

TOULOUSE
SAINT-CYPRIEN

COEUR  ARZAC



TOULOUSE

UNE TECHNOPOLE D'ENVERGURE MONDIALE
AYANT SU PRÉSERVER SA DOUCEUR

Ville conviviale et authentique, Toulouse se hisse en haut du classement des villes françaises les plus importantes. Ses atouts géographiques incontestables font d'elle un point central reliant la mer Méditerranée, l'océan Atlantique et les Pyrénées.

Avec ses six autoroutes et son périphérique, Toulouse dispose d'un réseau urbain de 160 lignes de bus, 2 lignes de métro avec bientôt la 3^{ème} voie Toulouse Aerospace Express, 2 lignes de tramway, des axes ferroviaires majeurs et un trafic aéroportuaire classé au 4^{ème} rang des aéroports de province, la Ville Rose est une métropole accessible, où la circulation est facilitée chaque jour.

Ville d'art et d'histoire, Toulouse abrite un patrimoine culturel remarquable, au sein duquel se mêlent emblèmes inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco (Canal du Midi, Basilique Saint-Sernin), monuments majestueux (Capitole, Hôtel-Dieu Saint-Jacques, Couvent des Jacobins ...), places ensoleillées jonchées de cafés.

Technopole européenne regroupant de nombreuses industries de pointe dans les secteurs aéronautique et spatial, Toulouse dispose de divers centres de recherche axés sur l'électronique, l'informatique et le domaine de la santé (LAAS-CNRS, Agrobiopole ...), notamment en termes de médecine humaine et vétérinaire (Oncopole, INSERM, CHU de Purpan et de Rangueil), figurant parmi ses nombreux domaines de prédilection.



4^{ÈME} MÉTROPOLÉ
DE FRANCE AVEC
502 989 HABITANTS
EN 2021



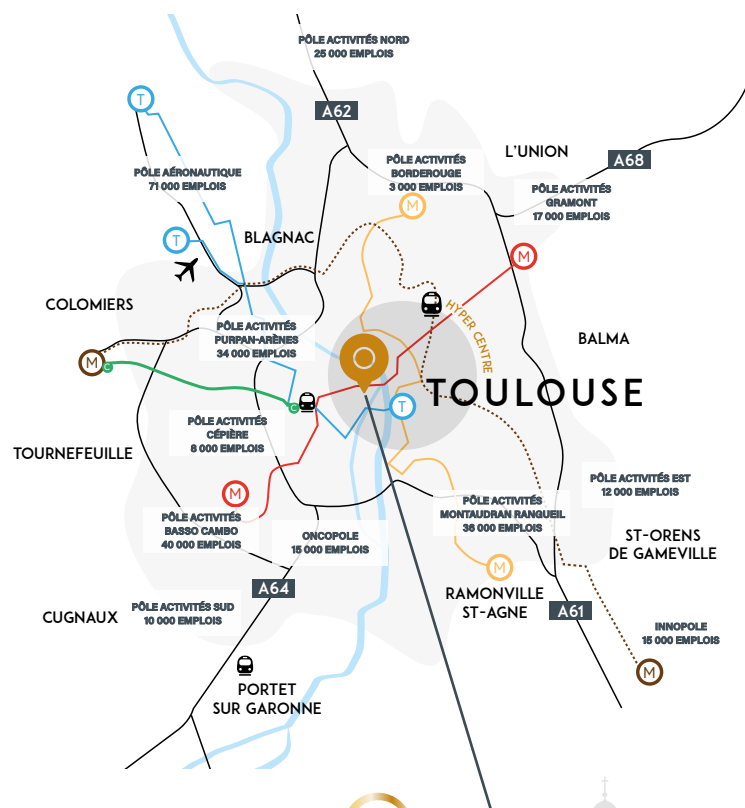
AU TOP 5 DES PLUS
IMPORTANTES PIB
DU PAYS



160 JARDINS &
600 POINTS VERTS

AU CŒUR DE SAINT-CYPRIEN

L'ESPRIT VILLAGE CHARGÉ D'HISTOIRE



COEUR ARZAC

nhérent au centre-ville toulousain, implanté sur la rive gauche de la Garonne, Saint-Cyprien se démarque par son atmosphère d'ancien faubourg pittoresque. Empli de vitalité, le quartier incarne la jeunesse et la convivialité de Toulouse. Par ses emblématiques places pourvues de restaurants et bars, ses innombrables commodités (épiceries, salons de coiffure, pharmacies, boulangeries) et ses importants pôles de mobilité, Saint-Cyprien se caractérise par une effervescence qui ne dort jamais. Lieu à la fois urbain et chaleureux, le secteur propose directement toutes les activités possibles offertes par une grande ville.

