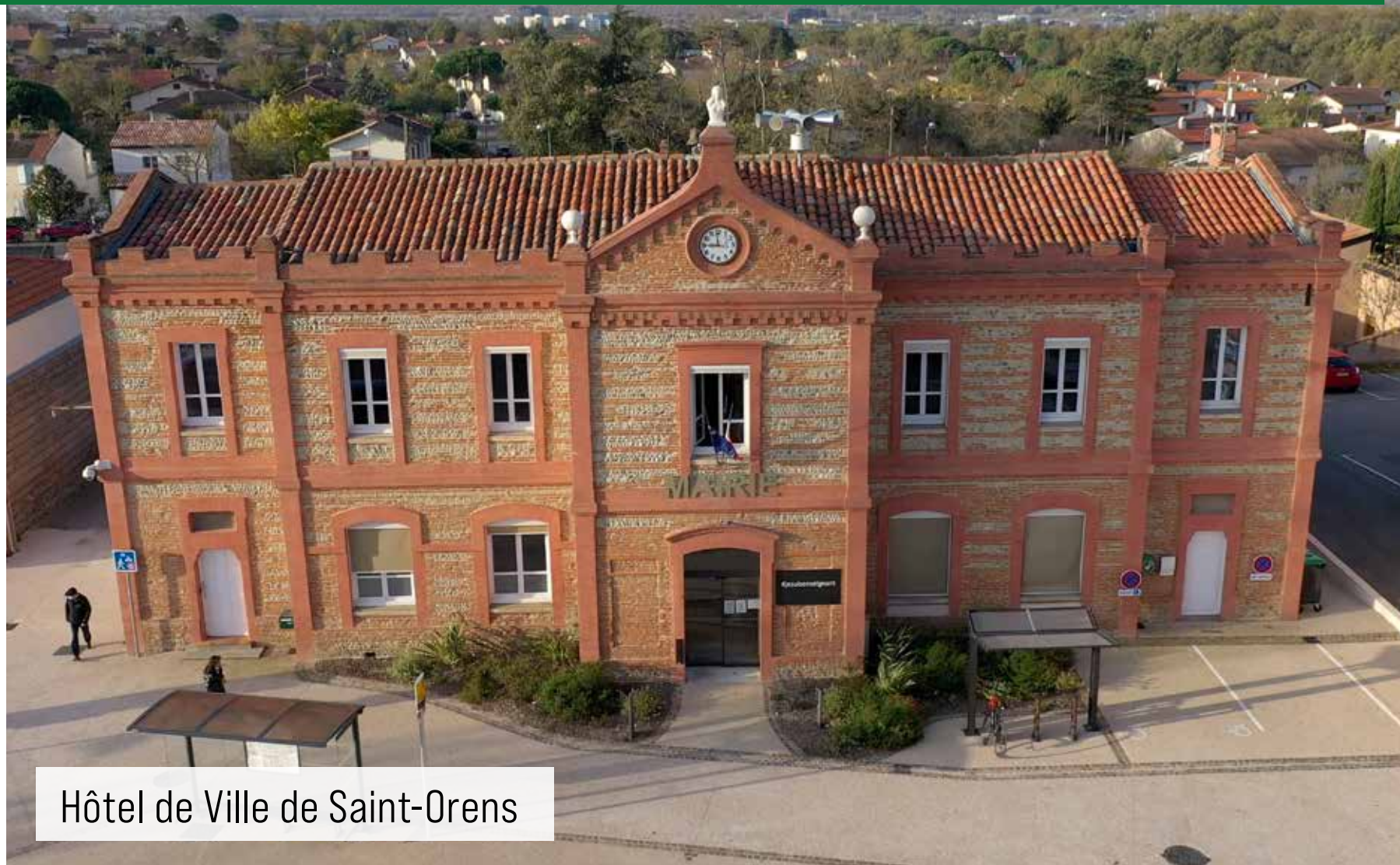




# SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE



Hôtel de Ville de Saint-Orens



Église de Saint-Orens



Chapelle Saint-Joseph de La Grave



Place de la Trinité



Canal du Midi

## SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE, UN CADRE DE VIE PAISIBLE ET VERDOYANT AUX PORTES DE TOULOUSE

Saint-Orens-de-Gameville distille une douceur de vivre préservée, tout en bénéficiant des attraits de Toulouse Métropole, dont elle fait partie. Cette agréable commune à taille humaine offre tout le charme de la campagne occitane, à proximité immédiate des coteaux du Lauragais, avec le massif des Pyrénées en toile de fond. Parmi ses espaces verts, le lac et le bois des Chanterelles, la forêt urbaine et les parcs Massot et Catala sont propices à d'agréables promenades au contact de la nature.

