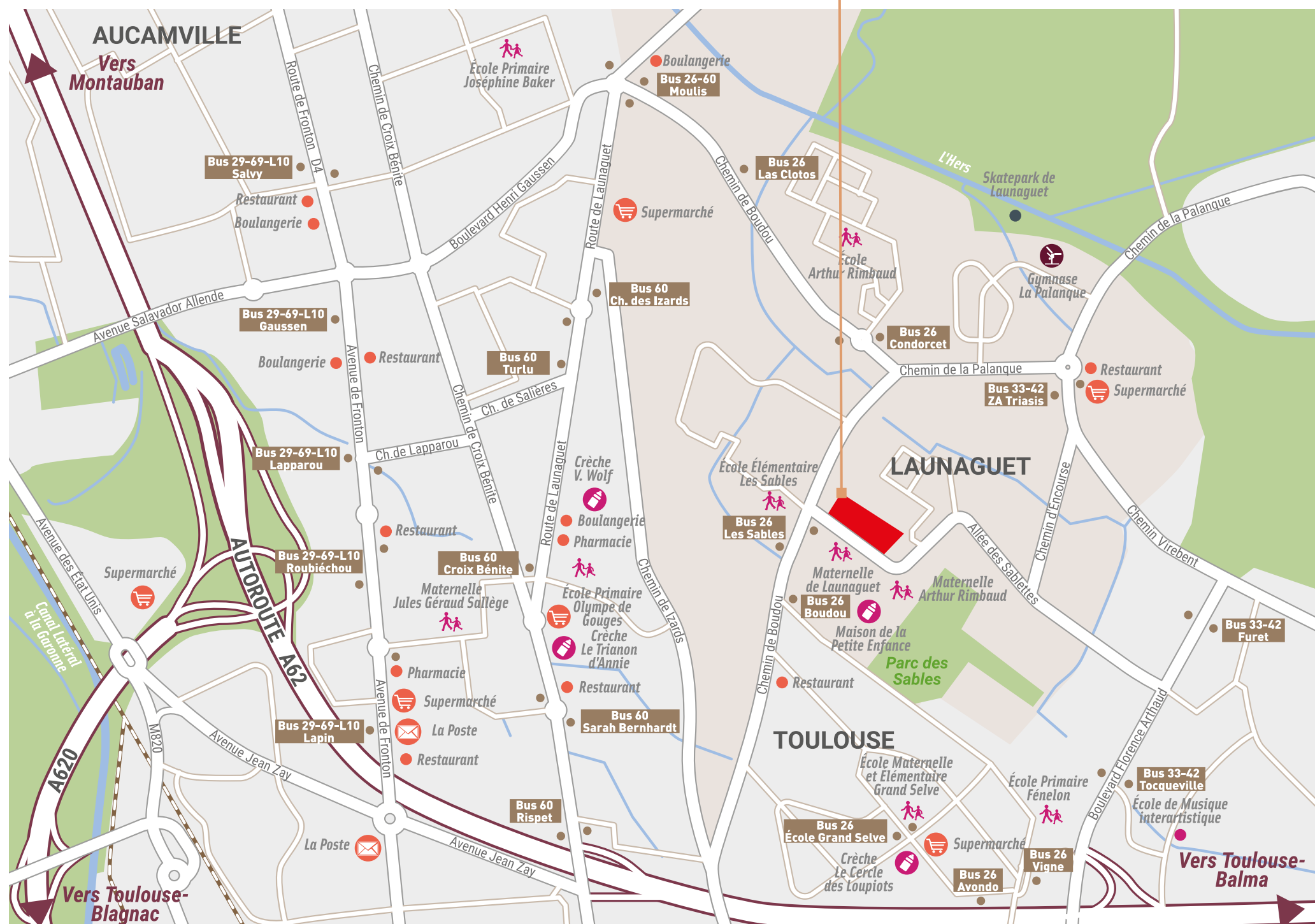
UNE BELLE SÉRÉNITÉ RÉSIDENTIELLE

L'accès à la copropriété se fait par l'allée des Sablettes, qui à terme sera le point de départ et d'arrivée d'une voie transversale à sens unique en U prévue dans le quartier. Pour préserver le rendu visuel de cette trame verte qui caractérise *Le Clos des Sablettes*, les voitures se font discrètes et gagnent à leur arrivée un parking sur un niveau glissé sous les volumes de la réalisation.

Ce stationnement en sous-sol contribue au sentiment de bien-être de cette résidence entièrement sécurisée. Les familles trouvent à leur disposition un local poussettes aménagé au rez-de-chaussée de chaque unité résidentielle. Un local à vélos est également prévu dans la résidence.



LE CLOS DES SABLETTES ALLÉE DES SABLETTES



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Les Sables » à 250 m desservi par la ligne Linéo 26 (Borderouge <-> Launaguet Nobles) desservant la station de métro Borderouge en 14 min

MÉTRO

- Station « Borderouge » de la ligne B à 2 km menant à « Capitole » en 12 min ou à la gare de Toulouse-Matabiau en 22 min

SNCF

- Gare de Toulouse-Matabiau à 5,9 km reliant Paris Montparnasse en 4 h 20 env.



EN VOITURE

- Le Clos des Sablettes est accessible depuis l'A62, sortie n° 13 « Launaguet - Borderouge »
- Accès à l'A62 à 1,8 km (en connexion rapide avec l'A61)



EN AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 10 km via l'A621

*Temps indicatifs - sources : google.fr/maps, tisseo.fr, oui.sncf, metropole.toulouse.fr, mairie-launaguet.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 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 01/10/2022.

** 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**