





Le confort de la ville et le bien-être de la nature, à Champigny-sur-Marne



## Champigny-sur-Marne, le bonheur au fil de l'eau et aux portes de Paris

À seulement 11 km de la porte de Bercy, et à environ 5 km à l'Est du bois de Vincennes, Champigny-sur-Marne vous invite à couler des jours heureux. Nichée dans une boucle de la Marne, elle affiche toutes les qualités d'une ville active qui respire le bien-vivre.

À cette situation enviable, Champigny-sur-Marne ajoute un indéniable confort de déplacement : accès rapide à l'A4 et à l'A86, important réseau de bus, RER A et E. Les futures lignes 15 Sud et 15 Est du Grand Paris Express viendront accroître l'hyperconnectivité du territoire. Cette attractivité vaut à la commune une belle vitalité économique : plus de 11 000 entreprises y sont installées.

La ville est également animée par une intéressante dynamique associative. Un large panel d'activités se met au service de l'épanouissement de tous : 3 médiathèques, 4 écoles d'art, 2 centres culturels, cinéma, 10 gymnases, 3 stades, piscine, dojo, patinoire, golf, etc. Et même une base nautique ! En centre-ville, le marché trihebdomadaire de la place Lénine participe à la convivialité locale.

Que demander de plus à Champigny-sur-Marne ? De beaux espaces de nature ? La ville peut compter sur l'appui indéfectible des berges de la Marne. Et s'y ajoutent 2 poumons verts très prisés : le parc départemental du Tremblay et le parc du Plateau avec ses aires de jeux, ses jardins à thème, ses jolies vues sur la tour Eiffel et le Sacré-Cœur. Ici, vous allez pouvoir cultiver votre bien-être sans modération !



## Une adresse de choix à 500 m d'une future gare du Grand Paris Express

Imaginez une adresse vous invitant à renouer avec les plaisirs de la proximité et à oublier la voiture... *Le Dôme de Verdun* vous ouvre ses portes dans un secteur résidentiel du quartier dit « Maroc », à la lisière du Centre-ville Musselburgh. En plein renouveau, il s'apprête à accueillir, à 500 m de chez vous, la future gare du Grand Paris Express : bientôt, avec le M15 Sud et le M15 Est, le « Tout-Paris » sera à vos pieds !

En attendant, vous profitez déjà de multiples avantages. Les bus tout proches vous conduisent rapidement aux RER A et E. Toutes les commodités sont concentrées à distance piétonne : commerces, services, supermarché, restaurants, le centre-ville et son marché place Lénine, mais aussi une carte scolaire complète (crèche Les Petites Canailles, groupe scolaire Marcel-Cachin, collège Henri-Rol-Tanguy, lycées Langevin-Wallon et Louise-Michel).

Côté loisirs, avec le complexe sportif Auguste-Delaune, la base nautique, la Maison des arts plastiques, le cinéma Studio 66, la médiathèque Jean-Jacques-Rousseau et le conservatoire à moins de 1 km, vos temps libres sont bien remplis. Le week-end ? Concoctez-vous un super programme : une sortie fun à la patinoire à 1,4 km, une promenade ressourçante au fil de la Marne à 500 m ou un pique-nique convivial au parc du Tremblay à 1,7 km. Et pourquoi pas les 3 ?







## Une architecture qualitative distinguée par son élégance

Rue de Verdun, une résidence de cachet au langage architectural néoclassique, à l'image de son environnement immédiat, attire le regard du passant. Vous découvrez *Le Dôme de Verdun*, un projet signé par le cabinet d'architecture Didier Zozio.

Les façades sont habillées avec noblesse de pierre semi-porteuse, mais aussi d'enduits de teintes pierre et claires. Élevées de 3 uniques étages au-dessus du rez-de-chaussée, elles sont organisées en séquences verticales variées et alternées afin de créer du rythme et d'éviter toute monotonie.

Dans la partie ouest de la façade sur rue, une élégante rupture d'écriture est créée par un traitement à la Mansart du dernier étage, coiffé de tuiles de terre cuite rouge. Il est accompagné d'une rotonde surmontée d'un dôme, confortant la conception de belle facture de cette réalisation et l'image qualitative qui en émane.





