

ICA PATRIMOINE

PROMOTEUR PARTENAIRE



LE DOMAINE DU COUSTOU

BRUGUIÈRES – TOULOUSE (31)

RÉGION OCCITANIE

TOULOUSE, L'OCCITANE

Habillée de briques roses, Toulouse offre un art de vivre résolument gourmand et cette convivialité propre aux villes du Sud-Ouest. Pépinière d'emplois incontestable, Toulouse est historiquement tournée vers le ciel, depuis la création de l'Aéropostale. La ville compte plus de 20 000 nouveaux arrivants chaque année attirés par les écoles nationales et les entreprises aéronautiques ou les sociétés spécialisées dans les biotechnologies, l'informatique, la nanotechnologie, et l'électronique.

TOULOUSE

- **4^{ème} métropole française**
- **482 738 habitants** (Insee 2019)
- Ville la plus dynamique de France sur un plan démographique avec une croissance de 5,93 % sur 5 ans
- Près de **20 000 nouveaux habitants par an**
- Une aire urbaine de **1,35 million d'habitants** (source : CCI Toulouse)
- **2^{ème} ville** la plus dynamique de France sur le **plan économique** :
 - 7 900 créations d'entreprises par an
 - 451 388 emplois sur Toulouse Métropole
- **Capitale européenne de l'aéronautique et de l'espace** : EADS, Airbus Industries, Thalès, Latécoère, Liebherr, CNES...
- **3 pôles de compétitivité** : Cancer-bio-santé (Oncopôle), Aéronautique-Espaces-Systèmes embarqués (EADS et Alcatel Space Industries), Agro-alimentaire - Agrimip Innovation (Andros, Danone, Nutrition & Santé)
- **2^{ème} ville étudiante** de France avec **130 000 étudiants**
- **3^{ème} pôle universitaire** de France avec 21 établissements d'enseignement supérieur et de recherche : 3 universités, 4 écoles d'ingénieurs, 14 grandes écoles
- Gare de Toulouse Matabiau : **435 trains/jours** (dont 354 TER), 2024 : **arrivée de la LGV Toulouse-Paris**
- Aéroport International Toulouse Blagnac : **plus de 9 millions de passagers en 2019**
- **140 lignes de bus, 2 lignes de métro, 2 lignes de tramway**
- **6 bases de loisirs, 7 lacs et plans d'eau, 15 piscines, 4 centres aqua ludiques**
- **500 km de réseau cyclable, 5 stades, 1 hippodrome**
- **22 musées, 1 médiathèque**
- **5 multiplexes, 6 cinémas**
- **1 zénith et de nombreux festivals et manifestations**

BRUGUIÈRES

- Commune de l'aire urbaine de Toulouse, située à **15 km du cœur de la ville rose**
- Appartient à **Toulouse Métropole**
- **5 832 habitants** (source INSEE 2017)
- **250 entreprises, 3 000 emplois**
- **3 zones industrielles** : Euronord, ZI du Petit Paradis, ZI du Tavernier
- **1 zone artisanale** : La Briqueterie
- **3 lignes de bus du réseau TISSEO** :
 - Ligne 33** : direction ligne A du métro, arrêt Les Argoulets
 - Ligne 69** : direction ligne B du métro, arrêt La Vache
 - TAD 105** : direction ligne B du métro, arrêt La Vache, et gare SNCF de Saint-Jory
- **Ligne 51 du réseau Arc-en-ciel** : direction Villemur/Fronton/ Toulouse et Lycées Bourdieu et Toulouse-Lautrec
- **À 2 km** : accès A62, direction Toulouse ou Montauban
- **À 6 km** : gare SNCF de Saint-Jory
- **À 17 km** de l'aéroport Toulouse-Blagnac
- **2 crèches**
- **École maternelle Les Mésanges**
- **École élémentaire Les Bruyères**
- **À 3 km** du **Collège Claude Cornac de Gratentour**
- **À 10 km** du **Lycée Pierre Bourdieu de Fronton**
- **1 marché** de plein vent
- **47 associations** sportives et de loisirs
- **1 médiathèque - ludothèque**
- **1 pôle culturel**
- **1 salle de spectacle** : Le Bascala
- **Complexe sportif René Albus** : 2 gymnases, 4 terrains de tennis dont 1 couvert, 2 terrains de foot, 1 terrain de rugby, 1 dojo, 1 salle de musculation
- **1 boulodrome** : 8 jeux de pétanque et 3 jeux de lyonnaise
- **Base de loisirs du Bascala** : lac, jeux pour les enfants, parcours sportif, city park, théâtre de verdure





À 8 minutes
Collège Claude Cornac
de Gratentour

À 4 minutes
Cœur de ville de Bruguières
Mairie
Poste
Commerces de proximité
Restaurants
Banques
Crèche municipale

