

LES  
**APP'ARTS**  
DE L'OURCQ

**191-195 RUE DE PARIS  
93000 BOBIGNY**

GRUPE  
**D** Edouard  
Denis







# LES APP'ARTS DE L'OURCQ

*ARTS*

Situés à Bobigny, aux portes de Paris, les **APP'ARTS DE L'OURCQ** incarnent un nouvel art de vivre où nature, architecture et expression artistique cohabitent en parfaite harmonie. Plus qu'une résidence, c'est un lieu de rencontres et d'inspiration, où chaque détail a été pensé pour le bien-être de ses habitants.

# UN CADRE DE VIE UNIQUE ENTRE NATURE ET VILLE

## UN TERRITOIRE EN PLEINE MUTATION

Bobigny est une ville en pleine évolution, bénéficiant d'un dynamisme économique et culturel croissant. L'écoquartier où se trouve la résidence participe activement à cette transformation, avec des projets d'aménagement modernes intégrant des infrastructures performantes. De nouveaux commerces, des équipements publics et des espaces verts supplémentaires sont prévus afin de renforcer l'attractivité du secteur. Ce quartier, autrefois industriel, se réinvente en un lieu où il fait bon vivre, travailler et se détendre.



« Bobigny se réinvente et devient un véritable lieu de vie, où nature et modernité fusionnent dans un équilibre parfait. »

## TRANSPORTS

T 1

Pont de Bondy  
11 min à pied

M 15

Pont de Bondy en 2031  
(Futur Grand Paris Express)  
12 min à pied

RER E T 1

Noisy-le-Sec  
15 min à pied

M 5 15 T 1

Bobigny - Pablo Picasso  
Ligne 15 en 2031  
(Futur Grand Paris Express)  
19 min à pied

Bus 147  
Usine de la Madeleine  
2 min à pied



## MOBILITÉ DURABLE

256 places de stationnement pour vélos réparties en 7 locaux sécurisés pour favoriser la mobilité durable.

Bornes de recharge électrique et pistes cyclables connectées aux axes principaux.

## COMMERCES ET VIE LOCALE

Trois commerces en pied de résidence compléteront l'animation du quartier et offriront des services de proximité essentiels.

## ESPACES DE RENCONTRE

Jardins partagés, aires de jeux pour enfants, bancs et espaces de convivialité favorisant les échanges entre habitants.

## CULTURE ET SPORT

Médiathèques, cinémas, salles de sport à quelques minutes.

