

BAILLARGUES
Nouveau quartier Georges Bizet



*Un projet conçu
comme un îlot construit
autour d'un espace
végétal protégé.*

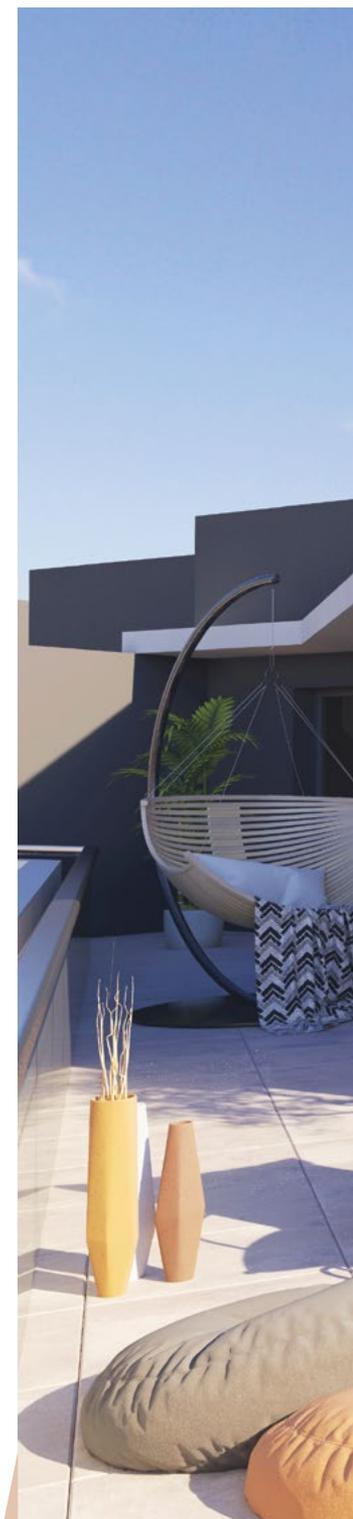
LE MOT DE L'ARCHITECTE

Ilot Boréa est avant tout marquée par le site : un terrain plat et dégagé signalant la fin de l'espace constructible, et protégé par un espace boisé classé de chênes.

Ces éléments ont influencé l'écriture architecturale du projet conçu comme un îlot construit autour d'un espace végétal protégé. Le bâtiment se dresse ainsi sur 3 étages avec pour signal une architecture contemporaine ... de larges terrasses avec des angles surprenants permettront de rompre le linéaire des façades et de créer des vues ouvertes sur le paysage environnant.

Les matériaux seront nobles comme la pierre naturelle et la ferronnerie avec des couleurs naturelles pour mieux s'intégrer. Le hall d'entrée sera majestueux et soigné afin de créer le lien avec les espaces extérieurs largement paysagers. Cette architecture a pour but de créer un lieu propice au bien-être en harmonie avec son environnement.

Nathalie GUÉRIN
ATELIER DE DESIGN ET D'ARCHITECTURE





ÎLOT BORÉA



MONTPELLIER, LE CŒUR DU GRAND SUD

Ville de l'innovation, ville audacieuse, ville jeune et dynamique, Montpellier a bâti sa notoriété sur son capital économique et culturel pour entrer dans l'ère du XXI^{ème} siècle résolument tournée vers la modernité.

Montpellier, au cœur de l'arc Espagne – Italie, est reconnue pour sa qualité de vie propice au bien-être. Ouverte sur la mer, protégée par ses collines cévenoles, la ville jouit d'un climat clémente avec 330 jours de soleil et offre à ses 288 000 habitants plus de 1 000 hectares de verdure, parcs et jardins.

Attractive, la métropole accueille de nombreux sièges sociaux, comme DELL, Vestas, Asics et des centres de recherche de grandes entreprises telles Alstom, Sanofi, IBM.

S'il est une métropole qui a su concilier audace architecturale et patrimoine historique, développement des infrastructures et respect de l'environnement, richesse culturelle et force économique ; c'est bien Montpellier !



MOBILITÉ

À 3h30 en TGV de Paris
et 3h de Barcelone

À 2h30 de Toulouse en voiture

Aéroport Montpellier - Méditerranée
46 destinations directes

36 lignes de bus et 4 lignes
de Tramway

160 km d'aménagement cyclable
et 54 stations de vélo



ÉCONOMIE

21 000 entreprises

18 parcs d'activités

Industrie spécialisée dans
le tertiaire supérieur
(TIC, pharmacie, biotechnologies)

