

# l'île jardins

Toulouse Borderouge



Prenez une nouvelle  
dimension...

## voire Résidence au pied du Métro

Unique à Toulouse, l'île Ô jardins est un ensemble architectural aérien et bucolique, offrant à ses habitants un cadre de vie paisible et rare, sur la place principale au nord de Borderouge et au pied du métro.

A quelques mètres au-dessus du sol, le projet immobilier prend une nouvelle dimension : les appartements s'élèvent sur le socle d'un magnifique jardin suspendu. Cet espace minéral et végétal abrite des arbres de hautes tiges, des massifs d'arbustes odoriférants et des centaines d'espèces florales.

Les bâtiments, à taille humaine, sont aussi gages d'intimité : l'île Ô jardins est composée de 7 Résidences autonomes, d'environ une trentaine de logements chacun.



## Les appartements, tout le confort citadin dans un cadre de vie idéal

Prolongés par de larges balcons ou terrasses, les appartements de 1 à 5 pièces apportent tout le confort d'une vie citadine (cuisine équipée, placards aménagés, interphone...) dans le cadre exceptionnel d'un havre de verdure.

Raffinement de l'architecture, élégance des halls d'entrée et sécurisation des accès, l'île Ô jardins offre le bien-être intégré dans la ville, au cœur d'un exceptionnel jardin paysager aux multiples essences.





# Toulouse

## Capitale du Sud-Ouest

Quatrième ville de France avec 446 000 habitants et plus d'un million dans l'agglomération toulousaine, Toulouse, surnommée « La Ville Rose », jouit d'une situation exceptionnelle entre mer et montagne, qui attire chaque année plus de 15 000 nouveaux habitants.

Très dynamique sur le plan économique, de renommée internationale, Toulouse rayonne grâce à ses pôles aéronautique, spatial et électronique embarqué, auxquels viennent s'ajouter ses compétences en matière de nanotechnologie, agroalimentaire, médical et pharmaceutique avec la création du Cancéropôle.

Deuxième pôle d'enseignement et de recherche en France après Paris, Toulouse compte 4 universités, 16 grandes écoles, 97 000 étudiants et 11 000 chercheurs.

Sa douceur de vivre, ses trésors architecturaux, son activité culturelle et son dynamisme économique débordant en font la capitale incontournable du Sud-Ouest de la France.

## Borderouge, le poumon vert en centre-ville

Citée dès 1690 dans le cadastre de la ville, Borderouge renvoie littéralement à la « borde » (la ferme en occitan) rouge car faite de briques, autrefois la plus ancienne métairie de la Lande toulousaine. Historiquement grenier agricole, la richesse de ses terres en font rapidement le cœur maraîcher de la ville.

Le quartier de Borderouge a su conserver un lien avec son passé en faisant éclore un havre de verdure au cœur de la ville. S'intégrant harmonieusement dans l'environnement, le quartier est un mariage unique de nature et de ville.

Il est articulé autour de deux grandes places publiques reliées par une allée de platanes. Autour, se déploient des chemins ombragés, des résidences arborées, des villas résidentielles...

Au cœur du quartier, émerge un poumon de nature, le Parc de la Maourine : 17 hectares de verdure et de biodiversité où les enfants peuvent profiter des aires de jeux, les familles se promener autour de l'étang et découvrir les richesses botaniques du monde mis en terre dans les Jardins du Muséum.

Le nouveau quartier de Borderouge Nord offre par ailleurs tous les commerces et services d'un centre-ville : administrations, services, centre commercial, commerces, restaurants, pôles culturels, mais aussi crèches, groupes scolaires, équipements sportifs..., le quartier respire la vie du matin au soir.

A 10 minutes seulement du centre historique de Toulouse, la place principale au nord de Borderouge, Place des Commerçants, offre un maillage de transports dense : station de métro, lignes de bus, station de vélos publics, et se trouve à proximité des grands axes routiers.



... la ville au grand air



Ce programme fera l'objet d'une demande de labellisation Bâtiment Basse Consommation auprès d'un organisme certificateur.



## La Place des Commerçants à Borderouge Nord, un nouveau cœur de ville à Toulouse

La place des Commerçants sera le plus grand projet d'aménagement du Grand Toulouse.

Nouveau cœur de ville, cette place sera entièrement piétonne et végétalisée. Aussi étendue que la célèbre place du Capitole, elle sera animée par des kiosques et un marché de plein vent, vecteur de rencontres et d'échanges.

Le quartier disposera aussi d'un pôle administratif avec sa mairie, sa maison de quartier, son centre social et son école. Un pôle culturel moderne composé d'un cinéma et d'une Salle des Musiques du Monde sera porteur d'une vie culturelle intense et variée au sein du quartier.

Enfin, les commerces de proximité et le Centre Commercial de l'île Ô jardins couronneront le projet de la Place des Commerçants comme nouveau centre de vie garantissant à ses habitants une vie de quartier riche et pratique.



## La labellisation BBC (Bâtiment Basse Consommation)



L'île Ô jardins a été bâtie suivant une conception bioclimatique avec une optimisation des ressources naturelles pour limiter les besoins de consommation énergétique : chaudières à condensation, capteurs solaires, double vitrage isolant à rupture de pont thermique.

Le label BBC-Effinergie® est une appellation visant à identifier les bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4. Le label BBC-Effinergie® fixe un objectif de consommation maximale en énergie primaire à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, à moduler selon la zone climatique et l'altitude.

## La signature Belin

Depuis plus de 30 ans, le **Groupe Belin** conçoit des Résidences, à taille humaine permettant à ses clients de réaliser leur rêve : devenir propriétaire de leur bien à caractère patrimonial.

Le **Groupe Belin** est attaché au choix de l'emplacement de ses réalisations (proximité des commerces, services, transports, espaces verts...) afin d'offrir le meilleur cadre de vie à ses résidents.

Soucieux de leur bien-être, le **Groupe Belin** propose à ses clients plus que des logements. Le **Groupe Belin** bâtit des lieux de vie adaptés à leurs besoins et leurs envies : qualité des prestations intérieures, raffinement de l'architecture, élégance des halls d'entrée, espaces paysagers soignés, sécurisation des Résidences.

La qualité des Résidences proposées par le **Groupe Belin** est gage d'une grande pérennité de l'investissement immobilier pour nos clients.



### ACCÈS ET TRANSPORTS :

- En voiture : Sortie 12 Les Izards ou sortie 14 Croix-Daurade
- Accès rocade à 5 minutes
- En métro : Ligne B station Borderouge, au pied de la Résidence
- En vélo : Station VélôToulouse à la station de métro Borderouge
- En bus : 8 lignes de bus (lignes 19/26/36/40/41/44/73/114)
- En train : Gare Matabiau à 5 km
- En avion : Aéroport International de Toulouse - Blagnac à 15 km

### ÉCOLES ET ENSEIGNEMENTS :

- A moins de 500 m : crèche, écoles maternelles, école privée, lycée

### LOISIRS :

- Centre-ville à moins de 5 km, à moins de 10 minutes en métro
- A moins de 800 m : Parc et Lac de la Maourine - Jardins du Muséum

### COMMERCES ET SERVICES :

- Au pied de la Résidence : centre commercial avec galerie marchande.
- À moins de 100 m : boulangeries, supermarchés, pharmacies, tabac-presse, médecins, dentistes...
- À moins de 600 m : banques, coiffeurs, restaurants