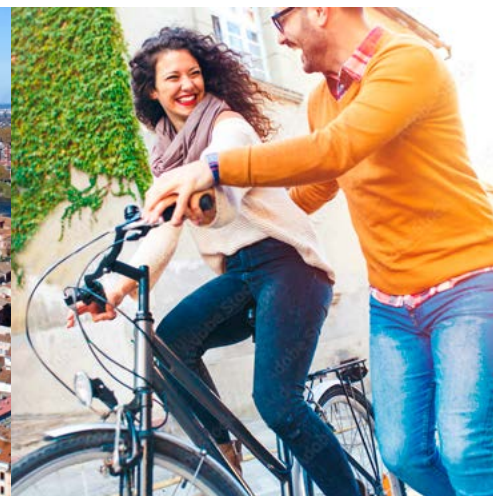
À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE COEUR ARZAC
PERMETTANT UNE ENTIÈRE MOBILITÉ :

- Métro A, station Saint-Cyprien République
- Bus n° 13, 14, 31, 45 et 66
- Tramway T1/T2, station Fer à cheval

Marqué par son histoire puissante, Saint-Cyprien est le protecteur d'un certain nombre de monuments, tels l'Hôtel-Dieu Saint-Jacques, ancien établissement hospitalier classé monument historique et inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, ou encore l'Hôpital de La Grave surplombé de son imposant dôme, symbole du quartier visible depuis les cieux. Bordant le fleuve, la rive révèle l'un des espaces verts les plus agréables de la ville : la Prairie des Filtres, son boulodrome, sa buvette, son club de ski nautique et son aire de jeux.

COEUR ARZAC, C'EST UNE VIE DE QUARTIER DYNAMIQUE :

- Le Port Viguerie avec sa célèbre grande-roue et sa guinguette.
- Le marché Saint-Cyprien, jouxtant la mairie annexe aménagée dans les douches municipales d'autrefois
- Le musée d'art contemporain Les Abattoirs avec le jardin Raymond VI en bord Garonne





MÉTRO A,
Saint-Cyprien République
à 270 M

PARKING INDIGO
Toulouse Saint-Cyprien
à 500 m

BUS 14
(Marengo SNCF/Basso Cambo)
à 270 m

BUS 13
(St-Cyprien République/Oncopole)
à 400 m

STATION VÊLO TOULOUSE N°77
à 280 m

PÉRIPHÉRIQUE A620
(échangeur de Purpan)
à 2,8 km

Gare SNCF Matabiau
à 2,6 km

Aéroport Toulouse-Blagnac
à 7,2 km

ENSEIGNEMENT / EDUCATION

Crèche Sainte-Lucie	800 m
Ecole maternelle Alphonse de Lamartine	210 m
Ecole primaire Lespinasse	270 m
Collège Clémence Isaure	300m
Lycée Emilie de Rodat	1,2 km
Université Toulouse 1 Capitole	1,4 km

COMMERCES / SERVICES

Marché couvert	400 m
Hôpital Joseph Ducuing	550 m
Supermarché Auchan	500 m
Boulangerie Cyprien	220 m
Médiathèque	450 m
Epicerie de nuit	550 m

CULTURE / LOISIRS

Théâtre du Pont Neuf	60 m
Musée Les Abattoirs et son jardin	700 m
Prairie des Filtrés	450 m
Places renommées du quartier et ses restaurants	
dans un rayon de	500 m
Port Viguerie, sa grande-roue et sa guinguette	700 m
Ile du Ramier et toutes ses infrastructures	
(piscine, parcs, kayak, stade, guinguettes ...)	1 km

COEUR ARZAC

UNE ADRESSE IDÉALE ET PRISÉE
POUR UN LIEU DE VIE UNIQUE



Vue côté Impasse Arzac



LA BEAUTÉ DU NEUF PARFAITEMENT INTÉGRÉE AU CHARME TRADITIONNEL

ieu d'implantation idéal, l'impasse qui voit naître la résidence se trouve à deux pas des commerces et services proposés par le quartier ainsi qu'à moins de 15 min à pied de l'hypercentre-ville de Toulouse.

