

CUGNAUX

KRYSALIS

Un havre de paix aux portes de Toulouse

TOULOUSE MÉTROPOLE

UNE ATTRACTIVITÉ SANS CESSE RENOUVELÉE

Stratégiquement installée à la croisée des chemins entre la mer Méditerranée, l'océan Atlantique et les Pyrénées, Toulouse Métropole rayonne, forte de ses **37 communes dynamiques**. Elle attire ainsi chaque année plus de 9 000 nouveaux habitants, séduits par son **art de vivre** et **l'attractivité de son bassin d'emploi**, classé 2^e au niveau national.

La Métropole est à la **pointe de la recherche et de l'innovation** dans de nombreux secteurs. Grâce à ses pôles de compétitivité, ses zones d'intérêt économique et ses établissements d'enseignement universitaire, elle développe une véritable **culture de**

l'excellence, notamment dans le domaine aéronautique et spatial (Aérospatiale Valley), la filière agricole et alimentaire (Agri Sud-Ouest Innovation), la biotechnologie et la santé (Cancer Bio-Santé Oncopole), ou encore la mobilité du futur (zone de Francazal).

Traversée par la Garonne et le Canal du Midi, la Métropole mise également sur le **développement durable** et les **déplacements doux** : la mobilité et les transports en commun sont sans cesse renforcés, avec le déploiement de nouvelles lignes de bus et de métro afin de relier toutes les communes au cœur de Toulouse.

37
communes dynamiques

2^e
bassin d'emploi français

9 000
nouveaux habitants
chaque année



FRANCAZAL, TERRE D'INNOVATIONS

Cette ancienne base aérienne militaire, située sur les communes de Cugnaux, Toulouse et Portet-sur-Garonne, a entamé une mutation autour de trois axes structurants :

1

Un **pôle d'activité high-tech** a vu le jour, pour y développer les transports du futur. Francazal porte ainsi des projets tels que les voitures autonomes EasyMile, ou encore le train du futur Hyperloop. En 2024, le plus grand centre européen de recherche dédié à l'hydrogène vert y sera implanté.



2

Un deuxième pôle est dédié aux entreprises de maintenance aéronautique.

3

Une **zone verte**, dans la continuité de la Plaine des sports de Cugnaux, est destinée à recevoir un espace paysager et de nouveaux équipements publics sportifs.

CUGNAUX

UN LIEU DE VIE GRANDEUR NATURE AUX PORTES DE TOULOUSE

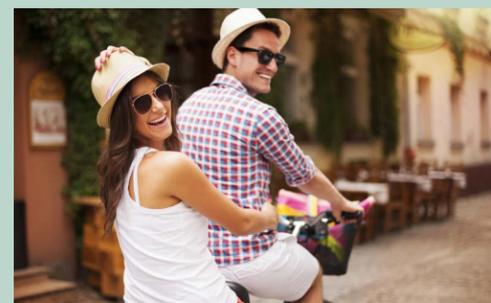
Dans un **environnement privilégié** mêlant nature verdoyante et briques rouges, Cugnaux cultive l'authenticité de la Métropole. Ainsi, la commune offre à ses 18 000 habitants un cadre de vie à la fois **paisible, familial et chaleureux**, à seulement 10 kilomètres de la place du Capitole et non loin de la base de loisirs de la Ramée.

Limitrophe à Toulouse et très bien desservie par les transports, Cugnaux offre **une accessibilité aisée** aux zones

d'intérêt grâce à l'A64 et aux différentes lignes de bus permettant de rejoindre de nombreux lieux-clés : métro Basso Cambo à 10 minutes, zone d'activités de Saint-Simon à 10 minutes, Oncopole à 15 minutes...

La commune bénéficie également de **tous les commerces et services du quotidien**, grâce à un cœur de ville dynamique et des zones commerciales diversifiées. Les enfants peuvent y suivre un **parcours scolaire de la crèche au lycée**,

et profiter d'équipements de qualité. Cugnaux se distingue aussi en favorisant le bien-vivre ensemble et en proposant de nombreuses activités sportives et culturelles, grâce à son riche tissu associatif, sa Plaine des sports et son Quai des Arts, véritable lieu de découvertes et d'échanges. Quant aux amoureux de plein air, ils pourront profiter des pistes cyclables et espaces naturels qui jalonnent la ville.



