

# TERTIO PARC

MAGNIER BEDU

# TERTIO PARC

MAGNIER BEDU

04 78 42 01 77  
PROMOVAL.FR



PROMOVAL



PROMOVAL

## PLAINE VALLÉE

### Au cœur de tous les projets de développement du nord de l'Île-de-France

Groslay fait partie de la communauté d'agglomération Plaine Vallée, un territoire attractif aux portes du Grand Paris.

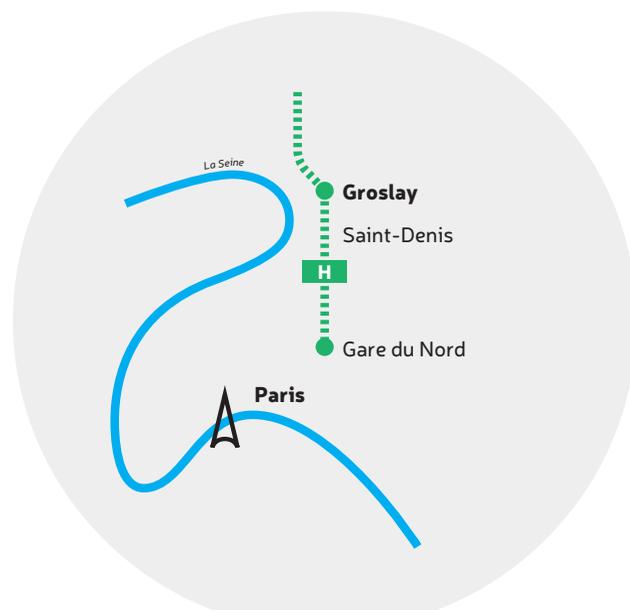
En pleine expansion, Plaine Vallée met en œuvre de nombreux dispositifs d'accompagnement, des animations économiques et un réseau de partenaires actifs pour favoriser le développement des entreprises.

Une opportunité pour créer, développer, recruter et réussir son implantation.

### TERTIO PARC Magnier Bedu Un parc d'activité ultra connecté

Situé à seulement 300 mètres du centre-ville et de tous les services de proximité, à 100 mètres de la gare SNCF de Groslay mais aussi sur des axes de communication stratégiques, **TERTIO PARC Magnier Bedu** bénéficie d'une excellente accessibilité.

Une voie réservée relie la gare et le centre ville pour tous ceux qui privilégient les modes doux, la marche, le vélo... La rue Carnot rejoint directement, au nord la D301 puis la RD 320, et au sud le centre-ville, une situation privilégiée qui fait le quotidien plus facile à vivre et à travailler.



15 KM  
DE PARIS

294 H

94.2 H  
D'ESPACES NATURELS



#### PAR LA ROUTE

Accès Paris par la **RN 1** pour les portes de la Chapelle, Saint-Ouen, Clichy.

Proche de l'autoroute **A104** pour accès A15/A16/A1/A86. L'aéroport de Roissy Charles de Gaulle est à 15 mn en voiture.

#### EN TRANSPORTS EN COMMUN

**Bus** : Station au 8 rue Carnot

**Tramway** : A 5 minutes, à l'entrée de Pierrefitte dessert Saint-Denis en 15/20 mn.

**Train** : La ligne H dessert la gare du Nord en 15/20 mn.

**RER** : Ligne D à Garges-Lès-Gonnesse met Paris à 15 mn.



La Jetée du Lac,  
ville d'Enghien-les-Bains.

Groslay,  
la voie verte, la gare.



**TERTIO  
PARC**



940 M<sup>2</sup>  
BÂTIMENT 1

1720 M<sup>2</sup>  
BÂTIMENT 2

2 800 M<sup>2</sup>  
BÂTIMENT 3

5 460 M<sup>2</sup>  
SURFACE TOTALE



### **TERTIO PARC *Magnier Bedu*** ***Pensé pour faciliter les échanges***

TERTIO PARC *Magnier Bedu* est composé de 3 bâtiments distincts, conçus pour accueillir des TPE, PME, PMI sur un foncier de 8 200 m<sup>2</sup> en plein centre-ville.

Imaginé dans une volonté de mixité des usages, leur implantation permet de générer des échanges et des communications entre les différents acteurs du territoire et de mutualiser les besoins.

Particulièrement accessible depuis la rue Carnot, TERTIO PARC *Magnier Bedu* intègre une bonne gestion des flux : une voirie pour les poids lourds, jusqu'à 24 tonnes mais aussi des voies sécurisées pour les modes doux. La cohabitation entre les piétons, les deux roues, les véhicules utilitaires légers et les camionnettes a été pensée en amont pour une harmonie des usages.

**TERTIO**  
**PARC**

## PERFORMANCE Et flexibilité

Les trois bâtiments qui composent le parc sont divisibles en petits lots d'activité modulables.

Des espaces polyvalents qui savent s'adapter à l'activité (aménagements mixtes bureau et stockage) et à la croissance des entreprises pour évoluer avec elles :

- Lots à partir de 94 m<sup>2</sup> avec mezzanine
- Lots à partir de 260 m<sup>2</sup> avec mezzanine

## FLUIDITÉ ET SÉCURITÉ Des accès

Deux accès distincts, aux 8 et 12 de la rue Carnot permettent de desservir les 93 aires de stationnement privées réparties en 2 zones pour une bonne gestion des flux.

56 aires abritées, communes ou privées, sont aménagées spécifiquement pour les 2 roues.

