

LES JARDINS BORÉALS

EN COEUR DE VILLE

31
BAZIÈGE



Groupe Valophis

— NOTRE MAISON —

À vos côtés

UNE VIE PAISIBLE
AUX PORTES DE TOULOUSE

VIVRE À BAZIÈGE EN PLEIN COEUR DU LAURAGAIS

Le Lauragais, région historique et culturelle caractérisant la campagne toulousaine, est réputé pour la beauté de ses paysages vallonnés. Baziège, petite commune lauragaise de 3 400 habitants est située à moins de 25 km du centre-ville de Toulouse, elle est marquée par un équilibre idéal entre tranquillité et dynamisme. Dessinée par un patrimoine architectural comprenant trois immeubles protégés au titre des monuments historiques (églises Saint-Etienne et Saint-Eutrope, phare aéronautique de la Côte de Monteserre), la petite ville est également traversée par divers agréables cours d'eau. Tout proche, le Canal du Midi, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, est l'endroit idéal pour des balades à vélo ou à pied, jusqu'à l'écluse d'Ayguesvives à moins de 2 km du centre-ville.





UNE COMMUNE BIEN DESSERVIE

Avec différentes lignes de bus des réseaux Tisséo, Arc-en-Ciel et liO, Baziège accueille aussi une gare dont les lignes de trains TER permettent d'accéder à Toulouse, Carcassonne, Narbonne ou encore Perpignan. Longée par l'autoroute A61 (sortie n°19.1), Baziège offre à ses habitants un accès simple et rapide à la métropole, assurant les déplacements quotidiens vers l'important bassin d'emploi que représente la Ville Rose. Commune de campagne calme et humaine, Baziège n'en demeure pas moins une petite ville disposant de toutes les commodités nécessaires. Ainsi, supermarchés, épiceries, boulangeries, coiffeurs, établissements scolaires ou encore centre médico-social et pharmacie animent les rues de Baziège, assurant aux habitants un confort à la fois paisible et matériel.



LES ACCÈS DE BAZIÈGE :

A61 / Echangeur 19.1 autoroute des Deux Mers

4,2 KM / 5 MIN
À 25 MIN DE TOULOUSE EN VOITURE*

Gare de Baziège

1,2 KM / 3 MIN

Gare SNCF Toulouse Matabiau

23 KM / 30 MIN EN VOITURE

Aéroport de Toulouse Blagnac

29 KM / 40 MIN

(*Mappy)

En bus :

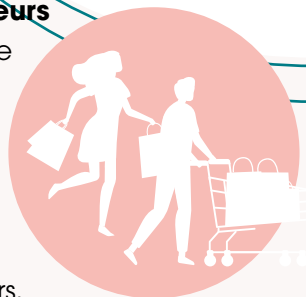
- BUS DÉPARTEMENT 350
(Toulouse - Villefranche de Lauragais - Avignonet)
- BUS DÉPARTEMENT 386
(Toulouse - Villefranche de Lauragais - Avignonet)
- BUS RÉGIONAL 955
(Carcassonne - Toulouse)

LA QUALITÉ DE VIE À BAZIÈGE



FAIRE SES COURSES

Petite ville vivante, Baziège abrite **plusieurs supérettes** telles qu'un SPAR ou encore Baz Pla, une épicerie bio. **Bouchers** et **boulangers** s'occupent également de ravir quotidiennement les papilles des habitants. Et pour les férus de **marchés**, celui de la commune se tient tous les samedis matin le long de l'Avenue de l'Hers, face à la mairie. A seulement 2 km, à Montgiscard, un pôle commercial propose de nombreux commerces (Supermarchés, restaurants Fast Foods, commerces ...).



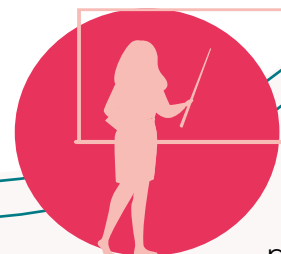
POUR LES SPORTIFS

Avec sa **MJC** La Baz, proposant de la **danse**, de la **musique** ainsi que des **activités manuelles** et **culturelles**, ses terrains de **football** et de **tennis**, mais également son **plateau multisport** La City, Baziège est une commune dynamique. Un **dojo**, un **boulodrome** et un **skatepark** viennent agrémenter la vie sportive et culturelle de la petite ville.



