

CŒUR DE VILLE LESPINASSE



GARONA *Groune*
PROMOTEUR LOTISSEUR AMENAGEUR

UN ESPRIT VILLAGE aux portes de la ville rose

UN NOUVEAU CHAPITRE S'ÉCRIT À LESPINASSE

Bienvenue à **Lespinnasse**, une charmante commune de la région Toulousaine de **près de 3 000 habitants**, idéalement située aux abords de l'**autoroute A62**, à 15 minutes de l'**aéroport de Blagnac** et à seulement **13 km du centre-ville de la Métropole**.

Optez pour un **cadre de vie harmonieux alliant sérénité et accessibilité**, offrant le charme et la quiétude d'un environnement rural tout en étant **connecté aux infrastructures et aux activités urbaines**.

TOULOUSE MÉTROPOLE

Reconnue pour son **dynamisme démographique** et son **économie florissante**, Toulouse, ville rose et **capitale de l'aéronautique et du spatial**, se démarque par son cadre où il fait bon vivre, travailler et étudier.

4^{ème} aire d'attraction de France avec **1,4 million d'habitants**, la métropole, **ouverte sur l'international**, offre une certaine **douceur de vivre** et de **nombreux atouts**, tant au niveau :

- de l'**enseignement** (**2^{ème} ville étudiante de France**),
- de la **culture** (de nombreux monuments, musées, sites classés, festivals et événements...),
- du **sport** (de nombreuses infrastructures et des clubs de haut niveau dans des compétitions nationales et européennes),
- de la **santé** (CHU classé dans le top 3 de France depuis 24 ans),
- que du **développement économique** (4 grands pôles de compétitivité : Aerospace Valley 144 000 emplois, Agrimip 100 000 emplois, Pôle Aéroportuaire 80 000 emplois et Cancer Bio Santé 20 000 emplois).

Avec ses **nombreux commerces et services de proximité**, son **dynamisme économique**, ses **espaces verts préservés** et ses **animations diverses et variées tout au long de l'année**, **Lespinnasse** assure une qualité de vie incomparable.

L'endroit parfait pour ceux cherchant à profiter de l'**équilibre d'une vie à la fois paisible et stimulante**, au cœur d'une région attrayante.



