



## LA VILLE ET LE QUARTIER



Future gare Dugny - La Courneuve, Ligne 17



Ecole Village des Medias



Mairie



Complexe sportif Mimoun

# LA VILLE ET LE QUARTIER

## DUGNY, SE RAPPROCHER DE LA NATURE SANS RENONCER AUX ESSENTIELS

Jadis village de campagne au début du 20<sup>ème</sup> siècle, Dugny assure aujourd’hui un parfait accord entre nature et vie citadine, à moins de 15 km\* des portes de Paris. En devenant une ville dynamique de Seine-Saint-Denis, elle a su préserver la verdure au sein de son cadre de vie. Parmi ses poumons verts, le parc départemental Georges Valbon s'étend sur plus de 400 hectares et s'impose comme le 3<sup>e</sup> plus grand parc d'Île-de-France.

Pour combler ses habitants, elle met à disposition des commerces, des équipements et des services divers et variés. Les familles apprécient l'offre scolaire de la maternelle au lycée. Petits et grands peuvent s'adonner à leurs passions en profitant du conservatoire, de la médiathèque, de la salle de spectacle et de plusieurs infrastructures sportives, dont un tennis-club, des gymnases et un stade.

Dugny gagne encore en attractivité. Le Village des Médias, créé à l'occasion des Jeux Olympiques de Paris 2024, est désormais un quartier à part entière qui participe au nouvel élan résidentiel de la ville. Celle-ci est également bien desservie par le tramway T11, qui mène à la gare RER du Bourget en seulement 3 minutes\*. Cette dernière accueillera bientôt les métros 16 et 17, apportant une attractivité supplémentaire et facilitant les déplacements des habitants.

## LE PRIVILÈGE DE RÉSIDER ENTRE VILLE ET PARCS

La résidence *Domaine de la Croix de l'Ermite* est l'adresse idéale pour allier la quiétude et vie pratique.

Au sein de ce quartier coté, central et résidentiel, le centre-ville est à moins de 10 minutes à pied\*. Sur place, les commerces de proximité, un supermarché ainsi que les services (mairie, poste, centre de santé...) répondent présents. Sans avoir à utiliser la voiture, les parents peuvent accompagner les enfants à la crèche ou à l'école et laisser les plus grands se rendre au collège et au lycée.

Le *Domaine de la Croix de l'Ermite* bénéficie enfin d'un environnement unique, aux portes du parc de l'Aire des Vents et à quelques minutes du parc Georges Valbon. Une belle invitation à se rapprocher de la nature ! Complétant l'offre de loisirs, le conservatoire, le gymnase et la médiathèque se rejoignent eux aussi à pied.

## À PROXIMITÉ !\*



- En pied de résidence : Centre municipal de santé, PMI et Relais petite enfance



- Crèche multi-accueil à 750 m
- École maternelle Nelson Mandela à 400 m
- École primaire Jean Jaurès à 400 m
- Collège Jean-Baptiste Clément à 500 m
- Lycée des métiers François Rabelais à 280 m



- Boulangerie en face de la résidence
- Boucherie et épicerie à 550 m
- Supermarché et La Poste à 600 m
- Mairie et Centre municipal de santé à 750 m



- Parc de l'Aire des Vents à 50 m
- Parc Georges Valbon à 750 m



- Gymnase Jean Jaurès et conservatoire municipal à 400 m
- Salle Henri Salvador et médiathèque Anne Frank à 650 m
- Musée de l'Air et de l'Espace à 7 min en voiture



- Arrêt de bus « Place du 16 Août 1943 » à 300 m



# MAISONS



## LE CHARME DE MAISONS À L'ESTHÉTIQUE RAFFINÉE ET AUX MATERIAUX DE QUALITÉ

À la lisière du parc de l'Aire des Vents, les 36 maisons du *Domaine de la Croix de l'Ermite* réservent un cadre privilégié pour accueillir les familles dans un havre de quiétude et de bien-être.

Réalisées avec soin par l'agence Quadri Fiore Architecture, ces élégantes maisons sont harmonieusement intégrées dans leur environnement. Elles séduisent les regards par leur architecture sobre et épurée, s'affirmant par une écriture contemporaine. Les matériaux sélectionnés et le travail des modénatures ont été étudiés afin de s'accorder au style architectural des bâtiments voisins. L'enduit blanc cassé illumine les maisons de sa teinte claire, tandis qu'un soubassement et des chaînages d'angle en brique brun-rouge viennent animer les façades.

