

Entrevues

à Cugnaux (31270)



Cugnaux

Savoir choisir ses voisins...

Petite et grande à la fois

Voisine historique de TOULOUSE, CUGNAUX est naturellement partie prenante de TOULOUSE METROPOLE de par sa situation en 1ère couronne urbaine, au sud-ouest immédiat de la ville centre.

Ses quelques 18 000 habitants font ainsi de CUGNAUX une (petite) ville dans la (grande) ville, offrant spontanément aux Cugnais la qualité de vie d'un gros village traditionnel du midi toulousain allié à la proximité de la plus importante métropole du Sud-Ouest.

Les bassins d'emplois alentours sont nombreux et variés, les plus notables étant les zones commerciales de Roques-sur-Garonne (hypermarché Leclerc, Ikéa etc...) et de Portet-sur-Garonne (hypermarché Carrefour, Décathlon, Darty, Conforama, Castorama...) ainsi que le secteur médical et des bio-technologies organisé autour de l'Oncopole.

Parmi ses autres atouts, la commune accueille l'aérodrome de Franczal, originellement base aérienne de l'armée française, dont la reconversion récente maintient une activité aérienne diversifiée (aviation d'affaires, armée, gendarmerie) mais aussi une nouvelle présence de sociétés aéro-industrielles (formation, réparation, drones...), ou de compagnies innovantes dans le domaine des transports autonomes (Hyperloop).

L'art de se projeter vers l'avenir par un pont entre deux époques ?



Cadre de vie

LES SERVICES

- Commerces de proximité : boulangerie pâtisserie, fleuriste...
- Supermarchés : Lidl, Leader Price, Intermarché...
- Restaurants, brasserie, fastfood...
- Magasin de bricolage, de décoration...
- Médical : médecins, pharmacie, laboratoire...
- Loisirs et sports : terrain de sport, gymnase, Parc Rachety...

PETITE ENFANCE ET ENSEIGNEMENT

- Crèches du Vivier, de l'Agora et Rachety
- Halte-garderie du Vivier
- RAM : Relais Assistantes Maternelles
- Écoles maternelles et élémentaires : Christian Blanc, Léon Blum, Jean Jaurès et Eugène Montel
- Collège Montesquieu
- Lycée Henri Matisse

LES TRANSPORTS

- Ligne 58 devant la résidence desservant Muret et le terminus du métro ligne A (direction Toulouse)
- Navette municipale (deux circuits pendant les périodes scolaires)
- TAD : Transport à la demande
- Transports scolaires organisés par le Conseil Départemental de Haute-Garonne
- Gares SNCF à proximité (Portet-Saint-Simon - Toulouse Matabiau)



RT 2012

Le programme répond à la réglementation thermique RT2012 applicable à la date du permis de construire. La conformité à cette réglementation peut s'obtenir de manière diverse selon les solutions techniques retenues.

L'équipe de conception a opté pour les bâtiments A, B et C en faveur d'un équipement individuel au gaz pour la production d'eau chaude et le chauffage, l'électricité venant en complément pour les autres usages (éclairage, pareils électro-ménagers...).

Le bâtiment D, 3 maisons de villes imbriquées, est doté d'un système de pompe à chaleur double usage apte à produire économiquement eau chaude sanitaire et chauffage, l'électricité venant ainsi satisfaire tous les usages énergétiques du logement sans recourir au gaz.

Ces choix énergétiques rendent chaque habitant autonome dans la gestion de ses besoins, par des systèmes de production individuels simples à appréhender et à gérer.

L'isolation thermique s'appuie, pour l'essentiel, sur un doublage intérieur et, sous toiture, sur une isolation en laine de verre d'une épaisseur variable selon la position et la nature des ouvrages.



Trouver son bonheur : En inventant des passerelles !

Chaque programme immobilier doit incarner une âme, une ambiance, des valeurs, un savoir-vivre spontané.

« Entrevues » est porteuse de ce credo du bien vivre ensemble. Une architecture humaine et chaleureuse, une présence végétale importante avec une placette centrale au calme, des bancs et des arbres.

Un environnement imaginé pour favoriser les rencontres, les vues et les entrevues, ces liens invisibles qui relient entre eux les humains.

C'est la raison d'être de ces passerelles piétonnes, symboles aériens et architecturaux de leur contexte et d'une certaine manière de tendre la main à l'autre, entre le noyau central, avec son ascenseur et son escalier, et les corps de bâtiments figurant les ailes du programme.

