



GARDEN**STREET**
JARDINS & CONFIDENCES



Eco-quartier Andromède

Tramway T1

Arrêt Beauzelle



Proche

établissements scolaires
& centre de loisirs



3 min

Centre commercial
Leclerc Blagnac



5 min

Centre ville
de Blagnac



Parc

central Andromède



3 min

Parc des
Expositions



8 min

de l'aéroport



5 min

du golf de Seilh

Toulouse



15 min

de la gare Matabiau



20 min

de la place du Capitole

NOUVEAU PARC DES EXPOSITIONS

GOLF DE SEILH

BEAUZELLE CENTRE

BEAUZELLE

BLAGNAC CENTRE

CORNEBARRIEU

BASSIN D'EMPLOI AÉRONAUTIQUE

CENTRE COMMERCIAL 130 BOUTIQUES

ETABLISSEMENT SCOLAIRE LE FERRADOU

IR 902.4

IR 902.3

BUS 17 30 70 71

BUS 17

BUS 70

BUS 71

TERMINUS TRAMWAY

T1

T1

T1

Chemin des Amandiers

Rue de la République

Route de Grenade

Rue du Vignemale

Rue de la Rhune

Bd Persée

Bd Alain Savary

Rue Georges Sand

Bd Henri Ziegler

Avenue Andromède

Vieux Chemin de Grenade

Rond-point Aeroconstellation

TOULOUSE

AÉROPORT

AIRBUS ACADEMY

AEROCONSTELLATION

SAFRAN

LYCÉE ST EXUPÉRY

COMPLEXE SPORTIF ANDROMÈDE

SKATE PARC

GRANGE BARRICOU

CENTRE DE LOISIRS BARRICOU

PARC DE LA ZAC ANDROMÈDE

GARDEN STREET

Opale

AKKA TECHNOLOGIES

AEROSCOPIA

Crèches

Écoles (maternelles, collèges, lycées, CFAI)

Équipements sportifs

Restaurants

La Poste

Banque

Pharmacie

Commerces





Toulouse, l'éternelle ! Vivante et attractive...

Exaltante, rouge, chaude, charmante, rose, accueillante, violette, chatoyante, espagnole, humaine, culturelle, gourmande... L'adjectif est complice certes mais Toulouse c'est Toulouse !

La cité des violettes enchante du spectacle de ses façades, qui tour à tour, rougeoient ou roussissent. Célèbre et encensée pour sa brique foraine mais aussi son dynamisme économique, sa qualité de vie, sa gastronomie et son architecture unique, la capitale de l'Occitanie a de quoi attirer, plaire, et charmer.

TOULOUSE LA DOUCE

Traversée par la Garonne et le canal du Midi, Toulouse offre et préserve de nombreux espaces verts. Troisième ville de France pour le nombre d'expositions qu'elle propose, la ville fait vibrer de sa vie culturelle et artistique. Ajoutez à cela un patrimoine architectural remarquable comme la basilique Saint-Sernin, inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1998, puis une qualité de vie jalosée tant le climat de la ville est doux... Toulouse est élue troisième métropole de France la plus attractive. Avec 6 millions de touristes et 16 000 nouveaux arrivants chaque année, vous avez une ville que tout le monde s'arrache !



N°1 européen et **N°2** mondial
des **activités aéronautiques**



N°1 européen des
activités spatiales

CAPITALE DE L'AÉRONAUTIQUE ET DU SPATIAL

Toulouse est le site historique de l'industrie aérospatiale française avec le siège d'Airbus Group et du Centre National des Études Spatiales (CNES) : 90 000 emplois dans l'assemblage et la chaîne de sous-traitance, 1 100 entreprises, 8 500 chercheurs et 16 500 étudiants...

Toulouse est aussi leader national dans **l'électronique** et la **santé**, la **science** et **l'enseignement supérieur**. Elle accueille de nombreux centres de recherche comme le **Centre National d'Études Spatiales** ou **l'Oncopole** (recherche pharmaceutique et médicale).



