

*Les*   
**Terrasses**  
*du* **Canal**



**BONDY**

Vivre au bord de l'Ourcq

—



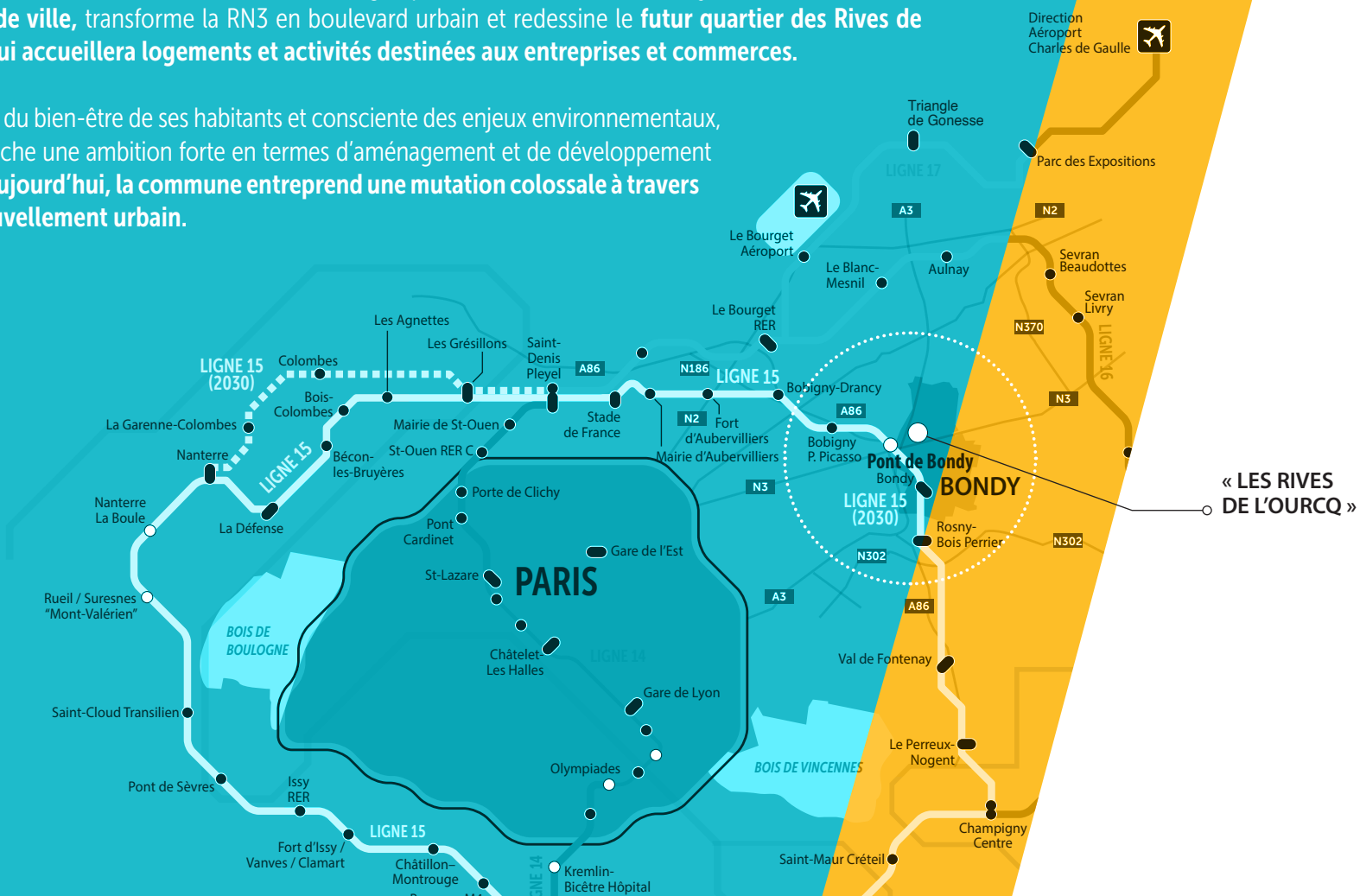
# BONDY, *un territoire ambitieux* en pleine **mutation**

Située en Seine-Saint-Denis, à seulement 9 kilomètres de Paris, Bondy est la 9<sup>ème</sup> plus grande ville du département et connaît actuellement une **métamorphose sans précédent**.

Sur le plan économique, la commune désire « **réinventer la ville au cœur de la Métropole** » en accueillant de nouvelles activités économiques, des services, des équipements publics et de loisirs, organisés autour de centralités repensées.

Dans une approche urbaine et humaine, Bondy tisse la ville de demain, durable, citoyenne et audacieuse. La ville se réinvente, au fil de l'eau et des berges piétonnes du canal. Elle **redynamise le commerce en cœur de ville**, transforme la RN3 en boulevard urbain et redessine le **futur quartier des Rives de l'Ourcq qui accueillera logements et activités destinés aux entreprises et commerces**.