18 000
habitants

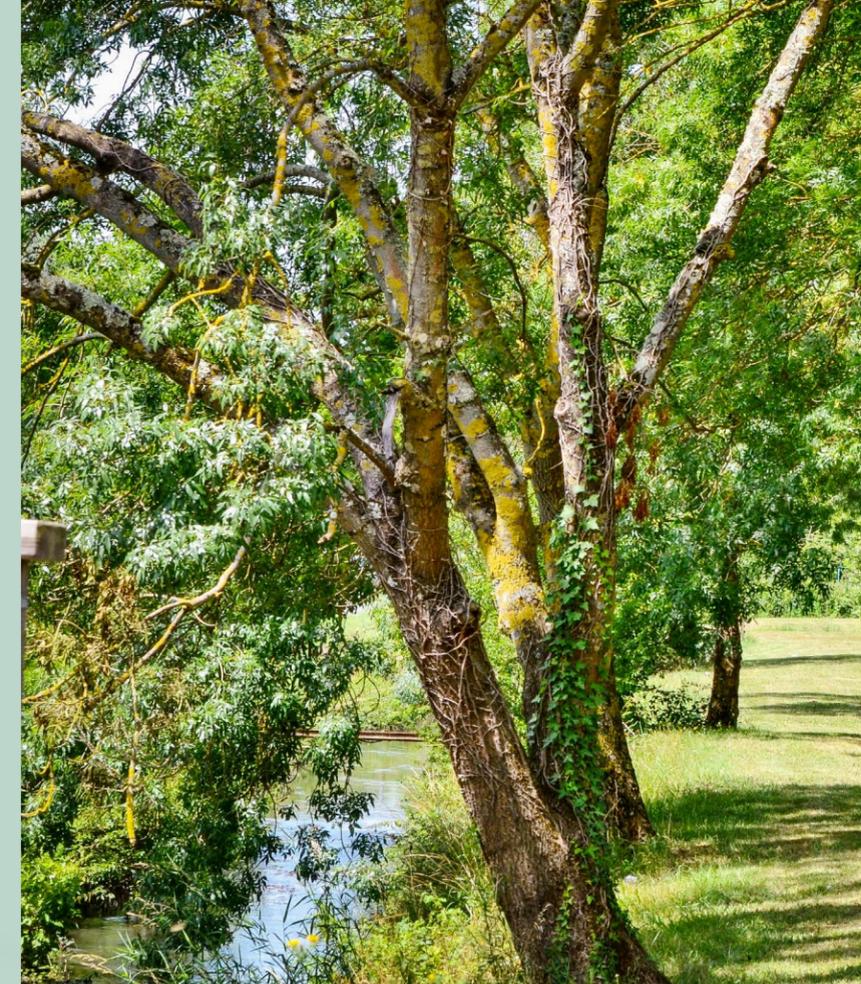
à 10 km
de la place du Capitole

à 10 min
du métro Basso Cambo

UN PATRIMOINE PAYSAGER REMARQUABLE

Cugnaux compte de **nombreux bois et parcs**, rendez-vous incontournables pour profiter d'agréables promenades et **d'activités de loisirs**. Ainsi, le bois de Bazardens est équipé d'un parcours de santé et de vélo cross ou encore de jeux pour enfants. Le bois de Rachety, en partie classé, propose quant à lui des balades bucoliques jusqu'aux jardins partagés, le long du canal de Saint-Martory.

