

Le murmure de  
**'Olivier**



# Saint-Orens de Gameville

En ville, naturellement !

## Naturellement urbaine

Saint-Orens de Gameville a pour elle bien des atouts.

Sa situation en première couronne Sud-Est de l'agglomération toulousaine lui confère naturellement le luxe de tenir la porte ouvrant le passage vers le Lauragais et la Méditerranée.

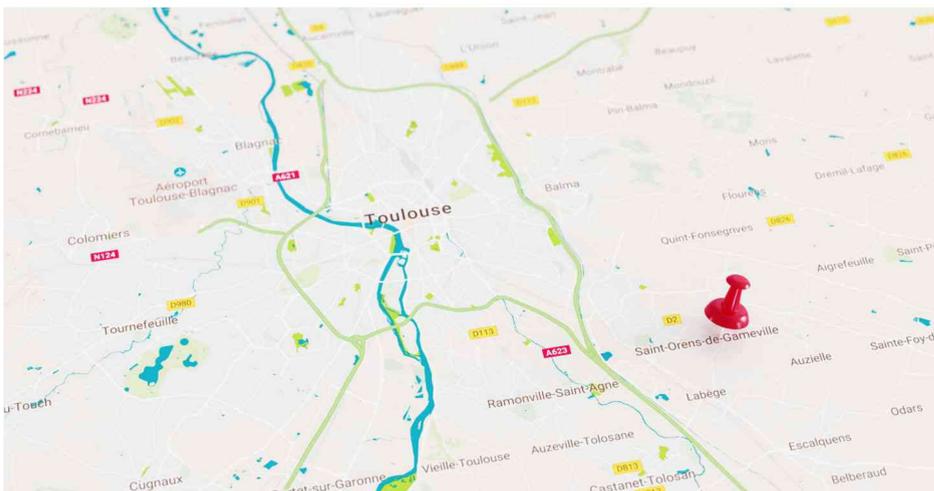
Mais elle est aussi une ville de près de 13 000 habitants, dont la croissance démographique, issue du dynamisme de la métropole toulousaine, n'a modifié en rien son ADN résidentiel, revendiqué ici depuis fort longtemps.

Saint-Orens bénéficie ainsi d'un tissu commercial intense (petits commerces et grandes surfaces) et d'une offre de services tonique, ainsi que de très enviabiles infrastructures éducatives, avec par exemple la présence de deux collèges et d'un lycée.

En parallèle, et malgré ces signes ostensibles d'appartenance à son temps et à son territoire, la ville a su garder et renouveler un lien privilégié à la nature environnante.

En repensant au trait d'humour d'Alphonse Allais, « On devrait construire les villes à la campagne car l'air y est plus pur ! », se pose immédiatement une question pertinente.

Entre urbanité et nature, pourquoi choisir ?



## Cadre de vie

### LES SERVICES

- Centre commercial les Arcades (SPAR)
- Centre commercial Saint-Orens (Leclerc)
- Commerces de centre ville : restaurants, boucherie, boulangerie...
- Médical : médecins, pharmaciens, dentistes, infirmiers, laboratoires...

### L'EDUCATION

- Maison de la petite enfance et plusieurs autres crèches
- Ecole maternelle et primaire Catala
- Ecole maternelle et primaire Corail
- Ecole maternelle et primaire Henri Puis
- Collège René Cassin
- Collège Jacques Prévert
- Lycée de l'Espace Pierre Paul Riquet

### LES TRANSPORTS

- Ligne 78 desservant par l'avenue de Gameville un trajet allant du Lycée de Saint-Orens à l'université Paul Sabatier (connexion métro Ligne B et téléphérique urbain Téléo)
- Autres lignes Tisséo desservant la commune : L7, 79, 83, 109, TAD 201 (transport à la demande)
- Pour les jeunes, la Navette'Orens
- Pour les "aînés" la Navette Seniors
- Pour les enfants, des transports scolaires organisés par le Conseil Départemental de Haute-Garonne



## RT2012

Le programme répond à la réglementation thermique RT2012 applicable à la date du permis de construire. La conformité à cette réglementation peut s'obtenir de manière diverse selon les solutions techniques retenues.

L'équipe de conception a opté, concernant le bâtiment A, pour un équipement individuel au gaz assurant la production d'eau chaude et le chauffage, l'électricité venant en complément pour les autres usages (éclairage, appareils électro-ménagers...).

Le bâtiment B, trois appartements aux allures de maisons de ville imbriquées, est doté d'un système de pompe à chaleur double usage apte à produire économiquement eau chaude sanitaire et chauffage, l'électricité venant ainsi satisfaire tous les usages énergétiques du logement sans recourir au gaz.