Un patrimoine
architectural
et **artistique**
admirable



4^e métropole
de France :
1,2 millions
d'habitants



3^{ème} ville
touristique
de France



2^e ville
universitaire
de France :
105 000 étudiants



35 000
entreprises



100 000
emplois
créés
en 10 ans



3 e ligne
de métro
en 2025



Projet de LGV
2024
Toulouse Paris
en 3h



Toulouse, capitale économique du Sud-Ouest fait partie des villes préférées des français où il fait bon vivre. De son passé, elle a su préserver l'exception de son histoire et la douceur de vivre. Tournée vers l'avenir, elle vise à valoriser et à pérenniser cette position.

UN GRAND ET BEAU PROJET !

Le **grand projet d'urbanisme** lancé par la Métropole de Toulouse a pour ambition le **développement** à la fois **urbain et économique** de la ville. De nouvelles zones d'activité ou de résidences vont voir le jour, ainsi que de nouveaux centres dynamiques. L'optimisation de son accessibilité est également incluse dans la réflexion.

BLAGNAC ET BEAUZELLE, AU CŒUR DU PÔLE AÉRONAUTIQUE

- › Sièges sociaux des plus grands groupes industriels : Airbus, ATR...
- › Vaste bassin d'emploi organisé sur 800 hectares (AéroConstellation)
- › Sièges régionaux Safran avec 1 300 salariés
- › Airbus : 1^{er} site industriel de France avec 14 000 salariés
- › Berceau de l'A380 et A320 XLR
- › Siège de la Chambre régionale de commerce et d'industrie de Midi-Pyrénées



GARDEN STREET



Tout le monde en parle : l'EcoQuartier Andromède

*Situé entre
Blagnac et
Beauzelle,
l'EcoQuartier
d'Andromède est
un quartier où
il fait bon vivre,
particulièrement
convoité*

Au cœur de l'un des bassins d'emplois les plus dynamiques de France, l'EcoQuartier Andromède est conçu pour vous offrir une **qualité de vie exceptionnelle**. Idéalement situé au calme, entre le golf de Seilh et Toulouse, l'écoquartier est organisé autour d'une **longue coulée verte centrale, d'un bois classé et d'espaces verts**.



70 hectares
d'espaces verts



7 000
arbres plantés



15 km de
pistes cyclables



800 personnes
travaillant sur le site
à terme



6 000 m²
de commerces en
cœur de quartier



des projets à
forte valeur
environnementale

C'EST QUOI UN ÉCOQUARTIER ?

Andromède a été labellisé ÉcoQuartier en décembre 2014 par le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité. Mais concrètement ça veut dire quoi ?

Le label ÉcoQuartier vise à encourager, accompagner et valoriser les meilleurs projets d'aménagement et d'urbanisme. Il repose sur 3 piliers :

→ Environnemental

Le quartier Andromède est conçu avec des objectifs ambitieux de développement durable :

- › Limiter l'empreinte carbone.
- › Maîtriser la consommation d'énergie grâce à des logements respectueux des dernières normes environnementales.

→ Sociétal

Qu'elle soit générationnelle, visuelle ou fonctionnelle, la diversité est de mise afin de favoriser un solide socle du **bien vivre ensemble**.

→ Qualité de vie

Pour une ville durable avec notamment la qualité de l'air générée par le choix des modes de transports, (circulation douce ou transports en commun pour les déplacements quotidiens vers les écoles, les commerces...).

Restaurants, musées, commerces...
Andromède propose
une vraie vie de quartier

Organisé autour du Cours Barricou, grange conservée et réhabilitée, le site réunit commerces de proximité et de nombreuses installations et services, dans un cadre verdoyant et convivial.



