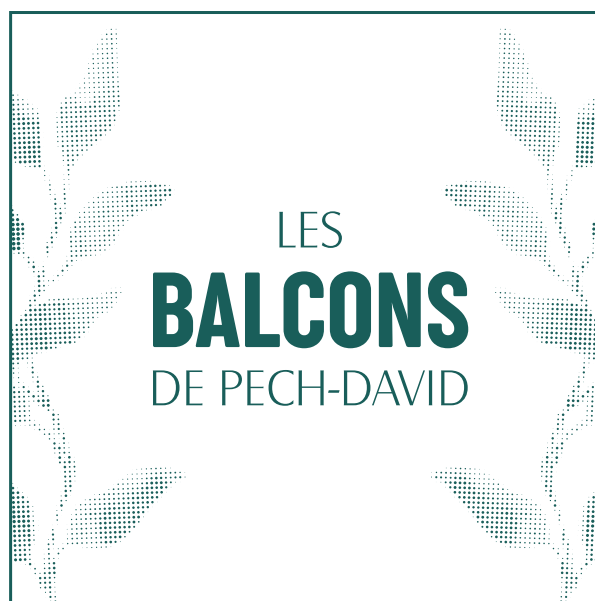


TOULOUSE  
QUARTIER POUVOURVILLE



UN ÉCRIN DE VERDURE AU CŒUR DE TOULOUSE



LES  
**BALCONS**  
DE PECH-DAVID





# TOULOUSE

## L'ATTRACTIVITÉ CONJUGUÉE À L'ART DE VIVRE

Toulouse, **capitale de l'Occitanie et 4<sup>ème</sup> ville de France**, s'installe fièrement entre la mer Méditerranée et l'océan Atlantique. Elle séduit chaque année plus de 5 000 nouveaux habitants, attirés par son **incomparable art de vivre et son indéniable dynamisme**.

La Ville Rose est en effet **à la pointe de la recherche et de l'innovation** dans de nombreux secteurs, notamment grâce à ses **pôles de compétitivité** : **Aerospace Valley**, dans le domaine de l'aéronautique et du spatial, **Agri Sud-Ouest Innovation**, dans la filière agricole et alimentaire, mais également **Cancer Bio-Santé**, dédié à l'innovation en biotechnologie et santé. Le CHU de Toulouse se classe d'ailleurs dans le trio de tête au palmarès des établissements de santé français depuis plus de 20 ans, tandis que l'Oncopole a obtenu en 2020 le label d'excellence Comprehensive Cancer Center, une reconnaissance internationale portant à la fois sur la recherche, l'enseignement et les soins.

Ainsi, Toulouse se place **2<sup>ème</sup> bassin français en matière de dynamisme économique** et **3<sup>ème</sup> ville universitaire** du pays.

Traversée par la Garonne et le Canal du Midi, Toulouse mise également sur le **développement durable et les déplacements doux** : son centre-ville devenu piéton, les nouvelles ramblas sur les allées Jean Jaurès et le projet de transformation de l'île du Ramier en vaste espace de nature, sont autant de témoins de cette ambition verte.

### QUELQUES GRANDS PROJETS À VENIR

- + Le téléphérique urbain Téléo
- + La 3<sup>ème</sup> ligne de métro
- + La Ligne ferroviaire à Grande Vitesse
- + La Tour Occitanie, porte d'entrée du nouveau centre d'affaires Grand-Matabiau



