

# Les 'Oh! de Saint-0

à Saint-Orens de Gameville (31650)



# Saint-Orens de Gameville

Quand la nature s'invite en ville...



## Des atouts au naturel

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

Située en première couronne de l'agglomération toulousaine, elle s'offre d'abord le luxe de tenir la porte Sud-Est de la métropole Occitane, celle qui ouvre le passage vers le Lauragais et la Méditerranée.

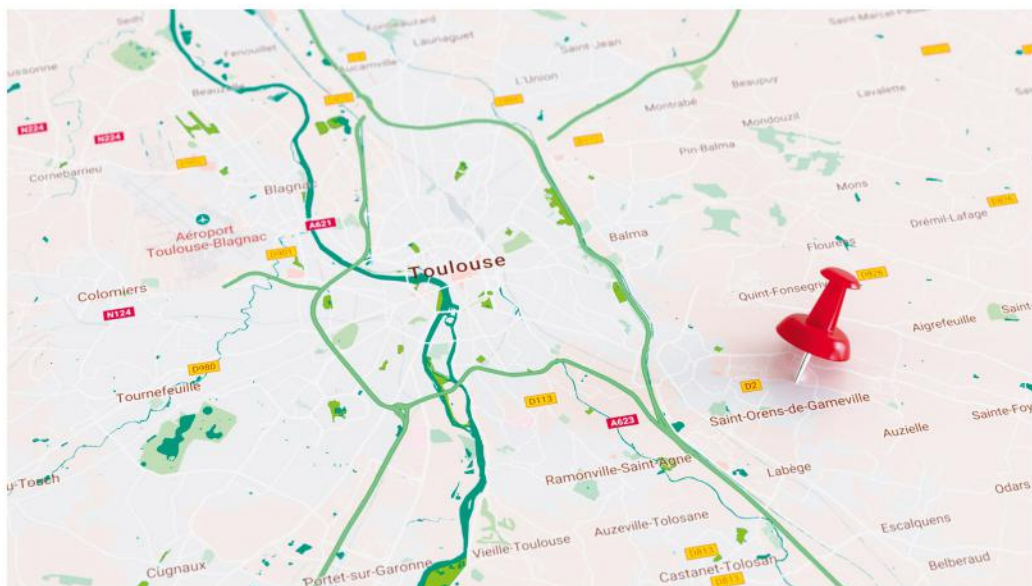
Mais elle est aussi une ville de 12 000 âmes, dont la croissance démographique, issue du dynamisme toulousain, n'a pas modifié l'ADN résidentiel revendiqué depuis fort longtemps.

Saint-Orens conserve ainsi un tissu commercial (petits commerces et grandes surfaces) et de services tonique, et des infrastructures éducatives très enviables, 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.

Ce qui fait d'elle une ville de plein exercice... et donc capable de s'acquitter de tous ses devoirs !

... Envers ses heureux habitants.



## Le parfait équilibre

### LES SERVICES

- Commerces de centre ville
- Centre commercial Saint-Orens

### 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 83 desservant depuis l'avenue de la Marqueille le terminus de Métro à la station Balma-Gramont
- Autres lignes Tisséo desservant la commune : L7, 78, 79, 109 et 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.