Ces choix énergétiques rendent chaque habitant autonome dans la gestion de ses besoins, par des systèmes de production individuels simples à appréhender et à gérer.

L'isolation thermique s'appuie, pour l'essentiel, sur un doublage intérieur et, sous toiture, sur une isolation en laine de verre d'une épaisseur variable selon la position et la nature des ouvrages.



## Le murmure de l'Olivier

Mais qui peut spontanément entendre le murmure de l'Olivier ?

L'explication est simple. A chaque programme immobilier son histoire.

Et sa petite histoire ?

« Le murmure de l'Olivier » suggère en effet, en une anecdote soufflée par le vent d'Autan, le souvenir ancien d'une petite forge locale et de son maître des lieux, un certain Olivier.

Anecdote directement reçue du dernier titulaire de la propriété, envers qui la logique d'un passage de témoin « d'Olivier à olivier » prend la forme d'un remerciement de connivence.

La lignée des « Olivier » va donc se poursuivre par la forme d'un alter ego d'une autre branche !

Le tout, bien sûr, dans le cadre de l'aménagement végétal de la résidence, dont l'espace de repos fleuri et agrémenté de bancs, situé au calme entre les deux bâtiments.

Ceci illustrant une certaine idée de qualité de vie au naturel, et néanmoins urbaine, opportunément confortée par quelques réalités pratiques :

- un parking automobile en sous-sol de 27 places, plus 7 places en aérien
- des locaux 2 roues disponibles en sous-sol et en rez-de-chaussée
- une résidence intimiste comprenant un local tertiaire et 16 logements, répartis en deux volumes distincts
- un ascenseur unique, desservant également le sous-sol
- des terrasses ou loggias offrant un espace extérieur à chaque logement
- des matériaux traditionnels et valorisants en façade et en toiture
- des prestations intérieures contemporaines, à la fois esthétiques et pérennes
- la proximité des commerces et services d'un centre bourg vivant

Autant d'arguments qu'on aurait spontanément envie de murmurer... un peu plus fort ?

### Le plaisir de l'Architecte ...

*Entre Avenue et Jardin de cœur d'îlot, « Le Murmure de l'Olivier » a été pensé pour s'intégrer au site, urbanité côté avenue et esprit pavillon côté jardins.*

*Des logements lumineux, avec surfaces généreuses et des extensions sur jardins ou loggias, offrent une habitabilité optimum en toute intimité.*

*Parkings en sous-sol et placette en front de rue, espaces verts ombragés complètent la qualité d'usage de la résidence.*

*L'architecture de composition traditionnelle, avec tuiles et briques conservera l'image originale dans le temps et ainsi l'Envie d'Habiter au centre de Saint-Orens.*