Tramway T1
à 100 mètres
vers Toulouse Centre
et vers l'aéroport
Connexions au MÉTRO A et B



4 lignes de bus :
17, 30, 70, 71



Commerces
à proximité immédiate



Centres-villes
de Blagnac et Beauzelle
à 5 minutes



Proximité voies rapides
Fil d'ariane et Voie Lactée

Le site réunit tous les commerces de proximité dont vous avez besoin, en plus des installations et des services du quotidien : crèche, écoles, centre de loisirs, maison de retraite...

ANDROMÈDE OFFRE AINSI LE CHARME D'UNE AUTHENTIQUE VIE DE QUARTIER TOUT EN PRÉSERVANT L'ENVIRONNEMENT.

En 3 minutes, vous êtes au centre historique de Blagnac et de son centre commercial avec plus de **130 boutiques**, une poignée de **restaurants**, un **cinéma**. Sans oublier les musées **Aéroscopia** ou **Odysud**, la patinoire de Blagnac, la piscine... Une belle offre entre logements de qualité et commerces, qui font partie intégrante de l'attractivité de cet éco-quartier.

En 15 minutes, Andromède est relié au centre de Toulouse par la ligne 1 du Tramway en plus de trouver les lignes de bus 17, 30, 70 et 71.



GardenStreet, une référence de développement urbain

Dès la conception de l'EcoQuartier d'Andromède, les objectifs principaux étaient de créer du lien entre la Nature et la Ville. L'insertion paysagère des bâtiments et la création d'ambiances climatiques dans les espaces publics donnent une place centrale à la nature et aux espaces verts.

DES ESPACES À VIVRE OÙ CHACUN A SA PLACE

La résidence **GardenStreet** répond parfaitement au thème du quartier Andromède :

« **NI TROP PRÈS, NI TROP LOIN** ».

Tous les espaces verts mis à disposition donnent la possibilité de rester **connecté à la nature**. Les halls, la cour partagée et les espaces de circulation, spacieux et ouverts sur l'extérieur favorisent les **échanges et les partages**.

Au dernier étage des bâtiments, deux **terrasses** accueillent des **espaces potagers**, et constituent de véritables lieux de vie pour les résidents

Profitez pleinement de cette large palette d'espaces communs à vivre au gré des saisons.



An aerial architectural rendering of the GardenStreet residential development. The image shows a mix of modern multi-story apartment buildings and traditional-style villas arranged around a central courtyard. Callout boxes with green headers and white text are connected to various features of the development by thin green lines. A green leaf icon is in the top left corner.

LES TOITS TERRASSE PARTAGÉS

Ils sont aménagés pour faire fleurir le potager, créant ainsi de l'échange et un vrai cadre vie agréable pour les résidents des logements intermédiaires.

LES VENELLES

C'est une ruelle reliant deux autres rues plus importantes. Ici, la venelle se matérialise par des revêtements en béton sablé et enrobé de gravillons blancs. L'absence de bordure et la végétalisation créent une ambiance intimiste et agréable.

LE CŒUR DE L'ÎLOT

Il crée un lien entre les espaces privés et communs. Ainsi, venelle et jardins privés se définissent autour d'une atmosphère commune et installent les habitations dans une véritable "ville-jardins".

JARDINS COMMUNS

JARDINS PRIVATIFS

AMBIANCE VÉGÉTALE

L'aménagement des espaces extérieurs installe une ambiance végétale typique de la région Occitanie. Ce projet s'articule autour de 3 objectifs : créer du lien social, de l'esthétisme, et favoriser la biodiversité.

La Résidence GardenStreet s'intègre parfaitement au sein de l'écoquartier grâce à la noblesse des matériaux utilisés.

Il réunit les logements intermédiaires et les villas dans une unité de style et une silhouette harmonieuse.





Un concept d'habitat inédit

Objectif : la qualité de vie !

"MIEUX QU'EN INDIVIDUEL"

Les **LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES** bénéficient d'avantages pensés pour favoriser l'intimité : des accès individuels, des loggias spacieuses et des terrasses, un parking réservé...