### RT 2012

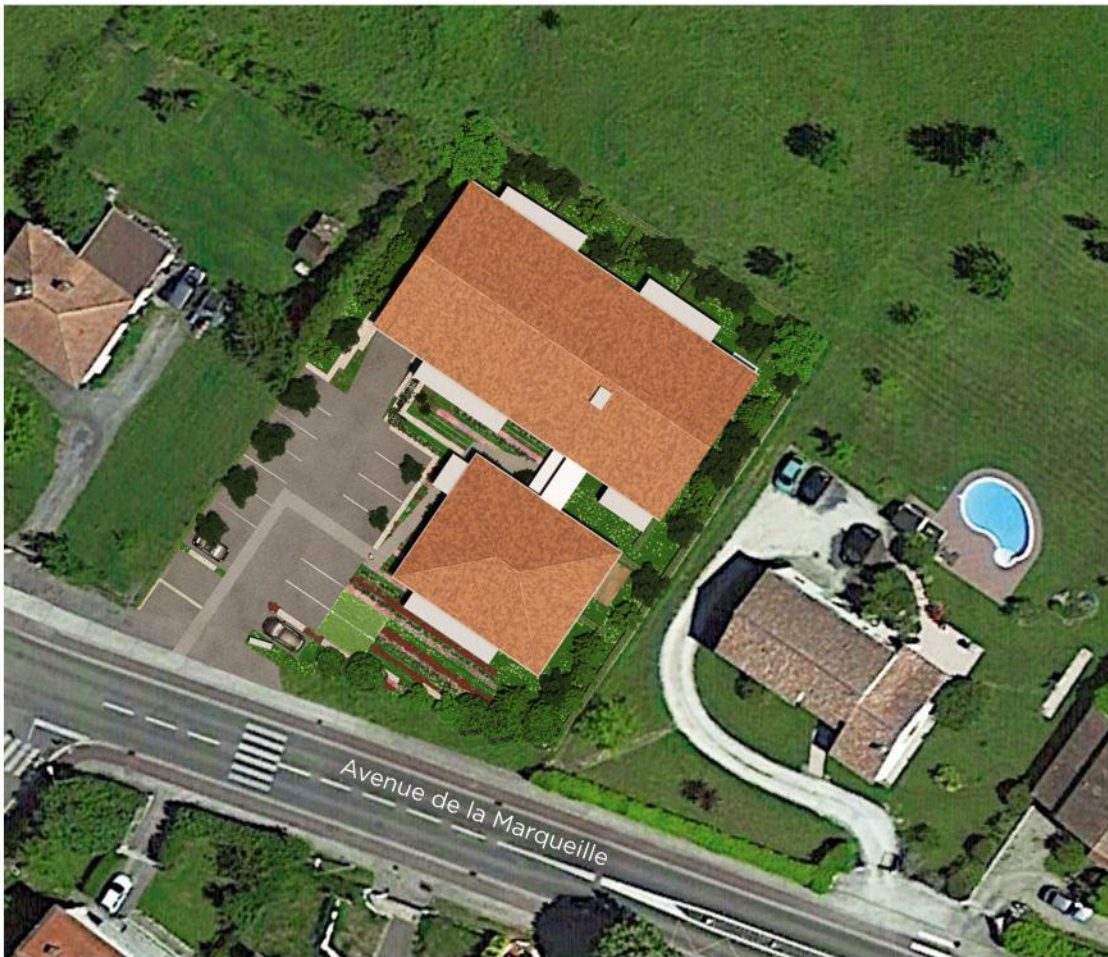
Le programme répond bien entendu à la dernière réglementation thermique en vigueur, dite RT 2012.

La conformité à cette réglementation thermique 2012 peut s'obtenir de manière très variée selon les solutions techniques retenues.

L'équipe de conception a validé pour « Les Oh! de Saint-O » un principe d'équipement individuel au gaz pour la production d'eau chaude sanitaire et pour le chauffage, l'électricité venant en complément pour l'ensemble des autres usages (éclairage, appareils électro-ménagers...).

L'idée est de rendre chaque habitant de la résidence autonome dans la gestion de ses besoins, sans recourir à un équipement collectif de production.

L'isolation thermique s'appuie, pour l'essentiel, sur un doublage intérieur et, sous toiture, sur une isolation en laine de verre soufflée d'une épaisseur de 35 cm.



## De prise en surprise : La petite histoire des Oh! de Saint-O

Tout commence de manière fort habituelle.

Comment prendre en compte les attentes légitimes des futurs acquéreurs et habitants ?

L'histoire d'une banale prise en compte, finalement ?

Pas tout à fait... car, à l'analyse, la prise se révèle pleine de surprises !

Et, côté surprises, Saint-O, comme les toulousains aiment à appeler Saint-Orens, mérite mieux qu'un simple O.

D'où l'évidence d'un « Oh ! » de circonstance, pour marquer le plaisir d'un étonnement gourmand ?