Henri Balducchi - B,M&B Architectes

# Le murmure de l'Olivier



Pôle universitaire

Airbus  
Defence and Space

Halle de la Machine

École maternelle du Corail

Altigone

Cité de l'Espace

Centre commercial  
Saint-Orens

Mairie

Pharmacie

Clinique Capio

École Primaire  
Henri Puis

Les Halles  
de Gameville

Centre commercial  
Les Arcades

Parc Massot

École Maternelle  
Henri Puis

Tennis club

Voie verte

Espace Lauraguais

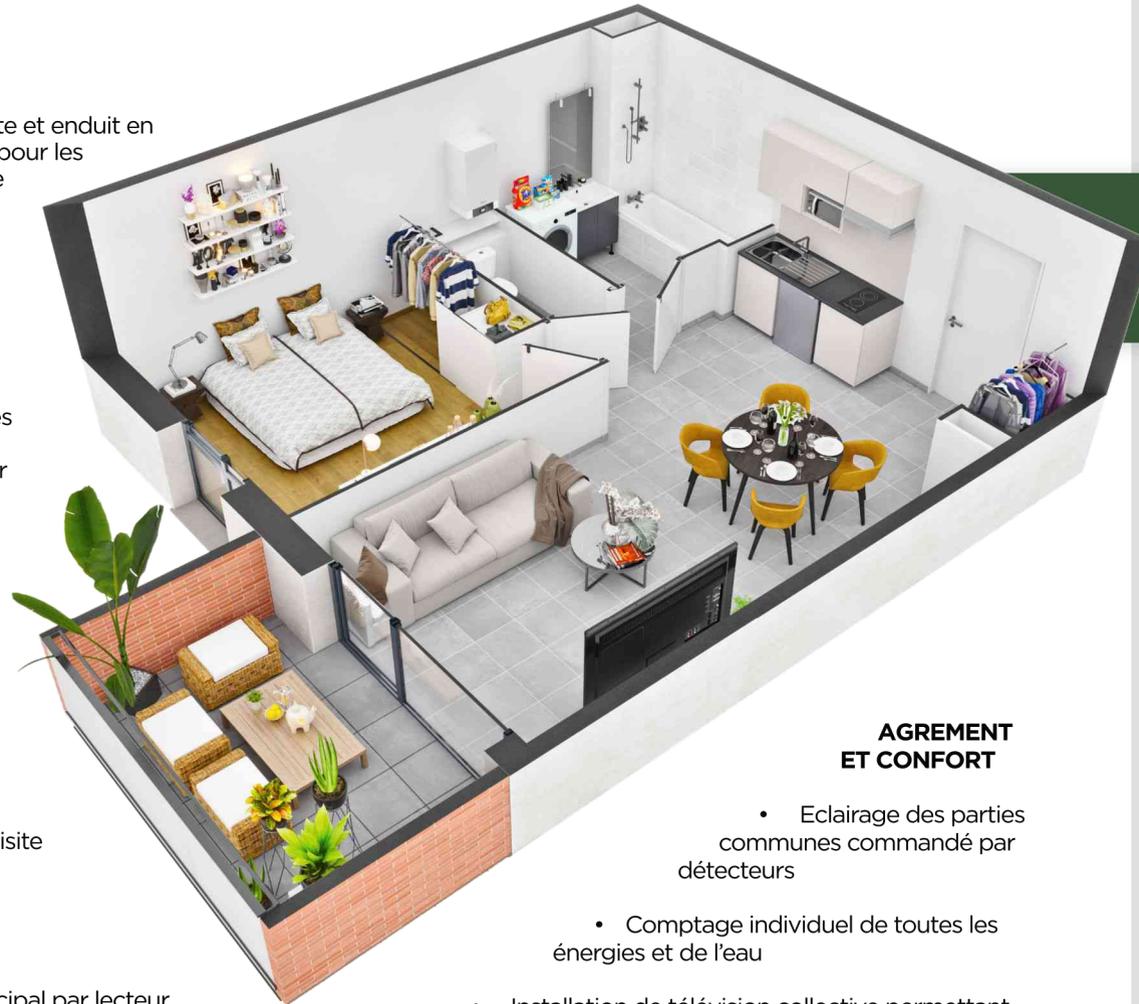
Maison de la  
petite enfance

## LES BASIQUES

- Matériaux pérennes et de qualité : terre cuite et enduit en façade, toiture en tuiles de terre cuite, zinc pour les descentes pluviales et gouttières, portes de hall en aluminium thermolaqué
- Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage isolant, volets roulants à manoeuvre manuelle sauf volet roulant électrique dans les séjours
- Loggias ou terrasses pour tous les logements, avec une finition de sol en lames bois traité autoclave classe 4 ou carrelage sur plots réglables, point lumineux extérieur et prise étanche
- Carrelage grès 45 x 45 sauf parquet stratifié à lames larges en chambres
- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière gaz individuelle (bât A) ou pompe à chaleur double usage (bât B)
- Robinetterie par mitigeurs avec système d'économie d'eau
- Baignoire en acier émaillé avec trappe de visite et tablier faïencé, ou douche à l'italienne

## SECURITE ET COMMUNICATION

- Système de gestion de l'accès piétons principal par lecteur de badges Vigik et platine de rue avec caméra vidéo couleur
- Stationnements en sous-sol, locaux 2 roues au sous-sol et en rez-de chaussée
- Portes palières isolantes avec oëlleton, fermeture 3 points et système anti-dégondage, clés sur organigramme
- Détecteur de fumée avec pile au lithium garantie 10 ans
- Visiophone couleur dans chaque appartement pour gérer l'entrée des visiteurs
- Pré câblage fibre optique jusqu'au logement
- Tableau électrique incorporant un emplacement pour une box internet, avec câblage permettant aux prises téléphoniques RJ 45 de recevoir également des données numériques



## AGREMENT ET CONFORT

- Eclairage des parties communes commandé par détecteurs
- Comptage individuel de toutes les énergies et de l'eau
- Installation de télévision collective permettant de capter aussi bien la TNT que les principaux bouquets satellitaires
- Cuisines aménagées avec plan de travail et crédence en stratifié, évier, plaque vitrocéramique, hotte aspirante et meubles bas et hauts
- Salles de bains avec meuble vasque, miroir et éclairage, radiateur sèche-serviettes et faïence du sol au plafond autour de la baignoire ou de la douche
- Placards équipés (selon plans), plus cellier/rangement dans les T3 et T4

## LE PETIT PLUS A VIVRE

Le service unique et original de chariots en libre-service pour faciliter le transport des courses entre le sous-sol et son logement

