

TOULOUSE - BRAX <sup>(31)</sup>

# LA VIE EN ROSE



DOMAINE

VILLAS ROSA

# Toulouse, tourné vers l'avenir et la douceur de vivre



Capitale de la région Occitanie, Toulouse "ville rose" est **une technopole à dimension européenne** qui abrite des industries de pointe et attire chaque année de nouveaux chercheurs, ingénieurs et cadres supérieurs. **Centre décisionnel majeur de l'aéronautique et de l'aérospatiale** en Europe, Toulouse concentre un millier d'établissements dans ce secteur qui emploie près de 85 000 personnes.

La métropole se distingue également dans **le domaine des biotechnologies** : 16 000 salariés, 3 200 chercheurs et 15 000 étudiants des Technologies et Sciences du Vivant s'y côtoient ! **Deuxième ville universitaire de France**, la cité méridionale dispose aussi d'**équipements culturels de premier plan** comme le Musée des Abattoirs, la Médiathèque José Cabanis, le Zénith, le Théâtre national de Toulouse ou encore la Cité de l'Espace.



4ÈME MÉTROPOLE  
DE FRANCE



1,2 MILLION D'HABITANTS  
SUR SON AGGLOMÉRATION



120 000 ÉTUDIANTS

# Brax, un cadre de vie privilégié et bucolique

Brax est idéalement située, à seulement 20 min de Toulouse, à **proximité immédiate du pôle aéronautique de l'ouest toulousain** et à 15 min de l'aéroport. L'Ouest est le **véritable poumon économique** de la Métropole, avec la ville de Colomiers comme épicerie, car il accueille les sites d'Airbus et une multitude d'entreprises high-tech, de sous-traitants et de prestataires de services.

Brax offre **un cadre de vie champêtre et prisé** avec de nombreux espaces naturels aux alentours, propices aux promenades à pied ou à vélo. Le cœur de ville a su également conserver **son âme de village** et le charme de son passé, avec notamment son château classé. Les Braxéens bénéficient d'**infrastructures culturelles, sportives et scolaires** de qualité et de la proximité du lycée International de Colomiers.

La ville a su séduire familles et actifs, attirés par **le calme et la facilité d'accès** aux centres d'activités de la Métropole, et voit sa population croître chaque année.



GARE BRAX-LEGUEVIN



CHÂTEAU DE BRAX



FORÊT DE BOUCONNE



2 800  
HABITANTS



AUX PORTES DE  
LA FORÊT DE BOUCONNE



À 20 MN  
GARE DE  
TOULOUSE - ARÈNES



DOMAINE  
VILLAS ROSA



VILLAS  
DE 3 À 5 PIÈCES



APPARTEMENTS  
2 & 3 PIÈCES

## À LA RECHERCHE D'UN STYLE DE VIE

Installé au cœur d'un **quartier exclusivement résidentiel** à l'entrée du village, le "Domaine Villas Rosa" offre à ses habitants un cadre de vie exceptionnel tout **proche de la forêt domaniale de Bouconne** et à 350 m de **la gare de Brax**. Le centre-bourg est accessible à pieds, permettant aux résidents de profiter des commerces de proximité, écoles et infrastructures sportives. Un soin tout particulier est apporté à la végétalisation avec **la création d'espaces verts communs** (square, aire de détente), et une voirie arborée, avec une priorité : **offrir aux résidents un style de vie doux et paisible**.



# Villas et appartements : confort et élégance

Chaque villa bénéficie d'une **exposition optimale** qui apporte une luminosité généreuse aux volumes intérieurs, grâce à une configuration traversante et de **larges baies vitrées** ouvertes sur des terrasses et jardins. Les appartements bénéficient également de terrasses et balcons, véritables prolongements des pièces à vivre.

