

# Esprit d'Ouvertures

à Aussonne (31840)



# Aussonne

Une exposition idéale...

## A la rencontre de la lumière

Aussonne fait partie de ces bourgs traditionnels qui se muent spontanément de chrysalide en papillon.

Dans le sillage de TOULOUSE, qu'elle accompagne sur les chemins de la croissance démographique et du dynamisme économique, la transformation est spectaculaire : plus de 7000 habitants contre 5400 âmes en 2006...

Il faut bien avouer que la situation naturelle d'Aussonne, au Nord-Ouest de l'agglomération toulousaine, très proche des sites aéronautiques et aeroportuaires, lui confère un statut privilégié dans un environnement favorable.

Et comme un bonheur n'arrive jamais seul, surtout quand une bonne étoile veille au grain, l'arrivée imminente du Parc des Expositions, le « PEx », va renforcer le pouvoir de séduction d'Aussonne, grâce à ce surcroît de visibilité et à ses inévitables retombées économiques.

Congrès, salons professionnels, activités tertiaires, hôtellerie, restauration, le tout sur plus de 200 000 m<sup>2</sup>.

Dès lors, comment ne pas capter la lumière quand une si belle ouverture vous expose... à la réussite ?



## Tout à proximité

### LES SERVICES

- Commerces de proximité : boulangerie, boucherie-charcuterie, primeur...
- Supermarché : Carrefour Market...
- Restaurants
- Médical : médecins, pharmacies...
- Loisirs et sports : terrains de sport, associations, lac d'Aussonne...

### PETITE ENFANCE ET ENSEIGNEMENT

- 3 crèches : Prunel, Lucie Aubrac et Gros Câlin
- Groupe scolaire primaire Louise Michel
- Groupe scolaire primaire Jules Ferry
- Collège Germaine Tillion

### LES TRANSPORTS

- Ligne 71 Tisséo qui rejoint le tramway station Andromède Lycée
- Ligne 62 desservant Toulouse - Réseau Arc-en-ciel
- TAD 118 desservant Colomiers-Gare SNCF
- TAD 120 desservant Aéroconstellation
- Mobibus pour les personnes à mobilité réduite
- Pour les enfants, des transports scolaires organisés par le Conseil Départemental de Haute-Garonne.