Soucieuse du bien-être de ses habitants et consciente des enjeux environnementaux, Bondy affiche une ambition forte en termes d'aménagement et de développement durable. **Aujourd'hui, la commune entreprend une mutation colossale à travers son renouvellement urbain.**



# PONT DE BONDY, *la gare stratégique du Grand Paris Express*

D'ici 2030, la ligne 15 du métro desservira les stations entre Saint-Denis Pleyel et Rosny Bois-Perrier en marquant l'arrêt à Pont de Bondy. Cette ligne allégera les réseaux de transport existants en facilitant les déplacements inter-banlieue sans passer par Paris.

Le **Grand Paris Express** est un projet stratégique pour le devenir de l'Île-de-France : il vise à **améliorer la vie quotidienne des habitants**, à promouvoir l'**égalité des territoires franciliens** en renforçant le développement urbain de l'agglomération et à favoriser l'attractivité de la région capitale.

Le futur métro va permettre de décongestionner les principales lignes de transports en commun existantes grâce à la création d'une offre nouvelle en rocade ; de réduire la pollution automobile, de soutenir le développement économique de la région Ile de France en mettant en relation les grands pôles d'emploi et les bassins de vie, de désenclaver les secteurs les moins bien desservis en facilitant l'accès aux grands équipements, aux lieux de loisirs et aux lieux d'études de la région.



› La future gare Pont de Bondy

## *La Gare Pont de Bondy : un symbole architectural du Grand Paris*

Située au croisement de Bondy, Noisy-le-Sec et Bobigny, cette station phare de la métropole accompagne le développement de plusieurs projets d'aménagement comme le « **quartier des Rives de l'Ourcq** » en bordure **du canal** qui reliera le nord et le sud de la ville.

Architectes : Bjarke Ingels et Silvio d'Ascia



# Un quartier exemplaire...

## UNE OUVERTURE SUR LE CANAL ET DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS

Pour que les Bondynois se réapproprient le canal, **les berges vont être requalifiées et adaptées à la circulation des piétons et des vélos**. Le futur quartier comprendra aussi la réalisation d'un **espace vert** qui s'ouvrira sur le canal. L'accueil d'un équipement municipal ou intercommunal destiné à l'animation locale dans la Halle des Salins (1 500 m<sup>2</sup>) est prévu prochainement.

## LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU SECTEUR

Une offre de locaux d'activités sera reconstituée à l'ouest du quartier, ou le long du canal à une échelle intercommunale pour relocaliser certaines entreprises du site et favoriser l'implantation de jeunes entreprises innovantes. Il est prévu de nombreux locaux d'activités et de commerces faisant du **quartier des Rives de l'Ourcq une nouvelle polarité au sein de la ville**.



Les berges de l'Ourcq requalifiées



Promenade sur les bords du canal



Bois de Bondy

## UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

L'**écoconception des immeubles** et l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement sont appliquées. Les modes de vie des résidents vont évoluer vers plus de **sobriété énergétique** et l'appropriation des bons gestes écologiques. Les commerces et services de proximité favoriseront les trajets sans voiture et l'animation du quartier.

## UNE ZONE D'ACTIVITÉS MIXTES

Le programme de logements du quartier proposera une offre de 1 300 logements diversifiée (accession et locatif). **Commerces, services à la personne, centres d'animation s'installeront en rez-de-chaussée des immeubles**.

## DES CIRCULATIONS DOUCES

Le projet urbain créera de nouvelles voies de circulation, tout en limitant la vitesse dans certaines zones. **Les modes de déplacement doux (à pied, à vélo) seront développés**.



# ... dans un environnement privilégié

L'attractivité et le potentiel de tout ce quartier est incroyable. C'est tout un bassin de vie qui va naître sous nos yeux avec des logements mais aussi des locaux pour les artisans, les services, les associations, les entreprises...

Les Bondynois pourront ainsi se réapproprier les berges du canal de l'Ourcq et profiter d'une coulée verte.

## CE QUARTIER COMPRENDRA :

- 1 300 logements
- 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 11 000 m<sup>2</sup> de jardin public
- 2 000 m<sup>2</sup> de commerces
- Un port requalifié de 1 ha
- La Halle des Salins, équipement public de 1 500 m<sup>2</sup>







# Une résidence aux multiples atouts

Idéalement située sur les rives du Canal de l'Ourcq, **la résidence profite d'un cadre exceptionnel qui concilie vie paisible et vitalité citadine.** Côté mobilités, à **seulement 750 mètres de la future Gare Métro 15, « Pont de Bondy »** vous permet de rejoindre la Défense en 27 minutes au lieu de 49 minutes aujourd'hui. Le réseau de BUS et RER de Bondy, quant à lui, vous permet d'accéder à **Paris en 30 minutes** seulement. En voiture, 20 minutes suffisent pour regagner la Porte de Bagnolet, la Porte de Pantin ou l'aéroport Paris CDG.

