

AIX-EN-PROVENCE



# Aix Duranne Naturellement...





## Couleurs Provence...

Ici s'expriment toutes les valeurs du Pays d'Aix. Villages authentiques perchés sur les collines ou enveloppés de forêts de pins, champs de vignes et de lavandes à perte de vue... Autant de paysages qui, sous le regard de la Montagne Sainte-Victoire, attirent chaque année de nouveaux arrivants en quête d'une vie douce et ensoleillée, mariant à merveille authenticité et dynamisme.

# Aix Duranne Naturellement

Là où la ville marie confort de vie  
et nature préservée...



La Rotonde et le Cours Mirabeau

## À 10 minutes du cœur historique d'Aix

Un après-midi convivial le long des terrasses du cours Mirabeau, un samedi shopping en parcourant les vitrines des Allées Provençales, un week-end teinté d'émotions dans les nombreux musées, théâtres et cinémas...

Une matinée "flânerie" aux étals du célèbre marché aux fleurs place de l'Hôtel de Ville... tout est là pour une qualité de vie exemplaire. La capitale aixoise arbore fièrement les traits d'une ville jeune, à l'image des 34 000 étudiants présents dans les grandes écoles et universités (Université de Sciences Humaines, Institut des Etudes Politiques, Ecole Supérieure des Arts et Métiers...).



La gare TGV d'Aix-en-Provence



Les Allées Provençales à Aix-en-Provence

Puis en sortant du cœur historique, Aix-en-Provence affiche un dynamisme reconnu et prend des allures plus contemporaines avec de nombreux commerces, de nouveaux parcs d'entreprises... toujours proches des services, commodités et plus près de la nature pour le bien-vivre des familles.

## Au cœur du plus grand pôle de compétitivité du Pays d'Aix

Le quartier de La Duranne occupe une place privilégiée pour vivre comme pour travailler. Entre la Pioline et ses surfaces commerciales, les parcs des Milles et de l'Arbois, ce sont des milliers d'hectares regroupant dans un large écrin naturel, des entreprises de pointe, unités de formation et laboratoires, soit plus de

26500 emplois, 1500 entreprises, 1700 chercheurs et étudiants. Passé les grands espaces du golf d'Aix-Marseille, les nouvelles voies permettent de rejoindre rapidement la gare TGV, Plan de Campagne et les grands carrefours économiques de Vitrolles et Marignane.



### Projets des futurs aménagements du quartier de la Duranne :

- 1 Théâtre de verdure, vue sur la Sainte-Victoire
- 2 Mail piétonnier animé de commerces et services (marché, cinéma...)
- 3 Mairie annexe
- 4 Groupe scolaire
- 5 Espace polyvalent et gymnase
- 6 Crèche

## La Duranne : nouveau quartier, nouvelle vie

Si La Duranne devient aujourd'hui un quartier très prisé des aixois, c'est certainement pour sa qualité de vie exemplaire. Tout est présent sur place pour faciliter le quotidien de ses habitants avec de nombreux commerces, restaurants, établissements scolaires...

Dans cet environnement à l'urbanisme contemporain, ce cœur de vie continue de s'épanouir pour offrir ces prochaines années encore plus de services, plus de commerces, plus d'espaces verts. Un nouveau groupe

scolaire verra le jour, un mail piétonnier commerçant accueillera la nouvelle Mairie de Quartier et un magnifique Théâtre de Verdure à 2 minutes à pied de la résidence offrira face à la Sainte-Victoire un fabuleux espace paysager pour profiter de spectacles à ciel ouvert. Les accès seront aussi facilités avec de nouvelles voies de circulation pour

rejoindre rapidement les grands axes vers Aix-centre et Vitrolles.





## Volumes intérieurs, espaces extérieurs... un art de vivre exemplaire

La résidence Aix Duranne Naturellement décline une architecture contemporaine élégante, dans un harmonieux mariage de matériaux : béton matricé, aplats d'enduits blonds aux joints creux, garde-corps transparents soulignant les nombreuses terrasses dans un esthétique jeu d'horizontalités. Tout a été conçu pour privilégier la luminosité des appartements. Les rez-de-chaussées ont été surélevés, les appartements s'ouvrent sur une terrasse prolongeant les séjours et parfois les chambres pour certaines. Un balcon d'angle donne sur le jardin intérieur ou offre des échappées visuelles sur la montagne Sainte-Victoire.

Pour les amoureux des grands espaces, les appartements du dernier étage en attique réservent de splendides terrasses, jusqu'à 70 m<sup>2</sup>, véritables pièces de réception à ciel ouvert, pour de belles soirées d'été faisant la part belle aux vues dégagées. À l'intérieur, les appartements respirent confort et fonctionnalité. Les séjours bénéficient de larges baies vitrées. Les cuisines sont ouvertes pour privilégier volume et confort de vie. Les chambres, aux surfaces agréables, ont une salle d'eau ou une salle de bains attenante. Les grands appartements familiaux bénéficient d'une salle d'eau privative. De nombreux placards équipent les dégagements et certaines chambres.