CÔTÉ EMPLOIS

Bien placée, Baziège est proche de **pôles d'emplois importants**, comme le **centre régional Lidl** et ses **300 emplois** en centre ville, et à 10 mn en voiture, le **grand bassin d'emplois de Labège** et ses 15 000 actifs.



BIEN GRANDIR

De la petite enfance à l'enseignement secondaire, Baziège permet aux plus jeunes de s'épanouir. Au sein de la commune, la **micro-crèche** La Cabane d'Achille & Camille ou comme dans les environs la **crèche** Les Lutins à Ayguesvives, les tout petits sont pris en charge. Deux **écoles maternelles** ainsi que l'**école primaire** Raymond Terrenq facilitent la vie des familles. Les communes aux alentours offrent la proximité de **3 collèges** (Jean-Paul Laurens à Ayguesvives, Jacques Prévert à Saint-Orens-de-Gameville et Jules Ferry à Villefranche-de-Lauragais) ainsi que celle de **3 lycées** (lycée polyvalent Léon Blum à Villefranche-de-Lauragais, lycée général et technologique Pierre Paul Riquet à Saint-Orens-de-Gameville et lycée agricole de Castanet-Tolosan).



LES LOISIRS POUR TOUS

Si Baziège est située aux portes d'une des plus grandes villes du pays, elle n'en demeure pas moins autonome en termes de **loisirs** et **festivités**. Pourvue d'une **médiathèque**, d'une **halle aux grains** ainsi que de divers **parcs** et **aires de jeux**, la commune tire également profit de la proximité d'établissements de loisirs tels que le **cinéma** de Montgiscard ou encore celui de 16 salles de Labège.





LES JARDINS BORÉALS

RUE DES SAULES
31450 BAZIÈGE

BAZIÈGE

AUTOUR DES JARDINS BORÉALS

ENSEIGNEMENT / ÉDUCATION

- Ecole élémentaire Raymond Terrenq **à 600 m**
- Ecole maternelle de Baziège **à 800 m**
- Crèche La Cabane d'Achille & Camille **à 1,2 km**
- Collège J-P. Laurens (Ayguesvives) **à 3,9 km**
- Lycée Léon Blum (Villefranche-de-Lauragais) **à 12,2 km**

LOISIRS

- Halle de Baziège **à 550 m**
- Berges de l'Hers **à 700 m**
- Complexe sportif de Baziège (terrains de football, de tennis, club de judo et skatepark) **à 1 km**
- Escape game d'Ayguesvives **à 2,4 km**
- Cinéma de Montgiscard **à 3,3 km**

COMMERCE / SANTÉ

- Pizzeria **à 120 m**
- Boulangerie Cerise sur le Gâteau **à 350 m**
- Cabinet de médecine générale **à 600 m**
- Pharmacie Rouvière **à 650 m**
- Supermarché SPAR **à 700 m**
- Intermarché SUPER Montgiscard et Drive **à 2,2 km**

UN LIEU DE VIE ENTRE TRADITION ET MODERNITÉ

Bâtis à environ 500 m du centre de Baziège, Les Jardins Boréals réunissent des appartements 2 et 3 pièces et des maisons 3 et 4 pièces en duplex avec parking et/ou garage. Composé d'un total de 26 logements dont 9 logements prévus en location, ce projet à échelle humaine arbore une architecture harmonieuse idéalement intégrée à son environnement. Au sein d'un quartier, accueillant principalement des maisons récentes, prolongé par des étendues engazonnées, boisées et des champs, Les Jardins Boréals affichent une identité pavillonnaire sur seulement un étage.

Établis en retrait de la voie publique et encerclés par d'intimistes jardins, les logements mettent d'abord les espaces verts du projet en valeur. Viennent ensuite les murs, habillés de briques de parement emblématiques de la région.

Colorées de rouge-orangé et de beige clair, les façades, surmontées d'une toiture pentue en tuiles ocres, sont contrastées par différentes notes de gris anthracite. L'alliance de matériaux et teintes traditionnels à des touches plus contemporaines apporte un réel esthétisme au projet. Modernité et charme d'une architecture plus ancienne forment un projet aérien et équilibré, en cohérence parfaite avec son décor.

Portant bien son nom, Les Jardins Boréals promettent à ses habitants d'agréables espaces verts constitués de jardins d'agrément, plantés de diverses essences telles que le chêne, l'érable ou encore le frêne.