À l'architecture et à la noblesse des matériaux s'ajoute une **excellente performance énergétique** (norme thermique RT 2012). Chaque logement bénéficie d'une isolation renforcée et d'équipements techniques performants qui favorisent **les économies d'énergie**. Cette nouvelle réalisation répond aux besoins des accédants à la propriété comme aux investisseurs souhaitant constituer **un patrimoine de valeur**.

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT  
D'UNE VILLA 4 PIÈCES  
DE 92,86 M2 AVEC TERRASSE



Plan non contractuel

## Les prestations



### Côté CONFORT

- Volets roulants motorisés dans les séjours-cuises
- Placards aménagés avec portes coulissantes, selon les plans de l'architecte
- Salles de bain aménagées avec baignoire ou douche selon plans
- Chauffage et eau chaude sanitaire sur chaudière gaz à condensation
- Panneaux photovoltaïques en autoconsommation



### Côté QUALITÉ

- Utilisation de matériaux nobles et innovants
- Isolation du bâtiment renforcée (RT2012)
- Menuiseries avec double vitrage isolant
- Carrelage dans les pièces à vivre
- Parquet stratifié dans les chambres



### Côté SÉRÉNITÉ

- Espaces verts engazonnés agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes variés, square et aire de détente
- Garage et jardins clôturés et arborés pour les villas
- Accès sécurisé par vidéophonie et système d'accès par badge pour les appartements

### Le mot de l'architecte

*Traduction contemporaine du modèle toulousain, le projet s'inscrit dans une démarche d'intégration dans son environnement. L'architecture adoptée utilise des toitures en pentes et recouvertes de tuiles canal, tandis que les façades conjuguent les enduits de ton clair à la plaquette de parement en terre cuite. Le choix d'implantation permet de préserver l'intimité des logements et faciliter les déplacements grâce à des cheminements piétons desservant habilement les habitations tout en permettant les liaisons avec l'extérieur. Les nombreux espaces végétalisés et l'aire de détente participent au sentiment de tranquillité et de bien-être des résidents..*

**ARUA**

Stéphane JACQ / Agence ARUA ARCHITECTES

# Des lignes contemporaines entourées de verdure



## UN ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL

**500 M**  
INFRASTRUCTURES  
SPORTIVES

**350 M**  
GARE TER  
BRAX-LÉGUEVIN



**1500 M**  
FORÊT DE BOUCONNE



**700 M**  
CENTRE VILLAGE / COMMERCES / CENTRE MÉDICAL

## Les distinctions de SAINT-AGNE IMMOBILIER

**2018** : Grand Prix Régional pour la Résidence Sensations Urbaines

**2017** : Prix du Grand Public pour la Résidence Cap Aéro

**2016** : Prix de l'Innovation Industrielle pour la Résidence Le Taran



# Un emplacement exceptionnel !

## VILLE DE BRAX



### À PIED

- à 5 min > Gare de Brax Léguevin
- à 8 min > Centre-ville, écoles et commerces
- à 10 min > Bus 32



### EN VOITURE

- à 7 min > Rocade N124
- à 10 min > Future 3<sup>ème</sup> ligne de Métro
- à 18 min > Aéroport Toulouse Blagnac



### EN TRAIN depuis la gare de Brax

- à 8 mn > Lycée international
- à 13 mn > Colomiers
- à 22 mn > Toulouse Arènes
- à 26 mn > Toulouse Cancéropole
- à 36 mn > Toulouse Gare SNCF Matabiau

## LES + DE BRAX

### Le dynamisme aux portes de Toulouse

- Accès rocade très facile par la N124
- Gare SNCF (36 min de Gare Matabiau)
- À 10 min de la future 3<sup>ème</sup> ligne de Métro, station " Gare de Colomiers "
- À 15 min du collège et lycée International Victor Hugo de Colomiers
- Proche des bassins d'emplois d'Airbus (Colomiers et Saint-Martin du Touch), d'ATR et de l'aéroport de Toulouse Blagnac
- À 15 min de l'Hôpital Purpan
- Tous commerces
- Écoles à proximité

## AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