**La résidence bénéficie de performances énergétiques exemplaires** et s'articule autour d'un **jardin commun paysager** conçu avec le plus grand respect de la faune et de la flore. Les logements du studio au 5 pièces sont **de véritables espaces à vivre** et bénéficient de beaux extérieurs, dont de nombreuses terrasses plein ciel !

**Les Terrasses du Canal** offrent une qualité de vie incomparable au cœur du Grand Paris.











# Un cadre de vie préservé

## Une résidence résolument éco-responsable à l'architecture contemporaine emblématique.

Le programme *Les Terrasses du Canal* comprend 123 appartements. Réalisé en écho au paysage environnant, le projet s'inscrit naturellement dans le site. Le style urbain s'exprime par un traitement lisse des façades et des ouvertures régulières **donnant depuis la rue une certaine sérénité.**

Côté jardin, les façades s'agrémentent de spacieuses terrasses et de larges balcons offrant une vue privilégiée sur un paysage généreux et foisonnant, riche en espèces végétales et en biodiversité. Les logements présentent de beaux volumes et bénéficient pour la plupart d'une double ou triple exposition. **Un bel équilibre entre confort et modernité.**

Côté certifications et labels, **la résidence s'inscrit dans une démarche d'excellence environnementale.** L'ensemble de l'îlot fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE avec un profil « Excellent ». La démarche environnementale du projet se traduit également par l'atteinte du label « BEPOS Effinergie 2017 » associé au référentiel Energie Carbone « E+ C- » qui préfigure la future réglementation énergétique, avec ici un niveau des plus performants E3C1.

## PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES



Ce programme est ambitieux. Il mise sur la réduction de l'empreinte carbone et les économies d'énergie, tout en favorisant les comportements responsables.











› Vue nocturne sur la résidence

## Des prestations de qualité...

### **CONFORT**

- ~ Revêtement de sol stratifié dans les pièces sèches
- ~ Carrelage dans les pièces humides
- ~ Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux
- ~ Chape acoustique
- ~ Fenêtres et portes-fenêtres en PVC plaxé

### **SÉCURITÉ**

- ~ Résidence entièrement clôturée avec contrôle d'accès
- ~ Portes palières anti-effraction avec serrure A2P\*
- ~ Volets avec protection anti-remontée en RDC
- ~ Double porte d'accès parking



# ... pensées pour votre bien-être

## ENERGIE

- ~ Chauffage par réseau de chaleur urbain
- ~ Isolation renforcée
- ~ Performances énergétiques remarquables



› Vue aérienne - Repérage des bâtiments

”

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Le travail sur la volumétrie des bâtiments en gradins génère des vues lointaines et propose un éventail de rapports à l'extérieur en lien avec son environnement et son paysage. Cette fragmentation du bâti dessine deux ambiances : un alignement urbain aux lignes épurées et un cœur d'îlot ouvert, perceptible depuis la rue, généreusement planté. »

Gaëlle HAMONIC, Architecte  
HAMONIC + MASSON & Associés

# Les Terrasses du Canal

## Accès à la résidence



### TRANSPORTS EN COMMUN

- Bus 346, 351 : arrêt « Gueugnon » à 500 m
- Tramway T1 : arrêt « Pont de Bondy » à 750 m
- T ZEN 3 : arrêt « Pont de Bondy » à 750 m (arrivée en 2022)
- Métro 15 : arrêt « Pont de Bondy » de la future ligne du Grand Paris Express à 750 m (arrivée en 2030)
- RER E : station « Gare de Bondy » à 1,8 km



### ACCÈS ROUTIERS

- Autoroutes : A3, A86
- Route Nationale 3



### À QUELQUES MINUTES\*

Collège Jean Zay 750 m	Supermarché Leader Price 750 m	Centre Culturel Averroès 650 m
Groupe scolaire Pasteur 1,3 km	Supermarché Monoprix 1 km	Centre ville Bondy 700 m



\*Source : Google Maps

UNE RÉALISATION



POLYCITÉS INTERVIENT DEPUIS PLUS DE 10 ANS DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE, POUR LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS ET RÉSIDENCES ÉTUDIANTS. L'équipe POLY-CITÉS élabore ses projets en étroite concertation avec les collectivités, dans le souci permanent d'assurer une cohérence architecturale avec l'environnement existant, gage de satisfaction et de bien-être pour les futurs habitants. Des approches innovantes sont par ailleurs entreprises afin de répondre aux nouveaux modes de vie, comme la domotique ou la création d'espaces communs pour favoriser le lien social dans les nouvelles résidences. Très attachée aux enjeux liés au Développement Durable, POLY-CITÉS tient à inscrire son action de bâtir dans une démarche de préservation de l'environnement et des générations futures.

**01 43 26 62 78**  
polycites-terrasses-canal.com