LES POINTS FORTS DU PROJET



**UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE
TRADITIONNELLE ET MODERNE**



**BEAUX ESPACES VERTS
COMMUNS**



**UNE DIVERSITÉ DE TYPOLOGIES
POUR SATISFAIRE CHACUN**

PLAN DE
MASSE / 1

Maisons 4 pièces
& appartements
2 et 3 pièces



PLAN DE
MASSE / 2
Maisons
3 et 4 pièces



LES JARDINS BORÉALS

**6 APPARTEMENTS
& 11 MAISONS
DU T2 AU T4
AVEC BALCONS,
TERRASSES ET/OU
JARDINS PRIVATIFS**





BIEN VIVRE ENSEMBLE

Composée de 6 appartements et 11 maisons, Les Jardins Boréals abritent des logements allant du 2 au 4 pièces. Erigé en R+1, le projet s'inspire des pavillons environnants et affiche une volumétrie respectueuse de son site.

Comportant un bâtiment couvert par une toiture à plusieurs pans en tuiles de teinte rouge beige, cette portion du projet offre différentes typologies :

- Les maisons T3 et T4 en duplex bénéficient d'au moins un parking extérieur et, pour les 4 pièces, un parking extérieur avec un garage.
- Les appartements offrent un parking extérieur, des parties communes équipées, un local vélo et un local poubelle pour le confort de chacun.

Les logements en R+1 bénéficient de terrasses protégées par des garde-corps en aluminium laqué gris anthracite, qui rythment les façades décorées de briques et d'enduit clair.



LES JARDINS BORÉALS



UN LIEU DE VIE TRANQUILLE ET INTIMISTE

Le cœur du programme dévoile 11 maisons T3 & T4 élevées sur un étage et prolongées à la fois par des jardins et des garages privatifs. Également couvertes par des toitures pentues en tuiles et des briques de parement sur les façades, les maisons sont bâties dans une continuité architecturale pour amener une harmonie visuelle.

Sobres, traditionnelles et contemporaines, les villas sont découpées de façon à optimiser le confort des résidents. Fermées par une clôture, elles sont privatives et intimistes. Un porche couvert, pour certaines villas, réalisé par le décalage du second niveau, mène au rez-de-chaussée des logements, réservé à la partie jour. La partie nuit se trouve à l'étage, qui abrite les chambres, la salle de bain et les WC. Pourvues de jardins privatifs complétés par des terrasses, les villas des Jardins Boréals offrent également de doux moments en extérieur.



**11 MAISONS T3 & T4
AVEC TERRASSES,
JARDINS PRIVATIFS,
PARKINGS ET GARAGES**
(selon les lots)

LE CONFORT & LE BIEN-ÊTRE S'INVITENT CHEZ VOUS

Du T2 au T4, les logements des Jardins Boréals sont conçus pour assurer le bien-être au quotidien. Les maisons et les appartements possèdent tous des surfaces optimisées pour un aménagement facile. Traversants avec des baies vitrées, ces derniers laissent entrer la lumière naturelle, permettant ainsi d'économiser les énergies. Intelligemment découpés de sorte à séparer les parties jour et nuit, les logements ont été pensés pour garantir le confort de leurs occupants. Les cuisines ouvertes garantissent la convivialité des pièces de vie prolongées de beaux espaces extérieurs, permettant ainsi de vivre d'agréables moments au cœur d'un jardin ou sur une terrasse, dans une région où le climat favorise ces occasions.

LES POINTS FORTS DES LOGEMENTS



**UN ESPACE EXTÉRIEUR
POUR CHAQUE LOGEMENT**



**L'AMÉNAGEMENT PENSÉ POUR LE
BIEN-ÊTRE GRÂCE À LA SÉPARATION
DES PARTIES JOUR / NUIT**



**LES LOGEMENTS CONÇUS POUR
LIMITER LES CONSOMMATIONS
ÉNERGÉTIQUES**



LE CHOIX DU NEUF, UN CHOIX D'AVENIR

À l'image de son architecture soignée et respectueuse du tableau dans lequel il est incorporé, le projet Les Jardins Boréals est doté de prestations modernes, garantes du confort attendu.

Clôturé par un muret surmonté d'une grille rigide doublée de haies, le programme est sécurisé et intimiste. Le parking aérien, en partie couvert par une pergola, et les garages individuels affiliés aux villas participent eux aussi à rendre ce lieu de vie plus confortable.

