



L'ORANGERIE

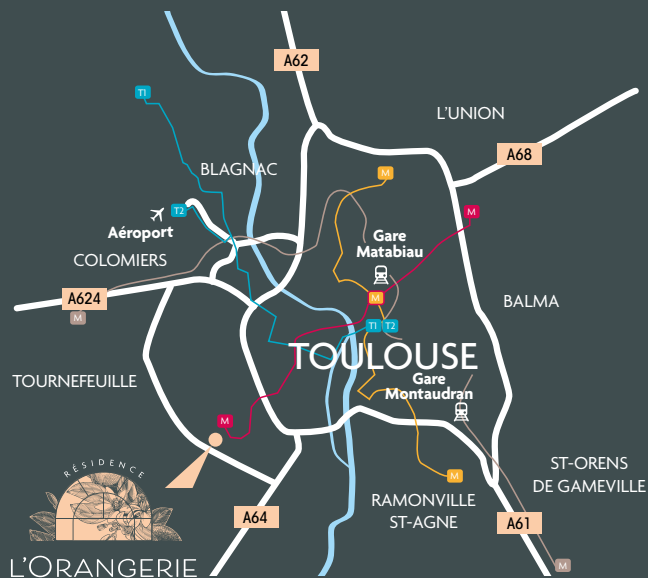
TOULOUSE

AU CŒUR DE L'EFFERVESCENCE,
UN HAVRE DE VÉGÉTATION



Imodeus

L'IMMOBILIER VRAI



À TOULOUSE, PROFITER QUOTIDIENNEMENT D'UN QUARTIER EN CONTINUELLE EXPANSION

Aux portes de Toulouse, située sur sa façade occidentale, l'Orangerie prend vie à mi-chemin entre les quartiers Basso Cambo et Saint-Simon. Implanté au centre d'une zone résidentielle aux allures de faubourg, le projet bénéficie à la fois d'une atmosphère villageoise et d'un développement notable sans cesse renouvelé depuis les années 2000. Véritable lieu stratégique, l'emplacement de la résidence permet à ses habitants d'être connectés à l'ensemble de la Ville Rose, tant par le réseau de bus Tisséo et ses différentes lignes (13 d'entre elles desservent le secteur) que par la présence de la station de métro Basso Cambo (ligne A), accessible, même à pied, en quelques minutes.

Traversé par quatre grands axes routiers (Route de Seysses, Rocade Arc-en-Ciel, Route de Saint-Simon et Avenue du Général Eisenhower), le quartier est aisément relié à ses communes voisines : Portet-sur-Garonne et sa grande zone commerciale, Roques et ses grandes enseignes, Cugnaux ou encore Tournefeuille.

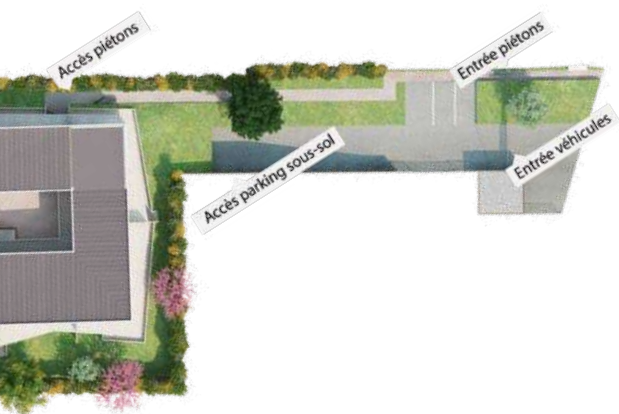
TRANSPORTS

- **Rocade Arc-en-Ciel, sortie 980.3 à 3 km**
- **A64, sortie 38 à 3,9 km**
- **Bus, arrêt De Crouette à 400 m**
 - N°47 (Basso Cambo / Portet Gare SNCF)
 - N°48 (Basso Cambo / Tournefeuille Lycée)
 - N°57 (Basso Cambo / Frouzins JP Sabatier / Cugnaux Henry Gladi)
- **Métro A : Station Basso Cambo à 2 km**
- **Aéroport Toulouse Blagnac à 10 km**
- **Gare SNCF Matabiau à 12,8 km**