Afin d'animer le quotidien, elle dispose de commerces de proximité, de services essentiels et d'un marché hebdomadaire apprécié pour ses produits locaux et son ambiance conviviale. En complément, deux grands centres commerciaux, l'un au sein de la ville, l'autre à Labège, proposent un large choix d'enseignes et de restaurants répondant à toutes les envies.

Les loisirs culturels et sportifs sont assurés par les équipements variés : médiathèque, cinéma, centre culturel, courts de tennis, terrains de sport et gymnases. En parallèle, de nombreuses associations participent également à la richesse de la vie locale. Saint-Orens-de-Gameville est enfin bien desservie par les bus du réseau Tisséo et est proche du périphérique toulousain, ralliant facilement la Ville Rose.

## LA VIE PRATIQUE À MOINS DE 7 MIN À PIED DU CENTRE-VILLE\*

Cœur Saint'O séduit par son bel emplacement au sein d'un quartier résidentiel verdoyant. À quelques pas, une petite zone commerciale réunit notamment une supérette, une boulangerie, une pharmacie et une banque. Le centre-ville accueille quant à lui le marché couvert ainsi que de nombreuses boutiques le long de l'avenue de Gameville. Il compte aussi une école maternelle et primaire pour la scolarité des enfants. Le collège et le lycée sont accessibles rapidement via la ligne de bus au pied de la résidence. Celle-ci permet également de se rendre au centre commercial ou à la station de métro Balma-Gramont, reliant ensuite le centre de Toulouse. Enfin, la proximité d'infrastructures de santé telles que le centre médical et la clinique Saint-Orens s'ajoute aux avantages offerts par cette adresse.

### À PROXIMITÉ !\*



- Groupe scolaire Henri Puis à 550 m
- Lycée Pierre-Paul Riquet à 9 min en bus
- Collège Jacques Prévert à 11 min en bus



- Pharmacie à 50 m
- Boulangerie, supérette, banque à 100 m
- Centre médical à 290 m
- Hôtel de Ville à 400 m
- Marché couvert à 550 m



- Stade Gustave Plantade à 3 min à vélo



- Salle de spectacles Altigone à 3 min en voiture



- Parc Massot à 260 m



- Arrêt de bus « Gameville » (lignes 7 et 83) à 70 m

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

# LA RÉSIDENCE



## UNE ALLURE MODERNE AU SERVICE DE L'ÉLÉGANCE ET DU CONFORT

*Cœur Saint'0* marque l'angle des avenues de Revel et Louis Couder par son architecture sobre et équilibrée. Soigneusement dessinée, elle affirme son écriture contemporaine tout en respectant l'environnement dans lequel elle s'intègre. Ainsi, le bâtiment est conçu en épannelage, offrant une urbanité plus affirmée sur l'avenue de Revel, et une densité plus douce sur l'avenue Louis Couderc.

Les façades se distinguent par la présence de briques de teinte blanc cassé, dont l'alternance de pose verticale et horizontale vient rythmer la composition architecturale. Les balcons et les contours des fenêtres en béton gris créent un contraste discret, tandis que l'intérieur des loggias est habillé d'une teinte ocre clair.

Enfin, l'attique s'installe en retrait et libère des terrasses dans le prolongement des appartements. Ses volumes, parés d'un enduit blanc cassé, ainsi que ses toitures en tuiles canal évoquent la forme de maisons sur le toit.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



58 appartements  
du 2 au 4 pièces



Dernier étage en attique  
avec de généreux extérieurs



Jardin privatif, balcon  
ou terrasse pour tous

# LE VOILET PAYSAGER



## UN SUPERBE ÉCRIN ARBORÉ SE DÉVOILE À L'ABRI DES REGARDS

Disposé en L, le bâtiment abrite un cœur d'îlot végétalisé, imaginé par un paysagiste afin d'offrir un véritable espace de respiration aux résidents. Ce jardin paysager intègre une vaste prairie fleurie, engazonnée et généreusement arborée.