## RT 2012

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

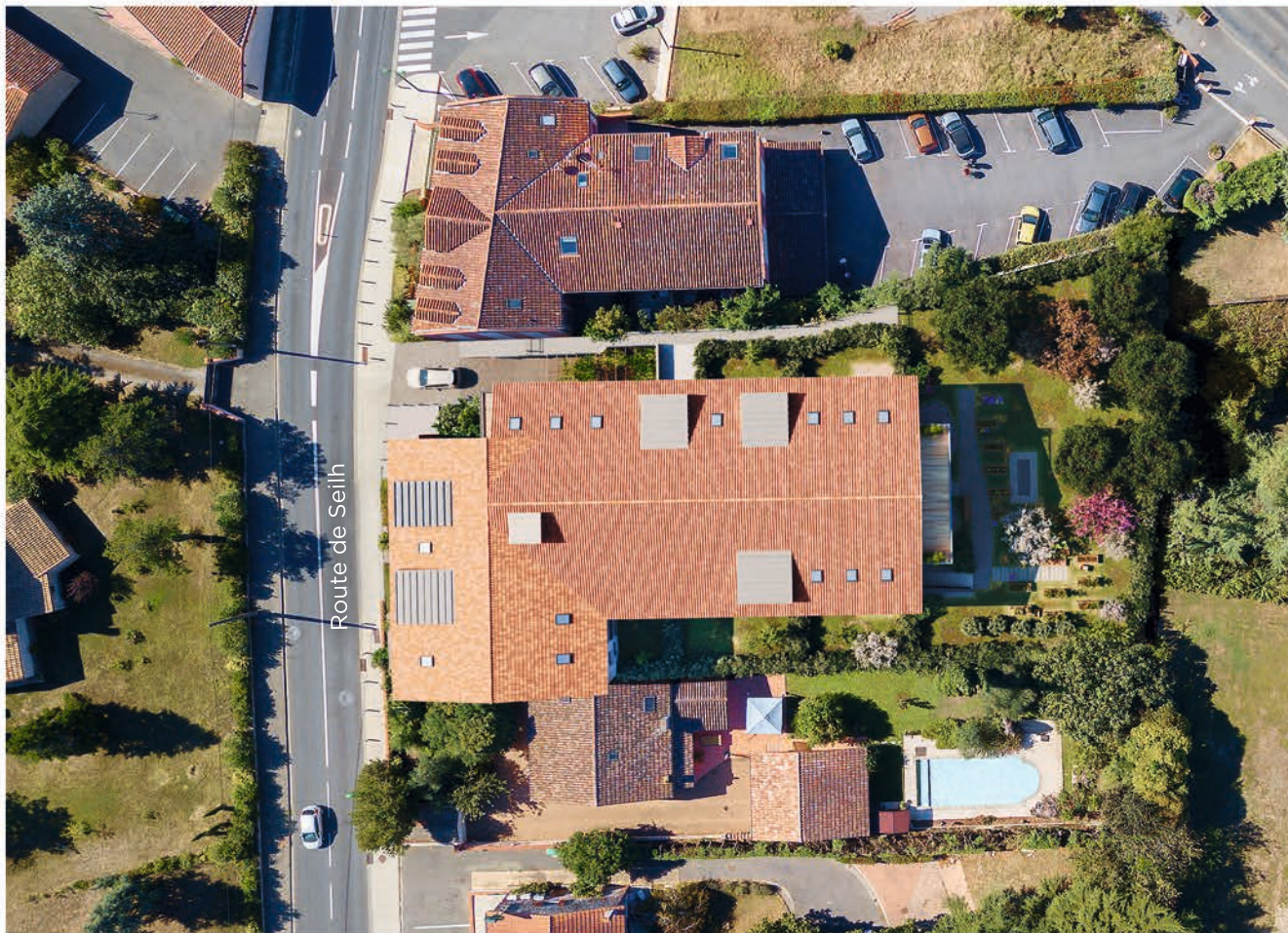
La conformité à cette réglementation thermique 2012 peut s'obtenir de manière variée selon les solutions techniques retenues.

L'équipe de conception a validé pour « Esprit d'Ouvertures » 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 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 d'une épaisseur de 30 à 40 cm selon la position et la nature des ouvrages.

Bonus : la performance liée à la consommation énergétique visée, inférieure de 10 % au seuil réglementaire.



# Trouver l'ouverture :

## Une histoire d'état d'Esprit d'Ouvertures ?

L'ouverture, c'est ici une opportunité plurielle.

Esprit d'Ouvertures, avec un s donc, se veut convergence opportune entre les bonnes raisons d'apprécier un ensemble immobilier peu banal et l'esprit chaleureux des façades imprimé par l'Architecte du projet.

Le rythme des percements, les dimensions ou les matériaux de ces ouvertures, donnent ici le la à l'envie de résider... là !

C'est ainsi que l'évidence trouve son ouverture :

- ✿ Le confort d'un habitat central, à proximité de tous commerces et services, allié à la sérénité d'une résidence à échelle humaine de 31 logements seulement
- ✿ Le rapport préservé à l'intimité et à la nature, avec balcons, loggias ou terrasses et un jardin partagé abrité de l'animation du quotidien
- ✿ Le plaisir d'une réelle facilité de vivre avec un ascenseur desservant tous les niveaux
- ✿ Un parking en sous-sol accueillant véhicules automobiles et deux roues
- ✿ Des matériaux traditionnels et valorisants en façade et en toiture
- ✿ Des prestations intérieures contemporaines, à la fois esthétiques et pérennes

Avec bien sûr d'autres ouvertures possibles :

- ✿ La proximité de TOULOUSE ; à une douzaine de kilomètres de la place du Capitole
- ✿ Ou celle de l'aéroport de la capitale occitane ; 7 kilomètres à vol de papillon
- ✿ Comme aussi le bassin d'emploi des usines d'AIRBUS tout proche
- ✿ Ou encore, cerise sur le gâteau, la présence à moins de 4 kilomètres du tout nouveau Parc des Expositions de la métropole régionale !