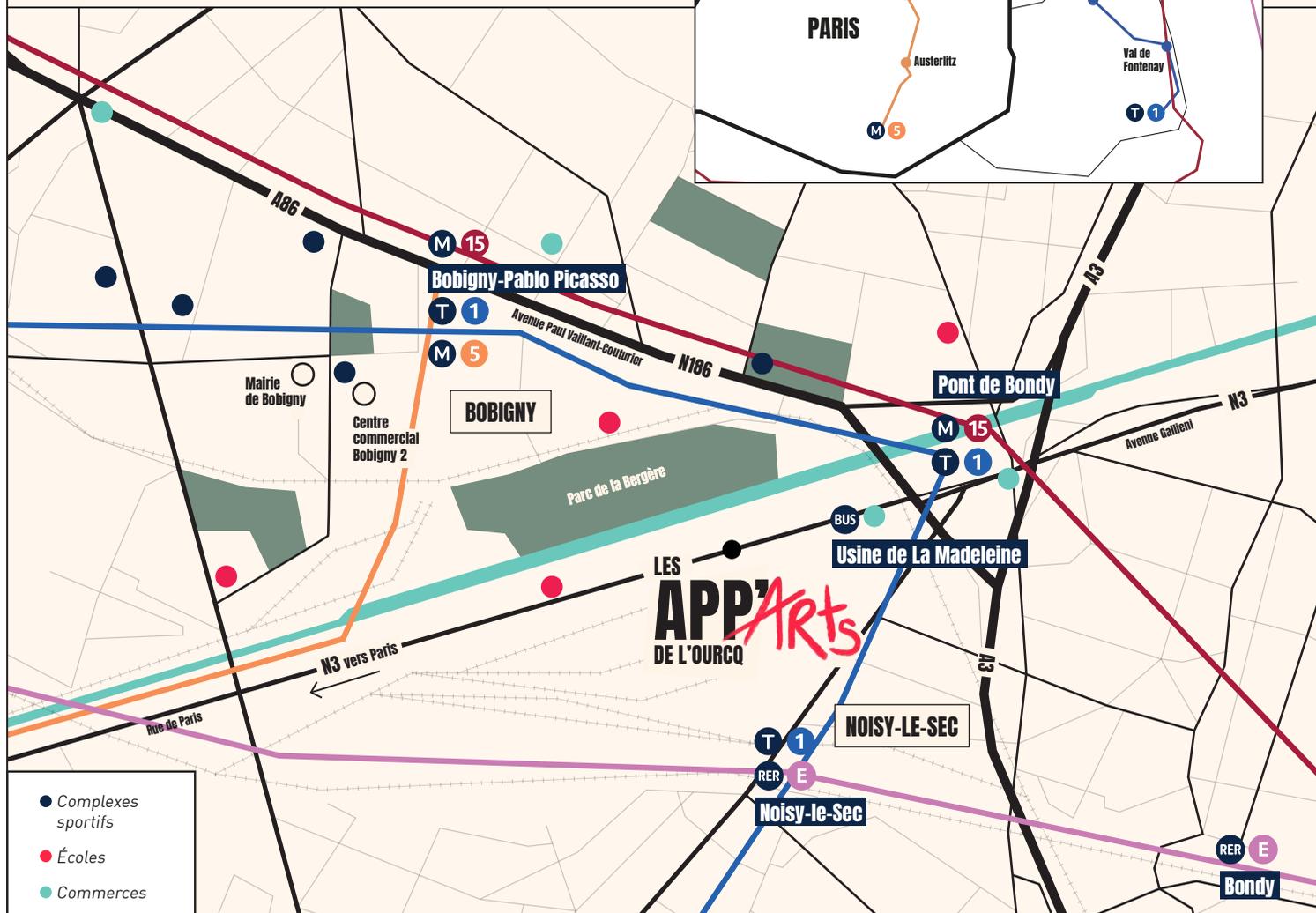
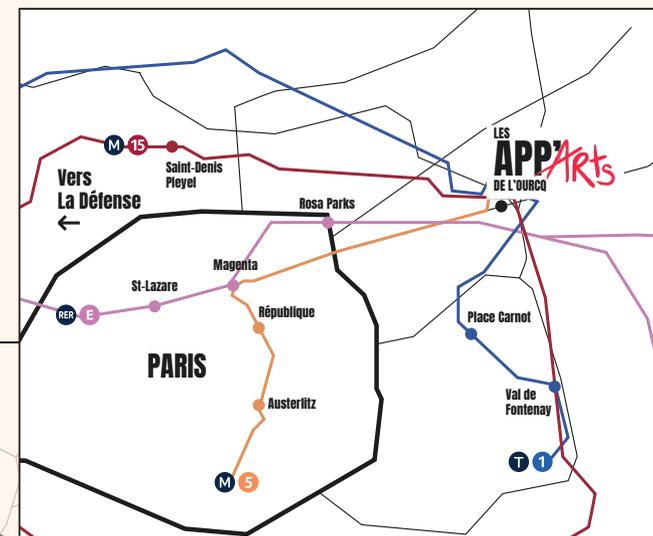
## ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Écoles et crèches accessibles à pied.



# UN ACCÈS CENTRAL AUX TRANSPORTS ET AUX SERVICES ESSENTIELS

## UNE LIAISON DIRECTE AVEC PARIS





## UN QUARTIER ANIMÉ, AU BORD DE L'EAU

L'aménagement des berges, les promenades végétalisées et les espaces publics favorisent une vie de quartier animée. Que ce soit pour une balade en bord de canal, un café en terrasse ou une sortie culturelle, tout est accessible en quelques minutes. En fin de journée, le quartier dévoile une atmosphère paisible, et les reflets du soleil couchant sur l'eau ajoutent une touche poétique au paysage. La continuité végétale entre la berge et le cœur d'îlot permet de relier ces espaces grâce à la création d'une canopée dense, offrant ombrage et fraîcheur en été.

# 15 HA

DE PARC À PROXIMITÉ  
IMMÉDIATE



## PARC DE LA BERGÈRE

Des espaces aménagés avec bancs et ombrières invitent à la détente au bord de l'eau. Pour les amateurs de sport, des parcours de santé et des zones aménagées permettent la pratique du vélo ou du jogging. Les enfants bénéficient d'aires de jeux sécurisées adaptées à différentes tranches d'âge, avec des structures modernes et ludiques. L'accessibilité a été pensée pour tous, avec des cheminements doux et des rampes facilitant les déplacements des personnes à mobilité réduite.

« Se réveiller avec une vue sur l'eau et s'endormir en contemplant les reflets du coucher du soleil, c'est une expérience unique. »

# LE JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE DYNAMISME URBAIN ET NATURE PRÉSERVÉE

Bienvenue aux APP'ARTS DE L'OURCQ, une résidence pensée pour conjuguer urbanité et bien-être. Située dans le nouvel écoquartier de Bobigny, elle s'inscrit dans un cadre exceptionnel entre le Canal de l'Ourcq et le Parc de la Bergère. Ici, la nature et l'eau s'intègrent harmonieusement au paysage urbain, offrant un cadre de vie privilégié où il fait bon vivre et se ressourcer.