Métropole labellisée French Tech



DÉMOGRAPHIE

7^{ème} Métropole Française

Ville de 282 000 habitants

Aire urbaine de 616 000 habitants

Ville à la croissance démographique
ininterrompue depuis plus
de 70 ans



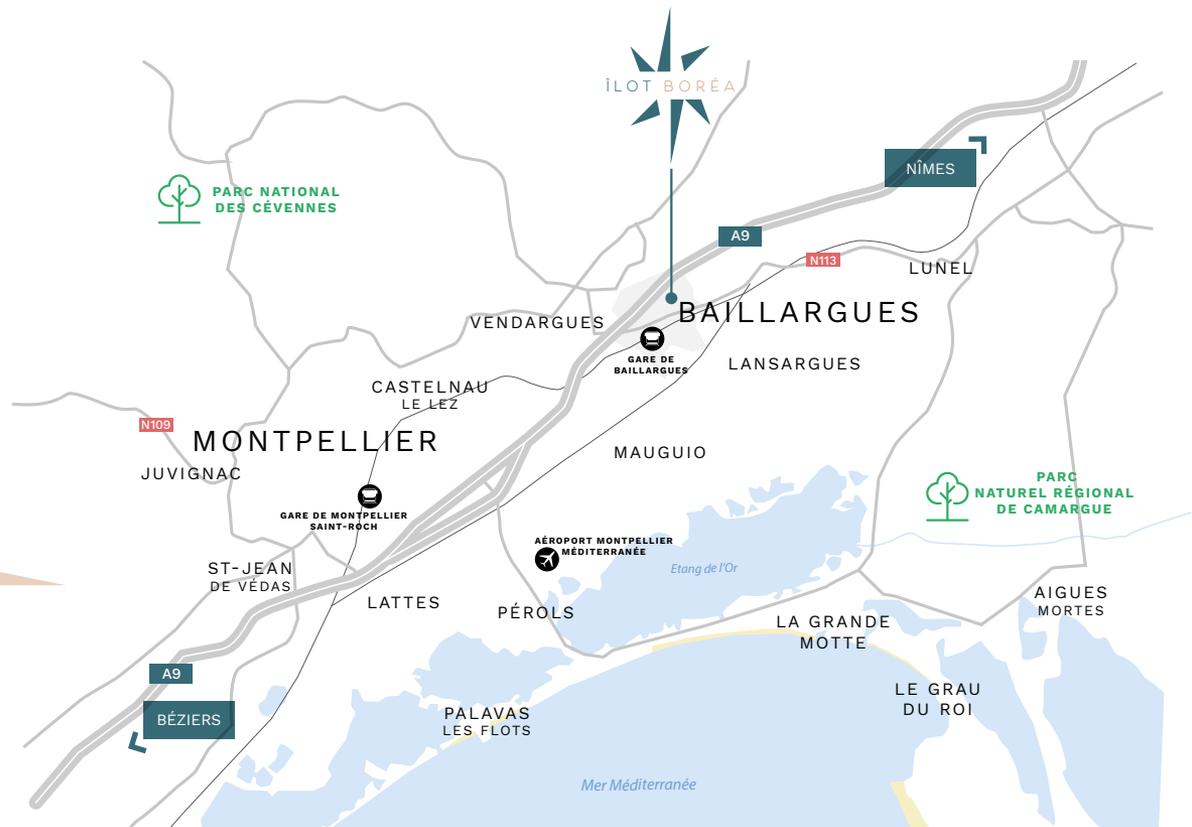
ENSEIGNEMENT

3^{ème} ville où il fait bon étudier
(classement Etudiant 2018-2019)

70 000 étudiants soit près
de 25% de la population

4 universités

5 écoles d'ingénieurs



BAILLARGUES, PORTE D'ENTRÉE DE L'EST DE LA MÉTROPOLE

C'est une vie de village pour ses quelques 7 500 habitants à moins de 20 min de la mer et de l'étang de l'Or. Entourée de vignes et de garrigues, la ville a su se développer et bénéficier du dynamisme de la 7^{ème} métropole française dans le respect de son authenticité et de son histoire pour offrir un cadre de vie privilégié. Au carrefour des principaux axes routiers – A9 (Orange/Narbonne) et RN113 (Nîmes/Montpellier), Baillargues est également desservie par le TER. Véritable Pôle d'Echanges Multimodal, 1^{ère} halte ferroviaire de la Région, la gare de Baillargues ouvre sur la cité montpelliéraine en tout juste 8 min grâce à 40 trains quotidiens.

Baillargues, c'est aussi la proximité de grands pôles commerciaux pourvoyeurs d'emplois et qui satisferont toutes vos envies :

- Le centre commercial Odysseum avec ses 100 boutiques (Apple Store, Calvin Klein, Guess, H&M, Décathlon, Darty, Ikea, ...) et son cinéma multiplexe Gaumont
- Le centre commercial Grand Sud et ses 75 boutiques.



SAINT-BRÈS

ÎLOT BORÉA

Au-delà de la promesse de jouir d'une situation géographique prisée, Baillargues peut s'enorgueillir de nombreux atouts avec une offre culturelle, sportive, et d'équipements riche et variée.

BAILLARGUES, CALME ET QUIÉTUDE AVEC TOUTES LES COMMODITÉS

Déjà dotée d'un site unique en France d'activités sportives innovantes et haut de gamme, la ville de Baillargues investit pour l'avenir et projette la création d'un parc de loisirs arboré " Gérard Bruyère " de 12 hectares à l'horizon 2020, sans équivalent sur le territoire.