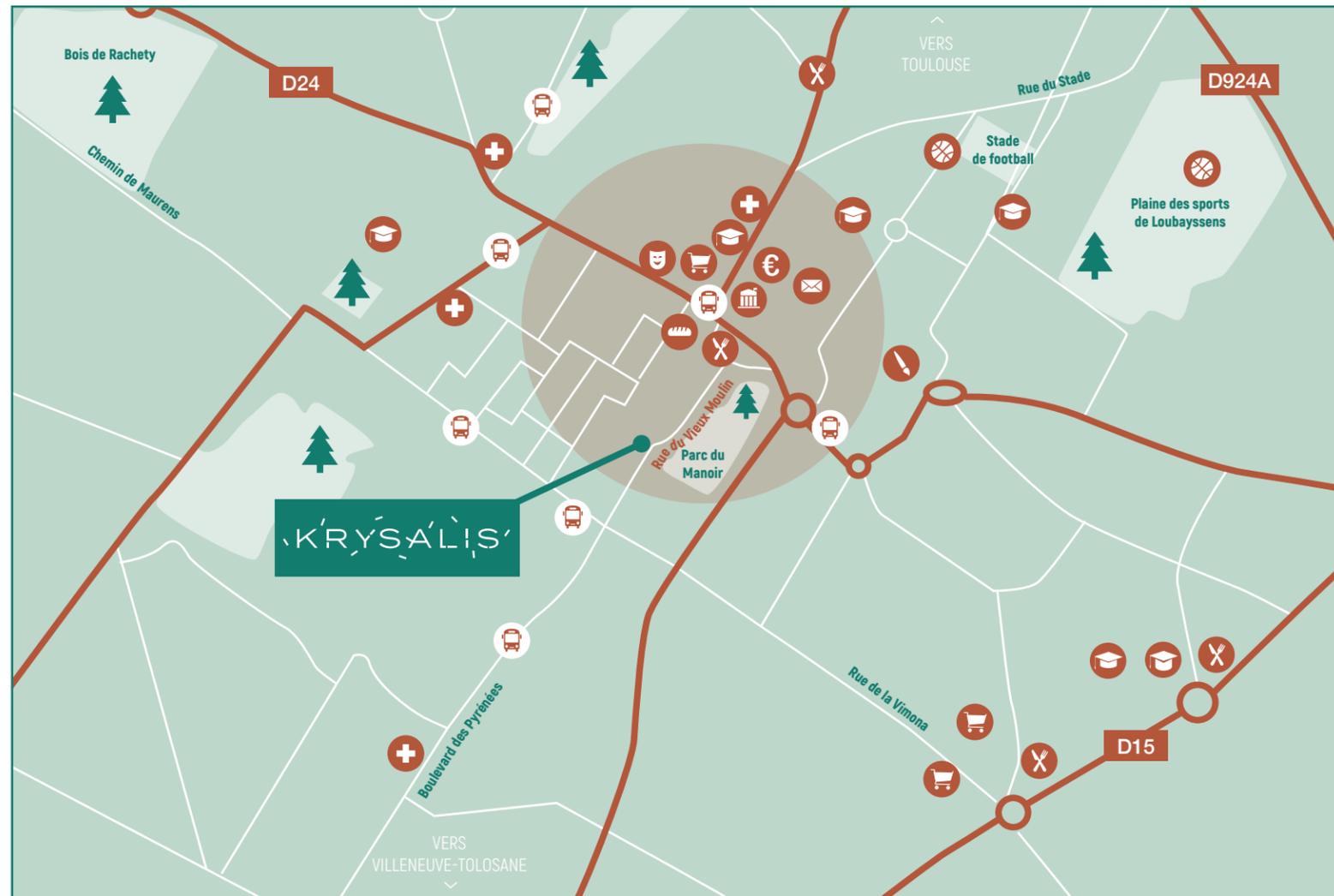
Les **parcs urbains** ne sont pas en reste, avec notamment le parc de la Françoï, le parc du Vivier ou encore le parc de Loubayssens, leurs zones naturelles, aires de jeux, skate park et city park, situés en cœur de ville.



UN QUOTIDIEN FACILITÉ

POUR TOUTE LA FAMILLE

Située à seulement 250 mètres du cœur de ville de Cugnaux, la résidence Krýsalis bénéficie d'un emplacement privilégié. Tous les **commerces et services du quotidien sont à proximité** immédiate, accessibles à pied : boulangerie, pharmacie, supérette, banques, professions médicales...