Cette quête du plaisir de vivre au quotidien est opportunément confortée par quelques arguments plus classiques :

- Un parking automobile en sous-sol de 76 places
- Plusieurs locaux 2 roues disponibles en sous-sol
- Une résidence à taille humaine de 44 logements, répartis sur 4 corps de bâtiments distincts
- Un ascenseur centralisé, desservant également le sous-sol, garant d'une modération des charges d'entretien
- Des balcons, terrasses ou loggias offrant un espace extérieur à chaque logement
- Des matériaux traditionnels et valorisants en façade et en toiture
- Des prestations intérieures contemporaines, à la fois esthétiques et pérennes
- La proximité des commerces et services

Des arguments simples et objectifs, comme autant de passerelles vers des « Entrevues » prometteuses ?

Le plaisir de l'Architecte ...

Situé à Cugnaux, une ville prospère et accueillante, le terrain est à l'entrée de ville, à proximité des axes majeurs et des zones d'activité ou culturelles telles que le Quai des Arts.

Entrevues est une résidence composée de volumes à échelle humaine, reliés par des passerelles légères, où les accès mutualisés favorisent le vivre ensemble tout en respectant l'intimité des logements.

Des points de rencontre s'organisent au cœur des vastes jardins communs plantés. De généreux espaces extérieurs en prolongement des pièces à vivre offrent aux logements des ouvertures sur la nature.

Entrevues est une résidence où l'écriture contemporaine entre en harmonie avec les matériaux traditionnels utilisés : parement de terre cuite, enduit à la chaux, toitures en tuiles de terre cuite et zinc.

L'écriture architecturale sobre et lumineuse apporte une dimension intemporelle à la résidence et en fait un lieu de vie attractif, entre ville et campagne.

Henri Balducchi - B,M&B Architectes



Exemple de **T3**
Logement C24

Exemple de **T2**
Logement A16

LES BASIQUES

- Matériaux pérennes et de qualité : terre cuite et enduit en façade, toiture en tuiles de terre cuite, zinc pour les descentes pluviales et gouttières, portes de circulations horizontales en aluminium thermolaqué
- Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage isolant, volets roulants à manœuvre manuelle sauf volet roulant électrique dans les séjours
- Balcons, loggias ou terrasses pour tous les logements, avec une finition de sol en lames bois traité autoclave classe 4, point lumineux extérieur et prise étanche
- Carrelage grès 45 x 45 sauf parquet stratifié à lames larges en chambres,
- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière gaz individuelle (bât A, B et C) ou pompe à chaleur double usage (bât D)
- Robinetterie par mitigeurs avec système d'économie d'eau
- Baignoire en acier émaillé de 170 cm, avec trappe de visite et tablier faïencé, ou douche à l'italienne ou à receveur céramique à faible ressaut

AGREMENT ET CONFORT

- Eclairage des parties communes commandé par détecteurs
- Comptage individuel de toutes les énergies et de l'eau
- Installation de télévision collective permettant de capter aussi bien la TNT que les principaux bouquets satellitaires
- Cuisines aménagées avec plan de travail, évier, plaque vitrocéramique, hotte aspirante et meubles bas et hauts
- Salles de bains avec meuble vasque, miroir et éclairage, radiateur sèche-serviettes et faïence du sol au plafond autour de la baignoire ou de la douche
- Placards équipés (selon plans), plus cellier dans les T3 et T4

SECURITE ET COMMUNICATION

- Système de gestion de l'accès piétons principal par lecteur de badges Vigik et platine de rue avec caméra vidéo couleur
- Stationnements en sous-sol, locaux 2 roues au sous-sol
- Portes palières isolantes avec œilleton, fermeture 3 points et système anti-dégondage, clé sur organigramme
- Murs séparatifs en béton entre logements et entre logements et parties communes pour la sécurité et l'acoustique
- Détecteur de fumée avec pile au lithium garantie 10 ans
- Visiophone couleur dans chaque appartement pour gérer l'entrée des visiteurs
- Pré câblage fibre optique jusqu'au logement
- Tableau électrique incorporant un emplacement pour une box internet, avec câblage permettant aux prises téléphoniques RJ 45 de recevoir également des données numériques

LE PETIT PLUS A VIVRE

- Le service unique et original de chariots en libre-service pour faciliter le transport des courses entre le sous-sol et son logement
- Tous les logements respectent les normes des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite

Au-delà des qualités intrinsèques de son environnement ainsi que du soin apporté à l'étude des plans, « Entrevues » permet aux acquéreurs de bénéficier des dispositifs nationaux.