« Un projet où l'eau et l'urbanisme se rencontrent pour une nouvelle façon d'habiter. »



# L'ART ET LA CRÉATIVITÉ AU CŒUR DU PROJET

## UN PROJET OÙ L'ART FAÇONNE LE CADRE DE VIE

Aux APP'ARTS DE L'OURCQ, l'architecture s'enrichit d'une touche artistique exclusive. En partenariat avec QUAI 36, une œuvre unique réalisée par un artiste renommé viendra marquer l'identité du projet. Installée au sein de la résidence, cette création emblématique s'intégrera harmonieusement à l'espace commun, offrant un véritable point de rencontre entre l'art et le cadre de vie.



## QUAND L'URBANISME RENCONTRE L'ART

### SOHO & ATELIERS D'ARTISTES

Des logements-ateliers conçus pour encourager la création et les échanges culturels.



« Ici, chaque coin de rue devient une galerie à ciel ouvert, chaque façade une toile pour raconter une histoire. »



**DES APPARTEMENTS LUMINEUX  
ET CONFORTABLES**



## **UN CADRE DE VIE FONCTIONNEL ET AGRÉABLE**

Les **APP'ARTS DE L'OURCQ** proposent 109 logements du studio au 5 pièces, avec des espaces lumineux et bien agencés, répondant aux exigences des familles, des primo-accédants et des seniors.



## UN DESIGN OUVERT SUR LA NATURE

La résidence **APP'ARTS DE L'OURCQ** se distingue par sa forme en U, conçue pour optimiser les vues dégagées et maximiser l'apport en lumière naturelle dans chaque appartement. L'implantation en plots indépendants permet d'aérer l'espace, de créer des percées visuelles et d'ouvrir des perspectives sur le cœur d'îlot paysager et le canal. Cette disposition architecturale favorise l'intimité des résidents tout en créant une continuité avec les aménagements urbains environnants.



**CHAQUE DÉTAIL ARCHITECTURAL A ÉTÉ PENSÉ POUR CRÉER UNE ESTHÉTIQUE CONTEMPORAINE EN HARMONIE AVEC SON HÉRITAGE.**

## UNE ARCHITECTURE EN DIALOGUE AVEC L'HISTOIRE DU SITE

Les façades en briques et en bois font écho au passé industriel du quartier tout en apportant une touche de chaleur et de modernité. La brique, matériau noble et durable, confère un cachet intemporel à la résidence, tandis que le bois vient adoucir l'ensemble avec des touches naturelles qui s'harmonisent avec le cadre paysager environnant. Ces matériaux, à la fois authentiques et résistants, confèrent à la résidence une esthétique chaleureuse et intemporelle.

## UN ÎLOT PAYSAGER, UN HAVRE DE VERDURE

En cœur d'îlot, un espace vert généreux accueille des jardins partagés, des sentiers végétalisés et des coins de repos. Cet écrin de nature permet de profiter d'un cadre reposant, tout en favorisant la biodiversité urbaine, avec une grande diversité d'essences d'arbres qui enrichissent l'environnement et soutiennent un écosystème local.



# LE MEILLEUR DU CONFORT AU QUOTIDIEN

## + DE GRANDES OUVERTURES

maximisent la lumière naturelle pour une meilleure qualité de vie.



## + DES AGENCEMENTS FLUIDES

adaptés à tous les modes de vie, favorisent la modularité des espaces.



## + DES PRESTATIONS SOIGNÉES POUR UN CONFORT OPTIMAL

avec une hauteur sous plafond de 2m70 pour offrir volume et luminosité, des sols élégants en stratifié et carrelage, ainsi qu'une isolation thermique et acoustique renforcée. Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par une pompe à chaleur hybride avec appoint gaz, alliant confort et performance énergétique.



## + UN ACCÈS EXTÉRIEUR GARANTI

avec des balcons spacieux, des terrasses panoramiques ou des jardins privatifs pour profiter d'un cadre agréable.

## + DES MATÉRIAUX DURABLES ET NOBLES

pour favoriser une empreinte environnementale réduite tout en apportant une esthétique soignée.

## + UNE ISOLATION PERFORMANTE

qui assure un confort thermique et acoustique optimal, en réduisant les nuisances sonores.





### + DES APPARTEMENTS TRAVERSANTS

favorisant une ventilation naturelle optimale, réduisant ainsi la consommation d'énergie.

### + POUR CERTAINS LOGEMENTS, UNE DOUBLE ORIENTATION

afin d'assurer une lumière naturelle tout au long de la journée.

