

ROUFFIAC-TOLOSAN

Le Patio de Charlary



◀ Une co-promotion ▶





Aux portes de Toulouse, la quiétude de Rouffiac-Tolosan

**Un village où il fait bon vivre à seulement 10 km
de la Place du Capitole**

Rouffiac-Tolosan est un village de 2.000 habitants situé au coeur de la Région Occitanie, à 10 km au nord-est de Toulouse, capitale régionale.

A 15 minutes de la ville rose et à 20 minutes de l'aéroport de Toulouse Blagnac en voiture, Rouffiac-Tolosan occupe une place privilégiée et recherchée, sur des terrains vallonnés et verdoyants.

Rouffiac-Tolosan s'est souvent trouvé à la 1^{ère} place des villes et villages de Haute Garonne où il fait bon vivre.

Dans un environnement exceptionnel, doté de nombreux équipements publics de grande qualité (médiathèque, maison des associations, crèche, etc.) Rouffiac-Tolosan est une commune à taille humaine qui a su préserver son identité.

**Proche
de tout,
proche
de vous...**

Crèche
les Pitchounets

3 minutes

Place du village
Médiathèque,
Mairie, Restaurants

3 minutes

Zone commerciale
et supermarché

5 minutes

Groupe scolaire
Lamartine

14 minutes

Aéroport
Toulouse Blagnac

20 minutes

Place
du Capitole

26 minutes



Bienvenue dans votre domaine privé

**LE PATIO DE CHARLARY : Un cadre de vie
intimiste et sécurisé.**

Le Patio de Charlary est une résidence à taille humaine composée de 36 logements : des appartements du 2 au 4 pièces et des villas de 4 pièces. Chaque logement dispose d'une terrasse et/ou d'un jardin privatif, offrant ainsi un espace de vie extérieur agréable. Des stationnements privés et un espace dédié aux vélos sont également prévus.

Situé dans un environnement calme et verdoyant, à l'entrée du village, cette adresse est proche de toutes les commodités pour un quotidien pratique et serein.

Le Domaine se distingue par son intégration parfaite dans le paysage. L'architecture privilégie les espaces verts et les rez-de-jardin, créant une ambiance agréable et apaisante. Les façades seront habillées d'un enduit blanc cassé, subtilement rehaussé par un revêtement en briquettes rouge orangé, rappelant la couleur de la ville rose tandis que les toitures en tuiles complètent harmonieusement l'ensemble.



Scannez ce QR code pour
voir les plans et la visite
de la maquette 3D.

Des intérieurs conçus pour votre confort

LE PATIO DE CHARLARY imagine un futur où le confort est sans concession.

Les larges menuiseries, idéales pour maximiser l'entrée de lumière naturelle, baignent chaque logement d'une lumière chaleureuse et agréable, tout en offrant une vue sur les jardins privés et les espaces verts environnants. L'aménagement intérieur a également été pensé pour garantir un confort acoustique et thermique de qualité.

Chaque logement est équipé d'une pompe à chaleur (PAC), assurant à la fois le chauffage et le rafraîchissement des pièces principales, avec une consommation d'énergie maîtrisée et raisonnée.



Des prestations de qualité pour allier confort et bien-être au quotidien

Une gamme de prestations étudiées avec soin pour vous apporter bien-être au quotidien tout en vous offrant un lieu de vie agréable. Vous serez séduits par les nombreux choix de décoration proposés.

Des intérieurs soignés

- Sol PVC
- Carrelage en grès cérame émaillé 40x40 cm dans les salles de bains, WC et cuisines fermées.
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, d'une douche ou d'une baignoire selon plan, de mitigeurs et d'un radiateur sèche-serviettes.
- Faïence murale à hauteur d'huissierie au droit du receveur sur 2 ou 3 faces murales.
- Volets roulants électriques dans les pièces principales.
- Chauffage par pompe à chaleur dans les séjours/ cuisine, radiateurs électriques dans les chambres
- Éclairage des parties communes par détection de présence.
- Cuisine équipée (sauf T4).

Une sécurité renforcée

- Porte palière intérieure bois, munie d'une serrure 3 points A2P*.
- Éclairage des parties communes par détection de présence.

* Norme A2P : Assurance Prévention Protection.

Les prestations sont décrites à titre indicatif. Détails dans la notice descriptive. ICADE pourra être amené à modifier les prestations proposées et à les remplacer par des prestations équivalentes.

Des appartements modernes et confortables aussi bien en hiver qu'en été.



Replacer la nature au cœur de la ville

Face aux bouleversements climatiques, les attentes des Français pour leur logement et leur environnement sont plus fortes que jamais.



La nature qui fait du bien

En tant qu'acteur majeur de la ville, nous faisons de la lutte contre le changement climatique et de la protection de la biodiversité une priorité.

Nous créons pour vous des espaces verts accueillants, en intégrant la nature sous toutes ses formes : plantes méditerranéennes, haies végétales, arbustes, arbres, etc. Chaque espace est conçu comme un véritable lieu de détente, de partage et de convivialité.

Nos projets visent à améliorer la qualité de vie en ville en offrant des havres de verdure et en contribuant à la lutte contre les effets du changement climatique.



Icade s'engage pour vous à :

- **bien concevoir.** Nos résidences unissent les prestations techniques les plus performantes à l'intelligence d'une nature intégrée, source de résilience ;
- **bien construire.** Nous privilégions les matériaux biosourcés, soutenons la démarche de réemploi, réinventons la mixité des usages en s'inscrivant dans la pérennité et la réversibilité de nos immeubles ;
- **bien vivre.** Au cœur de notre raison d'être, il s'exprime dans les mobilités douces, l'initiative individuelle servant le collectif et la croissance d'une biodiversité illustrant la ville nourricière.



Une co-promotion



PLH CONSEIL : Un acteur engagé à vos côtés

Avec 30 ans d'expérience, PLH CONSEIL s'impose comme un partenaire stratégique dans le développement urbain des territoires. Grâce à une connaissance approfondie des enjeux locaux et à un réseau solide de décideurs et d'acteurs publics et privés, nous accompagnons les villes et métropoles d'Occitanie et de Nouvelle-Aquitaine dans leurs projets d'aménagement et de transformation.

Notre mission : anticiper, structurer et concrétiser des projets urbains ambitieux, en phase avec les besoins des collectivités et les dynamiques de croissance des territoires.

ICADE, bâtir la ville de 2050

À la fois foncière (patrimoine à 100 % au 31/12/2023 de 6,8 Md€) et promoteur (CA économique 2023 de 1,3 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français.

Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Votre future adresse :
LE PATIO DE CHARLARY
Lieu-dit Chalary
31 180 Rouffiac-Tolosan

ICADE STORE
1 Place de l'Europe
31 000 Toulouse
Tél. : 05 62 17 00 04
icade-immobilier.com

PLH CONSEIL
Tél. : 05 59 72 56 56
plhconseil.com