

SAINTE-CATHERINE



# Coœur Augustine

L'EXCEPTION D'UN PARC  
EN CŒUR DE VILLE





Grand'Place, Arras

## ENTRE HISTOIRE ET PRESTIGE, ARRAS SE DÉVOILE

---

**Baptisée la « Ville Blanche », en hommage à ses monuments historiques bâtis en craie,  
Arras vous plonge dans un cadre de vie doté d'un cachet intemporel.**

Chef-lieu du Pas-de-Calais, centre universitaire renommé et capitale historique de l'Artois dotée d'un vaste territoire agricole prospère, elle conjugue la sérénité de la campagne avec la vitalité d'une ville d'avenir.

Vibrez au rythme de son agenda culturel riche et varié, tombez sous le charme de son patrimoine particulièrement bien préservé et classé à l'UNESCO, profitez enfin de tous les attraits d'un centre-ville commerçant, vivant et animé toute l'année.

De l'imposant beffroi à la verdoyante citadelle, de la place des Héros à la Grand'Place, du musée des Beaux-Arts au marché du samedi matin où il fait bon flâner entre les étals de spécialités locales... Arras vous séduira à bien des niveaux.

## SAINTE-CATHERINE, VILLE DE CHARME AUX PORTES D'ARRAS



**À la recherche de l'adresse idéale, à même de vous offrir un équilibre entre vie familiale épanouie et quotidien apaisé ?  
Sainte-Catherine offre un emplacement de premier choix, à seulement 10 min\* en bus ou en vélo d'Arras.**

Commune confidentielle lovée au cœur de la vallée de la Scarpe, très appréciée pour son atmosphère bucolique, Sainte-Catherine n'en demeure pas moins dotée de tous les essentiels.

C'est ici, en plein centre-ville, que votre nouvelle résidence Cœur Augustine s'installe et vous promet une vie des plus faciles. Pour se rendre à la mairie, faire vos courses au supermarché, à la boucherie ou à la boulangerie, aller à la pharmacie, emmener vos enfants à la maternelle Georges Degouy ou à l'école primaire Claudie Haigneré... quelques pas suffisent.

Au quotidien, prenez le temps de vous ressourcer au fil de l'eau dans le parc de la Pescherie tout proche. Devant la résidence, deux arrêts de bus vous permettent de rejoindre rapidement le centre-ville d'Arras ou sa gare TER/TGV.



Mairie de Sainte-Catherine  
à 200m\* de la résidence



Parc de la Pescherie  
à 400 m\* de la résidence



Rivière la Scarpe  
à 400 m\* de la résidence



# LE RÊVE D'UN PARC EN CENTRE-VILLE COMME DÉCOR DE VIE

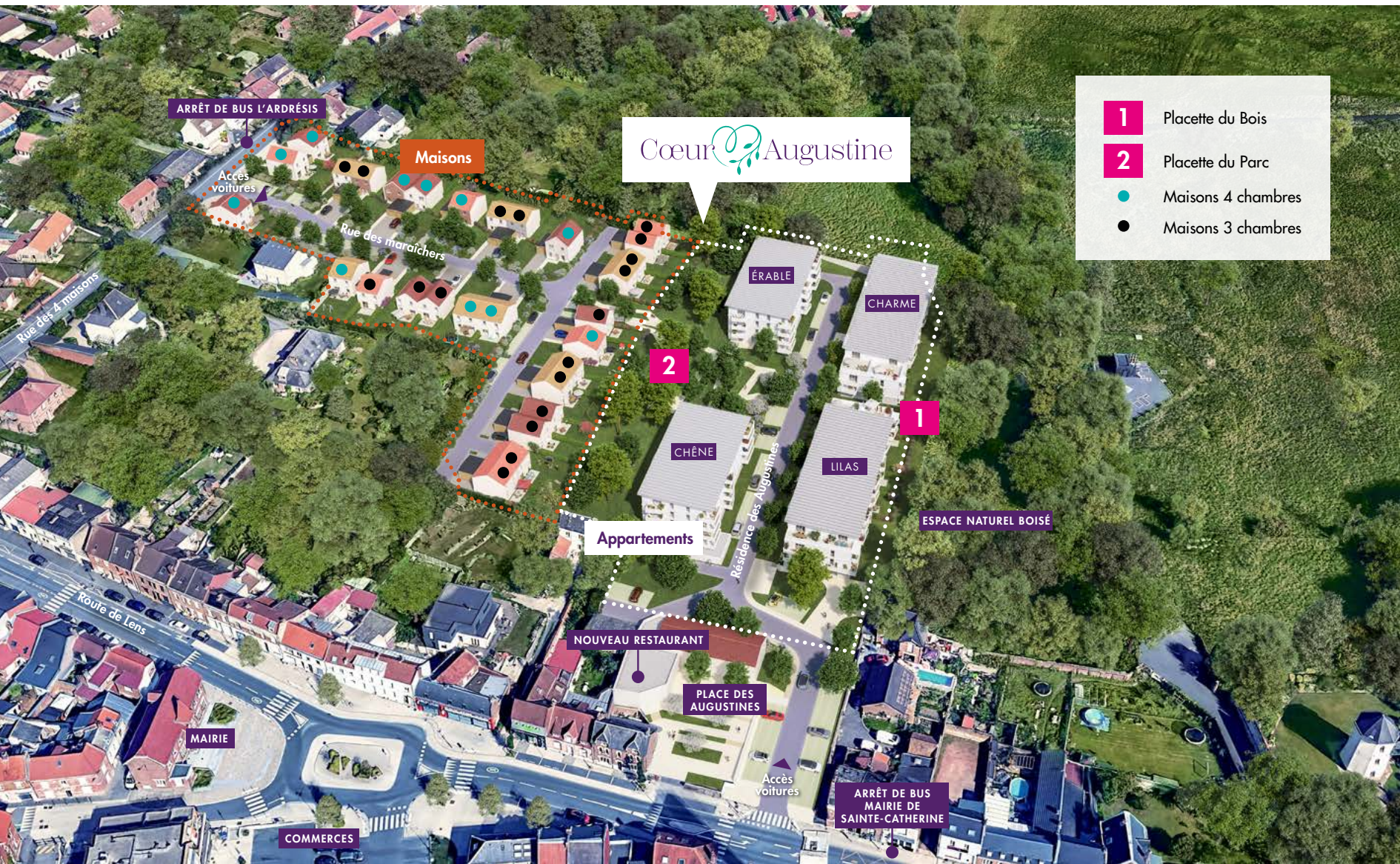
**Une nouvelle douceur de vivre se dévoile en plein centre-ville. Plus qu'une simple résidence, Cœur Augustine propose deux ambiances de vie et s'impose comme un lieu de partage et de convivialité entre ses résidents.**

