Les allées de CHARLARY

ROUFFIAC-TOLOSAN



LE PATIO DE CHARLARY 36 Appartements



LES ALLEES DE CHARLARY 25 Maisons individuelles

UNE PROMOTION

PLH CONSEIL



Siège social de PLH CONSEIL à PAU

PLH CONSEIL

PLH Conseil est l'interlocuteur privilégié pour acquérir un logement en résidence principale ou dans le cadre d'un investissement locatif.

Fondé en décembre 1995 et installé historiquement dans la cité royale de Pau, PLH Conseil a su évoluer au fil du temps pour devenir à ce jour un groupe immobilier totalement indépendant qui rayonne sur les deux régions du Grand Sud, avec deux agences à Toulouse et à Biarritz.

PLH Conseil a tissé une véritable relation de confiance avec les collectivités locales et territoriales en accompagnant et en conseillant les différents acteurs publics et privés, porteurs de projets d'aménagement urbain, d'amélioration du cadre de vie, de revitalisation urbaine ou d'urbanisme commercial.

Rouffiac-Tolosan



VILLES & VILLAGES
où il fait bon vivre

Seulement à 10 km de la place du Capitole de Toulouse

Rouffiac-Tolosan est un village de 2.000 habitants situé au coeur de la Région Occitanie, à 10 km au nord-est de la ville de Toulouse, capitale régionale.
A 15 minutes de la ville Rose et à 20 minutes de l'aéroport de Toulouse Blagnac, Rouffiac-Tolosan occupe une place privilégiée, sur des terrains vallonnés et verdoyants.
Rouffiac-Tolosan a décroché en 2022, la 1ère place des villes et villages de Haute Garonne où il fait bon vivre. (Sondage du 10/02/2022 paru dans la Dépêche, réalisé par l'association éponyme)
Dans un environnement exceptionnel, doté de nombreux équipements publics d'une grande qualité (médiathèque, maison des associations, crèche, ect...) Rouffiac-Tolosan est une commune à taille humaine qui a su préserver son identité.



LES ECOLES MATERNELLE ET ELEMENTAIRE



Le Groupe Scolaire Lamartine de Rouffiac-Tolosan, situé chemin de Hollande, comprend 8 classes allant de la Petite Section au CM2

LA CRECHE "LES PITCHOUNETS"



C'est une des dernières réalisations sur la commune (elle a ouvert ses portes en février 2023).
Dans un cadre verdoyant, 40 places sont ainsi proposées aux familles de ROUFFIAC-TOLOSAN.

MEDIATHEQUE



Livrée en 2021, la médiathèque située face à la mairie, au coeur du village, est une belle réhabilitation architecturale et présente de nombreux services aux habitants de ROUFFIAC-TOLOSAN.

COMMERCES



Sur la place centrale du village ancien, un restaurant étoilé "O SAVEURS", saura répondre à vos désirs d'évasions gustatives.

La Localisation

La commune de Rouffiac-Tolosan, au coeur du Pays Toulousain, s'étend autour de Toulouse le long de la vallée de la Garonne, exposée à un climat océanique altéré.





Bienvenue aux Allées de Charlary

Au coeur d'un tissu urbain hétérogène, ce nouveau quartier se situe à l'entrée de Rouffiac-Tolosan et à proximité de son centre-ville (6 minutes à vélo)
De nombreux services sont à proximité (médecins, pharmacies, kinésithérapeutes, mais aussi des commerces (centre commercial Leclerc) et des restaurants à thèmes.
Une escapade dans la ville rose ? Toulouse et sa place du capitole sont à moins de 30 minutes en voiture.



Tradition et modernité

Par ses volumes, ses choix de matériaux, et sa conception architecturale, les Allées de Charlary insufflent à ce nouveau quartier un caractère très atypique et contemporain.
Pour les futurs résidents, c'est un lieu de vie qui a su préserver l'environnement naturel en proposant dans la réalisation de ces maisons des prestations d'une grande qualité.
Avec ses jardins spacieux sur l'arrière qui donnent sur une belle allée de platanes, le quartier de Charlary s'insère dans la dynamique raisonnée de ROUFFIAC-TOLOSAN.