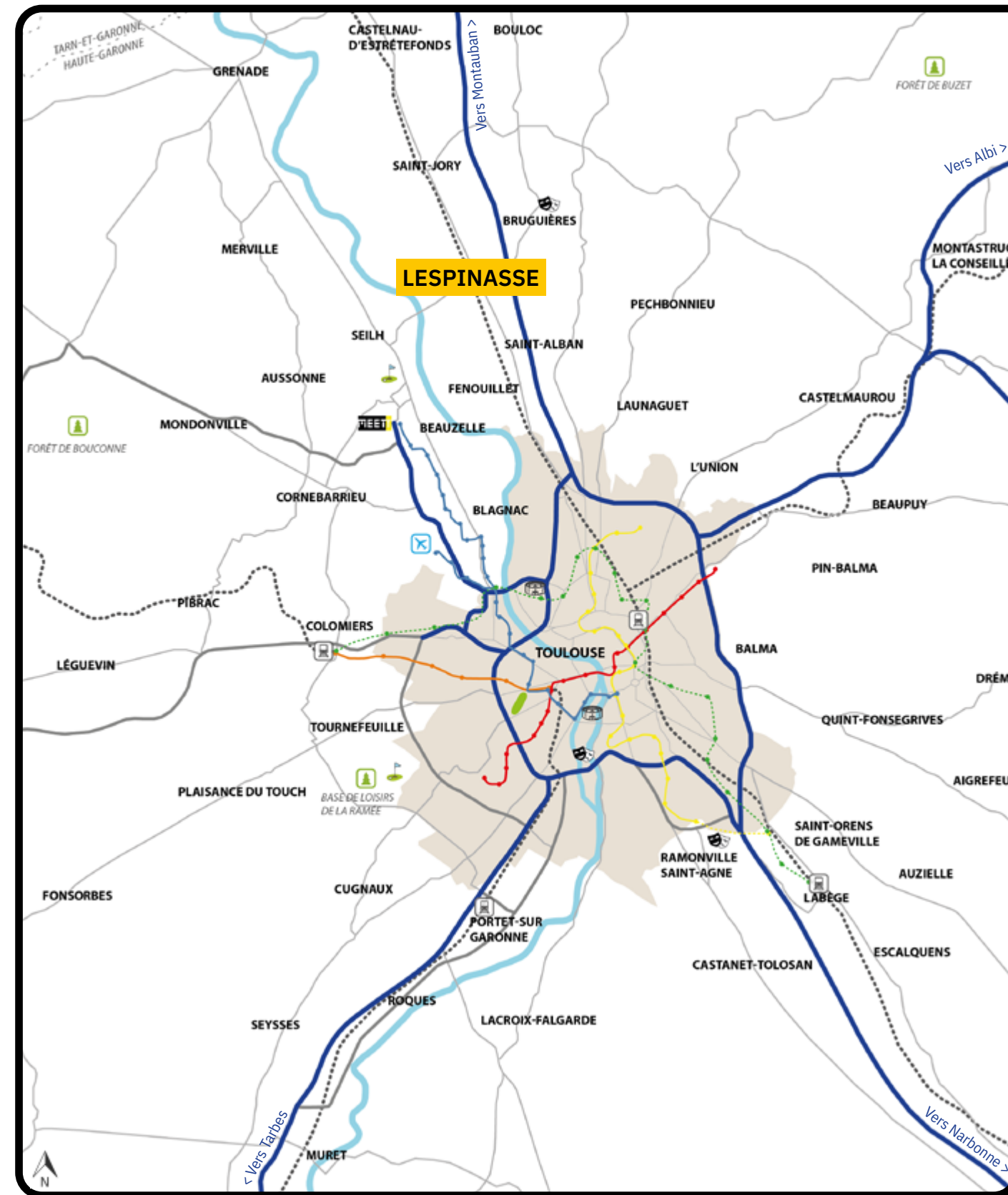
UNE SITUATION IDÉALE

Votre nouvelle résidence s'installe au cœur de cet **environnement exceptionnel**, profitant du **confort résidentiel** et de la **proximité avec une grande ville** et toutes ses richesses.

Elle propose ainsi une **expérience de vie singulière**, entre calme verdoyant et effervescence citadine, **pour tous les ménages**, des étudiants aux seniors, en passant par les familles, et met l'accent sur le **bien vivre ensemble**.

Connectée, la commune de **Lespinnasse** est directement reliée à la Métropole par une route nationale, l'**autoroute A62** et **2 lignes de bus**.

Traversée sur 3 km par le **Canal latéral à la Garonne**, elle dispose d'une **coulée verte**, le long des anciens **chemins de halage**, ainsi qu'un accès au **Lac du Bocage** de Fenouillet, un **cadre naturel de 30 hectares** abritant une base de sports et de loisirs. 3 autres lacs municipaux sont également présents, dont le **Lac de Peyraillies**, ouvert à la pêche.



Chiffres clés

- **2 915** habitants (INSEE 2021)
- Commune de Toulouse Métropole depuis **2011**
- **424** hectares dont **40** d'espaces verts
- **3** lacs, **1** parc, **1** canal et **1** écluse
- **5** zones d'activités économiques
- **1** pôle médical (cabinet médical, sage-femme, dentiste, kinésithérapeute, infirmières et pharmacie)
- **11** associations sportives et **7** associations culturelles et de loisirs
- **1** médiathèque et **1** salle de spectacle
- **1** complexe sportif, **1** city stade et **1** boulodrome couvert
- **3** structures d'accueil petite enfance
- **1** groupe scolaire (de la maternelle au primaire) et **1** collège à Fenouillet (3 km)
- **2** lignes de bus (Tisséo 59 et 130)
- à **4** km du centre commercial de Fenouillet (23ha, cinéma, 120 boutiques et restaurants)
- à **13** km du centre-ville de Toulouse

UN QUARTIER CENTRAL proche de toutes les commodités



DISTANCE DES PRINCIPAUX CENTRES D'INTÉRÊT

Enfance & scolarité

- École primaire à 600 m
- École maternelle à 700 m
- MAM à 1,8 km
- Collège de Fenouillet à 3 km
- Lycée de Blagnac à 8,7 km

Transports

- Arrêt de bus ligne 130 (C.Commercial de Fenouillet / Blagnac Andromède Lycée) devant la résidence
- Arrêt de bus ligne 59 (Collège de Saint-Jory / Centre-ville de Toulouse) à 300 m
- Piste cyclable (coulée verte jusqu'à Toulouse) à 350 m
- Gare SNCF de Saint-Jory à 3,8 km
- Tram T1 de Blagnac (parc des expositions MEETT) à 7,4 km
- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 11,7 km