Sur un vaste terrain paysagé de plus de 2,7 ha bordé d'un côté par la route de Lens et de l'autre par un agréable quartier pavillonnaire, la résidence prolonge harmonieusement le centre-ville.

Au sud, face à un espace naturel boisé, se nichent les bâtiments de faible hauteur réservés aux appartements. Au nord, les maisons proposent de belles vues dégagées sur la nature environnante. Chacun de ces 2 espaces est accessible par une nouvelle voie pour faciliter la circulation des résidents. D'agréables cheminements piétonniers, ponctués de placettes aménagées, permettent de traverser la résidence pour rejoindre rapidement le centre commerçant.

Pour compléter le patrimoine arboré remarquable du site, de nouvelles essences choisies pour leur floraison au fil des saisons sont plantées (érables, lilas, charmes, chênes ou arbres fruitiers ...). Une myriade de plantes vivaces, arbustes et haies feuillues viennent parfaire le tableau végétal à contempler tout au long de l'année.





**JOHANE DUMONT** Architecte, Cabinet AJD

« L'objectif de notre projet est de constituer une centralité et un repère pour les Sainte-Catherinois, en créant un cœur de ville attractif, qui sera un lieu de rencontres et d'échanges. Le projet a ainsi été guidé tout au long de son élaboration par nos aspirations premières : faire du paysage un élément central de la composition urbaine, s'ouvrir sur la ville, proposer un quartier et un cadre de vie durable et porteur des modes de vie à venir. »



## VOTRE MAISON AVEC JARDIN L'ABOUTISSEMENT D'UN IDÉAL DE VIE

---

**Quel plus beau cadeau que de contempler ses enfants jouer dans l'herbe, confortablement installé dans un transat.**

Conçues en enduits clairs ou en briques rouges apparentes, avec des toitures en tuiles traditionnelles, les maisons revisitent avec modernité le style Arrageois traditionnel. Le choix de matériaux de grande qualité assure une isolation renforcée pour un confort d'usage optimal tout au long de l'année.

Proposant 3 ou 4 chambres et des surfaces jusqu'à 102 m<sup>2</sup>, elles s'adaptent à vos besoins. Tout a été pensé pour que chaque instant de vie trouve naturellement sa place. Les chambres et salles de bains ont été prévues à l'étage pour préserver la tranquillité de chacun, tandis qu'au rez-de-chaussée, les pièces de vie offrent de beaux volumes ouverts et conviviaux.

Les maisons s'agrémentent de prestations soignées pour votre plus grand confort dès votre installation.

Les séjours se prolongent sur de beaux jardins privatifs jusqu'à 120 m<sup>2</sup>, pour accueillir vos déjeuners en famille ou entre amis.

Appréciez sereinement votre parenthèse de verdure grâce aux haies végétalisées qui protègent votre intimité.

Dotées d'une place de stationnement extérieur et d'un garage fermé, vos allées et venues quotidiens seront facilités.





## DES APPARTEMENTS LUMINEUX TOURNÉS VERS LA NATURE

**Au Sud de la résidence, en lisière d'un parc formant un espace naturel boisé, les appartements se dévoilent. L'architecture du bâti, à la fois intimiste, contemporaine et élégante, laisse s'exprimer le décor naturel et les extérieurs remarquables.**

D'un blanc éclatant, finement sculptées par leurs garde-corps et brise vues en métal laqué blanc, les façades reflètent la lumière et s'intègrent avec légèreté dans leur environnement.