Toute la lumière sur des intérieurs remarquables

Quelle que soit la typologie des logements, de larges baies vitrées laissent entrer une véritable lumière naturelle qui favorise l'éclairage des volumes et des espaces.
La pièce principale avec sa cuisine ouverte sur le séjour, propose également un accès fluide vers l'extérieur, conçu, comme une véritable pièce à vivre supplémentaire.



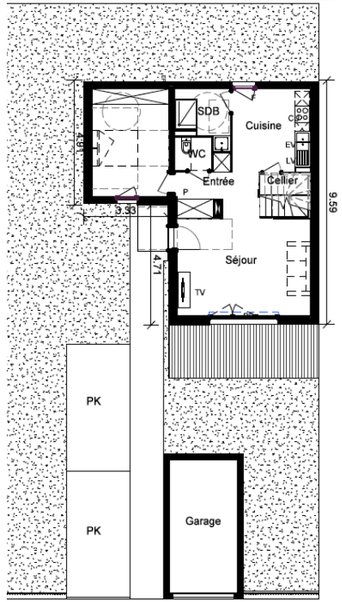
DES PRESTATIONS Haut de Gamme





Tout a été pensé pour proposer un confort acoustique et thermique de qualité.
Chaque logement est équipé d'une PAC (pompe à chaleur) qui assurera le chauffage mais aussi le rafraîchissement des espaces avec une consommation limitée et raisonnée.





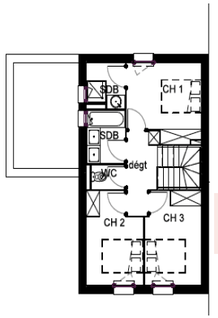
Rez de Chaussée

Villa T5

SURFACE HABITABLE 99.34 m2

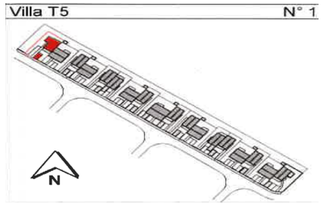


Visite virtuelle
Scannez le QRcode



Terrasse 12 m2
Jardin privatif d' environ : 161 m2

Niveau RDC :	**56,65m2**
Séjour	21,03m2
Cuisine	10,06m2
Entrée	5,40m2
Chambre	12,77m2
Cellier	1,13m2
WC	1,93m2
SDB	4,33m2



Niveau 1er étage :	**41,86m2**
Chambre 1	10,22m2
Chambre 2	9,04m2
WC	1,57m2
SDB	3,85m2
Dégagement	4,44m2
SDB	3.10m2
Chambre 3	9,64m2

Garage et 2 places de parking

L'ESPACE, source de bien-être





De grandes baies vitrées ouvrent sur des espaces extérieurs toujours généreux.
L'ensemble reflète le raffinement et la quiétude.

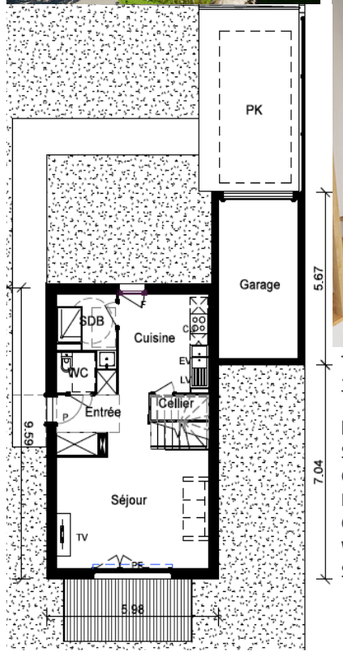


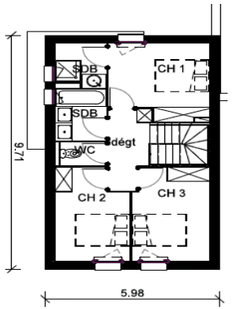
Villa T4

SURFACE HABITABLE 86,67 m2



Visite virtuelle
Scannez le QRcode

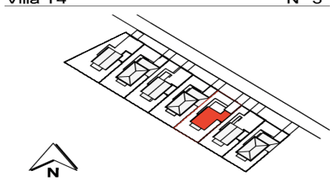




Terrasse 9 m2
Jardin privatif d' environ : 202 m2

Niveau RDC :	**44,04m2**
Séjour	21,09m2
Cuisine	10,16m2
Entrée	5,73m2
Cellier	1,13m2
WC	1,84m2
SDB	4,09m2

