



TOULOUSE

**Quartier Minimes
Barrière de Paris**



**NATURE
&
SENS**

Habiter un jardin suspendu

Toulouse Métropole

Art de vivre et attractivité

Stratégiquement installée à la croisée des chemins, entre la mer Méditerranée, l'océan Atlantique et les Pyrénées, **Toulouse Métropole rayonne**, forte de ses 37 communes dynamiques. Elle attire ainsi chaque année plus de 10 000 nouveaux habitants, séduits par son art de vivre et l'attractivité de son bassin d'emploi, classé 2^{ème} au niveau national.

La Métropole est à la **pointe de la recherche et de l'innovation** dans de nombreux secteurs. Grâce à ses pôles de compétitivité, ses zones d'intérêt économique et ses établissements d'enseignement universitaire, elle développe une véritable culture de l'excellence, notamment dans le domaine aéronautique et spatial (Aerospace Valley), la filière agricole et alimentaire (Agri Sud-Ouest Innovation), la biotechnologie et la santé (Cancer Bio-Santé Oncopole), ou encore la mobilité du futur (zone de Franczal).

Traversée par la Garonne et le Canal du Midi, la Métropole mise également sur le **développement durable et les déplacements doux** : la mobilité et les transports en commun sont sans cesse renforcés, avec le déploiement de nouvelles lignes de bus et de métro, comme la future ligne C, actuellement en construction.



Quelques chiffres

TOULOUSE

- 498 003** habitants
- +5,5%** de progression démographique sur 5 ans
- 833** hectares d'espaces verts
- 225** aires de jeux
- 5^{ème}** aéroport français
- 345 km** de pistes cyclables
- 3^{ème}** université de France hors région parisienne
- 117 342** étudiants
- 689** équipements sportifs

TOULOUSE MÉTROPOLE

- 37** communes
- 806 503** habitants
- 5^{ème}** aire d'attraction française
- 2^{ème}** bassin d'emploi national



Minimes - Barrière de Paris

Un quartier vivant qui invite au « tout à pied »

C'est au nord de Toulouse, dans le quartier **Minimes - Barrière de Paris**, que se dessine Nature & Sens.

Ce **quartier résidentiel dynamique et prisé** offre un cadre de vie idéal et une accessibilité de choix. Situé à mi-chemin entre le cœur de ville et les axes de circulation principaux, il bénéficie de la proximité immédiate de tous les commerces et services du quotidien, infrastructures et transports en commun.

Il est ainsi desservi par **la ligne B du métro, à 50 mètres de Nature & Sens**, qui rallie le centre-ville en 7 minutes. Celle-ci sera prochainement complétée par la ligne C, dont la mise en service

est prévue en 2028 et qui facilitera l'accès aux grands pôles d'emploi du territoire.

Autant apprécié des jeunes actifs, des familles ou encore des seniors, c'est aussi un **quartier en mouvement** : la proximité des établissements scolaires, des centres médicaux ou encore des complexes sportifs le rend particulièrement attractif.

Bordé par le canal latéral à la Garonne et parcouru de pistes cyclables, le secteur offre de belles balades à vélo, permettant de traverser la métropole toulousaine, jusqu'à Blagnac ou l'Oncopole en passant par le centre historique.



ZOOM sur

La future ligne C du métro

Le déploiement de la troisième ligne du métro de Toulouse est lancé ! Longue de 27 kilomètres et jalonnée de 21 stations, **la ligne C reliera Colomiers à Labège en 20 minutes**, via Blagnac et Toulouse.

Côté nord, une connexion avec la ligne B est prévue à "La Vache", située à **une dizaine de minutes à pied et à une station de métro de Nature & Sens**. Fin 2028, vous pourrez ainsi profiter pleinement d'une offre de transports encore renforcée, vers les principaux bassins d'emploi et zones d'activités.

Source : toulouse.metropole.fr



Métro B **Commerces** **Écoles**

à 50 mètres

à 50 mètres

à 500 mètres



Un quotidien facilité

pour toute la famille

Située au **100 boulevard Silvio Trentin**, Nature & Sens bénéficie d'un emplacement cumulant tous les atouts : commerces et services accessibles à pied, ligne B du métro à deux pas, nombreuses infrastructures scolaires, culturelles ou encore sportives... Un environnement prisé, pour une vie de famille en toute tranquillité d'esprit.



ZOOM sur

Le parc de la Salade

Situé à 5 minutes à pied de Nature & Sens, le parc de la Salade est une parenthèse de nature en ville. Véritable poumon vert du quartier, ce parc urbain d'1,8 hectare mêle jardins partagés, espaces de jeux et de loisirs. Des ateliers pour enfants sur les thématiques de la biodiversité et des rendez-vous conviviaux y sont régulièrement organisés, pour le plus grand plaisir des riverains.



