

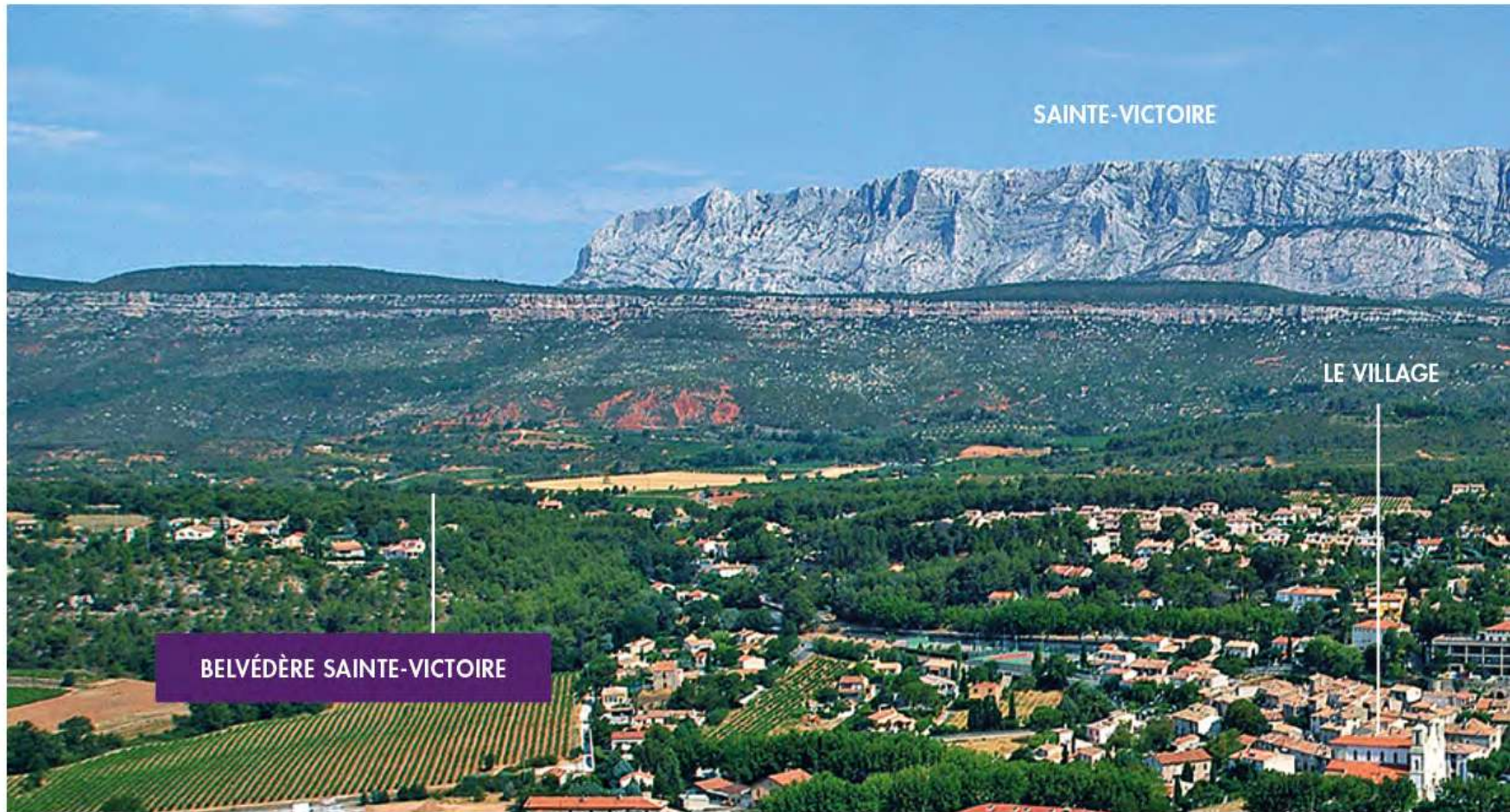
ROUSSET - PAYS D'AIX



BELVÈDÈRE  
*Sainte-Victoire*

UN VILLAGE RÉSIDENTIEL PROVENÇAL  
SOUS LE REGARD DE LA SAINTE-VICTOIRE





## ROUSSET, VIVRE PLEINEMENT LE PAYS D'AIX, ENTRE DOUCEUR DE VIVRE ET EXCELLENCE ÉCONOMIQUE

À 15 km\* d'Aix-en-Provence, Rousset perpétue une qualité de vie « village »  
entourée de vignes, d'oliviers et de la montagne Sainte-Victoire régnant fièrement.

