



**À FLEURY-LES-AUBRAIS**  
LES ALLÉES GABRIEL



# LES ALLÉES GABRIEL UN EMPLACEMENT IDÉAL ENTRE GARE ET CENTRE-VILLE

Les Allées Gabriel dévoilent d'élégantes maisons individuelles à l'architecture soignée et aux matériaux pérennes. Elles trouvent une place harmonieuse dans un environnement résidentiel verdoyant en plein renouvellement et parfaitement connecté à Orléans par le tramway et le TER. Ce nouveau lieu de vie s'inscrit dans un nouvel aménagement paysager d'un quartier qualitatif et plus vert.

## Au cœur du renouvellement de Villevaude

- Par leur écriture contemporaine, les maisons des Allées Gabriel participent au nouveau visage résidentiel des lieux.
- Elles agrémentent la rue Gabriel Péri et séduisent par un camaïeu de blanc cassé, cendre et beige leur assurant une personnalité unique dans une harmonie globale.
- Les espaces verts se multiplient tandis que les déplacements piétons et cyclistes sont fluidifiés pour être mieux délimités au sein du quartier.



# FLEURY-LES-AUBRAIS

## LA VILLE NATURE AUX PORTES D'ORLÉANS

Fleury-les-Aubrais promet un art de vivre tout en équilibre. Entre ville et campagne, cette charmante commune offre une nature abondante et donne accès à toutes les commodités utiles au quotidien : commerces, écoles, loisirs, transports...

Sa localisation stratégique et sa gare SNCF en font la porte d'entrée de la métropole orléanaise, directement connectée au cœur de la Cité Johannique et à la capitale.

### Dans la dynamique de l'agglomération

- L'agglomération orléanaise est un bassin d'emplois dynamique et en pleine expansion, comptant des pôles réputés comme la Cosmetic Valley et la French Tech Loire Valley.
- Elle est aussi un secteur universitaire important avec 20 000 étudiants répartis sur 14 sites\*\*.
- Touristique et classée au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO\*\*, Orléans révèle ses trésors d'histoire et séduit par ses paysages ligériens.



Gare de Fleury-les-Aubrais

### Tous les équipements et transports à proximité pour une vie quotidienne plus pratique

- Facilitez votre quotidien grâce à un large choix de commerces et un marché hebdomadaire tous les dimanches.
- Pour les petits et les grands, des écoles accessibles à pied ainsi que la possibilité de pratiquer de nombreuses activités dans les espaces culturels et sportifs de la ville.
- La proximité de la gare ainsi que le tramway A permettent de relier le centre d'Orléans en une vingtaine de minutes\*.



Parc de l'Hermitage

### Proche de tout, proche de vous...



### Un cadre de vie vert où il fait bon vivre

- Fleury-les-Aubrais compte 70 hectares d'espaces verts\*\* répartis dans de nombreux parcs, squares et jardins pour se ressourcer.
- Engagée pour la biodiversité et l'environnement, la ville a été la première du Loiret à faire pousser une micro-forêt en zone urbaine\*\*.
- Les habitants apprécient aussi la proximité directe de la forêt domaniale d'Orléans, la plus vaste de France avec ses 35 000 hectares\*\*.

LES ALLÉES GABRIEL

# LE PLAISIR DE VIVRE AU SEIN DE BELLES ET SPACIEUSES MAISONS

Les Allées Gabriel sont composées de 11 maisons individuelles de 3 chambres avec jardin privatif. Chaque maison garantit une habitabilité parfaite et tout a été pensé dans les moindres détails pour favoriser une qualité de vie exceptionnelle et un confort sur-mesure. Afin de faciliter les stationnements, les maisons disposent d'un garage ou d'un carport ainsi que d'une place complémentaire privative.

## Des maisons conçues pour une vie de famille épanouie

- Pour plus de quiétude, les maisons s'implantent en retrait de la voie.
- Elles s'ouvrent sur une pièce de vie lumineuse et fonctionnelle, comprenant un séjour et sa cuisine ouverte. Selon le modèle de maison, une chambre est également présente en rez-de-chaussée.
- L'étage accueille deux à trois chambres et compose un espace nuit paisible et intime, complété par une salle de bain.

## Votre nouvelle vie côté jardin

- Chaque maison se prolonge sur un jardin privatif préalablement engazonné, planté et entouré par une ganivelle en bois doublée d'une haie végétale.
- Offrant une belle surface engazonnée jusqu'à 260 m<sup>2</sup>, le jardin est l'écrin idéal pour se retrouver en famille et à l'abri des regards.
- Votre intérieur s'ouvre directement sur la terrasse où il est agréable de partager un repas, jouer avec les enfants ou simplement se détendre en toute tranquillité.





Exemple d'intérieur d'une maison Cogedim

## Des prestations de grande qualité et des performances énergétiques optimales

- Avec des menuiseries extérieures à double vitrage en PVC blanc, entretien, esthétique et isolation sont au rendez-vous.
- Pour maîtriser la lumière et la chaleur, les maisons possèdent des volets roulants dans toutes les pièces.
- Aspect pratique pour renouveler l'air, les fenêtres sont oscillo-battantes dans les chambres.
- Facile à vivre, le sol est en PVC dans l'entrée, le séjour, les chambres, la cuisine et la salle de bains à l'étage.
- Peinture blanche aux murs et plafonds : la maison est prête à vivre.
- La salle de bain est habillée d'une élégante faïence murale et dispose d'un meuble vasque, d'un miroir avec éclairage et d'un radiateur sèche-serviettes.
- La douche et la baignoire sont équipées de mitigeurs thermostatiques permettant des économies d'eau.
- Les maisons sont équipées d'une pompe à chaleur pour la production de chauffage : performance, faible émission carbone et économies d'énergie en vue !
- Votre porte d'entrée est équipée d'une serrure de sécurité 3 points, idéal pour votre sérénité.

« Un environnement arboré au cœur d'un quartier verdoyant »

### Un ensemble résidentiel économe

Les maisons des « Allées Gabriel » sont certifiées NF Habitat, conçues dans le respect de la réglementation environnementale RE 2020, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie des maisons, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales. Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges réduites
- D'une garantie patrimoniale à terme

RE 2020





#### EN VOITURE

- À 10 min\* en voiture du centre-ville d'Orléans.
- Autoroute A701 accessible en 15 min\* (1,8 km) menant à Paris en 1h43 min\*.

#### EN TRAIN

- À 10 min\* à pied de la gare TGV et TER Les Aubrais qui relie Orléans-centre en 25 min\* et Paris-Austerlitz en 1h\*.

#### EN BUS

- Arrêt Gabriel Péri du bus 55 au pied de la résidence pour atteindre Chateau Mairie en 10 min\*.

#### EN TRAMWAY

- À 9 min\* à pied de l'arrêt "Bustière" du tramway A qui relie Orléans-centre en 25 min\*.



### LES ALLÉES GABRIEL

6 & 12 Rue Gabriel Péri  
45400 Fleury-les-Aubrais

\* Sources : Google Maps, RATP - \*\* Source : Mairie de Fleury-les-Aubrais — Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Document non contractuel. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations - Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les maisons sont vendues et livrées non aménagées, non meublées et non décorées. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). - Crédits photos : Istock, P. Moulou - Illustrations : Views - **ibiza** - Septembre 2023. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE

02 52 07 07 07 | **cogedim.com**  
APPEL NON SURTAXÉ