COMMERCE ET SERVICES

- Tous commerces et services de proximité dans un rayon de 200 mètres
- Marché hebdomadaire de la place du Marché aux Cochons à 10 minutes à pied
- Hypercentre de Toulouse à 7 minutes en métro et 10 minutes en voiture
- Centre commercial Blagnac à 10 minutes
- Zone commerciale de Fenouillet à 12 minutes



ÉDUCATION

- Crèche à 7 minutes à pied
- Écoles maternelle et primaire Lucie Aubrac à 5 minutes à pied
- Collège et lycée Toulouse-Lautrec à 15 minutes à pied
- Lycée professionnel Roland Garros à 8 minutes à pied



SPORTS ET LOISIRS

- Jardins partagés et jeux pour enfants du parc de la Salade à 5 minutes à pied
- Stade des Minimes à 5 minutes à pied
- Jardin Claude Nougaro à 8 minutes à pied
- Théâtre des Mazades à 10 minutes à pied
- Bowling Center à 10 minutes à pied
- Piscine Toulouse-Lautrec à 10 minutes à pied
- Stade Ernest Wallon à 4 minutes



TRANSPORTS

- Arrêt de bus Tisséo Lignes 15 et 110 face à la résidence
- Arrêt de bus Tisséo Lignes 29 et 41 à 1 minute à pied
- Station « Barrière de Paris » M B à 1 minute à pied
- Station « La Vache » M B C à 12 minutes à pied
- Échangeur A620-A621 direction Blagnac et Purpan à 5 minutes
- Échangeur A620-A62 direction Aucamville à 7 minutes
- Gare TGV de Toulouse Matabiau à 10 minutes
- Aéroport de Toulouse Blagnac à 10 minutes



Nature & Sens

Un habitat urbain en résonance avec la nature

Nature & Sens est un **lieu de vie unique**. La résidence, véritable **îlot de fraîcheur urbain**, offre un cadre vert et durable, tout en préservant le confort d'un **emplacement de premier choix**.

Son architecture contemporaine et ses façades blanches sont rehaussées par une **végétalisation généreuse**, grâce à l'intégration de **jardinières et terrasses plantées**. Ainsi, oliviers, ginkgos ou encore amélanchiers épouseront délicatement les lignes de la résidence.

Le long du boulevard Silvio Trentin, Nature & Sens accueille également deux locaux d'activités en rez-de-chaussée, qui viendront participer à la vie du quartier, en proposant des services supplémentaires aux riverains.



Habiter un jardin suspendu

Meilleure régulation thermique, absorption du CO₂ et emprisonnement des particules fines, protection naturelle contre le rayonnement solaire ou le vent, mise en avant du patrimoine végétal, cadre de vie verdoyant et apaisant, esthétique des façades... les atouts sont légion ! **Pensée comme un jardin suspendu**, Nature & Sens participera ainsi à la limitation du phénomène d'îlot de chaleur, au **rafraîchissement urbain** et à l'**écosystème local**, tout en offrant un style de vie unique à ses résidents.

EN PRATIQUE

L'entretien de ces espaces verts a été mûrement réfléchi, pour **en garantir la durabilité et maîtriser le montant des charges de copropriété**. Ainsi, des capteurs d'humidité seront reliés à l'arrosage automatique, pour ne fournir que le strict nécessaire d'eau, de manière différenciée selon l'exposition des façades et l'étage. Des nutriments seront distribués automatiquement aux arbres via la technologie Dosatron pour maximiser leur développement et les deux premières années d'entretien seront prises en charge par le promoteur, afin d'accompagner la bonne pousse et prise en forme des végétaux. Enfin, la conception même du bâtiment a été adaptée par des cordistes, afin de permettre l'accès à chaque jardinière.

DÉCOUVRIR LA
MAQUETTE 3D



Le jardin au cœur de la résidence

Nature & Sens, c'est aussi un **grand jardin en pleine terre**, que l'on découvre à travers une large faille en double-hauteur. La façade sud de la résidence s'ouvre ainsi sur une **canopée préservée**, îlot de biodiversité planté d'essences de différentes tailles : arbres de hautes tiges, arbustes en haies et en massifs, plantes vivaces et annuelles. Tout au long de l'année, c'est une palette végétale qui se colore et se métamorphose sous vos yeux, tantôt parée de fleurs, tantôt offrant des fruits.