🛒 COMMERCES ET SERVICES

Commerces et services de proximité à 250 mètres
Professions médicales et pharmacies à 500 mètres
Marché de plein vent en cœur de ville tous les samedis matin
Zone commerciale de Cugnaux à 2 minutes
Zone commerciale de Portet-sur-Garonne à 10 minutes

👨‍👩‍👧 JEUNESSE

Crèches à 3 minutes
École maternelle à 500 mètres
École primaire à 900 mètres
Collège à 900 mètres
Lycée à 1,5 km

🏃 ACTIVITÉS CULTURELLES ET SPORTIVES

Parc du Manoir à 250 mètres
Théâtre des Grands Enfants à 350 mètres 🎭
Quai des Arts à 600 mètres 🎨
Skate park à 850 mètres
Plaine des sports à 900 mètres
Bois de Rachety à 3 minutes
Bois de Bazardens à 6 minutes

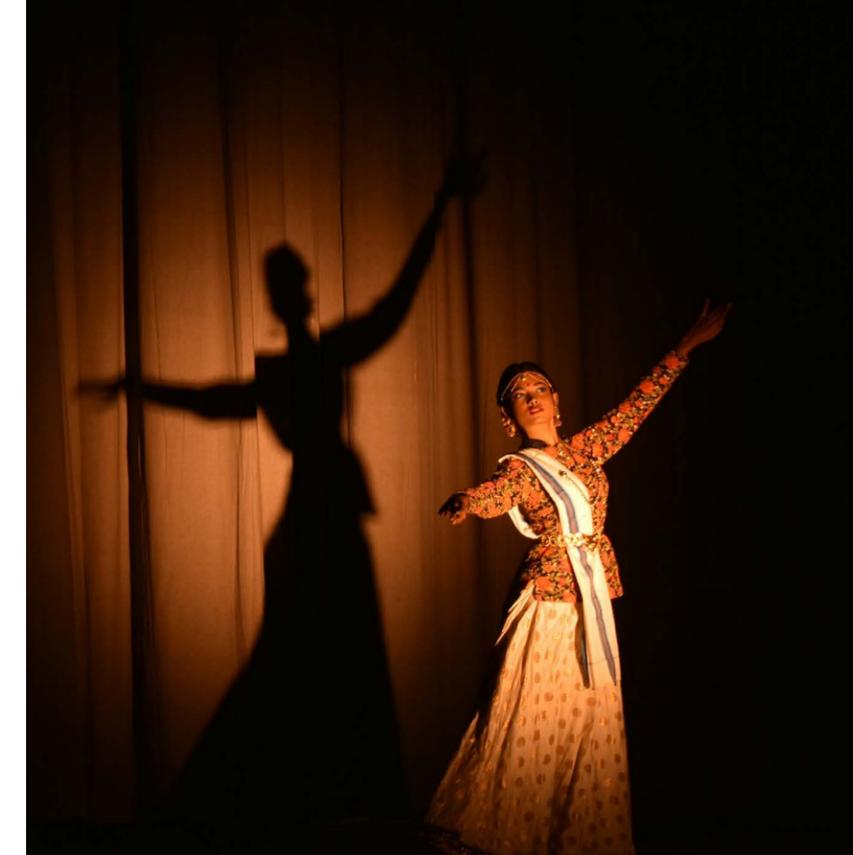
🚗 TRANSPORTS

Réseau de bus Tisséo avec liaison vers le métro, arrêt à 200 mètres
Accès autoroute A64 à 10 minutes
Accès autoroute A620 à 15 minutes
Gare TER de Portet-Saint-Simon à 10 minutes
Gare TGV de Toulouse-Matabiau à 30 minutes
Aéroport de Toulouse-Blagnac à 20 minutes

LA CULTURE AU CŒUR DE LA VILLE

Avec pour ambition de développer une offre artistique et culturelle favorisant la solidarité, Cugnaux met à l'honneur la culture dans son action publique. Le Quai des Arts, lieu de connaissances, de découvertes et de croisement des cultures, comprend ainsi la médiathèque, le Centre d'arts visuels, le Conservatoire-EMEA (École Municipale des Enseignements Artistiques), l'Éducation Artistique et Culturelle à l'école. Il en résulte une programmation culturelle dense et diversifiée, plébiscitée bien au-delà des frontières de la commune.