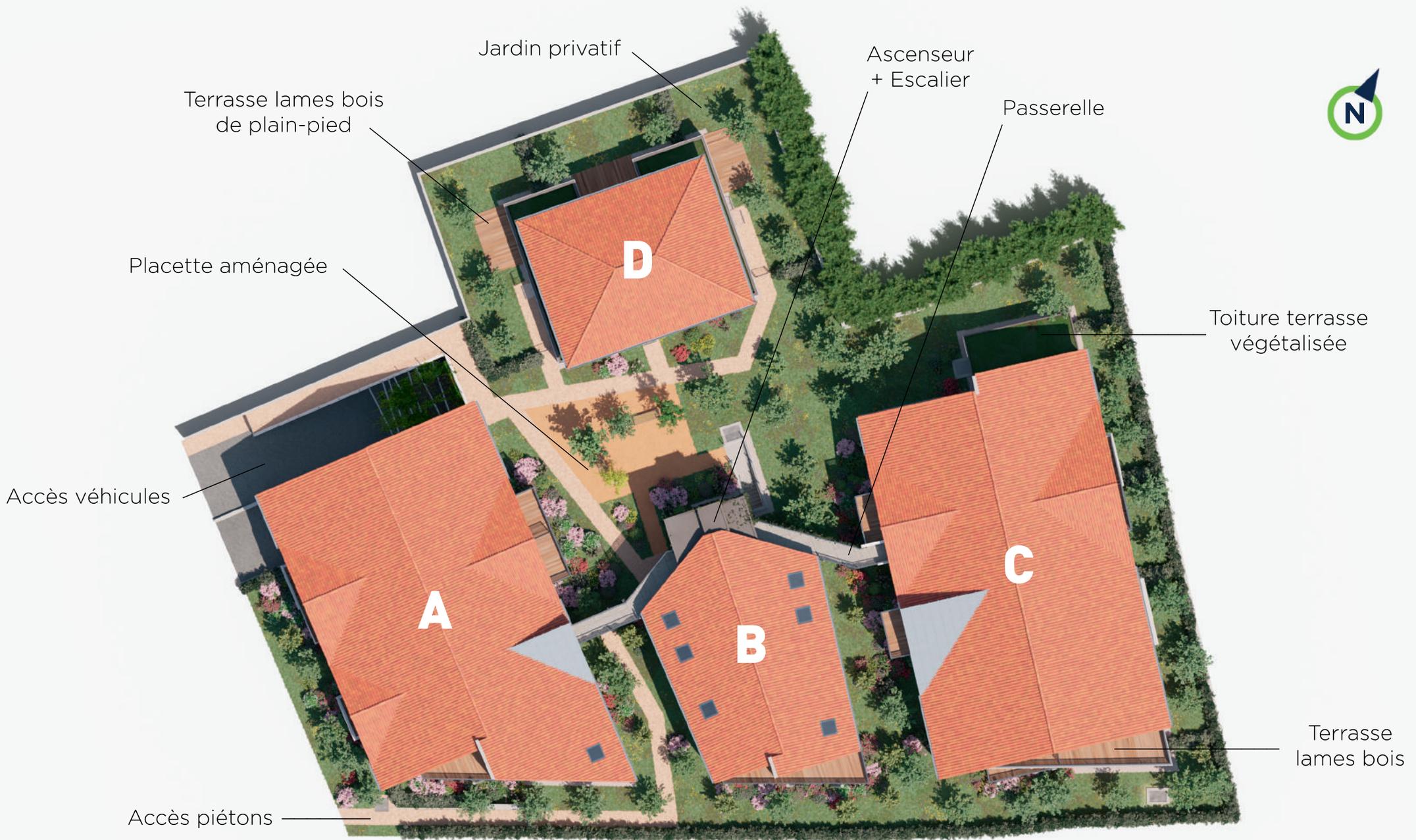


Eligibilité au prêt à taux zéro (PTZ) pour l'accession à la propriété



Eligibilité au dispositif d'investissement locatif PINEL

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Pour plus d'informations, consultez le site www.entrevues.immo/dispositifs



Jardin privatif

Terrasse lames bois
de plain-pied

Placette aménagée

Accès véhicules

Accès piétons

Ascenseur
+ Escalier

Passerelle

Toiture terrasse
végétalisée

Terrasse
lames bois



www.entrevues.immo



SCCV Entrevues au capital de 1 000 euros - 44 avenue de Boucoume 31490 LEGUEVIN - RCS Toulouse en cours d'immatriculation
Réalisation et impression par Martin Vaissé - Document non contractuel, illustrations à la libre interprétation de l'artiste.