Abrités sous le houppier des aulnes, érables, arbousiers ou lilas des Indes, **des espaces conviviaux de détente** prennent place sur la terrasse bois. De quoi profiter pleinement de ce lieu de fraîcheur et de quiétude.



Le mot du paysagiste

« Dans les espaces urbains, les phénomènes de hausse des températures et de chute de la biodiversité sont encore plus contrastés. Créer un cadre de vie plus agréable ainsi qu'une atmosphère plus respirable devient donc une nécessité. Les nombreux bénéfices apportés par les arbres, comme la réduction de la température, la protection solaire, la baisse de la pollution et du bruit, ainsi que les effets positifs sur la santé, placent le végétal au cœur des enjeux d'aujourd'hui et de demain.

L'enjeu majeur est de repenser la cohabitation entre la faune, la flore et les habitants. Pour cela, et afin de garantir l'équilibre naturel en protégeant la biodiversité, nous avons travaillé avec une palette végétale qui inclut trois strates (herbacées, arbustives et arbres), permettant ainsi de créer des habitats pour la faune. »

APUC, paysagiste-concepteur

Lorsqu'habitat rime avec environnement

Nature & Sens est une résidence exemplaire en matière environnementale. Sur le volet carbone, elle respecte en effet le « seuil 2025 » de la RE2020, allant au-delà des prescriptions légales. La garantie d'un logement durable, sain, agréable à vivre et de consommations énergétiques maîtrisées.

Nature & Sens respecte la RE2020 (seuil 2025), qui traduit un véritable engagement sur la performance énergétique des logements et la qualité de construction. Cette réglementation thermique ambitieuse vise à diminuer l'impact carbone des bâtiments et les consommations d'énergie. Elle est structurée autour de trois axes majeurs :

- 1 Poursuivre l'amélioration de l'efficacité énergétique et la réduction des consommations notamment grâce à une isolation plus performante.
- 2 Minimiser l'impact des constructions sur le climat en prenant en considération l'ensemble des émissions de CO₂ du bâtiment au cours de son cycle de vie.
- 3 Optimiser le confort des occupants en adaptant le bâtiment aux conditions climatiques de demain.

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE
SEUIL 2025



ZOOM sur

Le confort thermique été comme hiver

La mise en œuvre d'une isolation thermique renforcée, tout comme le recours à des équipements énergétiques performants, ont bien entendu un rôle primordial à jouer pour un confort thermique idéal en toutes saisons. L'optimisation des apports solaires fait également partie des grands enjeux portés par la réglementation environnementale RE2020.

Cette exigence se traduit dès la conception du bâtiment, qui se doit de prendre en compte l'exposition. Ainsi, près de la moitié des logements de Nature & Sens sont traversants ou bi-orientés.

Par ailleurs, les plantations sont reconnues pour former une protection naturelle, participant au rafraîchissement et au confort d'été, mais également à l'apport calorifique d'hiver. Dans le choix de la palette végétale très généreuse de Nature & Sens, une alternance étudiée de feuillages caducs et persistants, d'arbres et arbustes de tailles différentes, est ainsi mise en œuvre.

Autant d'atouts pour un confort thermique optimisé en toutes saisons !



Une résidence premium sur toute la ligne

Nature & Sens abrite **61 logements** répartis en deux bâtiments et accessibles depuis le jardin paysager.

Du **T1 bis au T4**, tous sont conçus pour vous offrir une **qualité de vie idéale** : volumes intérieurs spacieux et fonctionnels se prolongeant à l'extérieur, grandes ouvertures pour un séjour baigné de lumière, espaces de rangements optimisés, **prestations premium personnalisables...**

Pour votre confort, la résidence est **sécurisée par portail automatique** et portillons piétons, avec contrôle d'accès par badge électromagnétique et visiophone. Elle est également dotée d'un **ascenseur** et le **stationnement** s'organise sur deux niveaux en sous-sol.



ZOOM sur

La certification NF Habitat, repère de confiance

Tous les appartements de Nature & Sens sont **labellisés NF Habitat**. Cette certification est un gage de qualité d'un point de vue thermique, acoustique, luminosité naturelle, qualité de l'air intérieur, fonctionnalité, sécurité, économie de charges, respect de l'environnement... Un contrôle, selon un référentiel très précis et exigeant, est effectué par un **organisme certificateur indépendant**.



Construction en cours de certification



*selon logement, conditions en agence

Un art de vivre 100% Sud

Que serait un logement dans le Sud sans extérieur ? Les terrasses de Nature & Sens prolongent généreusement les pièces de vie, invitant à la détente et au farniente. De quoi recevoir famille et amis, en profitant des longues soirées d'été...