Son âme provençale se reflète sur les ruelles de son centre historique, ses places ombragées, ses fontaines, son marché hebdomadaire...  
Chaleureuse, dynamique, ses nombreux équipements répondent aux aspirations de toutes les générations : établissements scolaires  
de la crèche au collège, supermarchés, commerces, complexe sportif, médiathèque...

Rousset bénéficie d'une situation naturellement stratégique, connectée et la ville possède une importante zone d'activité spécialisée  
dans l'innovation, le tertiaire, la micro-électronique avec plus de 200 entreprises et 7 000 emplois\*.



*L'esprit village du centre-ville de Rousset*



*Le cœur historique d'Aix-en-Provence à 20 minutes\**



*Le Golf de Fuveau face à la Sainte-Victoire à 10 minutes\**



*Le marché de Rousset*



## UN VÉRITABLE ARBORETUM SOUS VOS FENÊTRES



### Jardins privatifs en restanque

structurés par des murets de pierres sèches en gabion, en hommage à la tradition provençale. Les haies séparatives sont constituées d'essences méditerranéennes.



### Vergers fruitiers privatifs

Tous les jardins des maisons sont plantés d'un ou plusieurs arbres fruitiers dans l'esprit des vergers de Provence : abricotiers, amandiers, cerisiers, figuiers et poiriers.



### Haies champêtres

bordant l'ensemble résidentiel composées de lauriers sauges, prunelliers, chênes verts, arbres de Judée et frêne à fleurs favorisant la nidification des oiseaux.



### Jardin aromatique

Des oliviers accompagnent le jardin aromatique parsemé de senteurs provençales : lavande, thym, romarin, sauge, santoline...



## UN THÉÂTRE RÉSIDENTIEL À FLANC DE COLLINE BOISÉE CLASSÉE LE SPECTACLE DE LA SAINTE-VICTOIRE SOUS VOS YEUX

---

Dès l'entrée de Rousset, au milieu d'un écrin de verdure à flanc de colline,  
un nouveau visage résidentiel prend naissance. Ce nouvel habitat à l'harmonie naturelle  
allie parfaitement esprit provençal et confort contemporain.

Une succession de restanques plantées marque de son empreinte l'identité de Belvédère Sainte-Victoire  
pour s'ouvrir magistralement sur le spectacle d'une nature omniprésente. La conception écologique de cet havre de paix  
favorise au maximum la biodiversité.

Dans ce véritable théâtre naturel préservé et aéré, il suffit de lever les yeux  
pour découvrir la mythique montagne Sainte-Victoire.







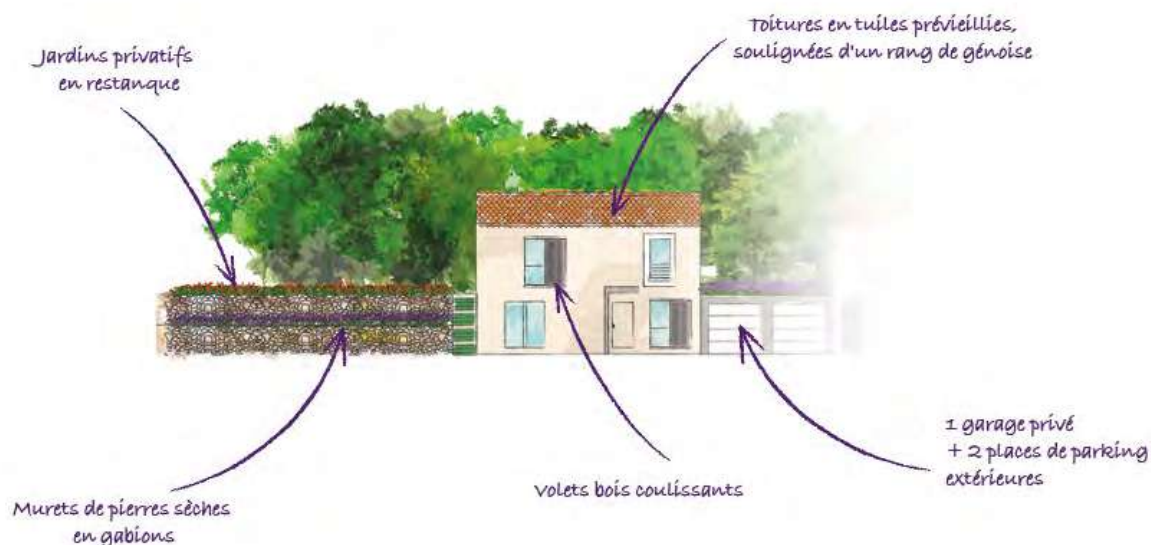
## 17 VILLAS PARTICULIÈRES AVEC JARDINS EN RESTANQUE PLONGÉES DANS UNE NATURE SOMPTUEUSE

Entourant les villas, les jardins étagés, créés par la forme naturelle du terrain, s'ouvrent sur des vues exceptionnelles sur la Sainte-Victoire. Ils laissent libre court à toutes les envies de repas au grand air, de détente, de jardinage, de jeux d'enfants...