Les appartements, déclinés du 2 au 5 pièces, ont été dessinés avec soin pour offrir à chacun de l'espace, de l'intimité et de l'indépendance. Le travail sur les orientations invite la lumière dans toutes les pièces et la cuisine, ouverte sur le salon, met à l'honneur les moments d'échanges et de joies familiales. Adaptés aux nouveaux modes de vie, ils sont dotés d'un espace dédié au télétravail.







## VIVRE D’AIR LIBRE ET DE LUMIÈRE POUR S’ÉVADER JOUR APRÈS JOUR

---

**Appréciez le privilège d’avoir un appartement avec son extérieur privatif, convivial et agréable en toutes saisons.**

Balcon, terrasse ou jardin privatif ... Ils disposent tous d’un bel espace extérieur dans le prolongement des séjours. Ces espaces à vivre comme des pièces supplémentaires, sont la promesse de moments de détente à vivre intensément.

Au dernier étage, règne une atmosphère de maison sur le toit où les parenthèses ensoleillées se conjuguent à ciel ouvert avec de belles terrasses jusqu’à 41,5 m<sup>2</sup>. Là, à l’abri des regards, vous pouvez laisser libre cours à vos envies d’aménagement pour créer votre salon suspendu dans les airs.



## DES ESPACES COMMUNS SOIGNEUSEMENT DÉCORÉS PROMESSE D'UNE BELLE PARENTHÈSE DÈS L'ENTRÉE

---

**Les halls et les parties communes de notre résidence ont été conçus par nos architectes d'intérieur comme des espaces à vivre, favorisant le lien social dans une ambiance conviviale et accueillante.**

Les matériaux dans l'air du temps associent modernité et raffinement : les tonalités chaudes d'un effet bois au sol contrastent avec les motifs géométriques du revêtement mural ainsi que les aplats colorés qui dynamisent l'ensemble.

Une alcôve, plus intimiste est dédiée aux boîtes aux lettres.

# DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR VOTRE PLUS GRAND CONFORT

## Pour les maisons et les appartements

- Les fenêtres et baies vitrées à double vitrage sont équipées de volets roulants, à commande manuelle dans toutes les pièces.
- Les murs et les plafonds des pièces de vie sont enduits de peinture blanche lisse à faible émission pour une meilleure qualité de l'air.
- Les salles de bains, habillées de faïence murale à hauteur d'huisserie aux pourtours de la baignoire, sont équipées d'un meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux ainsi que d'un radiateur sèche-serviettes électrique.

## Pour les maisons

- Les maisons sont dotées d'un stationnement extérieur et d'un garage fermé.
- Les sols du rez-de-chaussée se parent d'un carrelage en grès cérame. Ceux de l'étage sont en PVC.
- Les portes palières sont dotées de serrures 3 points A2P.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une pompe à chaleur.
- Un robinet de puisage extérieur est prévu dans les jardins.

## Pour les appartements

- Les menuiseries sont en PVC blanc pour se marier parfaitement avec l'enduit des façades.
- L'accès aux halls d'entrée des immeubles est contrôlé par interphone, digicode et badges Vigik®.
- Des ascenseurs facilitent l'accès à votre logement en desservant tous les étages et le sous-sol.
- Les portes palières sont dotées de serrures 3 points A2P\*.
- Les sols des séjours, chambres, entrées et dégagements sont revêtus de PVC. Ceux des salles de bains s'habillent d'un carrelage en grès cérame.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sont prévus par une chaudière individuelle au gaz.
- L'accès des voitures au parking en sous-sol est sécurisé par un portail télécommandé.
- Des locaux à vélos sécurisés ont été prévus au rez-de-chaussée.

## PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Cœur Augustine est une résidence certifiée **NF Habitat**, conçue dans le respect de la **réglementation environnementale RE 2020** seuil 2022, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce à des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie de l'immeuble, 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

## 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

# Cœur Augustine

74 route de Lens 62223 Sainte-Catherine



## À VÉLO

- Base de loisirs des Grandes Prairies à 5 min\*
- Arras centre à 9 min\*

## EN TRAIN

- Gare TGV/TER d'Arras à 12 min\* en voiture vers Lille en 23 min\* ou Paris en 50 min\*

## EN AVION

- Aéroport international Lille-Lesquin (lignes nationales, internationales, régulières et low-cost) à 30 min\* en voiture

## EN VOITURE

- Lille à 40 min\* et Paris à 2h20\* par l'autoroute A1
- Béthune à 28 min\* ou Cambrai à 40 min\* par l'autoroute A26

## EN BUS

- Arrêts de bus « L'Ardrésis » et « Mairie de Sainte-Catherine » devant la résidence vers la gare TER/TGV d'Arras en 15 min\*

UNE MARQUE ALTAREA



03 67 14 14 14 | **cogedim.com**  
APPEL NON SURTAXÉ