Les toitures à deux pentes alternent entre orientations perpendiculaires et parallèles à la façade, offrant un linéaire plus rythmé, rompant avec toute monotonie. Elles sont également revêtues de tuiles ton pourpre qui ajoutent une note d'élégance à l'ensemble.

Enfin, les menuiseries extérieures, rives de toiture et les éléments de serrurerie tels que les garde-corps, sont de teinte gris anthracite, marquant un délicat contraste avec l'enduit blanc.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



36 maisons  
de 3 ou 4 chambres



Surfaces  
allant de 81 m<sup>2</sup> à 94 m<sup>2</sup>



En bordure du parc  
de l'Aire des Vents



Une résidence close  
et sécurisée



# MAISONS LES EXTÉRIEURS



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance

# APPARTEMENTS



## UNE ARCHITECTURE PENSÉE AVEC EXIGENCE ET COHÉRENCE, SUBLIMÉE PAR DES MATÉRIAUX NOBLES

Signée par Quadri Fiore Architecture, Le *Domaine de la Croix de l'Ermite* est composé de deux bâtiments de trois étages, totalisant 118 appartements. Tous deux sont réalisés dans un style s'inspirant des années 30, en harmonie avec le patrimoine architectural de la ville de Dugny. Dessinées avec soin, les façades associent des matériaux de qualité, mettant en valeur différentes séquences qui viennent rompre tout effet de linéarité.

Le soubassement ainsi que le dernier niveau sont parés de briques aux notes brunes et rouge flammé, tout en étant ponctués d'encadrements en brique beige clair. Le reste de la façade adopte un enduit blanc cassé, conférant une teinte lumineuse à l'ensemble. Les nombreux balcons y contrastent par leurs garde-corps en partie maçonnés et de serrurerie ton anthracite. Une toiture de tuiles de couleur pourpre coiffe les bâtiments avec caractère.

Côté rue Normandie Niemen, les façades sont marquées, en leur centre, par une césure habillée de briques. Ce retrait crée également une séparation dans la toiture, qui devient alors un toit-terrasse végétalisé. Afin d'ajouter du raffinement à l'écriture architecturale, des modénatures peintes en blanc cassé délimitent le soubassement et le premier étage ainsi que le deuxième et le dernier étage.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



118 appartements  
du 2 au 4 pièces



Jardin privatif  
ou balcon pour tous



Parking en sous-sol  
et locaux pour les vélos



# APPARTEMENTS LES EXTÉRIEURS



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance



## DES MAISONS ET APPARTEMENTS POUR UNE VIE DE FAMILLE ÉPANOUIE

Le Domaine de la Croix de l'Ermite propose de belles maisons de 3 ou 4 chambres (81 à 94 m<sup>2</sup>) ainsi que des appartements du 2 au 4 pièces. Les maisons dévoilent de vastes pièces de vie avec cuisine ouverte, tandis que les appartements privilégient des volumes optimisés et lumineux. Chaque intérieur, des rangements intégrés sous l'escalier des maisons aux prestations soignées des appartements, est conçu pour offrir un confort moderne, un bien-être sur mesure et des économies d'énergie.

Pour l'intimité de chacun, les maisons disposent d'un espace nuit à l'étage alors que les appartements réservent calme et sérénité aux chambres. L'ouverture sur l'extérieur est omniprésente : les maisons bénéficient d'un jardin privatif engazonné et clos, quand les appartements se prolongent par un balcon ou un jardin. Les maisons de 4 chambres profitent même d'une terrasse à l'étage, un espace ensoleillé pour savourer un moment de tranquillité dès le matin.