2 lignes de bus TISSEO
Arrêt Bruguières Mairie

-  **Ligne 33**
Direction ligne A du
métro Arrêt Argoulets
- Ligne 69**
Direction ligne B du
métro Arrêt la Vache

À 5 minutes
Supermarché U

À 4 minutes
Groupe scolaire
Médiathèque-
ludothèque

À 4 minutes
Complexe sportif René Albus
Gymnases, terrains de tennis,
terrains de foot et de rugby,
dojo, salle de musculation

À 30 minutes
Toulouse
(Place du Capitole)

Salle de spectacle
Le Bascala

Base de loisirs du Bascala
Lac (port miniature), jeux pour les enfants,
parcours sportif, city park, théâtre de verdure

À 5 minutes
Accès A62 : Direction Toulouse
ou Montauban
ZI Euronord
ZI du Petit Paradis
ZI du Tavernier
Crèche Babilou

À 10 minutes **Espaces Fenouillet**
Géant Casino, 130 boutiques,
9 restaurants, 8 salles de cinéma

À 17 minutes
Aéroport Toulouse-Blagnac

**LE DOMAINE
DU COUSTOU**

10 lots à bâtir

À 15 minutes
Lycée Pierre Bourdieu
de Fronton

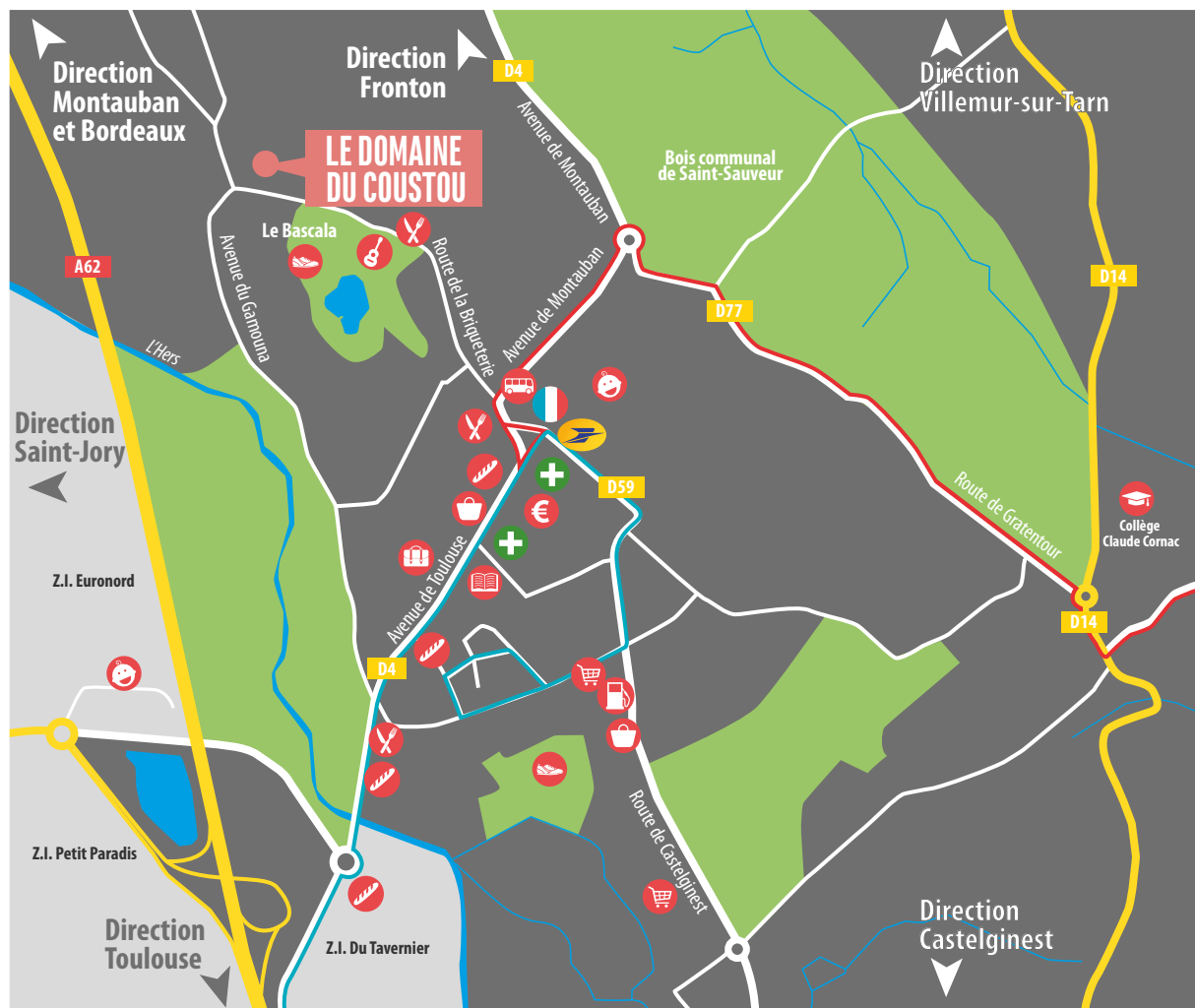
Direction Montauban
et Bordeaux

À 8 minutes
Gare SNCF de Saint-Jory

Futur groupe scolaire

BRUGUIÈRES, AUX PORTES DE TOULOUSE

À 15 km, au nord-est de Toulouse, Bruguïères offre un cadre préservé entre l'Hers-Mort et les côteaux. Dans un environnement calme et bucolique, la ville propose à ses habitants toutes les commodités nécessaires à un quotidien facilité : un centre culturel, une médiathèque, une base de loisirs qui s'étend sur plus de 6 hectares, des infrastructures scolaires et sportives, de nombreux commerces de proximités... Les modes de déplacements sont divers et complets. Le réseau de bus TISSEO relie Bruguïères aux 2 lignes du métro toulousain ou à la gare SNCF de Saint-Jory. Quant à l'autoroute A62, elle dessert Toulouse ou Bordeaux.



15 Passage La Lauzeta
31150 BRUGUIERES



Cœur de ville
à 4 min



À 4 min
2 lignes de bus Tisseo
33 et 69
Arrêt Bruguïères Mairie



Accès A62 à 5 min



Gare SNCF de Saint-Jory
à 8 min



Ligne B du métro
Arrêt Borderouge
à 15 min



À 17 min de l'aéroport
Toulouse-Blagnac

- Mairie
- Poste
- Station service
- Supermarché
- Commerce de proximité
- Boulangerie
- Banque
- Restaurant
- Pharmacie
- Crèche
- École
- Collège
- Médiathèque ludothèque
- Centre culturel
- Complexe sportif
- Arrêt de bus
- Bus ligne 33
- Bus ligne 69

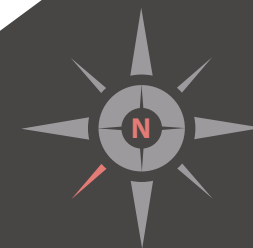
UNE ÂME DE VILLAGE

LE DOMAINE DU COUSTOU

BRUGUIÈRES (31)

