

FLEURY-SUR-ORNE

# LES TERRASSES DE L'ÉTANG

Le Privilège des  
Hauts de l'Orne



**APPARTEMENTS**  
DE 1 À 4 PIÈCES

**MAISONS**  
**EN DUPLEX**  
**OU TRIPLEX**  
4 PIÈCES  
4 PIÈCES BIS



L'EMPLACEMENT

# Un cadre de vie recherché



Projection du quartier des Hauts de l'Orne.



Aux portes de Caen, à deux minutes du boulevard périphérique et à dix minutes du centre-ville de Caen, Fleury-sur-Orne séduit les couples et familles en quête d'un environnement calme.

#### PAROLES D'HABITANTS

*Je travaille dans l'hypercentre de Caen ; quel bonheur de retrouver Fleury, un cocon calme en seulement 10 minutes le soir.*

**Romane, 25 ans**

*Les commodités facilitent l'organisation de la vie de famille et le cadre embellit notre vie.*

**Étienne, 46 ans**

## Le Privilège des Hauts de l'Orne



Vue des collectifs depuis le cœur d'îlot.

Facile d'accès, Fleury-sur-Orne offre sur place toutes les infrastructures : écoles, commerces, équipements sportifs et de loisirs...

À deux pas de la Vallée de l'Orne et de la voie verte, sur un site naturel de plus

de 7 000 ans d'histoire, le nouvel éco-quartier des Hauts de l'Orne, avec ses espaces naturels, ses étangs, sa place et ses commerces, propose un lieu vie unique dans l'agglomération caennaise, desservi par le tramway.



LE PROJET

## Un ensemble urbain et paysagé

Le programme présente une offre de 110 logements collectifs, répartis dans 4 bâtiments, et 18 maisons individuelles accolées, avec de multiples vues dégagées sur le paysage et l'horizon.

Le choix des matériaux de construction marque la volonté d'inscrire et de fondre l'ensemble dans son environnement.

En bordure d'un étang, le projet architectural s'articule autour d'un

cœur d'îlot vert agrémenté de jardins, accessible à tous les habitants qui peuvent s'y retrouver pour pique-niquer, se reposer ou jouer avec les enfants.

## LE MOT DE L'ARCHITECTE



Notre projet répond au caractère très particulier de la parcelle qui se situe au carrefour des éléments urbains et paysagers importants de l'éco-quartier : la place, l'arrêt du tram, le parc et l'étang. Un front urbain percé et l'implantation ciselée des volumes permettent de ramener le paysage environnant à l'intérieur du projet et de maximiser l'espace vert au cœur de l'îlot, tout en donnant une image calme et rythmée vers la ville.

Le traitement des volumes ainsi que l'écriture des façades en bandeaux texturés donnent différentes échelles de lecture aux volumes qui sont également dotés de généreuses ouvertures.

**Agence NordSud Architecture**



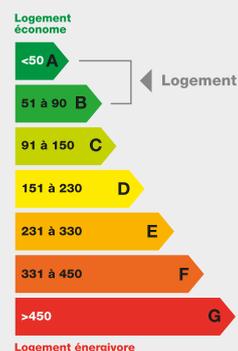
Vue axonométrique et plan masse du programme.

## UN PROJET IMMOBILIER QUI RESPECTE LES NORMES EN VIGUEUR



Les bâtiments construits sous la réglementation «RT 2012» sont très performants au niveau de la consommation énergétique.

- › La maîtrise des dépenses énergétiques
- › Un confort thermique
- › La valorisation de votre patrimoine



# Appartements avec vue, loggia ou terrasses

1 > 4  
PIÈCES

Un arrêt du tram à proximité,  
une situation privilégiée avec  
des logements fonctionnels  
et confortables, configurés  
pour répondre à de larges  
besoins : du studio au 4 pièces.