Ce cadre verdoyant, souvent arboré pour les maisons, est un écrin idéal pour se retrouver ou laisser les enfants jouer en toute liberté. Que vous choisissiez l'indépendance d'une maison individuelle ou le confort d'un appartement collectif, le Domaine de la Croix de l'Ermite garantit un cadre de vie fonctionnel et chaleureux, parfaitement adapté aux modes de vie actuels.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ - MAISONS & APPARTEMENTS

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, interphone ou Intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*

#### MAISONS

- Parkings extérieurs fermés
- Barrière levante télécommandée

#### APPARTEMENTS

- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée

### DÉCORATION - MAISONS & APPARTEMENTS

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

#### MAISONS

- Carrelage en rez-de-chaussée et revêtement sol souple en étage pour les maisons

#### APPARTEMENTS

- Revêtement sol souple dans toutes les pièces pour les appartements

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS - MAISONS & APPARTEMENTS

- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et les chambres

#### MAISONS

- Occultation de toutes les baies sauf les châssis des sanitaires et salles de bains

#### APPARTEMENTS

- Occultation de toutes les baies

### PARTIES COMMUNES - APPARTEMENTS

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance

UNE RÉSIDENCE CONJUGUANT SÉCURITÉ,  
FONCTIONNALITÉ ET DOUCEUR DE VIVRE

Havre de quiétude, *Domaine de la Croix de l'Ermite* accueille ses maisons dans un cadre apaisant, entièrement clos par un muret en briques surmonté d'une grille en barreaudage anthracite. Une voie de circulation douce, à sens unique, traverse le site, reliant la rue Maurice-Bokanowski à la rue Nouvelle. Les accès sécurisés, fermés par une barrière levante, préservent la tranquillité des lieux. Favorisant une cohabitation fluide entre piétons, cyclistes et automobilistes, elle permet à chacun de rejoindre sa maison sereinement.

Réparties de part et d'autre de l'allée centrale, les maisons sont accolées par deux ou individuelles pour quatre d'entre elles, situées aux extrémités de la parcelle.

Enfin, chaque maison est livrée avec deux places de stationnement extérieures, complétées par deux emplacements visiteurs.