### + DES TOITURES VÉGÉTALISÉES (NON ACCESSIBLES)

atténuent les îlots de chaleur urbains et favorisent une gestion plus efficace des eaux de pluie.

### + DES PARTIES COMMUNES SÉCURISÉES ET PRATIQUES

avec un parking fermé par un portail électrique, un hall d'entrée sécurisé équipé d'un système GSM et d'un lecteur Vigik, ainsi qu'un local à vélos et un espace dédié aux ordures ménagères pour un cadre de vie fonctionnel.

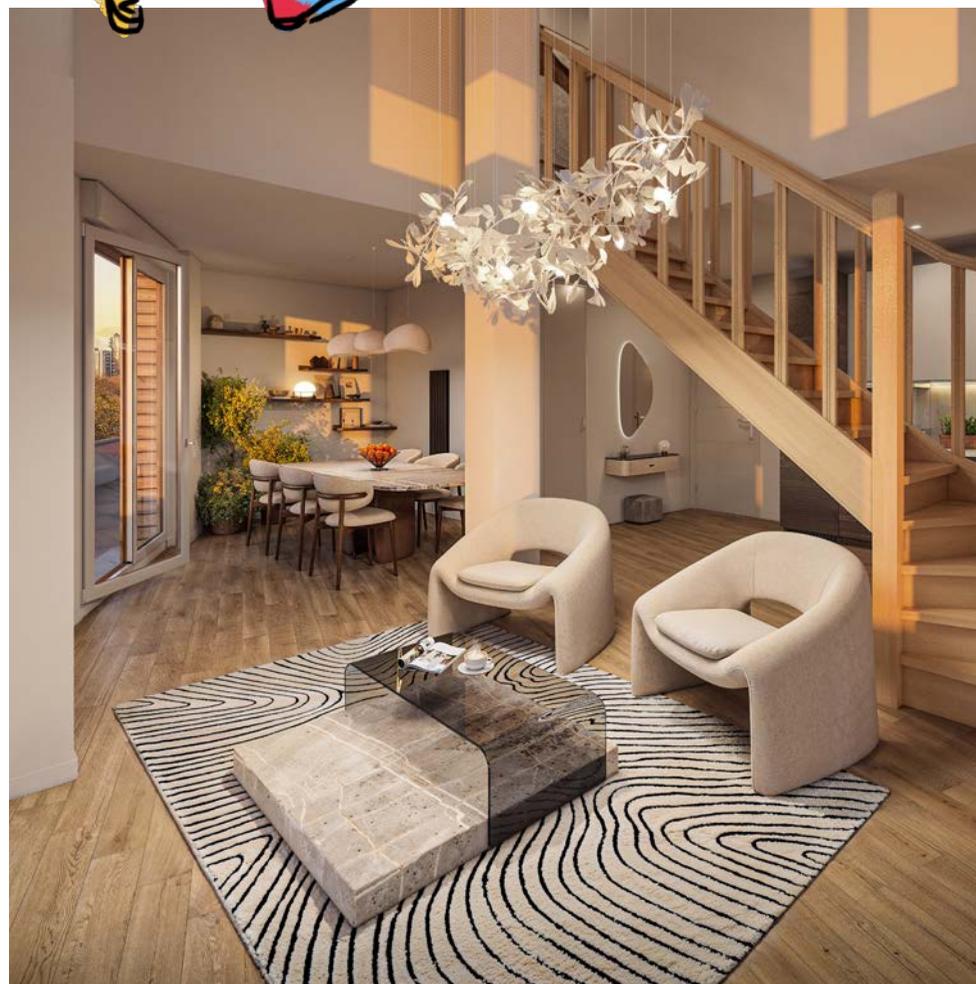


### + DES APPARTEMENTS ATYPIQUES

6 logements avec un séjour d'une hauteur d'étage et demi et 6 duplex pour offrir un cadre de vie original et unique.

### + CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

NF Habitat HQE niveau Excellent (7 étoiles), Label BiodiverCity et conformité avec la RE2020 seuil 2025.



# 100%

## DES LOGEMENTS

bénéficient d'un espace extérieur privatif



# 3

## COMMERCES

en pied de résidence







## LES APP'ARTS DE L'OURCQ

L'architecture, l'eau et la végétation s'unissent pour offrir un cadre de vie équilibré et inspirant. Les espaces extérieurs, les logements conçus pour le bien-être et l'ancrage culturel du projet en font un lieu où chaque jour offre de nouvelles opportunités de découvertes et de rencontres. Ce projet propose une vision moderne de l'habitat, où l'art, la nature et le confort se rencontrent pour créer une qualité de vie unique.

191-195 RUE DE PARIS  
93000 BOBIGNY



01 46 27 27 77  
WWW.EDOUARD DENIS-  
IMMOBILIER.COM

GR O U P E  
**E** Edouard  
Denis