Le charme opère également à l'intérieur où l'on retrouve un séjour lumineux à double ou triple exposition avec sa cuisine ouverte et son cellier attenant. Il s'ouvre sur une terrasse prolongée d'un jardin privatif jusqu'à 300 m<sup>2</sup>. Le confort et l'intimité prennent de la hauteur à l'étage, avec des chambres lumineuses ouvertes sur le jardin et une suite parentale avec dressing pour certaines.

Chaque maison possède son garage et 2 places de parking privées.

L'exception est de mise avec des villas jusqu'à 134 m<sup>2</sup> de 3 ou 4 chambres, à la douceur de vivre renforcée offrant le privilège de prestations haut de gamme.









## LE CHARME AUTHENTIQUE DE MAISONS DE VILLAGE ENTRE JARDINS ET COLLINE BOISÉE

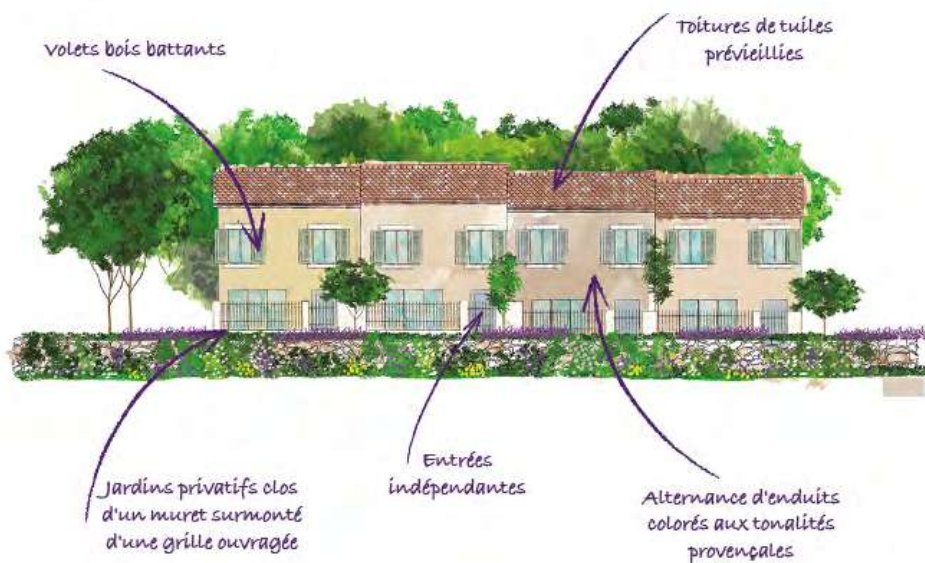
Ici se dégage une parfaite harmonie entre art de vivre provençal  
et confort contemporain à l'esthétique soignée.

Les maisons de 3 chambres offrent des surfaces de vie agréables.

Les séjours aux agréables surfaces se prolongent d'intimes jardins privatifs  
jusqu'à 100 m<sup>2</sup>, propices à une vie de famille épanouie.

Un cellier et une première salle d'eau complètent ce 1<sup>er</sup> niveau.

À l'étage, la chambre parentale baigne de lumière naturelle par ses multiples ouvertures.  
Une salle de bains est attenante aux 2 autres chambres pour un plus grand confort.





## UNE RÉSIDENCE INTIMISTE ENTRE RESTANQUES PAYSAGÈRES ET ESPACE BOISÉ CLASSÉ

La résidence implante en douceur un habitat contemporain empreint de calme et de sérénité à flanc de colline, le long de l'espace boisé classé.

Les 15 appartements de 2 et 3 pièces se répartissent sur deux niveaux d'habitation. Trois accès privés desservent 2 à 4 appartements par palier pour plus de convivialité et d'intimité. Tous les appartements dégagent une atmosphère de bien-être conciliant agrément intérieur, lumière naturelle et orientation optimisée.

Des balcons, loggias ou terrasses prolongent les séjours ouverts sur le spectacle de la nature environnante d'une rare quiétude.



