



une belle vie immobilière

Parc du Faubourg



Toulouse, entre innovation et douceur de vivre

Capitale de sa région, Toulouse l'est aussi dans de nombreux domaines. Reconnue pour son dynamisme économique, la Ville Rose s'illustre dans des filières d'excellence. Également plébiscitée pour son art de vivre, elle ne manque pas d'atouts...

VOYEZ LA VIE EN ROSE !

Bienvenue dans le sud ! La douceur du climat toulousain n'a d'égale que sa situation géographique privilégiée proche des stations de ski pyrénéennes, comme des plages de Méditerranée ou océaniques. **Son esprit festif et convivial contribue à sa réputation, autant que sa gastronomie généreuse, sa vitalité culturelle et la richesse de son patrimoine.** Toulouse gagne ainsi chaque année plus de 5 000 habitants* séduits par sa qualité de vie, un record national !

LA VILLE ÉMERVEILLE

Des berges de Garonne ou le long du Canal du Midi à l'ombre des platanes, en passant par ses ruelles pavées ponctuées de commerces vers les places Saint-Georges ou du Capitole...

Chaque quartier de Toulouse invite à la douceur de vivre.

*Selon les derniers chiffres de l'Insee, publiés le 29 décembre 2020, Toulouse gagne chaque année 5 706 habitants, sur la période entre 2013 et 2018, la plus forte augmentation nationale en valeur absolue.



À TOULOUSE, LE FUTUR EST DÉJÀ PRÉSENT

La métropole toulousaine réussit le **bel équilibre entre tradition et modernité en se démarquant avec des secteurs innovants** : l'aéronautique et le spatial bien sûr, mais aussi la recherche de pointe dans les biotechnologies et la santé, l'intelligence artificielle... ainsi qu'une vitalité universitaire de premier plan.

- 1^{re} métropole pour la croissance économique (+2,9 % / an pour le PIB/hab)
- 2^e ville universitaire de France (130 000 étudiants)
- 4h de LGV et 1h10 d'avion pour rejoindre Paris

Toulouse en chiffres

4^e
Ville de France
(derrière Paris,
Marseille et Lyon)

1000
Hectares
d'espaces
verts

600
Kilomètres
d'aménagements
cyclables

3^e
Ville la plus
accueillante
pour les
étudiants

3^e
Ville la plus
sportive





Malepère, un petit quartier au grand avenir

Au sud-est de Toulouse, Malepère est un quartier peu urbanisé d'une superficie de plus de 100 hectares. À la lisière des communes de Labège et Saint-Orens, il revendique son identité de faubourg par sa situation stratégique à l'entrée de Toulouse.

UNE VIE ÉPANOUIE, PROCHE DE TOUT

De part et d'autre des routes de Revel et de Labège, le Faubourg Malepère devient un quartier plus structuré, vivant et familial. Il se compose d'habitations, de commerces, d'espaces sportifs, d'équipements publics... incluant des circulations fluides et une mobilité plus douce. **Tout est présent sur place pour simplifier le quotidien de ses habitants et veiller à leur épanouissement.**

QUAND PROXIMITÉ RIME AVEC SÉRÉNITÉ

Facilement accessible depuis l'A61 qui le longe au nord, **le Faubourg Malepère est aussi proche du périphérique et d'axes routiers majeurs. Connecté et desservi par plusieurs lignes de bus**, dont la LMSE (liaison multimodale pour rejoindre la ligne B du métro) et un bus à haut niveau de service (BHNS de la Linéo 7), sillonné de pistes cyclables, le quartier offre une bonne mobilité sur la métropole toulousaine.

Pour accompagner son développement, sa conception veille à répondre aux besoins croissants en matière de connexion et de déplacement.