**5 studios**  
de 36 à 39 m<sup>2</sup>

**36 appartements**  
2 pièces de  
41 à 49 m<sup>2</sup>

**46 appartements**  
3 pièces de  
58 à 67 m<sup>2</sup>

**5 appartements**  
4 pièces de  
82 à 91 m<sup>2</sup>





Une bonne orientation des bâtiments et de larges surfaces vitrées apportent un maximum de lumière dans chaque appartement.

Vue sur terrasses des collectifs au R+6.

#### CONFORT ET BIEN-ÊTRE

- > Exposition
- > Balcon, loggia ou terrasse
- > Cuisine (option)
- > Performances thermiques (RT 2012) et acoustiques
- > Chauffage urbain
- > Volets roulants motorisés (baie)
- > Ascenseur
- > Hall d'entrée décoré et sécurisé
- > Local vélo

#### SÉCURITÉ

- > Accès sécurisé par visiophone
- > Portes palières à âme pleine
- > Sous-sol sécurisé



LES LOGEMENTS

# Maisons individuelles sur 3 niveaux avec jardins privatifs



### CONFORT ET BIEN-ÊTRE

- Exposition
- Terrasse
- Cuisine (option)
- Performances thermiques (RT 2012) et acoustiques
- Chauffage urbain
- Volets roulants motorisés (baie)
- Jardin
- Grande baie apportant une belle luminosité

### SÉCURITÉ

- Accès sécurisé
- Places de stationnement (intérieure / extérieure)
- Jardin engazonné et clôturé
- Cellier extérieur assurant l'intimité de chaque jardin



Rares sur le marché, les maisons triplex offrent aux familles ou colocataires des espaces parfaitement délimités pour plus d'intimité. Un jardin privatif permet de se retrouver en toute convivialité.

Orientée Sud, chaque maison offre des pièces à vivre lumineuses avec une agréable vue paysagère.

9 triplex accolés  
de 100 m<sup>2</sup>

4 pièces

LES LOGEMENTS

# Maisons individuelles sur 2 niveaux avec jardins privatifs



Les maisons individuelles offrent un bel espace à vivre composé d'une cuisine ouverte sur un salon et une salle à manger en rez-de-chaussée et un espace nuit de 3 chambres à l'étage. Toutes comprennent un jardin orienté vers le Sud, avec une vue unique sur l'étang.

**9 maisons individuelles**  
90 m<sup>2</sup>

**4 pièces**  
avec 1 étage

#### CONFORT ET BIEN-ÊTRE

- > Exposition
- > Terrasse
- > Cuisine (option)
- > Performances thermiques (RT 2012) et acoustiques
- > Chauffage urbain
- > Volets roulants motorisés (baie)
- > Jardin
- > Grande baie apportant une belle luminosité
- > Accès direct au plan d'eau

#### SÉCURITÉ

- > Accès sécurisé
- > Places de stationnement (intérieure / extérieure)
- > Jardin engazonné et clôturé
- > Cellier extérieur assurant l'intimité de chaque jardin



## Localisation



### LES TERRASSES DE L'ÉTANG



À 5 mn à pied des écoles et commerces



À 2 mn du boulevard périphérique



À 10 mn du centre-ville de Caen en tramway



À 5 mn des centres commerciaux



À 15 mn de l'aéroport Caen-Carpiquet



QUAND L'URBAIN DEVIENT HUMAIN !

### INVESTISSEZ EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Foncim Promotion est une filiale du groupe Jean, société familiale avec plus de 30 années d'expérience en immobilier en Normandie. Promotion immobilière, gestion locative ou encore aménagement de terrains à bâtir et de ZAC, aujourd'hui la force du groupe c'est plus de 2500 logements livrés, 2000 terrains à bâtir vendus et 1200 biens en gestion locative. Réaliser à nos côtés, c'est vous assurer en toute sérénité, une relation de confiance et une satisfaction garanties.

### FONCIM PROMOTION

34 Grande Rue  
14123 FLEURY-SUR-ORNE  
Ouverture du lundi au samedi

**02 31 38 94 94**  
**www.foncim.fr**