Le parc du Manoir, véritable poumon vert en cœur de ville, accueille quant à lui, tous styles de musique sous son kiosque Art déco, du classique au rock en passant par les fanfares. Sans oublier les nombreux événements de danse, théâtre ou encore des expositions. À noter par exemple, pour ne citer que celui-ci, le Festival des Arts du Cirque, entièrement gratuit et dédié à la création circassienne contemporaine.



KRYSA LIS

UN COCON ENTOURÉ DE VERDURE

C'est dans un **cadre paisible et arboré**, à deux pas du clocher en briques rouges et du parc du Manoir, que Krysalis a élu domicile.

Cette **résidence intimiste de seulement 21 logements** s'inspire des maisons de village, avec son soubassement en briques, son toit en tuiles courbes et ses combles habitables. Grâce à ses lignes sobres, ses teintes claires et sa petite hauteur, elle s'intègre parfaitement au tissu environnant.

*Entre tranquillité et urbanité,
un havre de paix aux
portes de Toulouse*



KRYSA LIS

UNE RÉSIDENCE NATURE PAR ESSENCE

En son cœur, Krysalis abrite **un espace vert partagé**, articulé autour d'un **majestueux cèdre séculaire**. Faisant écho à l'environnement immédiat bordé de nature, cet espace convivial sera engazonné et planté d'essences locales à la manière d'un grand jardin.

*Un espace verdoyant
au cœur de la résidence*

UNE RÉSIDENCE RT2012 ET DAVANTAGE

Krysalis respecte la réglementation thermique **RT2012** et va même au-delà des prescriptions légales, en **réduisant son impact énergétique de 10% supplémentaires**.

Cette exigence se traduit notamment par une conception tenant compte de l'exposition au soleil, la mise en œuvre d'une isolation thermique renforcée, ou encore le recours à des équipements énergétiques performants, pour un **logement sain, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées**.

Une application domotique dédiée*, Sweetom® by ANGELOTTI, permet également l'optimisation des dépenses énergétiques, grâce à une analyse précise des consommations et la possibilité de créer des scénarios personnalisés.

*sur les logements T4 et en option sur les logements T2 et T3



DES PRESTATIONS

DÉDIÉES À VOTRE BIEN-ÊTRE

Krysalis propose des appartements du T2 au T4, tous conçus pour vous offrir une **qualité de vie idéale** : volumes intérieurs spacieux et prolongés par une **terrasse**, exposition optimisée, nombreuses ouvertures, **prestations premium personnalisables**. Certains logements sont également dotés d'un cellier, offrant un espace de rangement supplémentaire.

Pour votre confort, la résidence est **entièrement sécurisée**. Vous en contrôlez l'accès via votre smartphone et le système de visiophonie mis en place à l'entrée.

Elle est équipée d'un ascenseur et vous offre des **stationnements privatifs** extérieurs et couverts, ainsi qu'un local vélos aux dimensions généreuses.

UN CONFORT THERMIQUE OPTIMISÉ

Dès les premières esquisses de Krysalis, le **confort thermique des habitants en toutes saisons** s'est vu placé au cœur des préoccupations. L'objectif a été de permettre au bâtiment d'assurer, par son implantation, son orientation et sa morphologie, un **confort optimal avec un minimum d'énergie active**.

Ainsi, les logements sont **tous traversants, bi-orientés ou exposés plein Sud**. La résidence est compacte et bénéficie d'une isolation renforcée, ce qui permet de réduire les déperditions, tout en optimisant la répartition de la chaleur. En complément, pour le confort d'été, les séjours sont équipés d'une **climatisation réversible***.

*système de rafraîchissement par pompe à chaleur air/air

Cultiver l'art de vivre au quotidien



VOTRE INTÉRIEUR EN DÉTAIL



Les + qui font la différence



Des matériaux et appareillages de qualité, soigneusement sélectionnés parmi des marques françaises reconnues : robinetterie et sanitaires Jacob Delafon, éléments électriques Legrand, système domotique FHE, portes de placard Sogal, portes de distribution Huet...