Ce qui nous amène naturellement au chapitre des (bonnes) surprises :

- ♥ L'intégration harmonieuse au tissu urbain, entre le centre de Saint-Orens et Toulouse ville, à moins de 10 kms à vol d'oiseau du Capitole
- ♥ L'environnement bucolique de ce nouveau patrimoine immobilier offrant au regard, côté jardin, une vue sereine et dégagée sur une prairie naturelle en pente douce
- ♥ La présence appréciée des promeneurs, piétons ou cyclistes, d'un cheminement apaisé en rive de la Marcaïssonne pour d'agréables parenthèses ou un trajet alternatif menant aux portes du centre commercial Saint-Orens
- ♥ « Small is beautiful » ! La petite taille du programme : 20 logements seulement, répartis sur 2 niveaux
- ♥ Une architecture intimiste et soignée
- ♥ L'originalité et la qualité des aménagements paysagers extérieurs
- ♥ Des prestations pérennes et contemporaines
- ♥ La proximité de la nature, des services et des commerces

A apprécier en toutes saisons, et sans modération !

*Le plaisir de l'Architecte...*

*Cela a été de réaliser une résidence avec délicatesse, à taille humaine, en frange de la cité, avec vue sur la coulée verte de la Marcaïssonne.*

*Matériaux traditionnels assemblés avec modernité contribueront à créer un écrin de douceur d'habiter.*

*Henri Balducchi - B,M&B Architectes*

**LES PROVINCES**  
GROUPE IMMOBILIER

OCCITANIE  
TOULOUSE MÉTROPOLE  
FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS

# Les Oh! de Saint-O



Lycée Pierre-Paul Riquet

Cinéma Gaumont

Mairie

Enova Labège

Altigone

Terrains de sport

Centre commercial Labège 2

Ecoles maternelle et élémentaire du Corail

Pôle universitaire

CHU Toulouse

Airbus Defence and Space

Cité de l'espace

Clinique Capio

Toulouse Centre

Toulouse Aerospace

Centre commercial Saint-Orens

Tennis club

Voie verte

**Les Oh! de Saint-O**

○ Zone naturelle

**T3**  
(n°101)



**T2**  
(n°104)



#### PARTIES COMMUNES

- Matériaux pérennes et de qualité : composition de plaquettes de terre cuite et d'enduit en façades, toiture en tuiles terre cuite, gouttières et descentes pluviales en zinc, porte de hall en aluminium thermolaqué
- Murs séparatifs entre logements et entre logements et parties communes réalisés en béton banché
- Système de gestion des entrées dans les parties communes par lecteur de badges Vigik, platine de rue avec caméra vidéo couleur devant la porte du hall
- Eclairage des parties communes commandé par détecteurs et par horloge astronomique ou cellule photoélectrique pour les extérieurs
- 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
- Stationnements en sous-sol et aériens, locaux 2 roues au sous-sol et au rez-de-chaussée

#### LOGEMENTS

- Balcons ou terrasses pour tous les logements, avec une finition de sol en lames bois traité autoclave classe 4, point lumineux extérieur et prise étanche
- Portes palières isolantes avec œillette, fermeture 3 points et système anti-dégondage, clé sur organigramme
- Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage isolant et remplissage gaz Argon, occultation par volets roulants à tringle sauf volet roulant électrique dans les séjours
- Carrelage scellé sur chape, de dimension 45 x 45 dans toutes les pièces, sauf parquet stratifié à lames larges en chambres
- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière gaz individuelle
- Robinetterie par mitigeurs avec système d'économie d'eau
- Cuisines aménagées avec plan de travail, évier, plaque vitrocéramique, hotte aspirante et meubles bas et hauts
- Salles de bains avec meuble vasque, miroir, spots ou bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes et faïence du sol au plafond autour de la baignoire
- Baignoire en acier émaillé de 170 cm, avec trappe de visite amovible et tablier recouvert de faïence
- Rangements : placards équipés dans l'entrée et dans une chambre, plus cellier dans les T3
- 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 tableau du logement
- Tableau électrique incorporant un emplacement pour une box internet, avec câblage permettant aux prises téléphoniques RJ45 de recevoir également des données numériques

Au-delà des qualités intrinsèques de son environnement ainsi que du soin apporté à l'étude des plans, les Oh! de Saint-O permettent aux acquéreurs de bénéficier des dispositifs nationaux.



Eligibilité au dispositif d'investissement locatif PINEL



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



Les Oh! de Saint-O - SCI au capital de 1000€ - 04 207 970 RCS Toulouse - 44 avenue de Bouconne 31490 Lequevin  
Réalisateur et Impression par Martin Vaisse - Document non contractuel, illustrations à la libre interprétation de l'artiste.

[www.lesohdesainto.fr](http://www.lesohdesainto.fr) 

Les Oh! de Saint-O