# PRESTATIONS RAFFINÉES ET CONFORT SUR MESURE

## Espaces intérieurs

- Les baies vitrées disposent d'un double vitrage isolant et sont équipées de volets roulants, à motorisation électrique dans le séjour (dans toutes les pièces pour les villas 5 pièces) et de volets battants ou coulissants en bois (suivant plans).
- Les murs et plafonds sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- Les sols sont habillés de carrelage 45 x 45 cm dans toutes les pièces dans un large choix de coloris et 20 x 60 cm ou 60 x 60 cm pour les villas 5 pièces.
- Une faïence 25 x 40 cm pare les murs des salles de bains et salles d'eau à hauteur d'huissierie au pourtour de la baignoire / douche et sur le mur du meuble vasque. Ceux des villas 5 pièces sont revêtus d'une faïence 20 x 60 cm ou 30 x 60 cm à hauteur d'huissierie sur 3 cotés.
- Les salles de bains offrent des équipements sanitaires de qualité : radiateur sèche-serviettes, meuble double vasque design surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse, WC suspendu pour les villas 5 pièces.
- Pour garantir des économies d'énergie et des espaces de vie tempérés, le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière individuelle gaz pour les appartements.
- Le chauffage individuel est de type électrique par panneaux rayonnants sur les 2 niveaux des maisons de ville et en étage uniquement pour les autres maisons. Leurs séjours sont chauffés par pompe à chaleur.

## Espaces extérieurs

- Les sols des balcons et terrasses accueillent des dalles sur plots 60 x 60 cm en grès cérame.
- Les jardins privatifs sont clôturés et disposent d'un robinet de puisage.
- L'aménagement des restanques est réalisé avec des murets de pierres sèches en gabions.

## Espaces communs

- Les halls d'entrées sont conçus par notre architecte d'intérieur.
- Un éclairage avec détecteur de présence équipe les parties communes.
- Le rez-de-chaussée dispose d'un local à vélos sécurisé.

## Sécurité

- Porte palière et porte d'entrée avec serrure de sûreté 3 points A2P\*.
- Un badge Vigik® permet l'accès au sas des halls d'entrée de la résidence.
- L'accès aux parkings de la résidence est sécurisé par porte à télécommande.
- Les villas particulières T4 et T5 disposent d'un garage privé avec porte basculante et de place de stationnement (suivant plans).
- Les maisons villageoises bénéficient de places de parking extérieures.

## Des packs de personnalisation

- N°1 de la personnalisation, Cogedim vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement. Découvrez comment avoir un bien à votre image, en consultant nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.

### **Des biens qui font du bien.**

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements et avoir un impact positif sur l'environnement.



**Nos engagements santé et bien-être**



**Nos engagements éco-responsabilité**

## L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

La certification NF Habitat est délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL Qualitel Certification, filiale de l'association Qualitel.