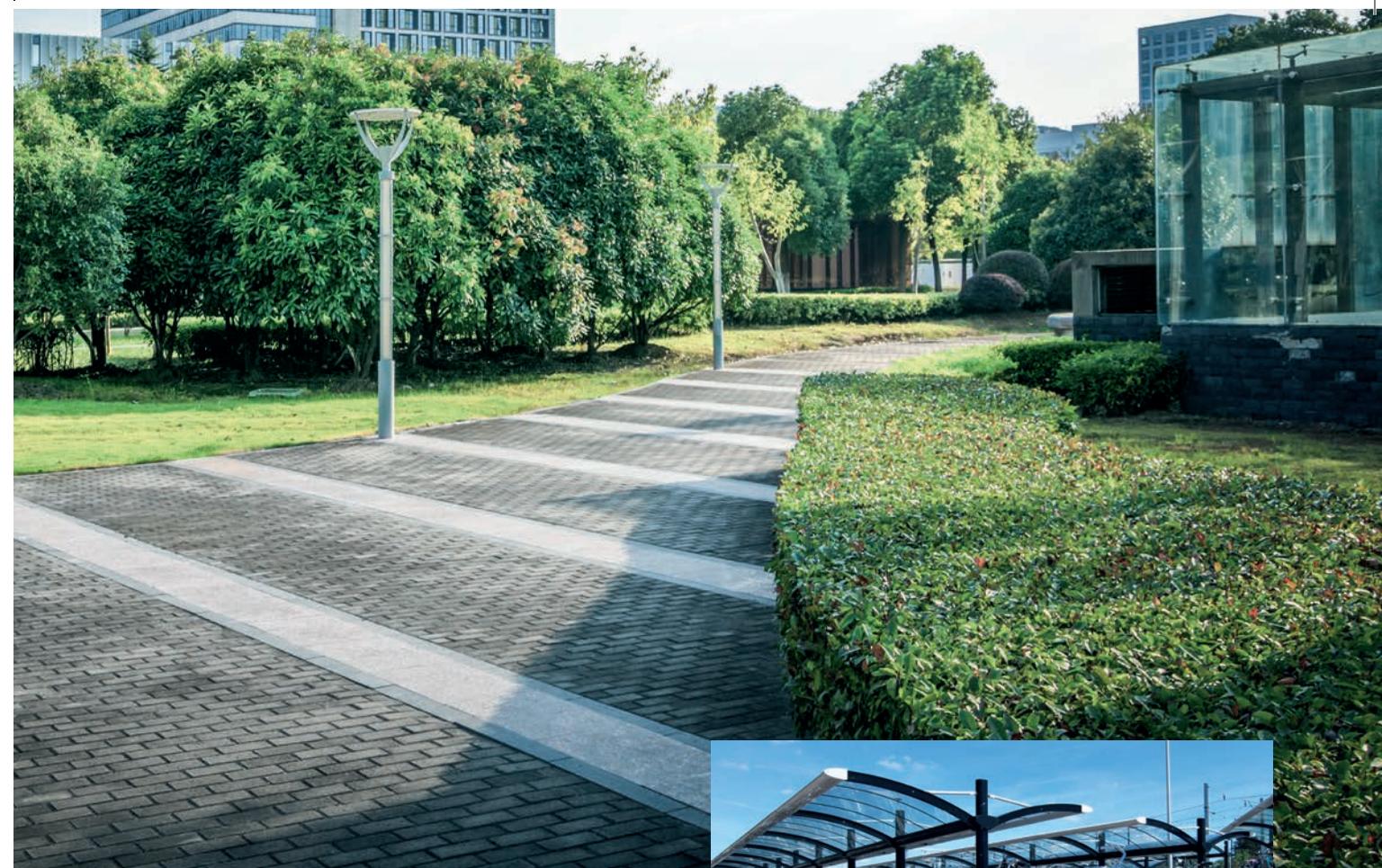
Les accès sont sécurisés avec portails, bip d'accès, vigiks, éclairage led des parkings.

## OPTIMISATION Énergétique

Confortables, économes et respectueux de l'environnement, les bâtiments répondent aux exigences de la norme RT 2012. Les consommations de chauffage sont maîtrisées, l'isolation thermique renforcée.

94 m<sup>2</sup>  
LOTS AVEC MEZZANINE

260 m<sup>2</sup>  
LOTS MEZZANINE



## CADRE DE VIE Et espaces naturels

TERTIO PARC *Magnier Bedu* fait la part belle à la nature, les espaces verts structurent le terrain par des haies et des végétaux.

Le cheminement se fait par des trottoirs soulignés par des bordure végétales. La voie douce privée éclairée est connectée avec celle qui rejoint la gare et le centre-ville.

Une quarantaine d'arbres sera plantée pour agrémenter encore un cadre de travail naturellement sain et paisible.

## TERTIO PARC *Magnier Bedu* Tous les atouts pour une implantation réussie

- Accessibilité
- Proximité de Paris, du centre, des transports
- Modulabilité des surfaces
- Evolutivité des volumes
- Mixité des usages
- Qualité de vie

TERTIO  
PARC

### PRESTATIONS TECHNIQUES

- Dalle industrielle quartzée supportant 2 t au m<sup>2</sup>.
- Éclairage zénithal par Skydome.
- Accès de plein pied par porte sectionnelle électrique : 3 x 3.50 m.
- Bâtiment Basse Consommation Énergétique (norme RT 2012 pour les bureaux).
- Climatisation réversible par pompe à chaleur.
- Goulotte périphérique CFO/CFA.
- Hauteur sous plafond 6 m sous poutre et 3.85 m sous mezzanine.
- Fond plafond en dalle (zone bureau) de base.
- RDC : WC handicapés et bureaux de 20 à 30 m<sup>2</sup> selon cellule.