Un quartier placé sous le signe de la nature en ville

Sans compromis, le Faubourg Malepère conjugue les atouts de la vie citadine et ceux de la campagne. **Son cadre bucolique ferait presque oublier que le cœur de Toulouse bat à seulement 20 minutes*...**

Le quartier préserve farouchement ce caractère champêtre largement façonné par le ruisseau de la Marcaissonne et son parc, ainsi que par la rivière de l'Hers et son bois. Au-delà de leur conservation, l'aménagement du Faubourg Malepère vise aussi la valorisation de ces espaces naturels.

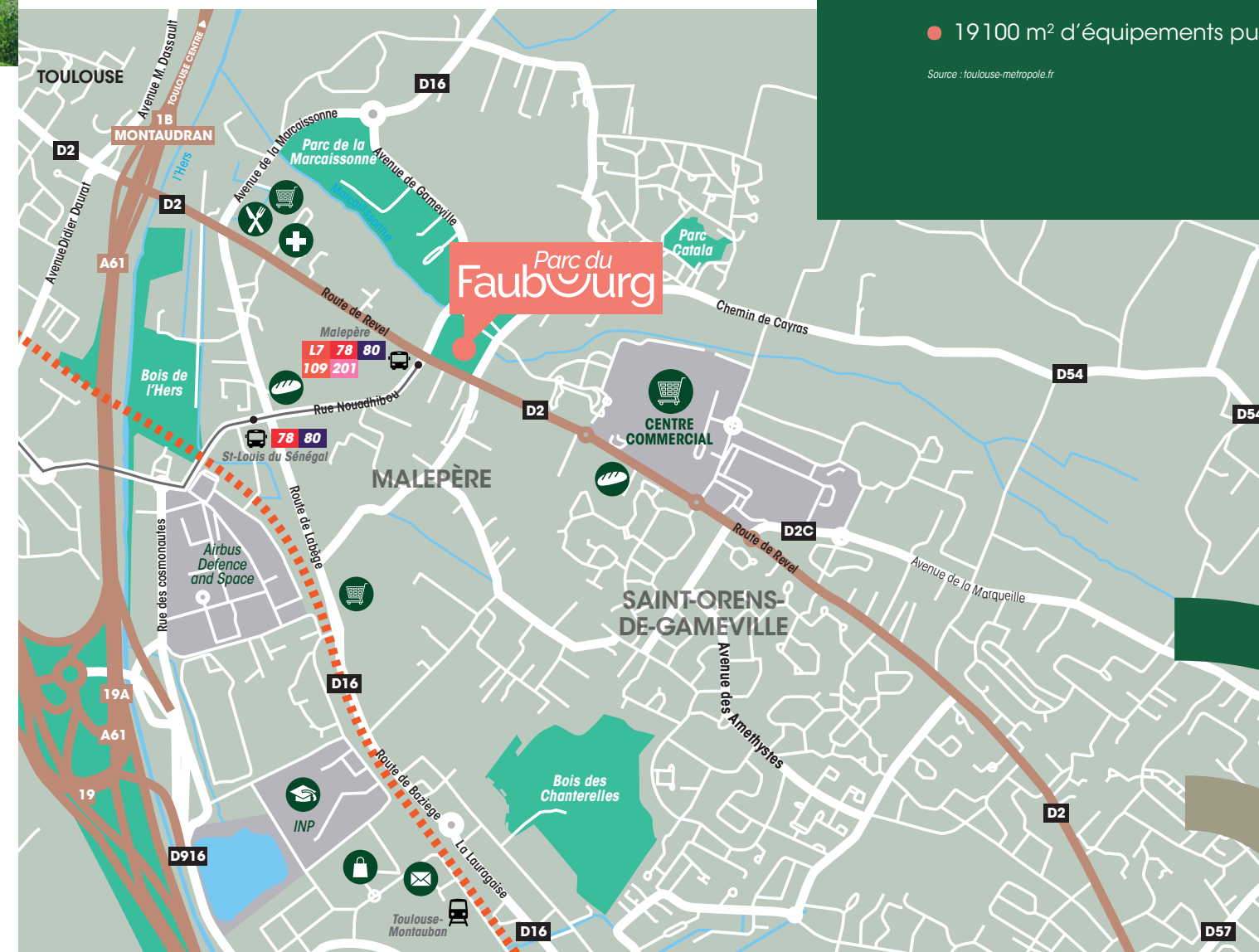
*À 20 min. en voiture de la Place du Capitole. Donnée Googlemaps dans des conditions normales de circulation.