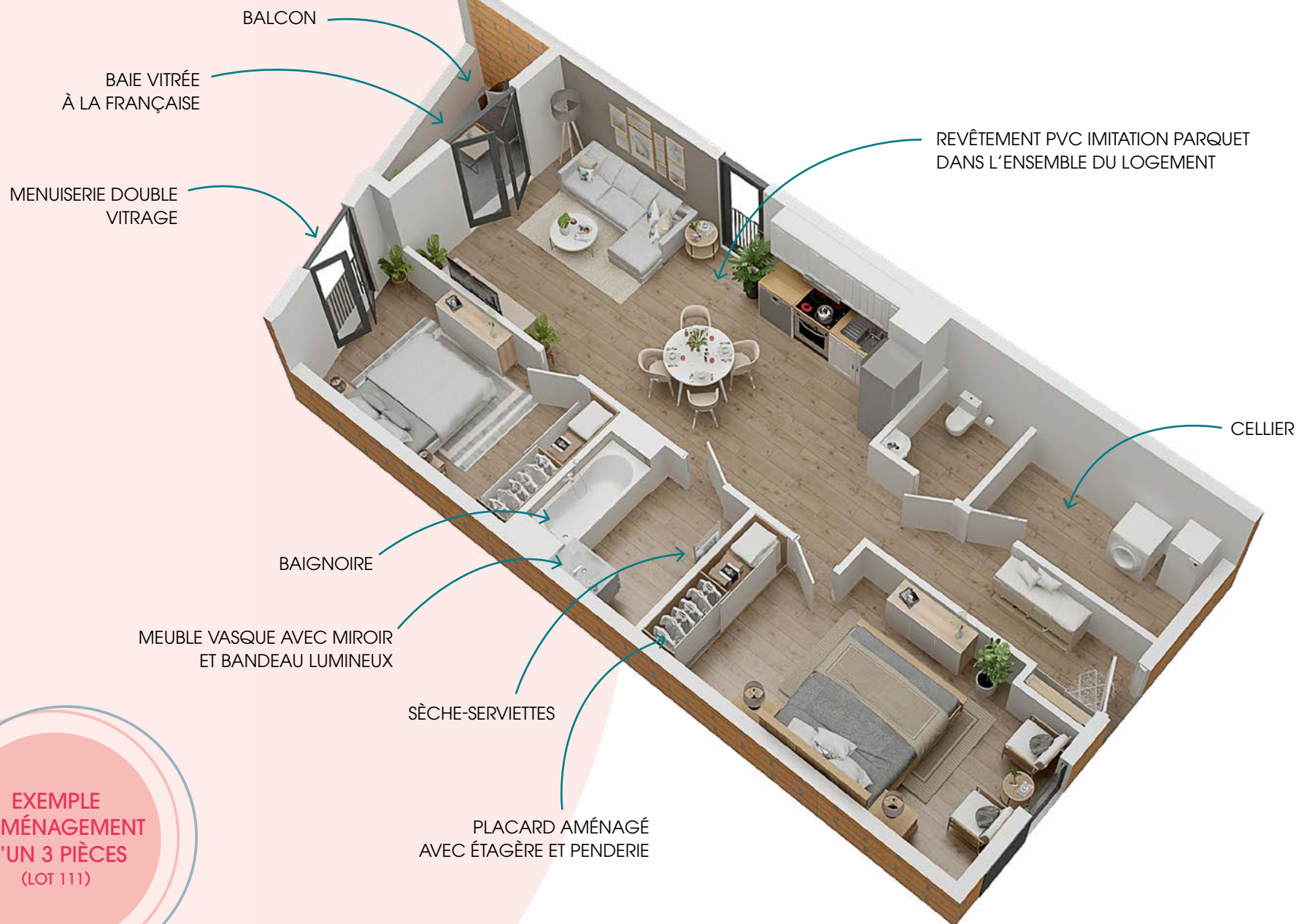
Un local vélos offre la possibilité aux habitants de privilégier les promenades et les déplacements doux.

Tous les espaces libres étant engazonnés et plantés, Les Jardins Boréals comportent un aspect environnemental apporté par les diverses économies réalisées grâce à des constructions pérennes. Tourné vers l'extérieur, le programme offre de vastes extensions des pièces de vie à travers les jardins et terrasses.