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

Aussonne a su conserver tout le charme et l'esprit de village avec centralité, commerces, habitat à l'échelle humaine, architecture ancrée dans la tradition.

Le projet a été conçu pour s'inscrire dans la continuité urbaine avec sa façade au parement de terre cuite, la toiture en tuiles et les enduits à la chaux.

Les espaces verts communs et le jardin partagé seront des espaces permettant la rencontre et une vie collective participative riche.

Côté intimité, chaque logement sera le lieu où le résident bénéficiera de toute la protection attendue.

Je suis heureux d'avoir contribué à créer ce lieu que vous aurez plaisir à habiter.

**Henri Balducci - B,M&B Architectes**

**LES PROVINCES**  
GROUPE IMMOBILIER

OCCITANIE  
TOULOUSE METROPOLE  
FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS



Toulouse Centre

Airbus Airlog  
DAHER Aerospace

Base de loisirs  
des Quinze sols

Centre commercial Blagnac

Aéroport  
Toulouse-Blagnac

Parc des Expositions

Usine Airbus

Clinique des Cèdres

Golf Toulouse-Seilh

Pioneer Semences

Carrefour Market

# Esprit d'Ouvertures

Lac d'Aussonne

Terrains de sport

Ecole élémentaire Jules Ferry

Pharmacie

Commerces et restaurants

Eglise

Mairie

Halle aux Sports  
Pierre Denis

Collège Germaine Tillion

Ecole Primaire Louise Michel

Exemple de **T2**



Exemple de **T3**



### LES BASIQUES

- Matériaux pérennes et de qualité : terre cuite artisanale et enduit à la chaux en façade, toiture en tuiles de terre cuite, zinc pour les descentes pluviales, gouttières et ouvrages en toiture, porte de hall en aluminium thermolaqué
- Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage isolant, volets roulants à tringle sauf volet roulant électrique dans les séjours. Fenêtres de toit motorisées avec occultation par volet roulant électrique
- Balcons, loggias ou terrasses pour tous les logements, avec une finition de sol en lames bois traité autoclave classe 4, point lumineux extérieur et prise étanche
- Carrelage scellé 45 x 45 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
- Baignoire en acier émaillé de 170 cm, avec trappe de visite et tablier faïencé, ou douche à receveur céramique

### 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, 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 dans les T3
- Celliers indépendants en sus pour les appartements du dernier niveau

### SECURITE ET COMMUNICATION

- Système de gestion des accès par lecteur de badges Vigik et platine de rue avec caméra vidéo couleur
- Stationnements en sous-sol et aériens, locaux 2 roues au sous-sol et au rez-de-chaussée
- Portes palières isolantes avec œilleton, fermeture 3 points et système anti-dégondage, clé sur organigramme
- Murs séparatifs en béton entre logements et entre logements et parties communes pour la sécurité et l'acoustique
- 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

### LE PETIT PLUS A VIVRE

- Chariots en libre-service pour faciliter le transport des courses entre sous-sol et logements



Eligibilité au dispositif d'investissement locatif PINEL



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

Au-delà des qualités intrinsèques de son environnement ainsi que du soin apporté à l'étude des plans, « Esprit d'Ouvertures » permet aux acquéreurs de bénéficier des dispositifs nationaux PTZ et loi 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.esprit-douvertures.fr/dispositifs](http://www.esprit-douvertures.fr/dispositifs)



[www.esprit-douvertures.fr](http://www.esprit-douvertures.fr)



SCI du 52 au capital de 1000€ - 844 522 615 RCS Toulouse - 44 avenue de Boucoune 31490 Lègevin  
Réalisation et impression par Martin Vaissé - Document non contractuel, illustrations à la libre interprétation de l'artiste.