Les **VILLAS** sont préservées des vis-à-vis et bénéficient de jardins individualisés et cloturés.

Les espaces communs sont étudiés pour générer un minimum de charges.

- Les espaces de circulation sont fluides et bénéficient d'une agréable **lumière naturelle**
- Le jardin central nécessite **peu d'entretien**, ce qui permet de diminuer les charges (économies d'eau...)
- Les jardins potagers partagés en toitures sont des espaces de convivialité favorisant **le bien vivre ensemble**

LA QUALITÉ A UN NOM : HQE.

Le label **BiodiverCity** consiste en approche innovante et rigoureuse qui donne une **place centrale à la nature et l'écologie**.

La résidence vise aussi l'obtention du **Label E+C-**, niveau **E2C1**. Il préfigure le futur label thermique RT2020 qui intègre une vérification de carbone consommé lors de la construction et de la vie des bâtiments.

Et elle est également en cours de certification **NF Habitat HQE** (haute qualité environnementale) et souhaite obtenir sept étoiles : un **niveau excellent**.

La volonté est de concilier qualité paysagère, qualité environnementale, qualité architecturale, qualité urbaine durable et qualité d'usage avec un même objectif : **la qualité de vie !**





Vivre en pleine nature ambiance végétale, c'est pas banal

VIVRE ICI COMME SI NOUS ÉTIIONS AILLEURS...

Appartements et villas sont installés au sein d'un **véritable parc paysager**. La diversité des espèces végétales, les couleurs et les senteurs de cet **écrin de verdure** vous procurent un bien-être immédiat.

UN JARDIN D'ORNEMENT AUX ALLURES DE GARRIGUE

valorise une palette végétale basse endémique et adaptée au climat local. Ce « jardin sec » est **économe en eau**, il ne nécessite pas d'arrosage. Quelques arbres à haute tige sont installés dans les espaces de pleine terre afin d'apporter de l'ombre et de la fraîcheur.



Pour le confort des habitants, la palette végétale limite les espèces allergisantes et favorise les espèces persistantes en limite privative.

DES POTAGERS SUR LES TOITS !

Sur les toitures des logements intermédiaires, deux terrasses ouvertes aux résidents des appartements accueillent des espaces potagers composés de petits fruitiers (groseillier, framboisier...) et d'herbes aromatiques (romarin, sauge, thym...). Gérés par une association de résidents, ces jardins cultivés permettent de valoriser une forme de bien-être urbain.

L'ambiance végétale créée est typique de la région Occitanie. Les fonctionnalités de cette végétation à faible entretien sont multiples : esthétique, génératrice de liens, reposante, favorable à la biodiversité. Une idée réjouissante pour encore plus de qualité de vie urbaine.



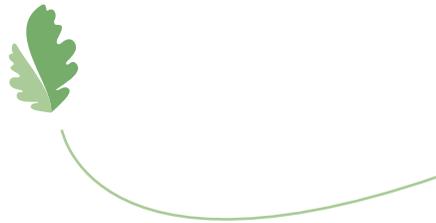


→ FOCUS ←
LA BIODIVERSITÉ

Tous les espaces verts en milieu urbain ne sont pas égaux dans la capacité à générer du bien-être. Des études scientifiques ont montré que plus les espaces verts hébergent une importante diversité d'espèces de plantes et d'oiseaux, plus ils augmentent le **bien-être** de ceux qui les fréquentent.

La biodiversité crée une ambiance climatique agréable participant à la qualité de vie des résidents.





Appartement ou maison, à chacun son confort

La résidence accueille 33 villas et 38 logement intermédiaires confortables et spacieux, fonctionnels et modernes.

LES VILLAS

Elles sont organisées autour d'un espace commun végétalisé, créant une forte **convivialité**.

À l'abri des regards ou enclin à la rencontre, chacun peut choisir sa façon d'y accéder, par **l'entrée latérale depuis les venelles piétonnes** ou par l'entrée principale. Cette disposition renforce l'intimité tout en améliorant **l'agencement intérieur des villas**.