Volontairement construite au sein d'un espace en perpétuelle évolution, la résidence est cerclée de commerces, d'écoles et de nombreuses entreprises (EDF Grand Toulouse, Spherea, Thales, Capgemini) constituant un bassin d'activité et d'emploi majeur. La construction de deux nouveaux collèges à l'horizon 2022, la réorganisation de la station de métro afin d'optimiser les stationnements (480 places, aire de covoiturage, bornes de recharge électriques, parc à vélos) et la requalification de l'Avenue Eisenhower en boulevard multimodal témoignent de l'essor que connaît le secteur. Toutefois, entre édifications contemporaines et aménagements visionnaires, se trouve à deux pas de L'Orangerie, blottie sur une ancienne exploitation arboricole, une base verte de loisirs, opulente par sa flore, ses lacs et équipements en tout genre (terrains de bicross, tennis, basketball, football, boulodrome, aire de rollers, zone d'accrobranche, sports nautiques) : La Ramée.

32 LOGEMENTS T2, T3 & T4



ODE À LA NATURE

Harmonieusement inscrite dans l'atmosphère du quartier, la résidence L'Orangerie arbore aussi bien le charme d'autrefois qu'une beauté moderne, où règnent toutes les préoccupations écologiques et confortables de demain. Bien conscients de l'importance de la biodiversité et d'une cohabitation équilibrée entre faune, flore et habitants, les architectes ont fait du projet un authentique gardien de la nature. Véritable priorité, les espaces verts sont aussi généreux que paisibles ; un corridor végétal, espace central en pleine terre, constitue un lieu de rencontres et d'échanges blotti au cœur d'un paysage arboré accueillant plus d'une vingtaine d'arbres de haute tige. Amandiers, arbousiers ou encore lilas des Indes garantissent fraîcheur et sérénité incomparables. Vastement boisée, la parcelle est à la fois préservée des nuisances sonores et des vis-à-vis, offrant ainsi un cadre assurément intime, telle une bulle protégée où le vivant est roi ; nichoirs, hôtels à insectes et abris à petite faune coexistent avec des bâtiments érigés en patio, écho des cours historiques toulousaines et lieu convivial. Cette typologie permet de créer des logements doublement orientés, largement ouverts sur le paysage et sa lumière. Un dialogue entre le bâti et son décor naît à travers une architecture morcelée, dont les teintes claires aux notes de vert et les enduits bruts fondent les murs dans le cadre paysager. A l'instar de plongeurs sur ce tableau verdoyant, les balcons dessinent les façades avec rythme et élégance.