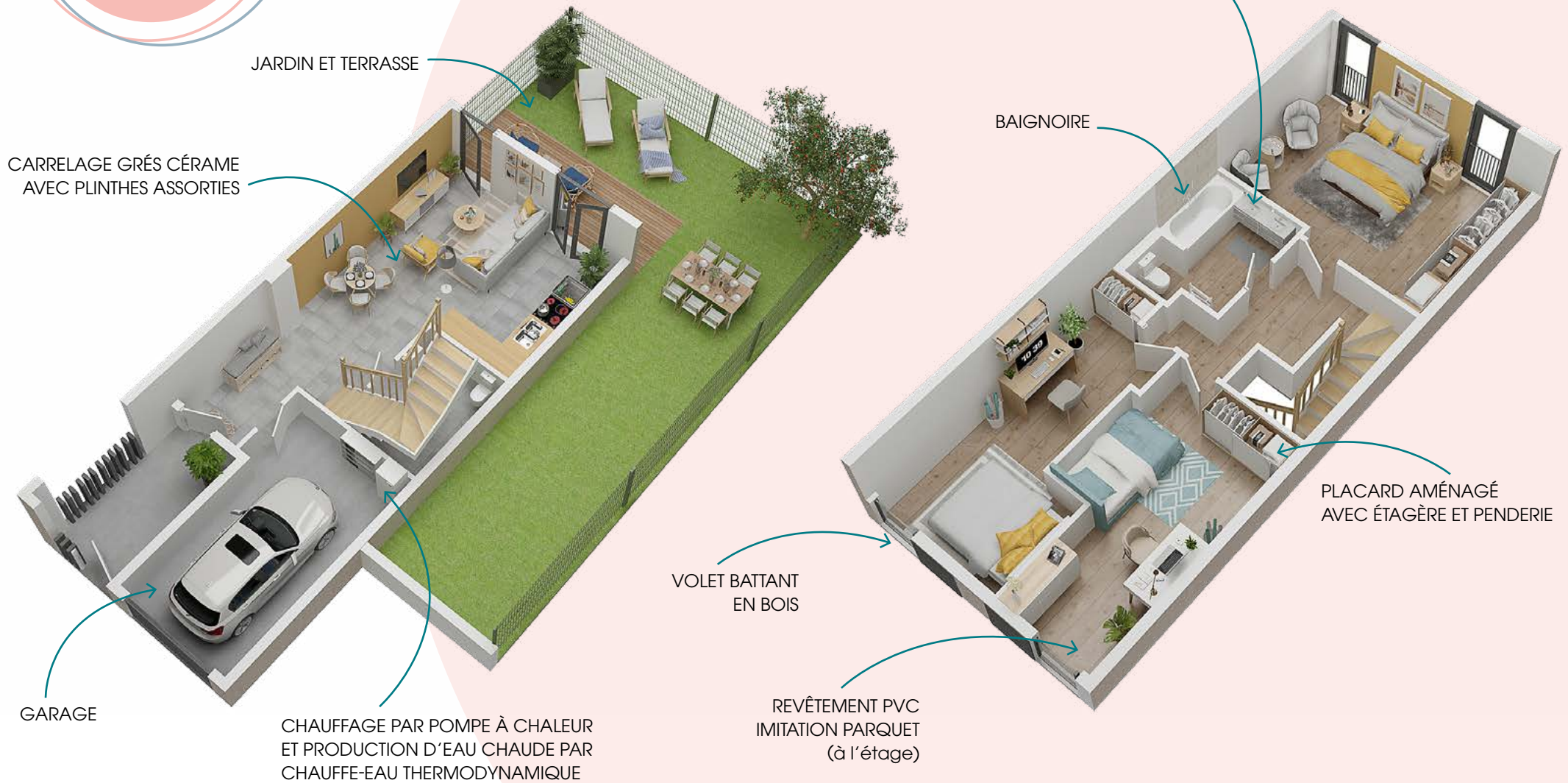
UN LIEU DE VIE DANS LA ZONE DES ARCHITECTES DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Construits dans un secteur protégé, Les Jardins Boréals se doivent d'être respectueux de son environnement patrimonial. Pour cela, le traitement de ses façades, parties communes et limites séparatives a fait l'objet d'un soin particulier, validé par les ABF (Architectes des Bâtiments de France). L'implantation de 60 arbres assure une parfaite insertion du projet dans son décor rural. Le choix de matériaux traditionnels garantit également l'harmonie du site et permet au programme d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires.