## Exemple de T2

Au-delà des qualités intrinsèques de son environnement ainsi que du soin apporté à l'étude des plans, « Le murmure de l'Olivier » permet aux acquéreurs de bénéficier des dispositifs nationaux :

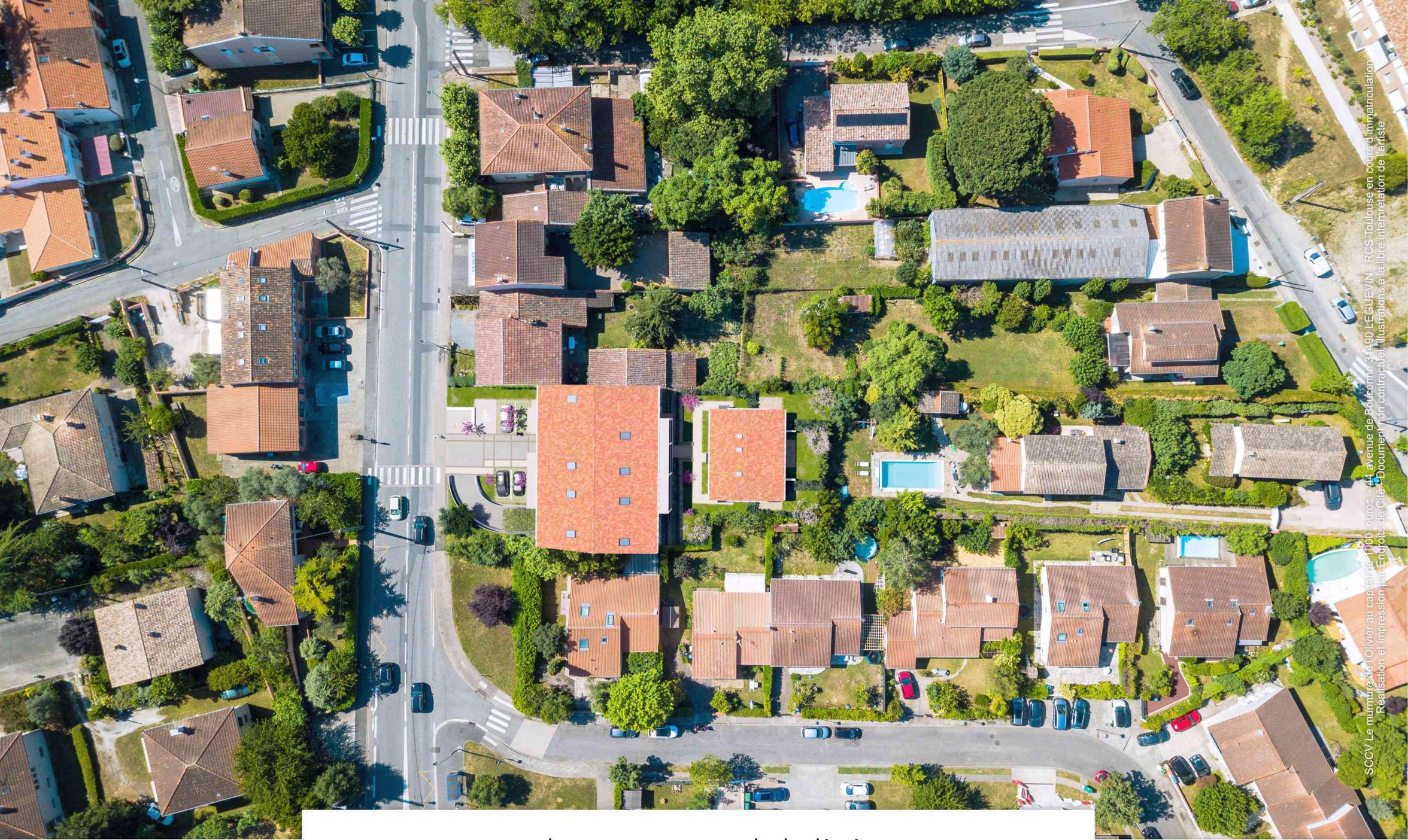


Eligibilité au prêt à taux zéro (PTZ) pour l'accession à la propriété



Eligibilité au dispositif d'investissement locatif PINEL

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Pour plus d'informations, consultez le site [www.lemurmuredelolivier.com/dispositifs](http://www.lemurmuredelolivier.com/dispositifs)



SCCV Le murmure de Olivier au capital de 1000 euros, 64 avenue de Bouconne 31490 LEGUEVIN - RCS Toulouse en cours d'immatriculation  
Réalisation et impression par Endroits de Cité - Document non contractuel - Illustrations à la libre interprétation de l'artiste



[www.lemurmuredelolivier.com](http://www.lemurmuredelolivier.com) 