Villa T4 N° 3



Niveau 1er étage :	**42,48m2**
Chambre 1	10,31m2
Chambre 2	9,17m2
WC	1,57m2
SDB	3,79m2
Dégagement	4,44m2
SDB	3,06m2
Chambre 3	10,15m2

Garage et 1 place de parking

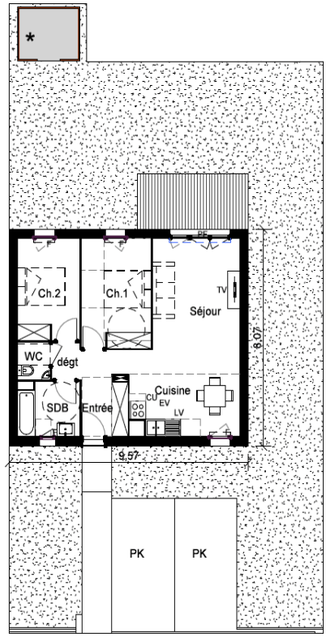
CONVIVIALITE





Qu'ils soient compacts ou disposant de grands volumes, tous les logements bénéficient d'un maximun d'ensoleillement et de luminosité. Les pièces à vivre s'ouvrent sur les espaces extérieurs généreux, idéals pour les déjeuners en famille. Ils vous invitent ainsi à d'intenses moments de détente et de partage.





Villa T3

SURFACE HABITABLE 63,47 m2



Visite virtuelle
Scannez le QRcode

Terrasse 9 m2
Jardin privatif d' environ : 202 m2
*Abris de jardin 10m2

Niveau RDC :	**63,47m2**
Séjour	19,11m2
Cuisine	9,80m2
Entrée	5,29m2
Chambre 1	11,45m2
Chambre 2	9,45m2
WC	1,84m2
SDB	4,87m2
Dégagement	1,64m2

Villa T3 N° 4



2 places de parking

LE PATIO DE CHARLARY

ÉLIGIBLE LOI PINEL



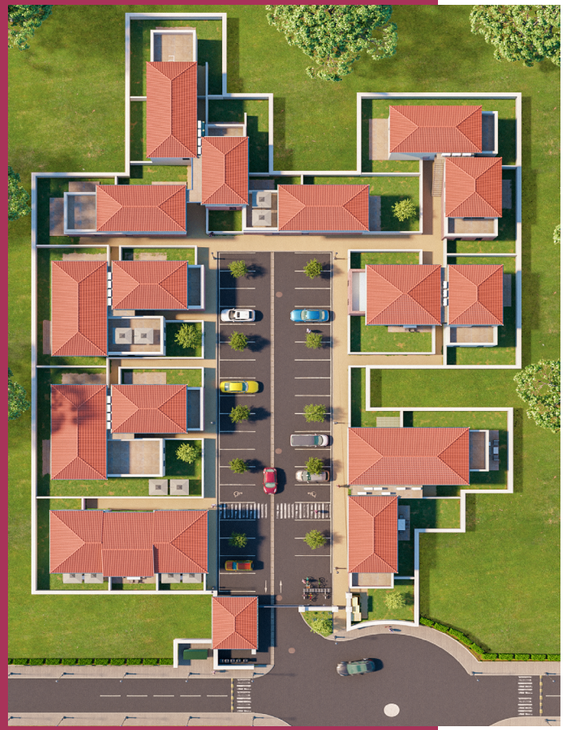
Composition du Patio de Charlary

Le patio de Charlary est un programme immobilier de 36 logements, dans un espace sécurisé et fermé, qui s'inscrit totalement dans la réalisation du nouveau quartier "CHARLARY" à l'entrée de la ville de ROUFFIAC-TOLOSAN.
Par une approche spécifique de l'environnement du site, cet ensemble immobilier respecte l'urbanisation harmonieuse de la ville, avec une large place aux espaces verts et aux rez-de-jardin.