Notre projet s'inscrit dans un espace agricole avec en fond de scène un coteau et un environnement imprégné par la terre et le végétal. Les matériaux utilisés s'inspirent du site existant. Les coloris se déclinent du ton sable clair, gris beige et brun se rapprochant ainsi de la terre mouillée. L'animation de la composition architecturale repose sur les assemblages des volumes d'habitation des villas et logements collectifs. Le rythme est donné par les combinaisons, l'alternance des formes de toiture et les décalages d'implantation par rapport aux limites séparatives. L'ensemble concourt à un projet urbain harmonieux qui s'inspire des rythmes de composition du centre-ville façonné par l'histoire.

Jacques Sutter, Architecte dplg



UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE

- Cuisine aménagée (meubles, hotte, plaque vitro céramique 2 feux pour les T2 et 4 feux pour les T3, frigo top pour les T2) et salle de bain aménagée (meuble vasque, miroir, bandeau lumineux et radiateur sèche serviette)
- Placard équipé (étagères, penderie et portes coulissantes)
- Carrelage grande dimension et parquet stratifié dans les chambres
- Chaudière individuelle à gaz
- Double vitrage en PVC gris
- Système intratone
- Serrure 3 points



Depuis plus de 10 ans, le Groupe XF doit sa réussite au professionnalisme de ses collaborateurs.

Animé par des valeurs familiales depuis sa création, le groupe a bâti sa philosophie sur les hommes et les femmes qui, au côté de son président, ont su observer et analyser le marché en toute indépendance. Réactifs et innovants, ils s'attachent à créer ensemble des lieux de vie répondant aux nouvelles attentes de la société française.

Devenu un acteur de la promotion immobilière en Midi-Pyrénées, le Groupe XF propose une diversité de constructions. Chaque programme combine la pertinence de l'emplacement et une conception adaptée en fonction des besoins. Plus de 180 logements livrés sur les deux dernières années, des partenariats solides avec les bailleurs sociaux locaux attestent d'une grande marque de confiance.

Ce souci permanent de varier les offres, associé à une exigence reconnue en matière de qualité de construction, permet au Groupe XF d'afficher de légitimes ambitions de développement.



**Découvrez la présentation de la résidence
Le Domaine du Coustou en vidéo !**

Visionnez le reportage sur :

le-domaine-du-coustou.icapatrimoine.fr

Mot de passe : ledomaineducoustou2020

ou en flashant directement ce code



ICA
PATRIMOINE

4 Impasse Henri Pitot - 31500 Toulouse

www.icapatrimoine.fr

TÉL. : 0 810 31 10 10