Composée de deux bâtiments distincts, l'un réhabilité offrant 11 logements en démembrement, le second proposant 21 lots libres, la résidence répond à une architecture typique, utilisant des matériaux traditionnels dans la continuité des édifices mitoyens. Toiture pentue en tuiles canal de teintes rouge et rouge brune, murs blancs décorés de parements de briques pleines moulées à la main ou encore claustras brise-soleil en terre cuite sont les échos de l'authentique bâti toulousain qui entoure le projet.

Les bâtiments sont enrichis par d'intéressants jeux de volumes créés grâce à la sculpture de loggias et balcons, véritables prolongements des logements à l'extérieur, habillés de garde-corps en tôle noire dans lesquels sont découpés d'esthétiques motifs végétaux. En forme de U, le premier bâtiment s'ouvre sur un jardin central, lieu de rencontre et de détente pour des habitants qui bénéficient également de toitures terrasses végétalisées.





21 LOGEMENTS DU T1 AU T5

(32 LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ :
soit 21 lots libres & 11 lots en démembrement)

LOGGIAS
BALCONS &
BELLES TERRASSES

UNE ODE AU CONFORT

Par sa densification intelligente induisant l'optimisation des consommations énergétiques, une ventilation et un ensoleillement naturels, par les larges ouvertures adaptées aux expositions dans les façades, la faible profondeur de logements doublement et triplement orientés, la résidence se montre respectueuse de l'environnement en répondant à une multitude de critères favorisant le développement durable. La maîtrise de la consommation d'eau potable constituant un enjeu majeur, les logements sont équipés de dispositifs hydro-économes (temporisation des robinets, mitigeurs, pastilles réductrices de débit, chasses d'eau débit 2/4 ou 3/6 litres) et la gestion des eaux pluviales est maximisée par la création d'un bassin de rétention.

Couronnée d'édicules modelés dans la toiture, la résidence offre une généreuse hauteur habitable, agrémentée par de larges baies-vitrées apportant un éclairage naturel abondant. Les T4 et le T5 se trouvant au dernier étage du bâtiment A bénéficient d'amples terrasses étendues sur 22 et 42 m², permettant de profiter pleinement du climat toulousain. En plus d'être à proximité directe de moyens de déplacements alternatifs et doux, le projet comporte un parking semi-enterré recouvert d'un espace vert de 44 places de stationnement, dont 3 sont destinées aux personnes à mobilité réduite.

COEUR ARZAC

IMPASSE BENOIT ARZAC - TOULOUSE





DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME POUR UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION

- MENUISERIE EN ALUMINIUM
- VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES
- DOMOTIQUE CHAUFFAGE, VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES ET ALARME
- PARKING EN SOUS-SOL BOXABLE
- DALLES CÉRAMIQUES SUR LES TERRASSES
- PEINTURE LISSE AUX MURS ET AUX PLAFONDS
- PARQUET CONTRE COLLÉ SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS
(sauf pièces humides + partie cuisine)
- CUISINE ÉQUIPÉE (pour les T1 et T2)
- WC SUSPENDUS

LES POINTS FORTS

COEUR ARZAC

ADRESSE RARE

DANS UN QUARTIER HISTORIQUE RECHERCHÉ

PRESTATIONS DE HAUT STANDING

UN EMPLACEMENT IDÉAL

PROCHE DES COMMODITÉS ET LOVÉ DANS UNE IMPASSE



PROMOMIDI

Vous être utile durablement

05 17 177 177

promomidi.com

coeurarzac-toulouse.fr



Replantons
Le canal du Midi