De nombreux choix de personnalisation*, pour un logement à votre image : carrelage, faïence, façades des meubles de cuisine et plan de travail, façades du meuble de salle de bain et des placards, mur de couleur, décor des portes de distribution...

*Certaines prestations et certains choix de personnalisation sont proposés en option.

Exemple de T3 - Superficie habitable : 63,30 m²

Illustration à caractère d'ambiance non-contractuelle, certaines prestations représentées peuvent être proposées en option.

- 1 Votre porte palière est à âme pleine, dotée d'une poignée décorative, d'un dispositif anti-dégondage et d'une serrure 3 points. Elle répond à des normes d'affaiblissement acoustique strictes.
- 2 Votre logement est doté d'un détecteur autonome avertisseur de fumée.
- 3 Les murs et plafonds sont revêtus d'une peinture lisse blanche. En option, vous pouvez choisir un mur de couleur.
- 4 Vous choisissez votre carrelage en grès émaillé avec plinthes assorties au sein d'une large gamme, pour un logement à votre image.
- 5 Un revêtement stratifié vous est proposé en option dans le séjour et les chambres.
- 6 Votre salle d'eau est entièrement équipée : meuble vasque suspendu à tiroirs, miroir équipé de spots, receveur de douche extra-plat de grande dimension, paroi de douche, robinetterie mitigeuse, radiateur sèche-serviettes.
- 7 Une cuisine aménagée et équipée vous est proposée en option.
- 8 Tous les placards de votre logement sont aménagés, avec étagères et/ou penderie.
- 9 Les ouvertures sont équipées d'un volet roulant motorisé (selon plan de vente).
- 10 Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une pompe à chaleur air/air et un chauffe-eau thermodynamique.
- 11 Votre séjour est équipé d'une climatisation réversible (système de rafraîchissement).
- 12 Votre terrasse est revêtue de dalles sur plots et dispose d'un robinet de puisage.

SWEETOM[®] BY ANGELOTTI : Un confort optimisé grâce au logement connecté*

Sweetom[®] est une solution domotique intelligente et évolutive, développée en partenariat avec la start-up FHE.

À la différence des systèmes habituels, Sweetom[®] est entièrement personnalisable et s'adapte sans limite à votre mode de vie et ses changements. Intégration de nouveaux équipements connectés quelle que soit leur marque, scénarios personnalisés, réseau social à l'échelle de la résidence... le champ des possibles est ouvert !

Votre appartement est équipé d'une box connectée** intégrée au tableau électrique. Par le biais d'une application installée sur votre smartphone ou la tablette fournie, vous bénéficiez de nombreuses fonctionnalités :

- centralisation et gestion à distance du chauffage, de l'éclairage, des prises connectées et des volets roulants motorisés
- optimisation de vos dépenses en énergie grâce à l'analyse de vos consommations et la création de scénarios personnalisés
- sécurisation de votre appartement, avec la possibilité de simuler votre présence, la liaison de votre détecteur de fumée et, le cas échéant, de votre système d'alarme***
- possibilité de connectivité avec votre syndic.

*sur les logements T4 et en option sur les logements T2 et T3
**sous réserve d'abonnement internet
***système d'alarme non fourni



AMÉNAGEUR D'EXPÉRIENCE, PROMOTEUR DE CONFIANCE

Implantés dans les principales villes d'Occitanie, nous développons nos résidences comme des lieux de vie à échelle humaine, au service de votre bien-être.

Avec une grande exigence, nous mettons à l'honneur la qualité des matériaux et des prestations, la fonctionnalité des volumes intérieurs, l'innovation technologique et le traitement valorisant des espaces extérieurs pour vous assurer confort de vie et pérennité patrimoniale.

Votre satisfaction est au cœur de notre démarche. C'est pourquoi nous sommes à votre écoute tout au long de votre projet, depuis le choix de votre logement jusqu'à la livraison et au service après-vente.



05 32 111 350

RETROUVEZ-NOUS À L'ESPACE ANGELOTTI
55 allées Jean Jaurès - 31000 TOULOUSE

angelotti.fr

EN SAVOIR +