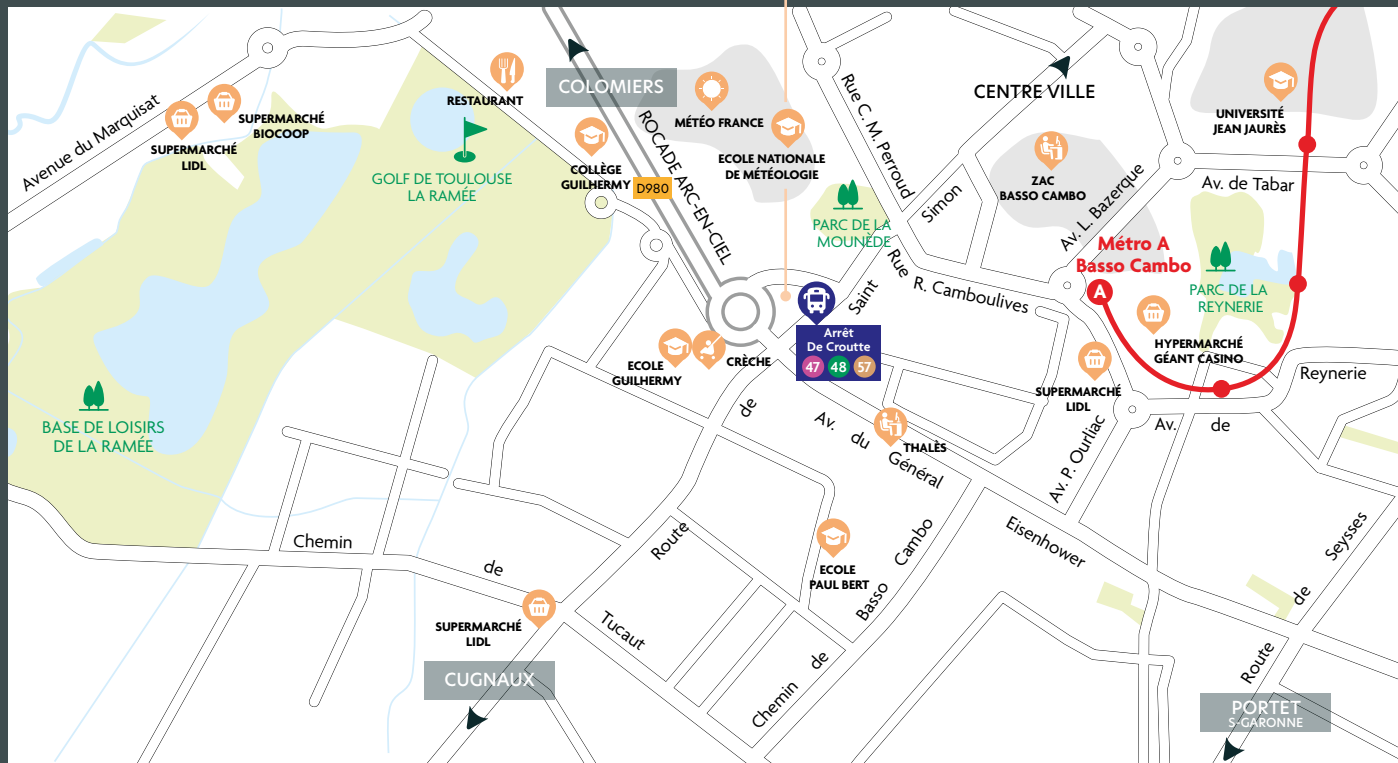
QUELQUES PRESTATIONS :

- 100% des logements traversants ou doublement orientés
- Balcons filants avec vues sur les espaces végétalisés
- Garde-corps en verre fumé intimiste
- Cuisine aménagée
- Parquet stratifié dans les chambres
- Volets électriques dans le séjour
- Locaux deux roues clos et couverts
- Stationnements en sous-sol
- Résidence entièrement clôturée



L'ORANGERIE

Route de Saint-Simon
Rond-point Firmin Pons
31100 TOULOUSE



ENSEIGNEMENT

Groupe scolaire Guilhermy	à 900 m
Nouveau collège de Guilhermy	à 900 m
Crèche La Ronde des Âges	à 950 m
Ecole nationale de la météorologie	à 2 km
Université Toulouse Jean Jaurès	à 2,5 km
Lycée Déodat de Séverac	à 5,5 km

LOISIRS

Parc de La Mounède	à 1 km
Base de loisirs de la Ramée	à 2,5 km
Zénith de Toulouse	à 6,3 km
Centre-ville de Toulouse	à 7 km
Ile du Ramier et ses nombreux restaurants et infrastructures sportives	à 8 km

COMMERCES / SERVICES

Chronodrive	à 1,8 km
Lidl	à 2 km
ZAC de l'Oncopole, pôle d'activités d'excellence	à 5,7 km
Zone commerciale de Portet-sur-Garonne (centre commercial de 82 boutiques et restaurants additionné à des dizaines de grandes enseignes alentour)	à 6 km

Imodeus

L'IMMOBILIER VRAI

SARL
RÉNO

11 avenue Parmentier - CS 70117 - 31201 Toulouse cedex 2
Tél 05 67 733 233 - Mail commercial@imodeus.com

www.imodeus.com