« Prenez
vos quartiers
nature ! »

ENCORE LA VILLE, DÉJÀ LA CAMPAGNE...

- 113 hectares, dont 20 hectares d'espaces naturels et sportifs
- 5000 m² de commerces et services
- 19 100 m² d'équipements publics

Source : toulouse-metropole.fr



Le Parc du Faubourg une architecture nature

UNE RÉSIDENCE VIVANTE & HARMONIEUSE...

Le Parc du Faubourg s'organise en plusieurs îlots d'habitations déployés au cœur d'un remarquable écrin de nature. Le vocabulaire architectural contemporain de la résidence se décline sur l'ensemble des bâtiments.

Tout en séquences, les immeubles alternent les volumétries de 2 à 7 étages, dévoilent des façades ponctuées par des jeux de vides et de pleins, grâce aux espaces extérieurs généreux dont sont dotés tous les logements. **Toitures-terrasses ou à deux pans, les ouvrages se couronnent avec élégance et originalité, augurant d'intérieurs d'exception.**



« Parc du Faubourg est né du désir de créer une adresse qui marie nature et bien-être résidentiel »

...OUVERTE & INTIMISTE

La résidence se distingue par une grande variété d'appartements, du 2 au 5 pièces.

Certains bâtiments coiffés de larges niveaux en attique abritent des biens rares, **les immenses terrasses et les profonds balcons offrent des espaces inédits pour vivre dedans dehors en toute saison.**

À la faveur de belles surfaces et de plans soigneusement conçus, chaque logement procure une sensation de volume, de clarté et d'intimité préservée.

LA FORCE TRANQUILLE D'UNE ARCHITECTURE DÉLICATE

Telle une collection, les îlots d'habitation du Parc du Faubourg affichent une unité de style : **cohérence dans les nuances, mise en œuvre des mêmes matériaux nobles.** Un socle de briquettes aux teintes douces s'harmonise avec les façades révélant des surfaces en enduit ou béton peint, alternant avec une reprise des briquettes en touches. Les menuiseries adoptent les mêmes tonalités délicates. Les barreaudages métalliques des garde-corps présentent différentes orientations qui contribuent à l'animation des façades.

ACCORD PARFAIT ENTRE MINÉRAL ET VÉGÉTAL

Subtilement, les bâtiments s'adaptent à leur environnement immédiat... En retrait de la rue, les balcons filants s'intimisent à la faveur d'un mur-rideau en bardeaux de terre cuite. **Vers le parc, les espaces extérieurs s'ouvrent généreusement, tandis qu'au cœur, la végétation abondante s'allie au rythme des terrasses et balcons pour une confidentialité bien orchestrée.**

L'essentiel du stationnement est disposé en sous-sol pour limiter les nuisances automobiles et préserver l'atmosphère bucolique de la résidence. Des locaux pour les deux-roues sont organisés aux sous-sol ou rez-de-chaussée des bâtiments en veillant à un usage pratique au quotidien.



Le Parc du Faubourg pour vivre la ville autrement



VISITEZ LE
PARC DU
FAUBOURG
EN 3D



QUAND LE MEILLEUR DE LA NATURE S'INVITE CHEZ SOI...

L'implantation des bâtiments du Parc du Faubourg a été dictée par la végétation en place, dans un souci de **conserver les arbres présents et d'enrichir la palette paysagère, d'offrir des îlots de fraîcheur aux résidents**, mais également des refuges à la biodiversité locale.