Un lac de wakeboard, un parc de loisirs, des jeux pour enfants, une zone de pêche " no kill ". Tout y sera pour se rafraîchir en été, se distraire ou se ressourcer tout au long de l'année !



ÎLOT BORÉA

AU COEUR DU NOUVEAU QUARTIER GEORGES BIZET :

La résidence Îlot Boréa s'inscrit dans un environnement agréable avec de beaux espaces végétaux pour un cadre de vie recherché comprenant :



UN QUARTIER PAVILLONNAIRE



UN COMPLEXE SPORTIF
ROGER BAMBUCK
(tennis, terrains de foot
synthétiques, gymnase)



LE BOIS DE CHÊNES VERTS



UN NOUVEL EHPAD



50

APPARTEMENTS
2, 3 & 4 PIÈCES





ÎLOT BORÉA

UNE ARCHITECTURE,
À L'ESPRIT ÉPURÉ ET AÉRÉ

La résidence semble se poser en suspension et s'anime tel le ressac le long d'un îlot végétal lové au centre de la parcelle, espace de détente et de calme.

À l'image de la Métropole Montpellieraine, l'enveloppe extérieure de la résidence en seulement R+3 se veut contemporaine et travaillée avec de larges terrasses, véritable espace de vie extérieure, mises en valeur par une casquette sobre et des garde-corps asymétriques.

Le choix d'un ton de façade principalement uni blanc vient contraster avec les brise vues et attiques qui se parent de ton de gris ou anthracite pour faire résonance avec les garde-corps métalliques et menuiseries.



**BÂTIMENT À HAUTE
PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE**

LES PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

- Résidence sécurisée et connectée (portail automatique avec commande depuis Smartphone, réception des appels interphone et commande d'ouverture de la porte du hall depuis smartphone et digicode)
- Deux places de stationnement par logement
- Ascenseurs
- Résidence entièrement clôturée
- Espaces verts arborés

LA SÉRÉNITÉ D'UN QUARTIER PRISÉ

À deux pas de toutes les commodités, dans un cadre vert préservé, la résidence s'inscrit au sein d'un nouveau quartier qui affirme une volonté de limiter son impact environnemental.

Pour le confort et la quiétude du quotidien des résidents, les logements sont intelligents et connectés et les places de stationnement sont majoritairement en sous-sol accessible par un ascenseur qui dessert tous les étages.

La végétalisation des espaces communs et la plantation d'essences locales qui agrémentent le patio et les haies mitoyennes créé un projet durable respectueux de l'intimité de ses résidents.





LES PRESTATIONS DES LOGEMENTS

- Logements connectés et intelligents, technologie Somfy (gestion à distance des volets roulants, du chauffage et consommations)
- Salles de bains équipées (baignoire ou douche, meuble simple ou double vasque, selon plan, avec miroir et led, radiateur sèche-serviettes)
- Carrelage en grès émaillé 60X60 dans toutes les pièces pour les T4 et en 45x45 dans les T2 et T3
- Placards équipés (étagères et penderies)
- Chauffage individuel par chaudière au gaz à condensation
- Portes palières d'entrée à âme pleine (isolation phonique et thermique) et serrure 3 points
- Peinture lisse dans toutes les pièces
- Baies coulissantes en aluminium
- Volets roulants électriques sur l'ensemble des baies

LES POINTS FORTS



UNE GARE MULTIMODALE :
Montpellier en 8 min par
40 trains quotidiens



UN ACCÈS FACILE
À MONTPELLIER
et aux bassins d'emplois



UN PROGRAMME
À HAUTE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE



UNE ARCHITECTURE
CONTEMPORAINE,
sobre et élégante



SERVICES COMMERCES

- À 8 min / Centre-ville (tous commerces)
- À 2 km / Zone d'activités "La Biste"
(Intermarché, Mc Donald's et des commerces spécialisés)
- À 5 km / Zone d'activités de Saint-Aunès (E.Leclerc, Leroy, Merlin, Orchestra)
- À 1,3 km / Pharmacie
- À 12 km / Centre Commercial Odysseum

ÉDUCATION

- À 650 m / Maternelle Antoine Geoffre
- À 1 km / Collège Le Bérange
- À 1,1 km / Ecoles élémentaires Jacques Brel et Georges Brassens
- À 1,4 km / Crèche Les Petits Chaperons Rouges
- À 4 km / Ecole Privée Bilingue Internationale de la maternelle au Lycée
- À 10 km / Lycée Georges Pompidou

LOISIRS

- À 650 m / Complexe sportif Roger Bambuck
- À 1,6 km / Parc Gerard Bruyère
- À 3,8 km / Golf Hôtel Spa Massane : parcours de 18 trous, centre d'entraînement, espace bien-être

ÉCO-MOBILITÉS

- À 350 m / Ligne 29, arrêt Paradis
- À 2 km / Gare multimodale de Baillargues
- À 2,7 km / Ligne 21, arrêt Gare de Baillargues



11 bis Chemin de la Croix d'Avignon, 34670 Baillargues
MAIL / contact@groupeflot.fr TEL / 04 67 99 43 00

www.groupeflot.fr