# POUVOURVILLE

## UNE PARENTHÈSE DE NATURE AU CŒUR DE LA VILLE

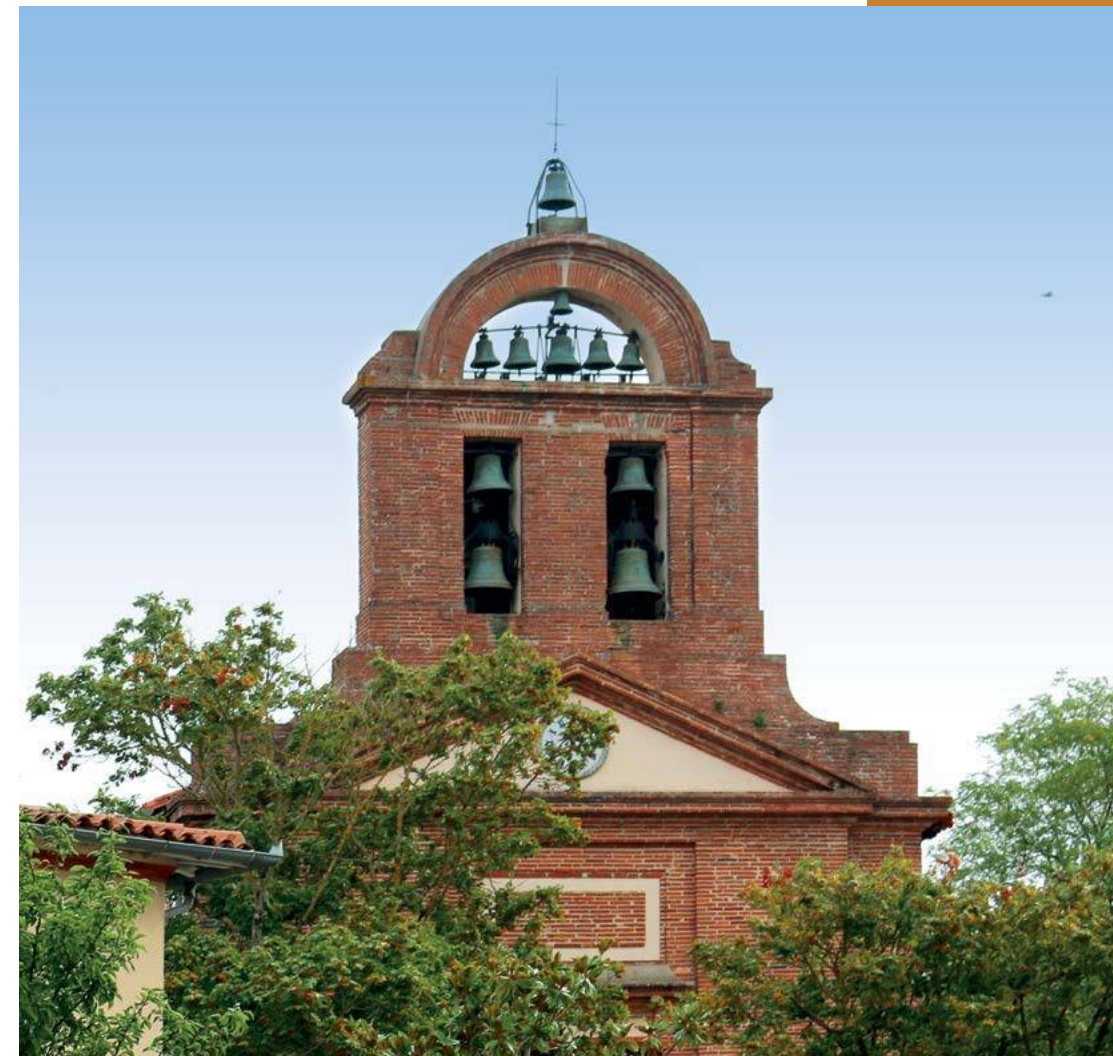