Les garages sont ornés de plantes grimpantes, les jardins agrémentés de haies et de bosquets arborés pour **favoriser l'intimité**.

LES APPARTEMENTS

À l'image des villas, les **logements intermédiaires** disposent d'espaces communs valorisés.

Les entrées peuvent se faire par différents chemins, tous sécurisés.

La majorité des logements sont **traversants** ou à **double orientation**, et ouverts sur des espaces généreux offrant des vues lointaines. Ces terrasses, loggias et jardins paysagers sur les toits sont conçus comme des **prolongations des espaces de vie**.

Au cœur de la résidence "GardenStreet", l'îlot central dessert **garages, celliers et jardins**. Les espaces sont adaptables pour offrir une multitude d'usages (atelier, rangement, cellier, cabane de jardin...).



FONCTIONNALITÉS ET CONFORT

- › **Volets roulants motorisés** dans les séjours-cuisines et dans les chambres des 4, 5 et 6 pièces
- › **Placards aménagés** avec portes coulissantes, selon les plans de l'architecte
- › **Salles de bain aménagées** avec baignoire ou douche selon plans
- › **Chauffage et eau individuels** pour plus d'économies et de confort
- › **Espaces verts engazonnés** agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes variés

LES + VILLAS

- › **Jardin individualisé** : toutes les villas bénéficient d'un jardin paysager
- › **Clôture Haute qualité** : en cœur d'îlot, le garage et les clôtures végétales créent une limite et valorisent l'aspect champêtre
- › **Garage fermé**

DES ESPACES DE VIE BIEN PENSÉS

- › Utilisation de **matériaux nobles et innovants**
- › **Isolation renforcée**
- › **Carrelage** dans les pièces à vivre en grès émaillé
- › **Parquet stratifié** dans les chambres
- › Menuiseries à **isolation renforcée** avec double vitrage
- › **Panneaux photovoltaïques** sur les garages des villas

LES + APPARTEMENTS

- › **Accès sécurisé** : Accès aux bâtiments sécurisés par vidéophonie et système d'accès par badge
- › **Portail à ouverture automatique télécommandée**
- › **Conception bioclimatique** : la majorité des appartements sont traversants et ouverts sur des espaces extérieurs généreux et intimisés avec brise-vue et brise-soleil.





Mot de + l'architecte

"Ni trop près, ni trop loin" : nichée en plein coeur de l'Eco-quartier d'Andromède, la résidence offre une place centrale à la nature et aux espaces verts avec une venelle paysagère définie en un espace.

"Bucolique" : propice à la rencontre, aux jeux, aux bricolages et types d'appropriations.

"Mieux qu'en individuel" : la résidence accueille à la fois des logements individuels et intermédiaires qui ont pour

ambition d'offrir "mieux" que le logement individuel. Elle apporte plus par rapport au collectif (terrasses plantées, accès individuels, garage réservé), mais aussi plus par rapport à de l'individuel (cohabitation, vie collective, diminution des charges).

Le projet répond aux enjeux architecturaux d'une nouvelle génération pour des logements désirables.

Gregoire DUBREUX – Architecte
MU Architecture

MU 

 **SAINT-AGNE**
GROUPE IMMOBILIER

93 rue Edmond Rostand
31200 Toulouse
Tél. : 05 61 61 61 61
www.saint-agne.com

LA VIE EN ROSE


FRANCE
FEDERATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS



Mentions légales : En cas d'impératif technique, la SCCV GardenStreet se réserve le droit de remplacer ou de modifier certaines prestations. SAINT-AGNE IMMOBILIER – SCCV GardenStreet – Document non contractuel, Crédit photos et illustrations : Visiolab, DVN Communication, Istock, Adobe stock,. Conception et réalisation : DVN Communication. Illustrations à caractère d'ambiances non contractuelles laissées à la libre interprétation de l'artiste.