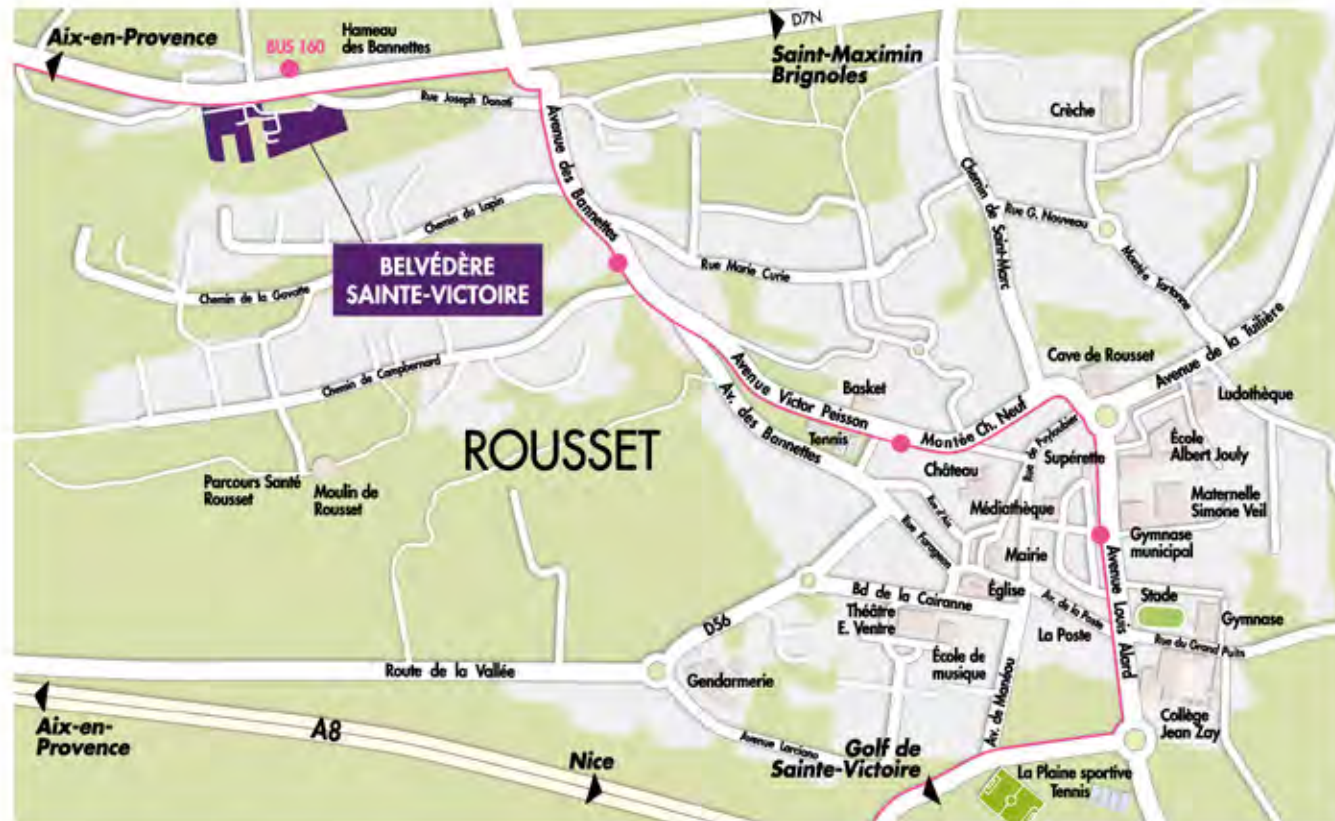
La certification NF Habitat constitue un réel gage de qualité : elle contrôle tant les matériaux utilisés que l'optimisation de l'habitation (isolation, consommation énergétique, ventilation). Elle garantit ainsi la pérennité de votre achat immobilier.

Réduire l'impact énergétique de votre logement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier :

- 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**



## BELVÈDÈRE SAINTE-VICTOIRE LES BANNETTES - 13790 ROUSSET

### EN VOITURE :

- À 4 minutes\* du centre-ville, à 20 minutes\* du centre-historique d'Aix-en-Provence, accès direct à l'autoroute A8 à 12 minutes\*.

### EN TRAIN

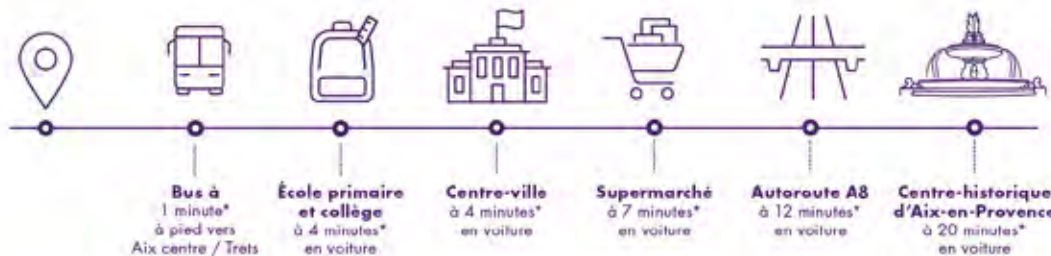
- Gare d'Aix-en-Provence TGV à 28 minutes\*.

### EN BUS :

- Arrêt de bus « Les Bannettes », à 1 minute\* à pied à la résidence.  
Ligne 160 Aix-en-Provence Gare Routière / Trets.

### EN AVION

- Aéroport international Marseille-Provence à 34 minutes\* : liaisons nationales internationales et low-cost.



GRUPE ALTAREA

\*Sources Google Maps, Aix-Marseille Métropole. Illustrations Fabrice Théron 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 appartements terrasses, loggias, balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédit photos : Wallis ; ©Martini/©Charlier. Stock : RossiHelen/Nobilita/Yito Elefante. Shutterstock : ©Hubert /©Robert Bodnar T. AdobeStock : Mimon/©bobex73/Alain Guernier/David Maya Jaldá/Barthelet Marina/Hcast/Greg Mallender/Emilie Bélaïr/John Coley/Cherryandbees/Martina Beng/Jonnysek/Hanseat. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063 - Document non contractuel. Conception et réalisation : Agence COBRA. 04/22. Ne pas jeter sur la voie publique.

04 84 310 310 | [cogedim.com](http://cogedim.com)  
APPEL NON SURTAXÉ