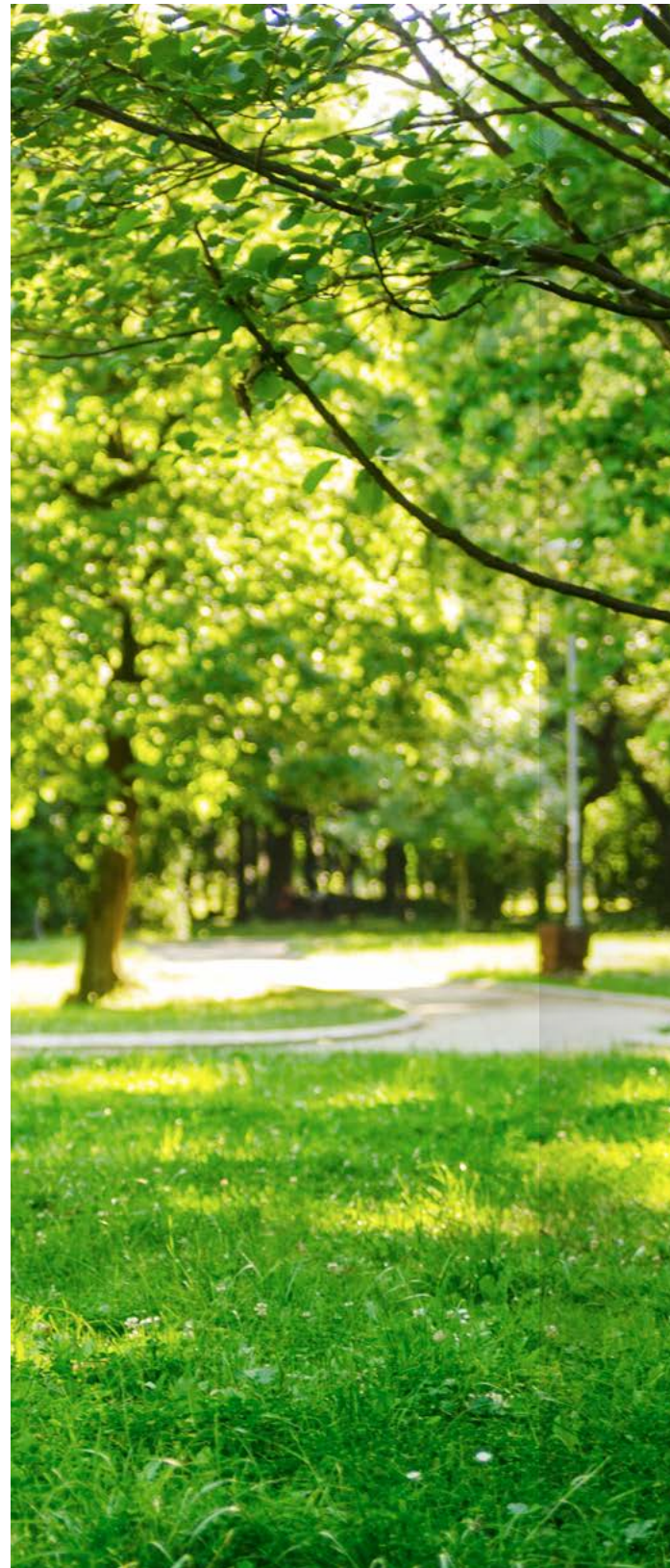
C'est à **Toulouse-Sud**, dans le **quartier de Pouvoirville**, que s'élèvent les Balcons de Pech-David.