Autour d'un chêne majestueux, une variété d'arbres s'épanouit, choisie parmi des essences variées, telles qu'un aulne, un érable, des arbres de Judée, des savonniers, des pistachiers, des charmes et des arbousiers, formant une palette végétale riche et harmonieuse. Ces arbres distillent une ombre rafraîchissante durant les beaux jours, tout en favorisant la biodiversité et l'équilibre naturel du lieu.

Le cœur d'îlot est aussi le cadre idéal pour accueillir des jardins privés, protégés par des haies végétales qui préservent l'intimité de chacun. Dans le prolongement des appartements, ils invitent à profiter de la quiétude ambiante, à se détendre au soleil, à partager un moment en famille ou à prendre un repas en plein air.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Cœur d'îlot arboré  
créé par un paysagiste



Halls d'entrée clos  
et sécurisés



Parking en sous-sol  
et local pour les vélos



## DES INTÉRIEURS QUI PRIVILÉGIENT QUALITÉ, DURABILITÉ ET SÉRÉNITÉ

Déclinés du studio au 4 pièces, les appartements sont soigneusement conçus pour assurer durablement confort de vie et fonctionnalité. Ainsi, les plans révèlent des intérieurs naturellement lumineux, parfaitement agencés et agréables à vivre. Certains sont sublimés par une exposition sud, donnant sur le cœur d'îlot arboré, garantissant une vue reposante sur la nature et un ensoleillement généreux au fil de la journée.

Le séjour avec sa cuisine ouverte constitue une pièce principale spacieuse et chaleureuse, tandis que les chambres réservent intimité et repos à chaque membre de la famille. Pour davantage de bien-être, tous les appartements sont prolongés à l'extérieur par un jardin privatif, un balcon ou une terrasse.

Au dernier étage, des logements privilégiés jouissent de généreux extérieurs, notamment trois duplex de 3 pièces avec terrasse qui complètent l'offre d'appartements. Les prestations, pensées dans les moindres détails, contribuent à une douceur de vivre unique, jour après jour.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parking en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol

### DÉCORATION

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

## UN QUOTIDIEN PLUS AGRÉABLE, DANS UNE ATMOSPHÈRE APAISÉE

Pour davantage de tranquillité, *Cœur Saint'O* est protégée par un muret surmonté d'une grille en acier laqué de teinte grise et son hall d'entrée est sécurisé. Celui-ci est installé à l'angle du bâtiment, aux côtés d'un généreux local clos, dédié aux vélos.

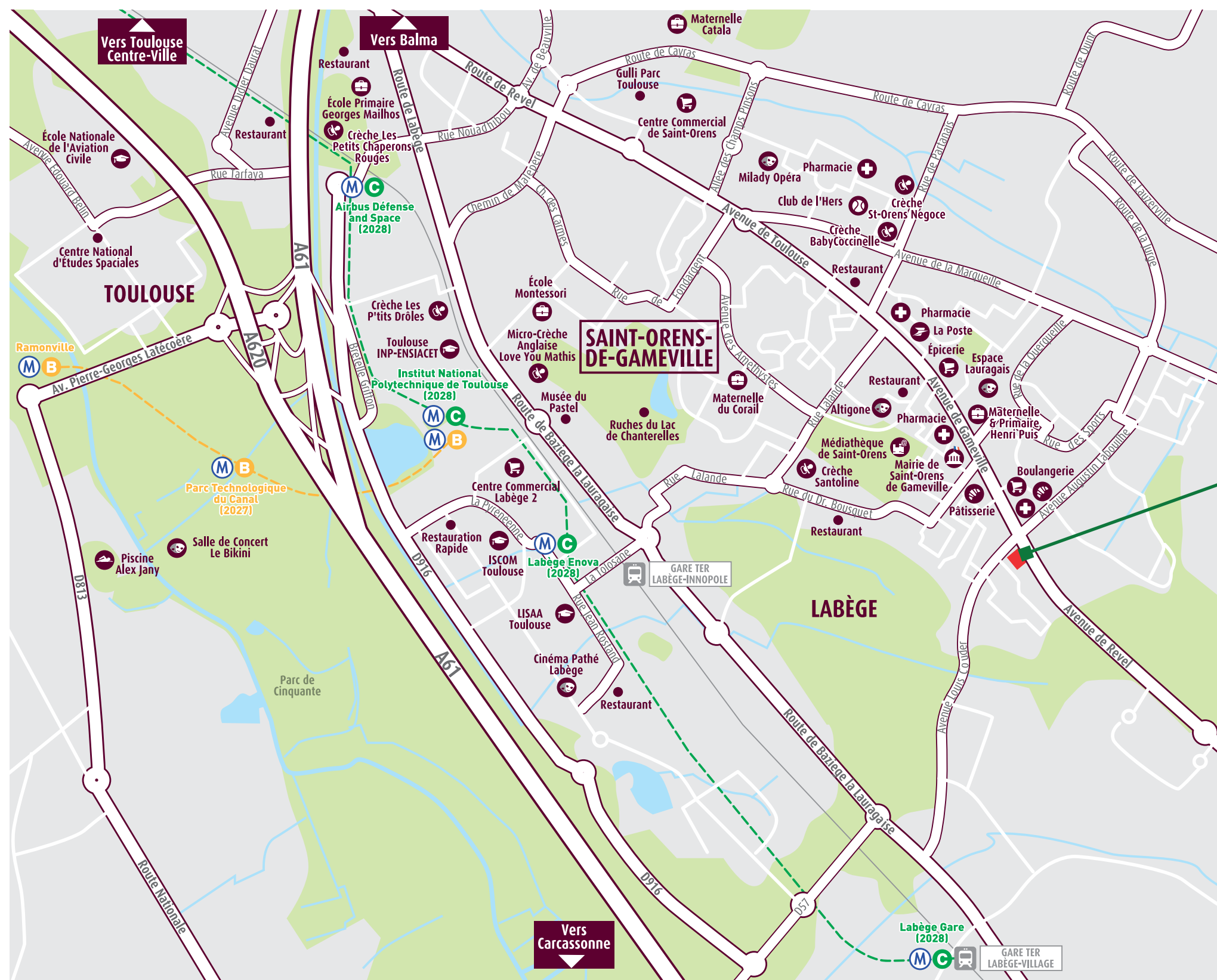
Les résidents peuvent ainsi privilégier les mobilités douces, notamment en empruntant la piste cyclable aménagée sur l'avenue de Gameville pour rejoindre le centre-ville, puis entreposer leur vélo en toute sérénité à leur retour.