Commerces & services

- Commerces au pied de la résidence
- Mairie, Poste, Pharmacie, Centre médical, Boulangerie et salon de coiffure à 300 m
- Clinique vétérinaire à 700 m
- Super U et station service à 1,3 km
- Aldi à 1,5 km
- Garage automobile à 1,8 km
- Zone commerciale et galerie marchande de Fenouillet à 3 km

Bassins d'emploi

- ZI de Fenouillet (6 200 emplois) à 3 km
- ZA de Toulouse Fondreyre (10 650 emplois) à 8 km
- ZA Eurocentre de Saint-Jory (3 000 emplois) à 10 km
- Bassin aéronautique de Blagnac (70 900 emplois) à 11 km

Activités & loisirs

- Boulodrome extérieur et couvert devant la résidence
- Salle de spectacle (Espace Canal des 2 Mers) à 150 m
- Restaurant à 350 m
- Coulée verte du Canal latéral à la Garonne à 350 m
- Médiathèque et centre culturel à 600 m
- Lac du Bocage, city stade et base de loisirs à 850 m
- Complexe sportif à 1,4 km
- Centre équestre à 4,7 km
- Salle de spectacle « Le Bascala » de Bruguères à 4,9 km
- Golf de Seilh à 5 km
- Complexe bowling, laser game, jeux, bar et restaurant à 5,2 km
- WAM Park (télési nautique) de Sesquières à 8 km

Votre nouvelle résidence CŒUR DE VILLE

UN ENSEMBLE MODERNE & ACCUEILLANT

La résidence CŒUR DE VILLE, contemporaine et élégante, s'intègre dans un **quartier convivial et animé**, proche de nombreux commerces et services, simplifiant votre quotidien tout en s'adaptant à votre style de vie.

Ici, le **bien-vivre ensemble** est privilégié, de **vastes esplanades et espaces verts** favorisent les rencontres intergénérationnelles et les liens de voisinage.

INVESTISSEZ DANS VOTRE AVENIR

Bienvenue dans votre nouvelle vie à **Lespinasse**, où chaque détail a été pensé pour vous offrir un **cadre de vie exceptionnel**.

En plein cœur d'un **secteur très recherché**, CŒUR DE VILLE représente une opportunité d'avenir dans un **environnement verdoyant et chaleureux**.

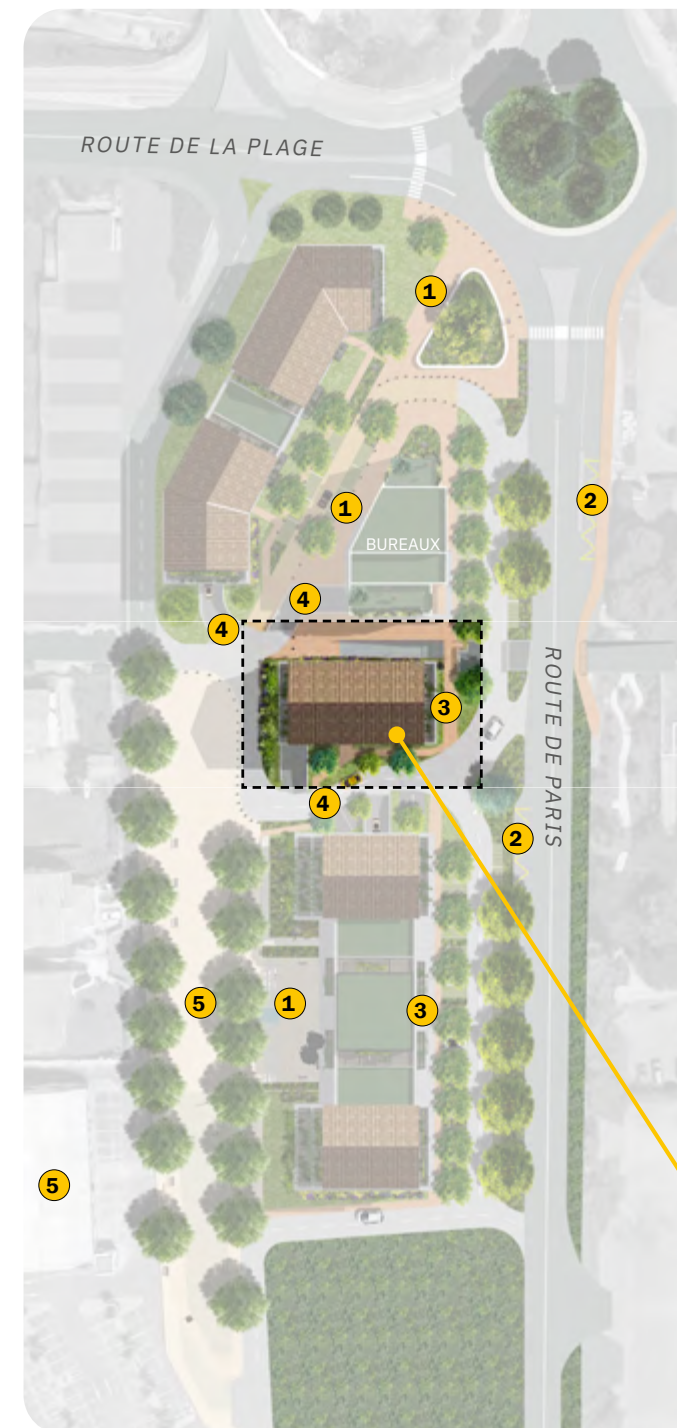
Adaptée aux jeunes actifs, aux couples, aux familles ou aux personnes âgées, la résidence assure **confort, sécurité et proximité des commodités** urbaines et des centres d'intérêt ou de loisirs.