Ce **secteur résidentiel très prisé** situé sur les hauteurs de la ville, à l'abri de l'agitation urbaine, séduit les citadins en quête de **quiétude**. Il offre en effet un panorama unique sur la Ville Rose, dans un **cadre très verdoyant**, véritable poumon vert pour ses habitants.

Ainsi, la **base verte de Pech-David** est devenue le lieu de rendez-vous incontournable pour les familles et sportifs amateurs de grands espaces, qui viennent y pratiquer randonnée, VTT, cyclo-cross, équitation, ou encore jeux de plein air.

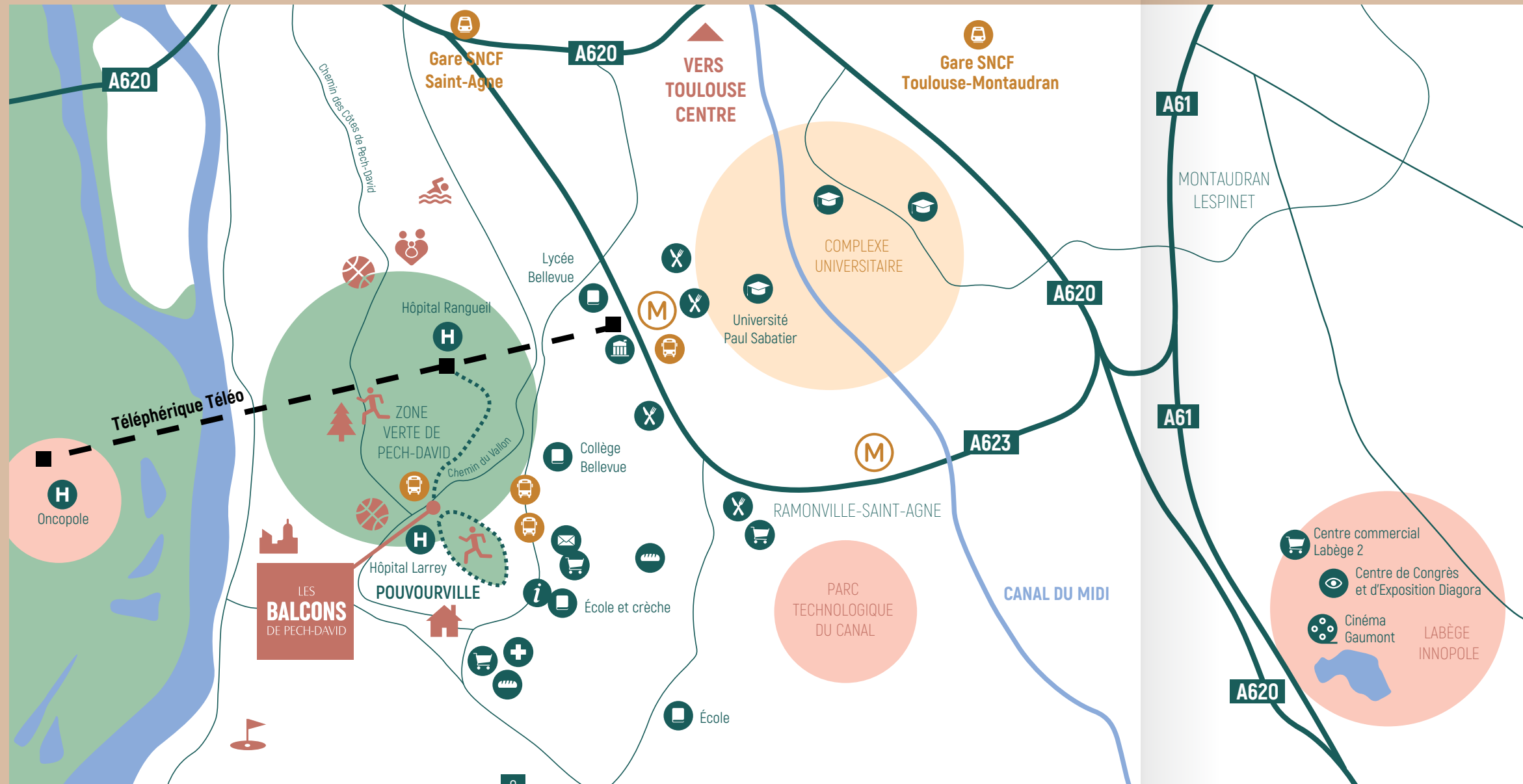
Tout en étant au **cœur de la ville**, le quartier de Pouvoirville a su conserver **le charme, l'authenticité et l'âme d'un village**. Parfaitement desservi par les **transports en commun**, il propose un accès rapide à toutes les **commodités du quotidien**.

Pouvoirville est le cadre idéal pour une vie de famille en toute tranquillité : **parcours scolaire** de la crèche au lycée, **complexe universitaire** de Rangueil à deux pas, sans oublier la **proximité des principaux bassins d'emploi toulousains**. Les loisirs ne sont pas en reste, grâce à un **tissu associatif riche et très actif**, qui propose de nombreuses activités culturelles et sportives, ou encore des rendez-vous festifs.





# UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ DISPOSANT DE TOUTES LES COMMODITÉS



- Colline de Pech-David
- Oppidum de Cluzel
- Piscine
- Stade
- Parc sportif
- Golf
- Centre de loisirs municipaux
- Maison de quartier
- Commerce d'alimentation
- Boulangerie
- Restaurant
- Banque
- Pharmacie et cabinet médical
- Hôpital
- La Poste
- Mairie
- Cheminement piéton
- COMPLEXE UNIVERSITAIRE
  - Facultés de Médecine, Sciences Pharmaceutiques, Dentaire, Aéronautique, CREPS
  - Écoles : INSA, ENAC, ISAE
  - IUT Paul Sabatier III (Génie Civil, Génie Chimique, Génie Mécanique, GEA)
- BASSIN D'EMPLOI

## LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Bus :**
  - ligne 115 au pied de la résidence, direction Métro Université Paul Sabatier ou Saint-Agne SNCF
  - ligne 54 à 500 mètres, direction Empalot ou Gleyze Vieille (Ramonville)
- Métro Ligne B** à 1,7 km accessible en **5 minutes** via le bus n°115
- Train :**
  - gare SNCF de Saint-Agne à 3 km, accessible en 10 minutes via le bus n°115
  - gare SNCF de Toulouse-Montaudran à 4 km

**Téléphérique Téléo à 10 minutes à pied**  
**via un cheminement doux aménagé :**  
 le téléphérique, dont la mise en service est prévue courant 2021, reliera l'Université Paul Sabatier à l'Oncopole, via le CHU de Rangueil, en **10 minutes** contre 40 minutes en voiture.



# LES BALCONS DE PECH-DAVID

## UN HABITAT URBAIN DIALOGUANT AVEC LA NATURE

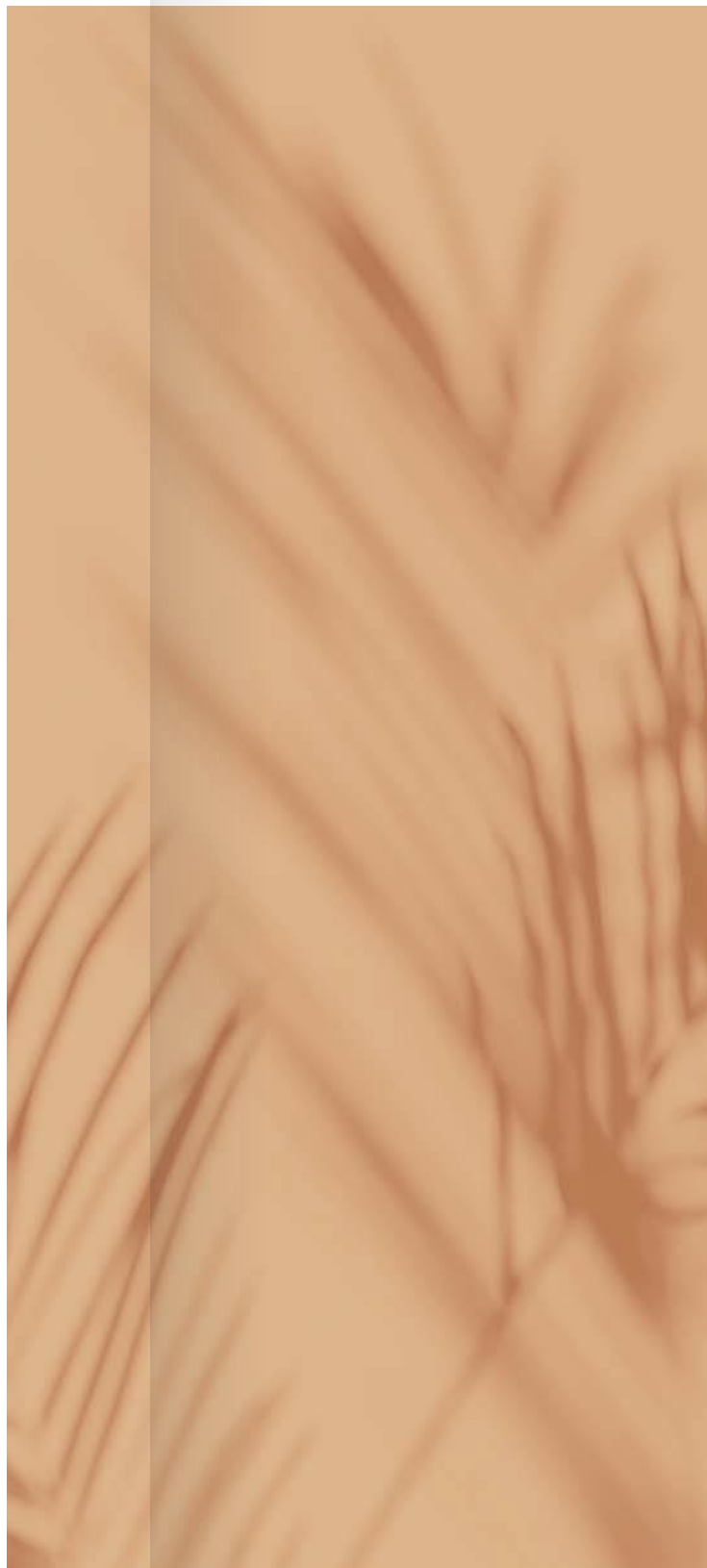
Au cœur d'un environnement  
verdoyant et vallonné,  
les Balcons de Pech-David  
proposent **33 appartements**  
seulement, **du 2 au 4 pièces**.

Petit ensemble résidentiel de **deux**  
**bâtiments** organisés autour d'un  
**îlot paysager**, il bénéficie d'un  
**environnement calme et agréable**,  
pour un quotidien en toute sérénité.

L'architecture très **sobre**  
**et minérale** est marquée  
par un **jeu de textures**  
qui vient rythmer les façades,  
avec une alternance de **béton lisse**  
**et matricé, de verre, de zinc**.

Les appartements, qui bénéficient  
pour la plupart d'une **double**  
**ou triple-orientation**, présentent  
de **beaux volumes** et de **généreuses**  
**ouvertures**. **Baignés de lumière**,  
ils sont tous prolongés d'une  
**terrasse ou loggia**, pour profiter  
pleinement de la **douceur de vivre**  
toulousaine en toute saison !





## LE MOT DE L'ARCHITECTE

Le projet est composé de **deux plots d'habitation** jouant avec la déclivité du terrain, afin de **s'insérer avec douceur dans l'environnement**. Cette organisation en plots permet d'avoir une **individualisation des entrées** pour chaque bâtiment, chaque palier desservant au maximum 5 logements. Elle a également l'avantage d'offrir une **double ou triple orientation** à la quasi-totalité des logements.

Les plots ainsi disposés permettent **des vues alternées** et créent **un cœur d'îlot généreux et protégé**. Dans ce **parc préservé**, les jeux de niveaux et **les plantations** accompagnent l'implantation des constructions dans le coteau. **Des arbres en bosquets** dimensionnent les **espaces à taille humaine** et créent un filtre visuel pour les logements des premiers étages, tandis que **des arbres isolés dialoguent avec l'architecture**, en jouant sur les vues ou en cadrant des perspectives. En cœur d'îlot, **des magnolias à fleurs et des cheminements marquent le lieu de vie**.

Agence Taillandier Architectes Associés



# DEPUIS TERRASSE, UN HORIZON VERT



H abiter Les Balcons de Pech-David, c'est choisir un environnement naturel remarquable à tous points de vue.

- + Un généreux cœur d'îlot soigneusement paysager, planté d'arbres en bosquets et de magnolias, prend place au sein même de la résidence : appropriez-vous cet espace propice à la détente, comme un lieu de vie à part entière.
- + De nombreuses zones boisées s'étendent à proximité immédiate, vous offrant des vues dégagées sur un horizon vert.
- + La zone verte de Pech-David, ses coteaux et ses nombreuses balades se trouvent à seulement 800 mètres de votre appartement.
- + Vous pouvez rejoindre le Canal du Midi en à peine 15 minutes à vélo.



# DES PRESTATIONS PREMIUM POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

La résidence est **labellisée NF-Habitat Toulouse Métropole**.  
De par sa conception et sa construction, elle répond à des normes exigeantes et à des **engagements de qualité**, pour un logement sain, agréable à vivre et des **consommations énergétiques maîtrisées**.

Du **T2 au T4**, profitez d'un confort intérieur et de prestations haut de gamme, pour **cultiver l'art de vivre au quotidien**.



- + Une résidence entièrement **sécurisée**, avec accès contrôlé par **visiophone** et **badge**
- + Deux **petits bâtiments** équipés d'un **ascenseur**
- + Des appartements **lumineux** aux volumes spacieux, prolongés par d'agréables extérieurs
- + Des logements fonctionnels disposant de **rangements aménagés**
- + Des **cuisines et salles de bain aménagées**
- + Des **prestations personnalisables** dans une large gamme, pour un logement à votre image
- + Des **stationnements privatifs couverts et sécurisés**, situés en rez-de-chaussée des bâtiments, avec système de vidéo-surveillance





- 1 Votre porte palière est à âme pleine, dotée d'une poignée décorative avec plaque de sécurité et d'une serrure 3 points. Elle répond à des normes d'affaiblissement acoustique strictes.
- 2 Votre logement est doté d'une alarme connectée et d'un détecteur autonome avertisseur de fumée.
- 3 Vous contrôlez l'accès à la résidence grâce à votre visiophone.
- 4 Les murs et plafonds sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- 5 Vous choisissez votre carrelage en grès émaillé avec plinthes assorties au sein d'une large gamme, pour un logement à votre image.
- 6 La baie vitrée du séjour est équipée d'un volet roulant motorisé.
- 7 Le sol de votre terrasse est recouvert d'un revêtement bois sur plots.
- 8 Le chauffage commandable à distance et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une chaudière individuelle gaz à condensation.
- 9 Votre cuisine est aménagée et équipée : évier inox, robinet mitigeur double butée, meubles de rangement, emplacement pour four et/ou micro-ondes, plaque de cuisson vitrocéramique encastrée, hotte aspirante intégrée, réfrigérateur dans les T2 et T3.

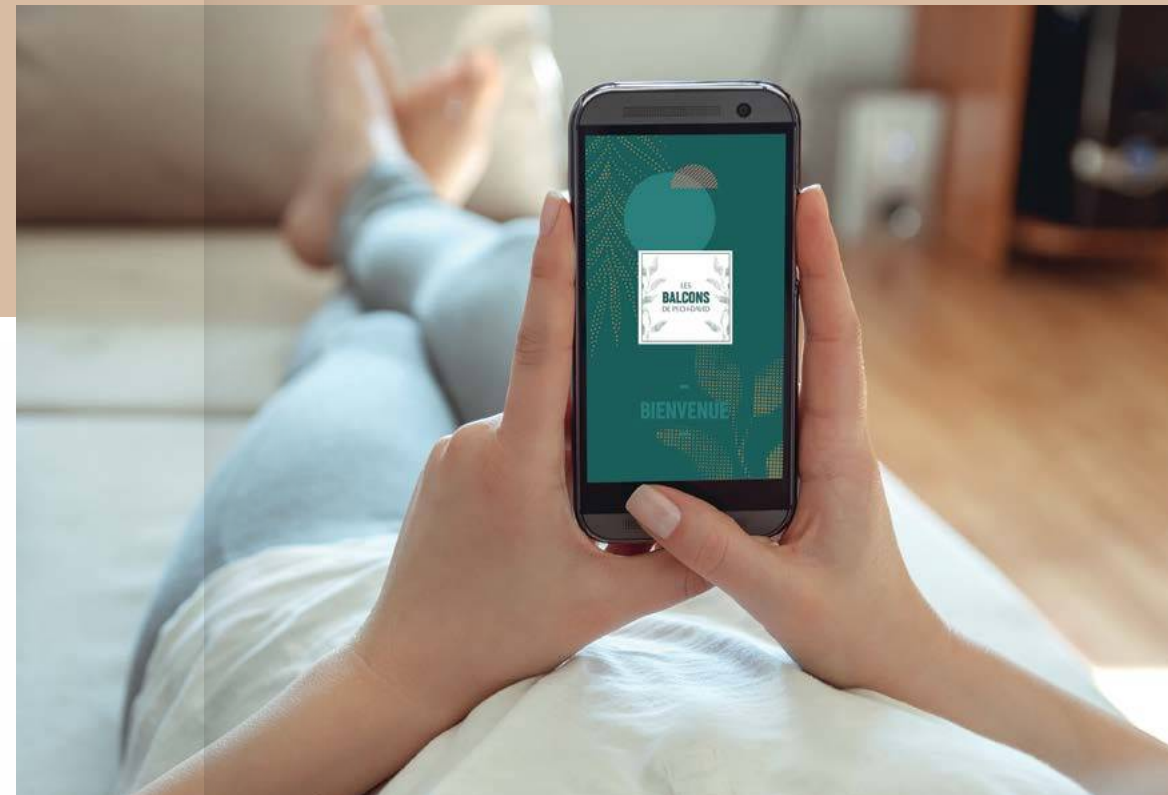


- 10 Un revêtement stratifié vous est proposé dans les chambres.
- 11 Tous les placards de votre logement sont aménagés, avec étagères et/ou penderie.
- 12 Dans votre salle de bain, vous disposez d'un radiateur sèche-serviettes et d'une robinetterie à butée économique. Les T2 et T3 sont également dotés d'un lave-linge. Vous pouvez choisir votre faïence au sein d'une large gamme.