Le projet comprendra 36 logements, allant du T2 au T4 répartis de la façon suivante :

- 16 appartements T2
- 16 appartements T3
- 4 logements T4 dont 3 en typologie maison duplex en bande.

Cette résidence s'articulera autour de 8 bâtiments, avec un vrai coeur de vie en son centre, près de 2075 m2 de bâti, 39 places de parking en aérien et 18 places de stationnement supplémentaires dont 1 aire spécifique pour les vélos.





Volumétrie et matériaux

Les façades seront traitées avec un enduit blanc cassé et un revêtement en briquettes couleur rouge orangé.
Les menuiseries seront largement dimensionnées pour favoriser la lumière naturelle et bénéficier des apports solaires.
Les toitures seront en tuiles de teinte "terre cuite".



Implantation

Le principe d'implantation a pris comme inspiration le maillage d'un village : des venelles piétonnes hiérarchisent le site, et des bâtiments de typologie intermédiaire se structurent autour.

Cette implantation permet de créer des failles visuelles traversantes vers les espaces verts. Le site reste perméable à la circulation et à la vue. Les bâtiments s'implantent en suivant le plus possible la pente du terrain naturel afin de créer le moins de mouvements de terre possible.

L'ensemble du bâti se structure de manière variée en fonction des typologies des logements, autour d'un espace dédié au parking qui sera arboré et traversé par des accès piétons.

Loi Pinel en clair.

Le dispositif Pinel permet aux investisseurs qui achètent un bien immobilier neuf pour le louer, de bénéficier d'une réduction d'impôts.

Il ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix d'achat d'un logement neuf ou réhabilité pour atteindre les performances techniques du neuf. Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction fiscale pouvant s'élever jusqu'à 21% du prix du bien immobilier que vous achetez sous certaines conditions.

Un des avantages de la loi Pinel est que vous avez la possibilité de louer le bien acquis à un membre de votre famille, ascendant ou descendant, tant qu'il n'appartient pas à votre foyer fiscal et que ses ressources et les plafonds de loyers soient respectés.

L'avantage fiscal est croissant et réparti sur toute la durée d'engagement, dans la limite d'un plafond global de 300 000 euros et de 5 500 euros par mètre carré : 12% du prix d'achat du bien sur six ans, 18% sur neuf ans, avec une déduction complémentaire en cas de prorogation de l'engagement.

Les investissements réalisés par le biais d'une société civile de placement immobilier (SCPI) bénéficient du dispositif Pinel dans les mêmes conditions que ceux réalisés par les particuliers.

Principaux atouts d'un investissement en loi Pinel :
– Réduire vos impôts sur le revenu de 12%, 18% ou 21%, dans la limite de 63 000 €
– Dégager des compléments de revenus, par le versement de loyers mensuels (possibilité de louer à un ascendant/descendant).

Les aides énergétiques de la PAC

Les pompes à chaleur valorisent la chaleur contenue dans l'air ou le sol pour chauffer le logement. En ce sens, elles constituent une solution de chauffage plutôt écologique dont l'investissement est encouragé par des aides financières.

Aides pouvant aller jusqu'à 5 000€ selon les revenus et la loi en vigueur du gouvernement.



LE PATIO DE CHARLARY

RCS PAU 891980872 Les illustrations contenues dans cette brochure sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. En conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à SCCV CHARLARY société du groupe ARMA FINANCE, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple : les appartements et maisons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés.
Illustrations d'ambiance, non contractuelles. Document non contractuel - Ne pas jeter sur la voie publique.
Photos : Paul-Romain Jelineau, Le Moal Développement.fr

Les allées de CHARLARY

ROUFFIAC-TOLOSAN

AGENCE DE PAU
Cité multimédia, 2 Rue Thomas Edison
64000 PAU
05.59.72.56.56

AGENCE DE BIARRITZ
5 Avenue Alphonse XIII
64200 BIARRITZ
05.59.85.56.60

AGENCE DE TOULOUSE
34 Rue Metz
31000 TOULOUSE
0534402170

www.plhconseil.com

PLH CONSEIL

ARMA FINANCE