Idéalement située, elle permet de tout faire à pied (*boulangerie, école, pharmacie ou médecin à seulement 5 minutes*) ou de se rendre à Fenouillet ou Toulouse en bus avec un **arrêt juste devant**.

UN HAVRE DE PAIX URBAIN

Dans cette résidence exclusive de **seulement 17 logements**, proposant des **appartements de 2 à 4 pièces**, l'accent est mis sur une **architecture moderne** et des **espaces spacieux et lumineux**, soigneusement aménagés.

Tous disposent d'**espaces extérieurs**, invitant la nature à s'intégrer à votre espace de vie.



- 1 Esplanades aménagées
- 2 Arrêts de bus (ligne 130)
- 3 Commerces en rez-de-chaussée
- 4 Accès stationnement souterrain
- 5 Boulodromes extérieur et couvert





LE MOT DE L'ARCHITECTE

“ L'objectif de ce programme a été de créer un véritable « Cœur de Ville » regroupant des logements, des commerces, des services ainsi que des espaces communs de qualité, parvis, liaisons douces, perspective visuelle. Ouvert sur la ville, ce projet dotera la commune de Lespinasse d'une vraie « entrée de ville ». ”

Thierry Rollier
A&R Architectes

LES ATOUTS DE VOTRE RÉSIDENCE

- **ÉQUIPEMENTS DE POINTE** : profitez d'équipements modernes et de technologies avancées pour une vie quotidienne simplifiée et agréable
- **ESPACES COMMUNS INVITANTS** : des espaces de rencontres conviviaux, des jardins paysagers et des aires de détente pour créer une atmosphère de convivialité au sein de la communauté
- **OPTIONS DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉES** : des choix variés de logements, du studio à la résidence familiale, pour répondre à tous les besoins et styles de vie

RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Découvrez notre résidence CŒUR DE VILLE, en avance sur son temps avec la conformité à la réglementation environnementale **RE2020 - seuil 2025** !