ZOOM sur

Des logements en autoconsommation d'énergie

Au dernier étage, en plus de leur terrasse XXL, les logements de Nature & Sens disposent de **panneaux photovoltaïques individuels**. Directement reliés à chaque appartement, ceux-ci produisent une énergie verte décarbonée, qui est **consommée directement par le logement concerné**.

Grâce à la domotique intégrée, la consommation d'électricité est optimisée et s'ajuste en temps réel à la production. En cas de surplus de production, celle-ci est achetée par le fournisseur d'énergie et injectée dans le réseau électrique.

Cette production et cette distribution en circuit court permettent ainsi d'effacer tout ou partie de la facture énergétique et d'éviter les déperditions dues à l'acheminement : **une double réduction de l'empreinte carbone**.

Des prestations personnalisables dédiées à votre bien-être

Choisir Nature & Sens, c'est bénéficier de prestations premium personnalisables, soigneusement sélectionnées et mises en œuvre. Quoi de plus agréable que de pouvoir concevoir un logement à son image, en imaginant des ambiances, choisissant des matériaux, des textures, des coloris ? Bienvenue chez vous !

- 1 Votre porte palière est à âme pleine, dotée d'une poignée décorative, d'un dispositif anti-dégondage et d'une serrure 3 points de sécurité.
- 2 Vous contrôlez l'accès à la résidence grâce à votre visiophone.
- 3 Un système domotique évolutif vous permet de piloter de nombreuses fonctionnalités.
- 4 Le sol est revêtu d'un carrelage de grande dimension avec plinthes assorties. Vous pouvez également opter pour un revêtement stratifié.
- 5 Les murs et plafonds sont revêtus d'une peinture lisse.
- 6 Vos ouvertures* sont équipées d'un volet roulant motorisé avec gestion centralisée personnalisable, afin d'optimiser les apports solaires et les consommations.
- 7 Votre cuisine est aménagée et équipée** : évier, robinet mitigeur, meubles de rangement hauts et bas, plaque de cuisson, hotte aspirante.
- 8 Votre salle d'eau (ou salle de bains)* est aménagée et équipée : meuble vasque suspendu à tiroirs, miroir équipé de spots, receveur de douche extra-plat de grande dimension (ou baignoire en acrylique), paroi de douche (ou pare-baignoire), radiateur sèche-serviettes.
- 9 Les WC sans bride sont suspendus*** et dotés d'un abattant à frein de chute.
- 10 La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon électrique thermodynamique. Le chauffage est individuel électrique, pour des consommations énergétiques maîtrisées.
- + En dernier étage, les appartements sont reliés à des panneaux photovoltaïques, produisant une énergie verte autoconsommée. Ils sont également équipés d'une climatisation réversible chaud/froid de type gainable.
- 11 Vos portes de distribution sont sérigraphiées.
- 12 Tous les placards de votre logement sont aménagés avec étagères et/ou penderie.
- 13 Votre terrasse est revêtue de dalles ou carrelage sur plots.
- 14 Vous disposez d'un robinet de puisage sur votre terrasse.

 Dans l'ensemble de votre logement, nous mettons en œuvre des matériaux et appareillages de qualité. Nous les sélectionnons avec le plus grand soin, notamment parmi des marques françaises reconnues : éléments électriques Legrand, portes de placard Sogal, portes de distribution Huet, poignées de porte Vachette...

*selon plan de vente
** sur les logements du T1 bis
au T3 et selon plan de vente
*** à partir du T3

 **À PERSONNALISER, POUR UN LOGEMENT À VOTRE IMAGE**

Un exemple d'appartement T3

Superficie habitable : 62 m²
Extérieur : 22,6 m²

*Illustration à caractère d'ambiance non-contractuelle.
Certaines prestations représentées peuvent être proposées
en option ; le mobilier n'est pas fourni.
La résidence sera construite selon la notice notariée.*





AMÉNAGEUR D'EXPÉRIENCE, PROMOTEUR DE CONFIANCE

Implantés dans les principales villes d'Occitanie, nous développons nos résidences comme des lieux de vie à échelle humaine, au service de votre bien-être.

Avec une grande exigence, nous mettons à l'honneur la qualité des matériaux et des prestations, la fonctionnalité des volumes intérieurs, l'innovation technologique et le traitement valorisant des espaces extérieurs pour vous assurer confort de vie et pérennité patrimoniale.

Votre satisfaction est au cœur de notre démarche. C'est pourquoi nous sommes à votre écoute tout au long de votre projet, depuis le choix de votre logement jusqu'à la livraison et au service après-vente.