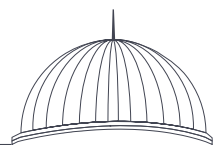


## Là où cultiver rencontres et convivialité...

Sur la rue de Verdun, un grand portail en ferronnerie ouvragée marque avec élégance une des entrées piétonnes du *Dôme de Verdun*. Ce porche livre aux passants par transparence une perspective oxygénante sur le cœur d'îlot de la résidence. Ici, en retrait de l'animation citadine, les volumes de la réalisation enveloppent, en effet, un jardin paysager d'agrément généreusement ensoleillé, et agrémenté de bancs.

Très plaisant à contempler depuis les appartements, ce poumon vert est une source de connexion permanente avec le cycle des saisons et le milieu naturel. C'est un beau lieu de détente, que petits et grands s'approprient au gré de leurs envies, entretenant la qualité relationnelle et la convivialité entre voisins.





## Quiétude à Fleur de jardin

*Le Dôme de Verdun* assure à ses habitants une vie aussi qualitative en intérieur qu'en extérieur. La gestion du stationnement en sous-sol a favorisé l'aménagement du jardin d'agrément, mais aussi la création en pied de bâtiments de jardins individuels avec terrasse ouvrant l'horizon des appartements.

Tapissés de pelouse et arborés, ils sont délimités par une clôture grillagée doublée de haies préservant l'intimité de vie. Ces bulles de nature constituent un espace de prédilection permettant aux enfants de jouer en toute sécurité et aux adultes de se détendre dans un cadre agréable.







## Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs du *Dôme de Verdun* s'étend du 2 au 5 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance.

La générosité des vitrages assure apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie et bien-être parfait. L'appartement ayant la faveur d'occuper la rotonde, au même titre que ceux des niveaux inférieurs, en offre une brillante illustration.

En complément au jardin d'agrément animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un extérieur conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse et rooftop privatif pour certains logements. Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, de confort thermique optimal été-hiver, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.





## Des accès bien orchestrés

Les accès piétons à la résidence se font depuis la rue de Verdun, par un portillon sécurisé pour le hall C et par un portail double hauteur pour les halls A et B. Afin de faire la part belle aux espaces verts en surface, le stationnement s'organise sur deux niveaux de sous-sol, accessibles par une porte basculante et une rampe, aménagées au centre de la réalisation.

Souhaitant encourager les mobilités douces, *Le Dôme de Verdun* propose également des locaux vélos aménagés au rez-de-chaussée, dans les différentes entrées.







## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Décoration

- Parquet dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Carrelage dans les pièces humides
- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Sèche serviette
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et en étages avec coffres volets roulants
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



## Exemples de réalisations dans le Val-de-Marne



Côté Ville - Le Perreux-sur-Marne  
Architecte : Lionel de Segonzac



26 rue de Paris - Joinville-le-Pont  
Architecte : Smaïn Barkat



Villa Flora - Fontenay-sous-Bois  
Architecte : A2D Architecture



## Un promoteur important de l'immobilier

### 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.





## Accès\*

### EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Bercy, à 10,7 km via l'A4, sortie n° 4 « Saint-Maur – Joinville »
- Accès à l'A4 à 4,4 km (en connexion rapide avec l'A86)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Verdun – La Plage » à 200 m de la réalisation – ligne 201
- Arrêt « Plage de Champigny » à 350 m – lignes 110, 108, 208A, 208B, N33 reliant notamment la gare RER E Les Boullereaux Champigny en 12 min ou la gare RER A de Joinville-le-Pont en 16 min

#### RER

- Gare RER E Les Boullereaux Champigny à 2,1 km reliant Gare-du-Nord-Magenta ou Haussmann – Saint-Lazare en 33 min
- Gare RER A de Joinville-le-Pont à 3,8 km desservant Paris-Gare-de-Lyon en 19 min et Châtelet-Les Halles en 18 min

#### INFO +

À 500 m du Dôme de Verdun, la nouvelle gare Champigny Centre va accueillir, à l'horizon 2025, 2 lignes du Grand Paris Express : la ligne 15 Sud (Pont de Sèvres à 31 min), ainsi que la ligne 15 Est (Saint-Denis Pleyel à 25 min).

#### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 20,8 km via l'A86

\* Temps indicatifs – sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr/](https://me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr/), [societedugrandparis.fr](https://societedugrandparis.fr), [champigny94.fr](https://champigny94.fr), [parisestmarnebois.fr](https://parisestmarnebois.fr)