APPARTEMENTS  
PLAN DE MASSE

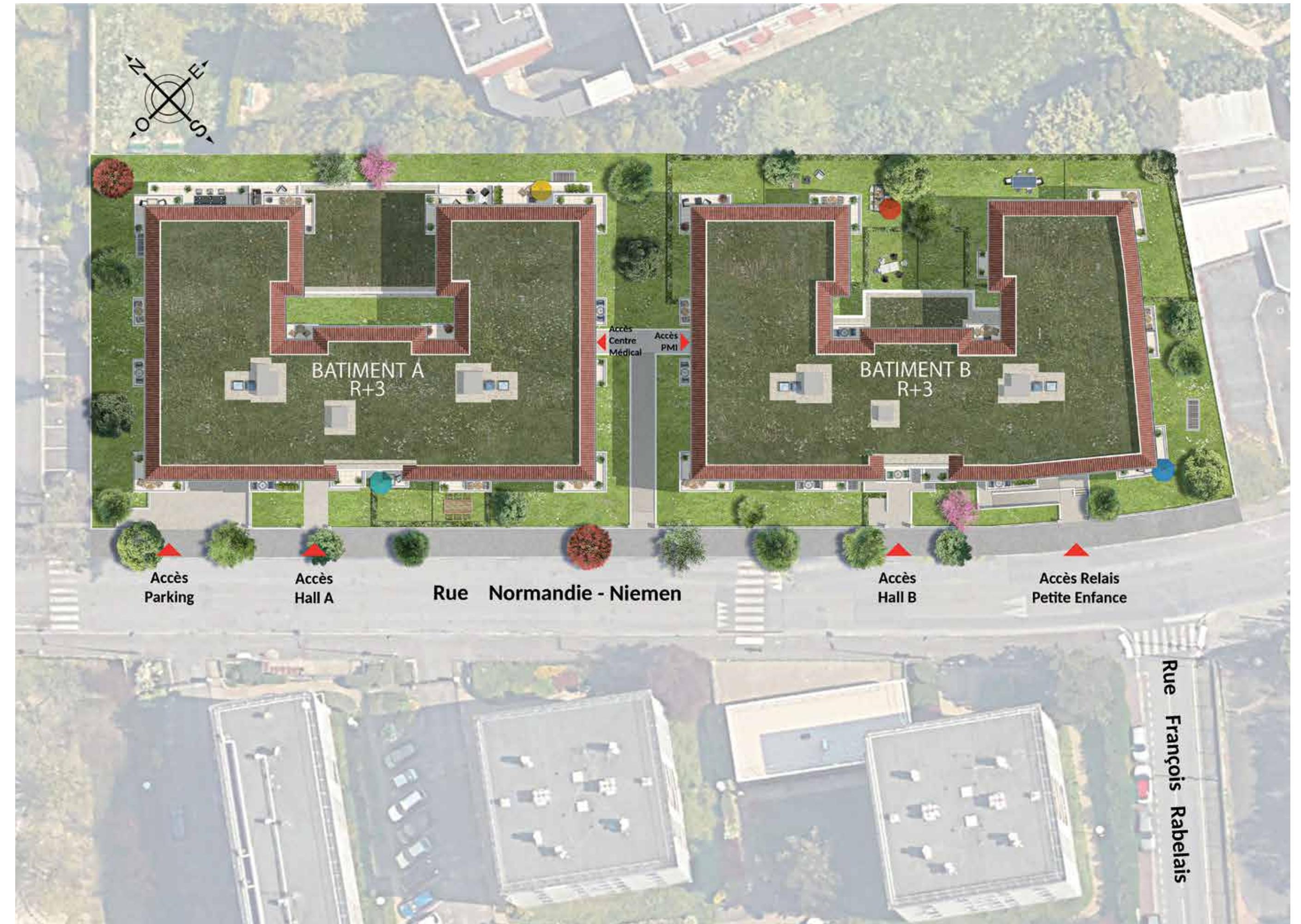
DOMAINE  
de la Croix de l'Ermite

ALLIER LA DOUCEUR DE VIVRE D'UNE ÉLÉGANTE  
RÉSIDENCE ET LES ATOUTS DU CENTRE-VILLE

Situé du 1 au 5 rue Normandie-Niemen, Le *Domaine de la Croix de l'Ermite* s'intègre harmonieusement dans son environnement résidentiel. À proximité immédiate du centre-ville, la résidence enrichit l'offre de services en accueillant, en pied d'immeuble, un centre municipal de santé, un service de protection maternelle et infantile (PMI) ainsi qu'un relais petite enfance. Depuis la rue, les accès à ces équipements publics et aux parties privatives sont bien dissociés, garantissant confort d'usage et sérénité. Les halls d'entrée sont d'ailleurs clos et sécurisés pour la tranquillité des résidents, tandis que Le *Domaine de la Croix de l'Ermite* est protégé par un muret en briques surmonté d'une grille en serrurerie de ton anthracite.

La résidence est pourvue d'un parking en sous-sol de 133 places.

Afin d'encourager les mobilités douces, vers le centre-ville ou vers la station de tramway, Le *Domaine de la Croix de l'Ermite* dispose d'un local vélos en rez-de-chaussée de chaque bâtiment et en sous-sol. Enfin, des jardins privatifs et des espaces verts communs, plantés d'arbres de grand développement, viennent compléter ce cadre de vie apaisant d'une touche naturelle et boisée.





# EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt de bus « Place du 16 Août 1943 » entre 140 et 300 m, lignes 133 et 249, vers la station de tramway T11 « Dugny - La Courneuve » en 6 min ou la gare RER du Bourget en 11 min

BER

- Gare Le Bourget RER, ligne B, vers Châtelet - Les Halles en 18 min ou l'aéroport de Paris - Charles de Gaulle en 24 min

TRAMWAY

- Station « Dugny - La Courneuve », ligne T11, vers la gare RER du Bourget en 3 min, Pierrefitte - Stains (RER D) en 5 min ou Villetaneuse Université en 7 min

INFO +

- Prévue pour 2027, la nouvelle gare du Bourget accueillera les lignes 16 et 17 du Grand Paris Express, devenant ainsi, avec le RER et le tramway, un hub multimodal de premier plan

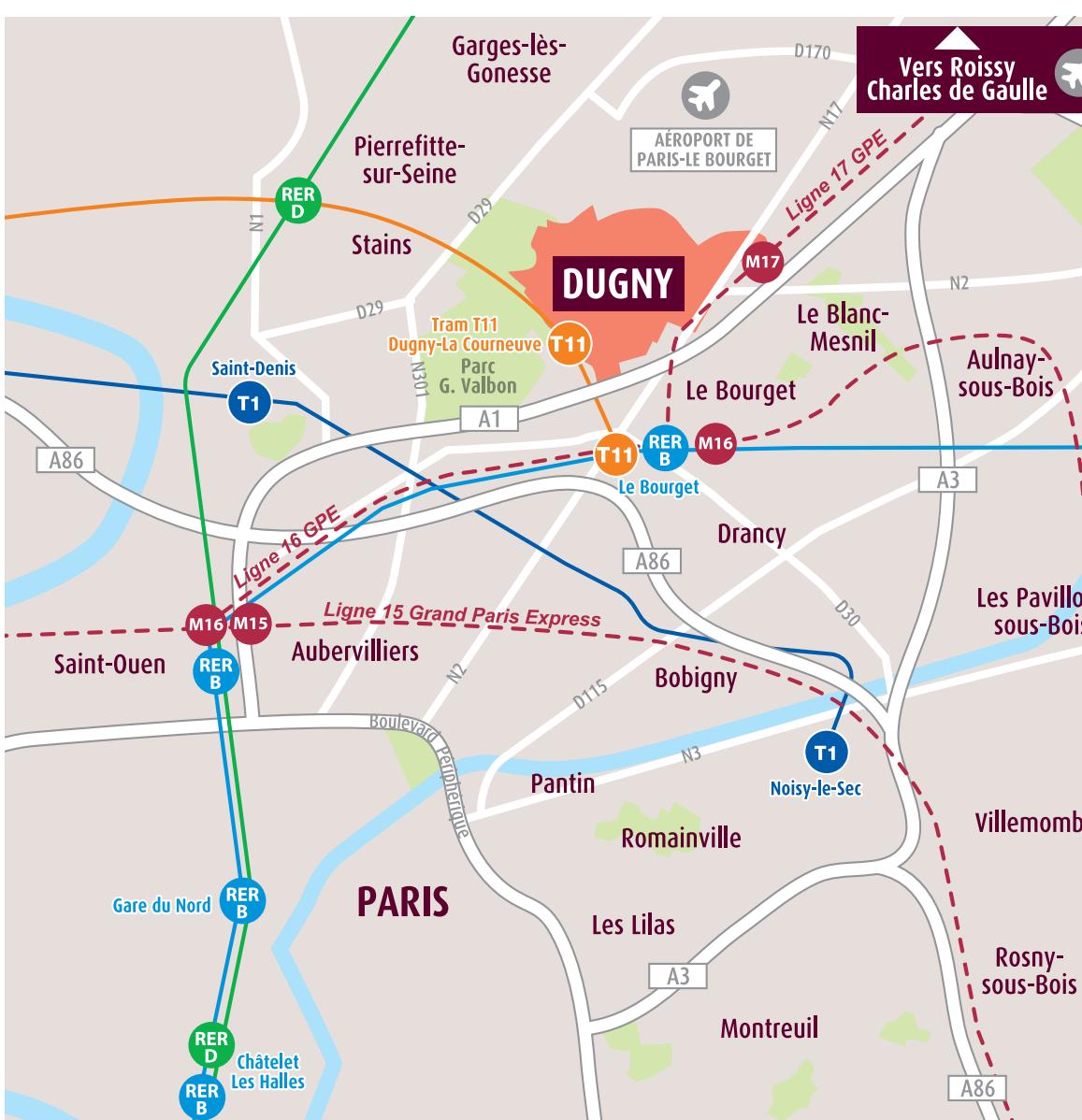
FN AVION

- Aéroport de Paris - Le Bourget à 8 min en voiture
  - Aéroport de Paris - Charles de Gaulle à 14 min en voiture

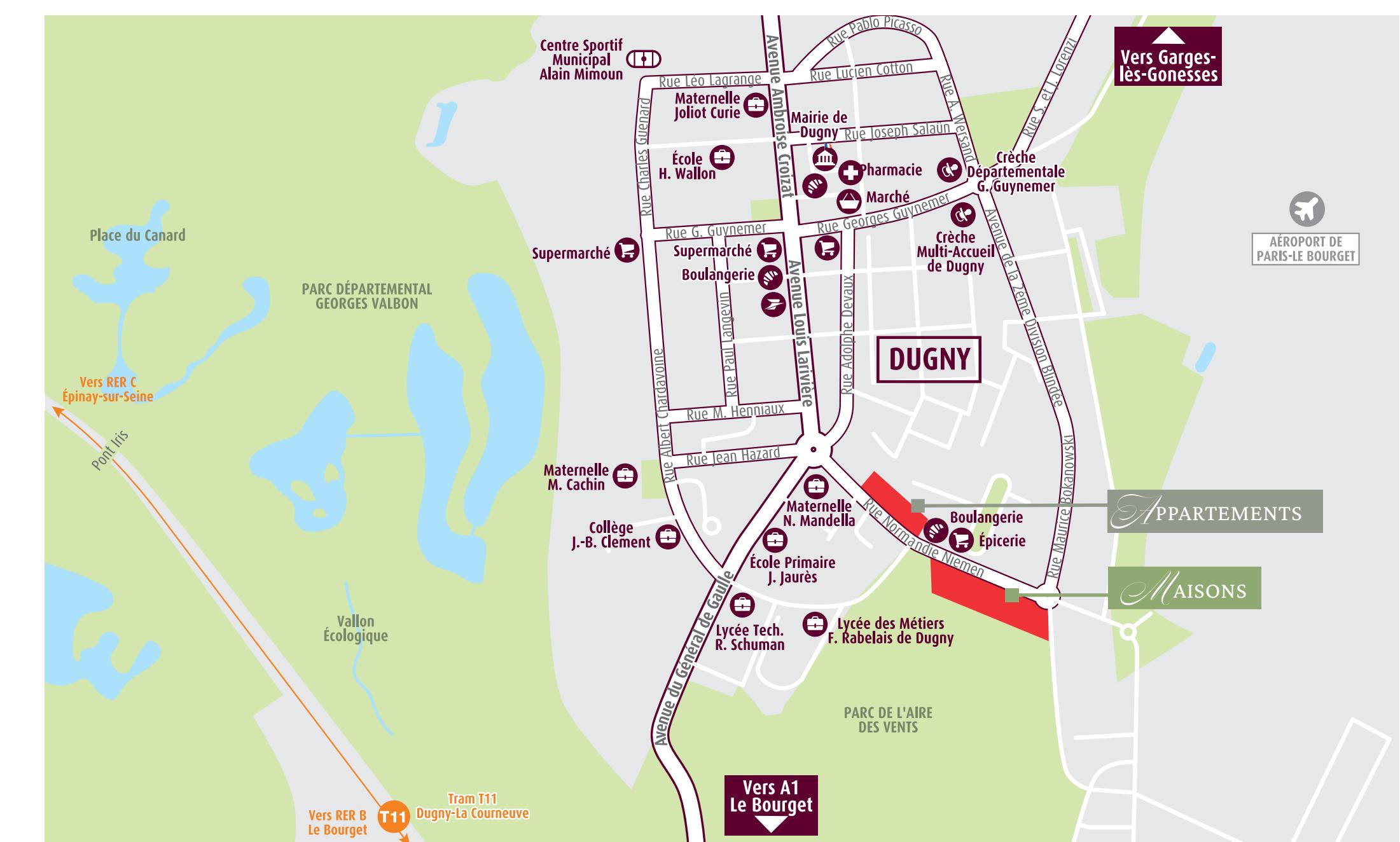


# EN VOITURE

- Accès à l'A3 à 8,3 km, vers l'aéroport de Paris - Charles de Gaulle en 14 min
  - Accès à l'A1 à 2,3 km, vers le centre commercial O'Parino en 15 min
  - Accès à l'A1 à 2,7 km, vers Paris, Porte de la Chapelle en 18 min



# 1-5 RUE NORMANDIE-NIEMEN



\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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 01/10/2022.

\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN SEINE-SAINT-DENIS



Carré Renaissance II à Noisy-le-Grand  
Architectes : André Lemeur et Hugues Jirou



Pierra Blanca à Stains  
Architecte : Agence Denerier Martzolf Partenaires



Le Dôme au Blanc-Mesnil  
Architecte : Lignes Architectures



Les Terrasses Renelle à Stains  
Architecte : Agence Denerier Martzolf Partenaires



# LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation