



SAINT-LAURENT-DU-VAR - **PALM SQUARE**

UNE ADRESSE NATURELLEMENT IDÉALE  
DANS LE NOUVEAU CŒUR DE VI(LL)E





À 10 min\* de la mythique Promenade des Anglais



À moins de 3 km\* de l'aéroport et des centres d'affaires Arénas et Grand Arénas

## VIVRE LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR, ENTRE EFFERVESCENCE ET SÉRÉNITÉ

**Aux portes de Nice, tout en conservant son identité, St-Laurent-du-Var n'a de cesse de se réinventer pour devenir l'une des communes les plus séduisantes de la métropole Nice Côte d'Azur.**

Station balnéaire réputée et l'un des plus importants ports de plaisance animé du littoral azuréen, la cité laurentine est autant renommée pour son accueil touristique que pour la qualité de vie préservée de sa population active.

Aéroport, autoroute, gares, les infrastructures majeures du département convergent ici. Elles se verront renforcées d'ici 2026 par l'extension du tramway Ligne 4 Nice-Cagnes-sur-Mer\*. Forte de sa position au cœur de l'Éco-Vallée, Saint-Laurent-du-Var profite d'une connexion immédiate à l'ensemble des projets d'envergure de la métropole tels que les centres d'affaires Arénas, Grand Arénas, Nice Méridia et leurs universités, ainsi que le futur grand Palais des Congrès et des Expositions.

Au centre de Saint-Laurent-du-Var, Palm Square est sans conteste une adresse attirante, alliant la sérénité d'une ville à taille humaine, les richesses de son bord de mer et son développement économique.



**300 jours de soleil\*** par an dans un cadre de vie unique entre mer et montagne.



**Terre d'innovation,** l'Éco-Vallée développe des projets d'aménagement d'envergure générant 50 000 nouveaux\* emplois à terme.



**2<sup>e</sup> destination touristique, de tourisme d'affaires\*** de France et **2<sup>e</sup> aéroport de France\***.



**550 000 habitants\***, **71 000 entreprises\***, **220 000 emplois\***, **35 000 étudiants\***.



À 4 min\* à vélo **des promenades aménagées Landsberg et des Flots Bleus**, leurs plages, restaurants et club de voile



À 450 m\* **du cœur historique** : église romane, théâtre, stade, gymnase et boudrome



À 1 km\* de la **gare de St-Laurent-du-Var** et d'ici 2026\* du futur **arrêt de la ligne 4 du tramway** reliant Nice à Cagnes-sur-Mer



À 450 m\* **du parc naturel départemental des Rives du Var**, composé de chemins découverts, pistes cyclables et ateliers sportifs sur 20 km\*



À 5 min\* à vélo de **Cap 3000**, 1<sup>er</sup> centre commercial au monde labellisé BiodiverCity avec ses 300 boutiques\*



À 6 min\* en voiture **du port de plaisance de St-Laurent-du-Var** et ses 1 089 anneaux\*

## CŒUR ST-LAURENT, UN QUOTIDIEN BALNÉAIRE, ACTIF ET PRATIQUE

**Praticité, culture, sport et nature, Palm Square est une adresse rare assurant toutes les facettes d'un quotidien épanoui.**

À proximité immédiate, l'école élémentaire « Gabriel Ferrer » et la crèche « Les petits Gaby » vous permettent d'accompagner vos enfants à pied. Sans utiliser votre véhicule, vous rejoignez également tous les commerces de l'avenue du Général Leclerc, les cafés et restaurants, ainsi qu'une supérette à 50 m\* de chez vous. Le temps d'une pause détente, retrouvez à 450 m\* le parc départemental des Rives du Var et son parkrun, le vieux village authentique et son boudrome ombragé. La culture s'épanouit au Conservatoire de Musique et d'Art dramatique à 200 m\* et au Théâtre Georges Brassens à 3 min\* à vélo.

Enfin, à moins de 2 km\*, le bord de mer déploie ses plages, activités nautiques, promenades, restaurants et le centre commercial Cap 3000 élu « Meilleur centre commercial du Monde 2022 »\*. Pour parfaire cette adresse exclusive de cœur de ville, Palm Square s'établit sur la place piétonne du Square Bènes, nouvelle centralité de la ville.

## LE SQUARE BÈNES, LA NAISSANCE DU NOUVEAU CŒUR DE VILLE, VERT ET ANIMÉ

### Imaginez à votre porte une vaste place piétonne arborée...

Plus qu'un embellissement, le Square Bènes est largement agrandi et totalement repensé comme le centre de vie de la commune.

Véritable poumon vert en ville, cette place se pare de nombreux arbres, de parterres végétalisés, de pergolas et de sa fontaine emblématique conservée. Espace piéton apaisé, animé de nouveaux commerces, il promet au quotidien d'apprécier un moment de détente et de partage sur les terrasses ombragées des cafés ou des restaurants.

Lieu propice aux échanges et à la convivialité, la volonté est d'animer cette grande place par des événements laurentins comme les marchés, tandis que les plus petits s'enchantent d'un tour de manège.

### À VOTRE PORTE, RETROUVEZ SUR LA GRANDE PLACE



#### LE POUMON VERT DU CŒUR DE VILLE

Une vaste place piétonne végétalisée de 5 000 m<sup>2</sup> et composée de plus de 68 arbres\*, de pergolas et d'une fontaine



#### CONVIVAL ET PRATIQUE

Autour de la place, profitez de la création de plus de 1 200 m<sup>2</sup> de commerces et services



#### ANIMATIONS POUR PETITS ET GRANDS

Sous le signe de la convivialité et des échanges intergénérationnels, retrouvez un manège permanent et des aménagements pour les événements et marchés



#### ÉCOLE ET CRÈCHE

Le projet a déjà permis la création de l'école maternelle « Gabriel Ferrer » à 200 m et la crèche « Les petits Gaby » à 250 m



## BIENVENUE CHEZ VOUS, DANS UN CADRE NATURELLEMENT APAISANT

**Palm Square s'inscrit sur l'avenue du Général Leclerc, un positionnement privilégié qui marque l'entrée de la nouvelle grande place piétonne arborée.**

Encadrée de palmiers, l'entrée de la résidence, close et sécurisée, révèle un jardin intérieur paysager en parfaite harmonie avec l'élan végétal du Square Bènes. Lorsque vous passez le portillon, vous êtes accueillis par une oasis de verdure sereine et méditerranéenne, composée d'oliviers, de tilleuls, de citronniers et d'orangers, ce cheminement vous mène jusqu'aux halls d'entrée...

#### Des parties communes raffinées.

Conçus par un décorateur, les halls d'entrée, dont l'un est double hauteur, mêlent élégance des teintes lumineuses et des matériaux, dont le bois clair, pour créer de véritables cocons aux notes naturelles et apaisantes.

Ce même raffinement se prolonge au sein des paliers d'étage, qui en reprennent les codes et les couleurs pour incarner l'identité esthétique de Palm Square.



## UNE SIGNATURE EMBLÉMATIQUE, CRÉATIVE ET VÉGÉTALE

**Originale et singulière, l'architecture mise sur l'omniprésence du végétal.**

Palm Square est une résidence parfaitement intégrée dans le contexte verdoyant de la place piétonne. Par son style contemporain, elle participe pleinement au renouveau du paysage urbain qui l'entoure. Ses lignes étudiées et ses volumes offrent un subtil équilibre entre le végétal et le minéral. Les façades sont habillées de garde-corps et brise-soleil ajourés sur lesquels les plantes s'épanouissent depuis les jardinières des balcons.

Le dessin architectural revêt une touche créative avec des façades courbes sur les 3 premiers niveaux, surélevées de décrochés cubiques, telles des villas posées sur le toit, sur les 2 derniers étages. Le bardage en terre cuite émaillée apporte quelques touches vert pin en écho aux couleurs de la forêt de La Vallière.

Le socle des bâtiments sur l'avenue du Général Leclerc accueille des commerces qui participent à la dynamique du nouveau quartier.



## PAROLE D'ARCHITECTE

*« Nous avons recherché une intégration harmonieuse avec l'environnement, des lignes épurées, des formes géométriques simples et des espaces ouverts. Les façades sur rue sont bordées de balcons filants sur les trois bâtiments, lien entre les différentes parties, créant une continuité visuelle qui renforce la cohésion de l'ensemble. Légèreté et mouvement, élégance et sobriété.*

*Les deux derniers niveaux émergent telles des maisons de ville posées sur le toit, offrant une vue imprenable sur la ville environnante et le paysage, créant des espaces de vie attrayants et uniques... »*

Stéphane Bernard  
CARTA ASSOCIÉS



## À L'INTÉRIEUR COMME À L'EXTÉRIEUR, SUBLIMONS LE CONFORT EN CŒUR DE VILLE

**Au sein de Palm Square, appréciez les bienfaits d'habiter, en ville, dans des appartements confortables conçus pour tous les styles de vie.**

Déclinés du studio au 4 pièces, ils assurent une belle harmonie au quotidien à leurs résidents. Certains 2 pièces sont évolutifs et modulables, pour répondre à vos besoins et envies.

Conçus par l'expertise de Cogedim, ces appartements bénéficient d'une disposition bien pensée. Ils révèlent un séjour avec une cuisine ouverte pour favoriser la convivialité. Certains appartements sont traversants et la plupart des 4 pièces présentent une suite parentale avec salle d'eau attenante.

Privilège en ville, tous les séjours et la majorité des chambres sont prolongés par au moins un espace extérieur : balcon, loggia ou belle terrasse jusqu'à 59 m<sup>2</sup>. Ces espaces à vivre supplémentaires ouvrent, en étage et suivant les orientations, des vues dégagées sur la ville, la place piétonne arborée, la forêt de La Vallière ou le jardin intérieur de la résidence.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR UN BIEN-ÊTRE QUOTIDIEN



### ESTHÉTIQUE

- Les murs et plafonds de toutes les pièces sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- Les sols de toutes les pièces sont revêtus d'un carrelage en grès émaillé. Les loggias, balcons ou terrasses, quant à eux, se parent de dalles sur plots.
- Les salles de bain et salles d'eau sont faïencées, équipées d'un radiateur sèche-serviettes et d'un meuble vasque surmonté d'un miroir éclairé.

### CONFORT

- La chape isophonique entre les étages préserve votre tranquillité.
- Le double vitrage thermique sur toutes les fenêtres fait entrer le soleil tout en régulant la chaleur.
- Les volets roulants sont motorisés dans les séjours pour plus de praticité.
- La production d'eau chaude se fait par pompe à chaleur collective, vous assurant un confort durable et économe.
- Le chauffage individuel par convecteurs permet une parfaite maîtrise de votre consommation.

### SÉCURITÉ

- Les accès des halls d'entrée sont contrôlés par digicode, vidéophone et badge Vigik®.
- Les portes palières sont équipées de serrures de sûreté A2P\*.
- Le parking en sous-sol est sécurisé par porte télécommandée.
- Les locaux à vélos sont sécurisés en rez-de-chaussée et sous-sol.
- Les ascenseurs desservent tous les étages et les parkings.

### DES PACKS DE PERSONNALISATION

N°1 de la personnalisation, Cogedim vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement. Découvrez comment avoir un bien à votre image, en consultant nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.

## L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

Conçu dans le respect de la réglementation thermique RT 2012, Palm Square s'enrichit d'une certification NF Habitat et du référentiel Écovallée Qualité permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien,
- De charges moins élevées,
- D'une garantie patrimoniale à terme.

### NF HABITAT

Cette certification décernée par l'organisme indépendant CERQAL assure la qualité et la performance énergétique du projet.

### ÉCOVALLÉE QUALITÉ

Spécifique au territoire de la plaine du Var, ce référentiel incite tous les acteurs à bâtir l'excellence dans le respect de l'environnement et de la biodiversité.



RT 2012



### PALM SQUARE

Square Bènes  
5, avenue du Général Leclerc  
06700 Saint-Laurent-du-Var



## UNE ADRESSE ULTRA CONNECTÉE À TOUTES VOS ENVIES



### EN VOITURE

À 3 min\* de l'autoroute A8 entrée-sortie N°49 « St-Laurent-du-Var » vers Cannes et Monaco.



### EN BUS

À 30 m\* de l'arrêt de bus « Square Bènes », 8 lignes desservant le centre-ville, la gare SNCF, les plages, le port, le centre commercial Cap 3000, les lycées, la zone d'activités de St-Laurent-du-Var, les bassins d'emplois de l'Arénas et de Nice Méridia.



### EN TRAIN / TRAMWAY

• À 1km\* du futur arrêt de tramway « Gare de St-Laurent-du-Var » vers Nice Arénas et Cagnes-sur-Mer. Mise en service prévue en 2026\*.  
• À 1km\* de la gare SNCF, lignes TER, nationales et internationales.



### EN TÉLÉPHÉRIQUE

À 500 m\* du futur projet de la ligne téléphérique reliant le centre de St-Laurent-du-Var au quartier Nice Méridia, au cœur de l'Eco-Vallée.



### EN VÉLOBLEU

À 30 m\* de la station N°204 « Square Bènes », vélos à assistance électrique en libre service.



### EN AVION

À 8 min\* en voiture de l'aéroport Nice Côte d'Azur, aux nombreuses liaisons nationales, internationales et low cost

\*Sources : Google Maps - Ville de St-Laurent-du-Var - Ville-De-Nice - Métropole Nice Côte d'Azur - Team Côte d'Azur. Crédits photos : Robert Palomba, Shutterstock, ellostudio - Illustrations Fabrice Théron, non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements à adapter suivant l'opération sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. COGEDIM SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063. Document non contractuel. Conception : © comme une image - 07/2023. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