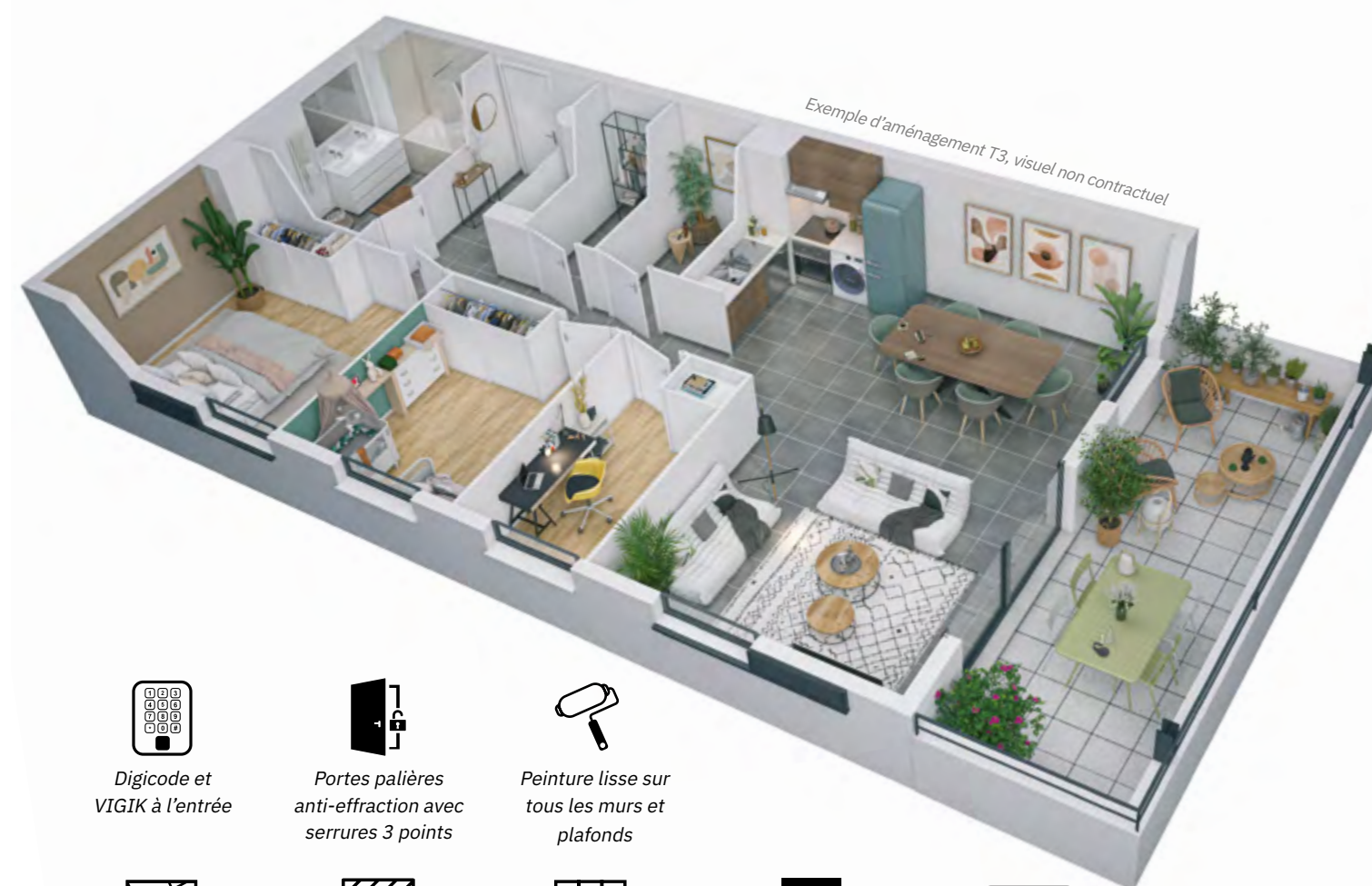
La RE2020, en vigueur depuis janvier 2022, élève les standards de construction en imposant des seuils plus stricts pour **réduire l'empreinte carbone des bâtiments neufs**. Avec des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, elle exige des avancées significatives d'ici 2025.

Notre résidence anticipe ces exigences en intégrant dès maintenant des normes environnementales de pointe. En 2025, elle continuera à surpasser les standards grâce à une baisse prévue de 12% de l'impact carbone des matériaux de construction et une réduction de l'impact énergétique par rapport aux seuils de 2022.

Choisir CŒUR DE VILLE, c'est **investir dans un habitat moderne et responsable**, en harmonie avec les enjeux environnementaux de demain.

- **PROXIMITÉ DES COMMODITÉS** : des écoles, des commerces et services, des lieux d'activités et loisirs, des transports en commun et des bassins d'emploi à proximité, offrant un environnement propice à l'épanouissement de chacun
- **CONVIVIALITÉ RENFORCÉE** : espaces communs pensés et aménagés pour encourager les rencontres informelles et le lien social
- **INVESTISSEMENT SÛR** : secteur en forte demande, assurant une valeur pérenne

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ pour un habitat sain, économique et chaleureux



Digicode et
VIGIK à l'entrée



Portes palières
anti-effraction avec
serrures 3 points



Peinture lisse sur
tous les murs et
plafonds



Carrelage 45X45 cm
en gré émaillé



Parquet stratifié
dans les chambres



Placards aménagés
(penderies / étagères)



Volets roulants
électriques avec
gestion centralisée



Pompe à chaleur
dans le séjour



CŒUR DE VILLE



05 61 15 80 80
59, Avenue de Cornebarrieu 31700 TOULOUSE
service.commercial@garona.fr
www.garona.fr

service.commercial@garona.fr

www.garona.fr