**EXEMPLE
D'AMÉNAGEMENT
D'UN 3 PIÈCES
(LOT 111)**



EXEMPLE
D'AMÉNAGEMENT
D'UNE MAISON
4 PIÈCES
(LOT 15)





**LES JARDINS
BORÉALS RÉPONDENT
AUX NORMES RT 2012,**
son architecture neuve,
plus performante, respecte
les normes énergétiques et
environnementales, contribuant
ainsi, à limiter la consommation
d'énergie.

RECOMMANDEZ ET GAGNEZ À TOUS LES COUPS !



Que vous ayez simplement entendu parler de nous, ou que vous ayez acheté votre logement avec **NOTRE MAISON**.

POUR CHAQUE NOUVEAU MEMBRE PARRAINÉ,
nous serons heureux de vous offrir des chèques
Tickets Kadéos Infinis (*).

1^{er}
PARRAINAGE
500€

2^{ème}
PARRAINAGE
**700€
DE PLUS**

3^{ème}
PARRAINAGE
**1 000€
DE PLUS**

(*Conditions de participation : La société Notre Maison Groupe Valophis société inscrite au RCS de Toulouse sous le numéro 690 800 024 dont le siège est 10 rue des Arts - 31 000 Toulouse, organise une opération de parrainage du 01/01/2023 au 31/12/2023 réservée aux personnes majeures qui résident en France métropolitaine. Pour participer à l'offre de parrainage, il suffit de vous rendre sur la landing page www.lesjardinsdeshalles.fr et de compléter le formulaire parrainage en ligne. 3 parrainages maximum par personne (même nom, même adresse). Pour chaque parrainage d'un filleul validé, le parrain recevra : un carnet de 25 chèques cadeaux Tickets Kadeos® d'une valeur commerciale totale de 500 € TTC pour le premier filleul validé, de 700 € TTC pour le deuxième filleul validé et de 1 000 € TTC pour le troisième et dernier filleul validé. Les conditions d'utilisation des chèques cadeaux Ticket Kadeos sont consultables à <http://www.ticket-kadeos.fr> ainsi que sur les chèques eux-mêmes. La validation du parrainage interviendra au jour de la signature par le filleul d'un acte de vente afférent à l'un des programmes immobiliers de l'Organisateur sous réserve de l'absence de toute renonciation par l'acheteur et la validation définitive de la vente, celle-ci devant intervenir avant le 31/12/2023. Pour valider un parrainage, il convient de respecter les conditions suivantes : La participation doit être conforme au présent règlement, le formulaire de parrainage devra être complété avant date de signature de l'acte de vente pour déclencher la validation du parrainage. Si l'un des filleuls désignés a déjà été client de l'Organisateur, le parrain en sera informé et le parrainage ne pourra s'appliquer en cas de nouvel achat par ledit filleul. La participation à l'Opération ne pourra être valide que si le filleul contacte l'Organisateur en vue d'un achat sans intermédiaire d'une personne pouvant prétendre à rémunération. Si les coordonnées d'un même filleul étaient communiquées par plusieurs parrains, le bulletin de participation pris en compte sera celui qui aura été réceptionné en premier par l'Organisateur. Les participants garantissent avoir obtenu l'accord préalable des filleuls désignés pour transmettre à l'Organisateur leurs données personnelles. Ils garantissent l'Organisateur contre tout recours à ce titre. Conformément au Règlement Communautaire sur le traitement des données personnelles (RGPD), les parrains et les filleuls disposent d'un droit d'opposition, d'accès, de modification, de suppression, de portabilité des données les concernant, sur simple demande écrite adressée à Notre Maison, 10 rue des Arts, 31 000 Toulouse. Les données collectées sont obligatoires pour communiquer avec les parrains et les filleuls et valider leur participation à l'opération. Elles ne serviront qu'à la mise en œuvre de la présente opération et seront conservées uniquement pendant la durée de celle-ci. En cas de difficulté vous avez la possibilité de saisir la CNIL (www.cnil.fr). La société Notre Maison Groupe Valophis société inscrite au RCS de Toulouse sous le numéro 690 800 024 dont le siège est 10 rue des Arts - 31 000 Toulouse.



www.lesjardinsboreals.fr



DÉCOUVREZ LE PROJET
COMME SI VOUS Y ÉTIEZ !

0 810 051 810

Service & appel
gratuits