## Des prestations de grande qualité

- Hall d'entrée double hauteur aux grands volumes, dessiné par un architecte d'intérieur, offrant une composition de matériaux choisis pour leur noblesse et leur pérennité.
- Chaque étage est desservi par un ascenseur et un éclairage avec détecteur de présence équipe les parties communes.
- Les baies vitrées sont en aluminium laqué avec double vitrage, équipées de volets roulants avec motorisation centralisée. Pour une luminosité maximale, les portes des séjours intègrent une partie vitrée sur 4 carreaux.
- Les revêtements de sol déclinent du carrelage grand format 45 x 45 cm. Les terrasses extérieures revêtent un carrelage ou un dallage bois au dernier étage.
- Les salles de bains sont équipées d'un meuble vasque, d'un miroir avec appliques lumineuses et d'un sèche-serviettes électrique. Les WC des appartements 3 et 4 pièces disposent d'un lave-mains, suivant plans.
- Les baignoires et bac à douche sont équipés d'une robinetterie thermostatique.
- Choix de coloris pour les façades coulissantes des placards.
- Centrale avec détecteur de fumée radio-connectée et possibilité d'extension en alarme .
- La résidence est entièrement close. Les accès aux halls d'entrée sont commandés par un portier vidéophone mains libres, avec écran couleurs relié à chaque appartement.
- Les portes palières sont équipées d'une serrure de sûreté 5 points avec habillage de l'encadrement. Les parkings en sous-sol sont accessibles par porte extérieure à télécommande.



## 2000m<sup>2</sup> de jardin provençal en restanques sous vos fenêtres

**A**rchitectes et paysagistes ont créé ici une mise en scène naturelle, dans la plus pure tradition aixoise et provençale, pour le plaisir des yeux des résidents. Ce tableau végétal se dessine en différentes séquences profitant de son implantation en restanques, marquées par des murs habillés de pierres apparentes. Une première composition cultive plantes odorantes et oliveraies enveloppées d'une prairie de graminées. Puis un bel alignement de cyprès de Provence implantés en cascade s'entoure de romarins et lauriers roses.

Pour parfaire cette parenthèse végétale inattendue, des parterres de plantes aromatiques, constitués de lavandes, d'immortelles, de santolines, de sauges et de thym offrent une symphonie de couleurs et de senteurs.



# UN ENGAGEMENT RESPONSABLE

## Pour vivre plus vert !

Aix Duranne Naturellement intègre les normes de qualité et de confort les plus exigeantes. En matière d'énergie, la résidence bénéficie de la dernière réglementation thermique (RT 2012).

## Équipements plus performants

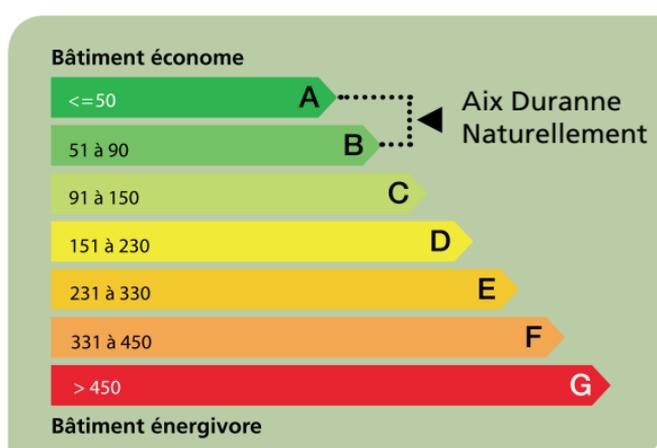
Le chauffage individuel est assuré par panneaux rayonnants et l'eau chaude sanitaire par une chaudière collective gaz.

## Isolation renforcée

Les déperditions d'énergie sont contrôlées grâce à une isolation performante et un choix de matériaux favorisant les économies d'énergie : étanchéité des menuiseries, réduction des ponts thermiques, tests de perméabilité à l'air.

**Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier dès aujourd'hui :**

- D'un confort optimisé au quotidien.
- De réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation.
- D'une garantie patrimoniale à terme.



**RT 2012**

*Etiquette énergétique en kWh/m²/an*



## La signature COGEDIM une valeur patrimoniale pérenne

- Des adresses de qualité :** COGEDIM choisit toujours des adresses de qualité, à forte valeur ajoutée : une proximité immédiate des services, des commerces, des transports pour rejoindre les zones économiques phares. Une exigence permanente pour vous construire un cadre de vie unique et un patrimoine de grande qualité
- Des architectures esthétiques :** COGEDIM s'attache les services des meilleurs cabinets d'architecture et conçoit des logements aux plans optimisés, pour le bien-être des futurs résidents.
- Une expérience en Pays d'Aix:** COGEDIM a déjà signé de nombreuses réalisations de résidences ou de maisons, à Aix-en-Provence (au cœur de la Duranne et dans le centre historique), à Fuveau, Velaux ou encore à Trets...



# Aix Duranne Naturellement

rue des Prix Nobel  
13100 Aix-en-Provence



## EN VOITURE :

- Centre-ville d'Aix-en-Provence à 10 mn par la D9, autoroute du soleil A51 vers Marseille et A8 vers Nice et l'Italie.
- À 5 mn de la Zone Industrielle et commerciale des Milles.

## EN BUS :

- 5 lignes desservent La Duranne pour rejoindre le centre d'Aix-en-Provence (arrêt Duranne école).
- Ligne 4 : Pôle d'Activités, Pont de l'Arc / Val Saint André.
- Ligne 14 : La Chevalière / Aix Centre / Centre Commercial Les Milles.
- Ligne 15 : Belges, La Rotonde / Duranne Europole/École.
- Ligne 18 : Rotonde Poste / Duranne École.
- Ligne 20 : Gare Routière El Sadate / Pôle d'Activités.

## EN TRAIN :

- Gare TGV à Aix les Milles à 5 mn, Paris en 2h50, Lyon en 1h20, Bruxelles et Genève en direct.
- Gare SNCF à Aix-en-Provence à 10 mn.
- Gare Saint-Charles à Marseille à 25 km.

## EN AVION :

- Aéroport international Marseille-Provence à 26 km, liaisons nationales, internationales et low-cost.

GRUPE ALTAREA COGEDIM

cogedim.com

0811 330 330

Coût d'un appel local depuis un poste fixe