Cette organisation a aussi pour objectif de réaliser des immeubles bioclimatiques tirant parti des meilleures orientations. Clarté à toute heure du jour, confort thermique, intimité préservée..., **les immeubles sont réalisés en parfaite harmonie avec leur environnement pour un bien-être durable !**

La conception des bâtiments s'accompagne d'initiatives éco-responsables à forte valeur ajoutée pour les résidents comme un réseau de chaleur et la **certification NF Habitat HQE qui garantit un niveau de performance supérieur en matière de confort et qualité de vie, respect de l'environnement et biodiversité, ainsi que dans la maîtrise des consommations.**



CONVIVIALITÉ & PARTAGE

Les aménagements paysagers sont l'atout charme du Parc du Faubourg !

Comme un prolongement naturel des logements, cette oasis de verdure réserve ses secrets au seul plaisir des résidents...

Privilège de l'espace, ce grand parc verdoyant devient comestible... **Des carrés potagers sont mis à disposition pour cultiver ses propres légumes et aromates, enrichis par l'engrais des bacs de compostage. Des arbres fruitiers et des petites baies s'offrent au ramassage par les plus gourmands...**

Au cœur de ce vaste jardin partagé, des mobiliers invitent à la détente et d'autres à organiser un pique-nique en famille, entre amis ou voisins.

Traversé par des cheminements doux, le parc est aussi un espace de promenades, de sport en plein air, tout au long de l'année.

L'ESPRIT DE FAMILLE

Le Parc du Faubourg réunit 7 bâtiments harmonieusement répartis et proposant plusieurs styles d'habitats. Cette conception privilégie un ensemble à taille humaine, tel un hameau au cœur de la nature.

Aubépine, Iris et Tilleul sont des îlots majestueux, épurés et élégants qui présentent des appartements en duplex et de vastes espaces extérieurs.

Acacia et Orea se distinguent par leurs volumes couronnés de niveaux en attique, telles des villas sur les toits.

Peuplier et Lilas, de 1 à 3 étages, ressemblent à des maisons avec leurs jeux de toitures à deux pans et leurs jardins privatifs.

«La priorité est donnée à la convivialité, aux espaces partagés»





Les berges de la Marcaisonne un paysage inspiré



Au Parc du Faubourg, l'accent a été mis sur l'harmonie entre confort résidentiel et environnement paysager, faisant l'écho du cadre naturel de la Marcaisonne.

S'écoulant entre espaces urbains et terrains agricoles, le ruisseau de la Marcaisonne, et le sentier vert qui le borde forment un corridor écologique préservé.

Sous ses fenêtres et à deux pas de la résidence, cet espace de nature est aussi un lieu de promenade privilégié et un parcours sportif apprécié au cœur d'une flore marquée par ses haies bocagères.

«Un environnement naturel privilégié dessiné à la façon d'un paysage.»

Intégré en projet, le Parc de la Marcaisonne est un rendez-vous familial par excellence. Détente et balades à pied ou à vélo sont au programme autour d'un square doté de jeux pour le plus grand bonheur des enfants.

UNE IDENTITÉ PAYSAGÈRE AFFIRMÉE

Dans le respect du paysage de la Marcaisonne, le Parc du Faubourg développe une abondante palette végétale qui se décline entre arbres, arbustes, bosquets et couvre-sol.

Les belles essences de tilleuls, chênes, ormes, érables... **offrent un ombrage appréciable en été, pour se détendre au son des chants d'oiseaux.**

Aux contours des allées et cheminements, petites pervenches, lierre, euphorbes, acanthes... façonnent des tapis naturels chamarrés.

Comme autant de bouquets colorés, les massifs de fleurs se composent de rosiers, iris, gauras et autres valérianes. Les bosquets de troènes, fusains, charmes ou noisetiers apportent du relief et ponctuent le parc de leurs feuillages panachés.

Intrépides, les plantes grimpantes tissent un dialogue complice avec les bâtiments, habillage aussi nuancé que parfumé grâce aux chèvrefeuilles, jasmins étoilés et akébies...



Parc du
Faubourg

toulouse.nexity.fr
05 87 88 11 20