Exemple de T3 - Superficie habitable : 66 m<sup>2</sup>

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

## VOTRE INTÉRIEUR EN DÉTAIL



## UN CONFORT OPTIMISÉ GRÂCE AU LOGEMENT CONNECTÉ

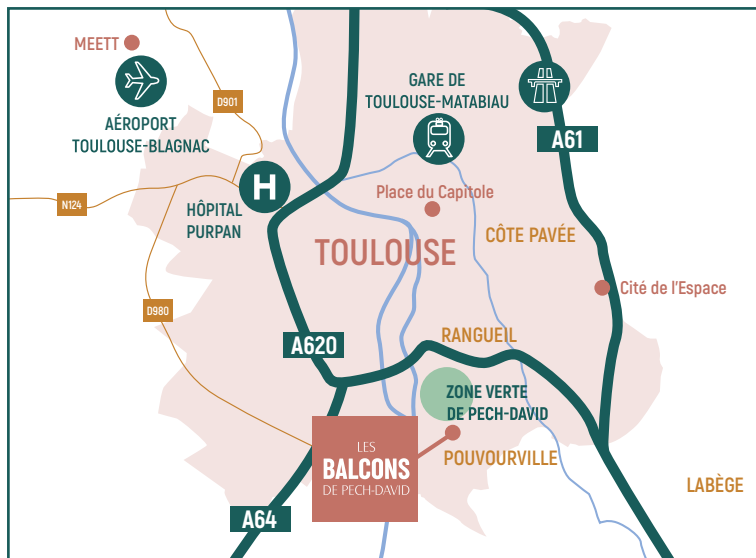
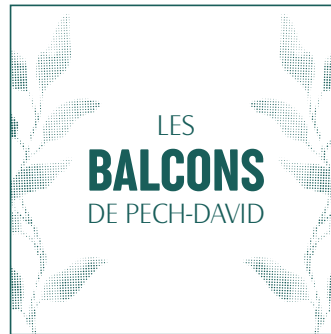
Votre appartement est équipé d'une box connectée\* intégrée au tableau électrique. Par le biais d'une application très simple d'utilisation installée sur votre smartphone ou tablette, elle vous permet ainsi :

- + de commander à distance votre chauffage et de programmer des scénarios personnalisés,
- + de sécuriser votre logement, grâce à une alarme anti-intrusion avec détecteur de mouvement, qui vous alertera de toute anomalie instantanément sur votre smartphone,
- + de commander à distance vos volets roulants motorisés\*\*.

Grâce à sa compatibilité avec les plus grandes marques, cette box évolutive pourra également être complétée au fil du temps selon vos besoins : éclairage, prises ou enceintes connectées, liaison avec votre détecteur de fumée ou encore caméra d'intérieur, pour un logement 100% connecté et 100% personnalisé !

\*sous réserve d'abonnement internet  
\*\*sur les logements T4





### QUELQUES TEMPS DE PARCOURS

- À 2 min. de Pouvourville Centre (ou 10 min. à pied)
- À 3 min. du métro ligne B et de la gare de bus
- À 5 min. de l'accès au périphérique et à l'autoroute
- À 10 min. de la zone commerciale de Labège
- À 10 min. des gares SNCF de Saint-Agne et Toulouse-Montaudran
- À 15 min. de la Place du Capitole
- À 15 min. de l'aéroport
  
- À 1 min. à pied de l'arrêt de bus Dasque
- À 5 min. à pied de la colline de Pech-David
- À 10 min. à pied de la station de téléphérique
- À 15 min. à vélo du Canal du Midi



05 32 111 350

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

[angelotti.fr](http://angelotti.fr)

EN SAVOIR +



UNE RÉSIDENCE RÉALISÉE EN CO-PROMOTION AVEC **GREENCITY**  
IMMOBILIER