Depuis l'avenue Louis Couder, l'accès à la rampe menant au parking est clos par un portail, offrant aux résidents une solution de stationnement pratique et sécurisée.

Au rez-de-chaussée, un passage mène au cœur d'îlot paysager, traversé par un cheminement piéton agrémenté de deux bancs. Quel plaisir de parcourir cet écrin, de ralentir le rythme et de profiter des ambiances naturelles tout en s'accordant un moment de détente, se prêtant aux échanges comme à la contemplation !



# LES ACCÈS\*



## Cœur Saint'

2/4 AVENUE DE REVEL



### À PIED

- Centre commercial Les Arcades à 50 m.
- Centre ville tous commerces et mairie à 400 m.

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt de bus « Gameville » au pied de la résidence, lignes 7 et 83, vers le centre commercial Saint-Orens en 14 min ou le métro à Balma-Gramont en 30 min.

#### MÉTRO

- Arrêt Balma-Gramont, ligne A, vers le centre-ville de Toulouse (Place du Capitole) en 8 min ou la gare SNCF de Toulouse Matabiau en 5 min.
- Futur arrêt de métro ligne C "Labège Gare" à 9 min en vélo et 7 min en voiture.

#### INFO +

- La nouvelle ligne C du métro reliera, fin 2028, Colomiers à Labège. Elle disposera d'une station « Labège Madron » à 10 min en voiture depuis la résidence.

#### TRAIN

- Depuis Toulouse Matabiau, vers Paris-Montparnasse en 4h40.

### EN VOITURE

- Centre commercial Labège 2 à 11 min.
- Centre de Toulouse en 29 min ou IUCT Oncopole en 22 min (via la D916 puis l'A620).

### EN AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 25 min en voiture.

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain. Enfin, entreprise engagée depuis plus de 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LA RÉGION TOULOUSAINNE



Le 141 Côte Pavée à Toulouse  
Architecte : Agence Bellouard, Montlaur & Balducci Architectes



Confidence Balma à Balma  
Architecte : Agence ABC Architecture



Vert Eden à Toulouse  
Architecte : Groupe A et Syn Architectures



Les Terrasses du Comminges à Colomiers  
Architecte : Miralles Architectes

**NOTRE NOTE NATIONALE**  
immodvisor

+ de 5 000 avis

**4,5 / 5**





# LNC.FR

**0 805 405 485**

**Service & appel  
gratuits**

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation