

## CROUS CRETEIL (94)

Construction d'une résidence étudiante du CROUS de l'académie de Créteil sur le site de l'ancien centre de tri postal à proximité de l'Université UPEC à Créteil (94)

Fiche de lot - provisoire

Version 4 – mai 2023

*Maître d'ouvrage*

---

**CROUS de Créteil**  
70, avenue du Général de  
Gaulle  
94010 CRETEIL



*Mandataire*

---

**A2MO Paris**  
3 rue Primo Levi  
75013 PARIS

paris@a2mo.fr





## CROUS de Créteil

Construction d'une résidence étudiante du CROUS de l'Académie de Créteil sur le site de l'ancien centre de tri postal à proximité de l'Université UPEC à Créteil (94) - Programme Fonctionnel et Technique

### TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE .....	2
2	SITE .....	3
2.1	Terrain de l'opération .....	3
2.2	Dessertes.....	4
2.2.1	Circulations motorisées et voies douces .....	4
2.2.2	Circulations piétonnes .....	5
2.2.3	Desserte transport en commun .....	6
2.3	Réseaux .....	6
3	PRESCRIPTIONS ET ORIENTATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES .....	7
3.1	Parcelle dans son environnement : .....	7
3.2	Parcelle.....	9
3.3	Gabarit et alignements .....	10
3.4	Hauteurs.....	10
3.5	Percées visuelles .....	10
3.6	Ecriture architecturale, façade et matérialités .....	11
3.7	Stratégie végétale .....	11
3.8	Rappel PLU .....	12

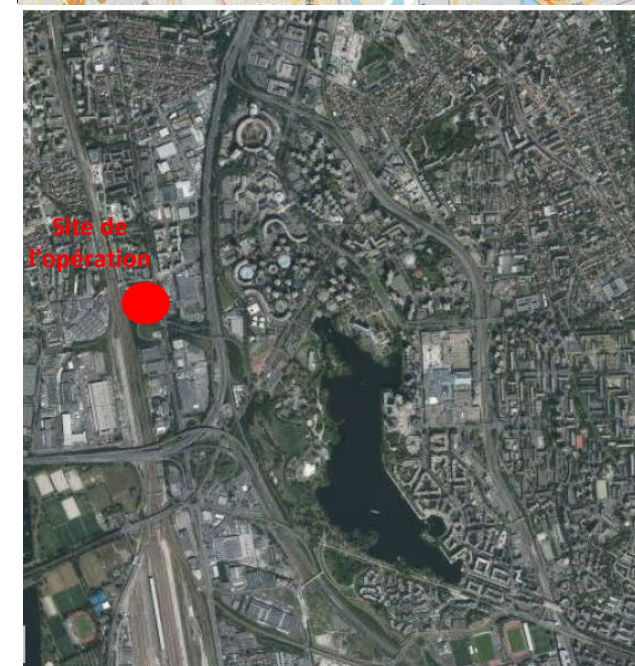
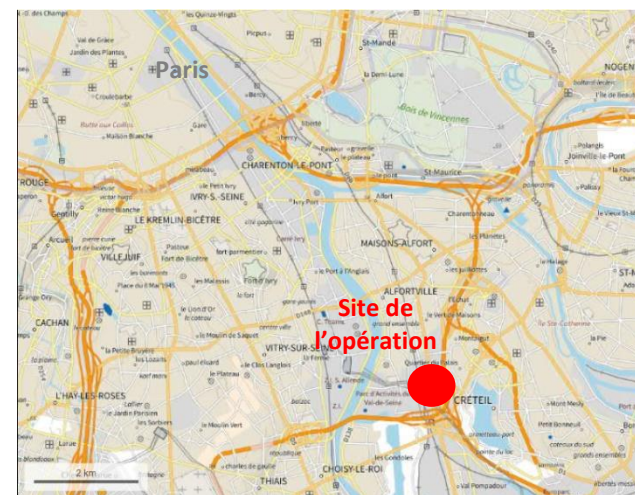
## 1

## PREAMBULE

La nouvelle résidence universitaire sur le site la commune de Créteil, est réalisé dans la zone industrielle Le Closeau, secteur en cours de mutation et de requalification urbaine. Plusieurs emprises industrielles ont été requalifiées avec des opérations immobilières à vocation d'habitation.

Le site est en frange de la commune Créteil et est délimité par des axes majeurs et structurants routiers : RD6 (avenue du Maréchal Foch), bretelle d'accès à la A 86) et ferroviaire (voie du RER D).

Néanmoins, ce site bénéficie d'une bonne desserte par sa proximité des transports en commun, notamment avec la station « Le vert de Maisons » desservie par le RER D et dans le futur par la ligne 15 du Grand Paris Express. Ces dessertes permettent une facilité d'accès vers les campus universitaires de l'Université Paris Est Créteil.



## 2 SITE

### 2.1 Terrain de l'opération

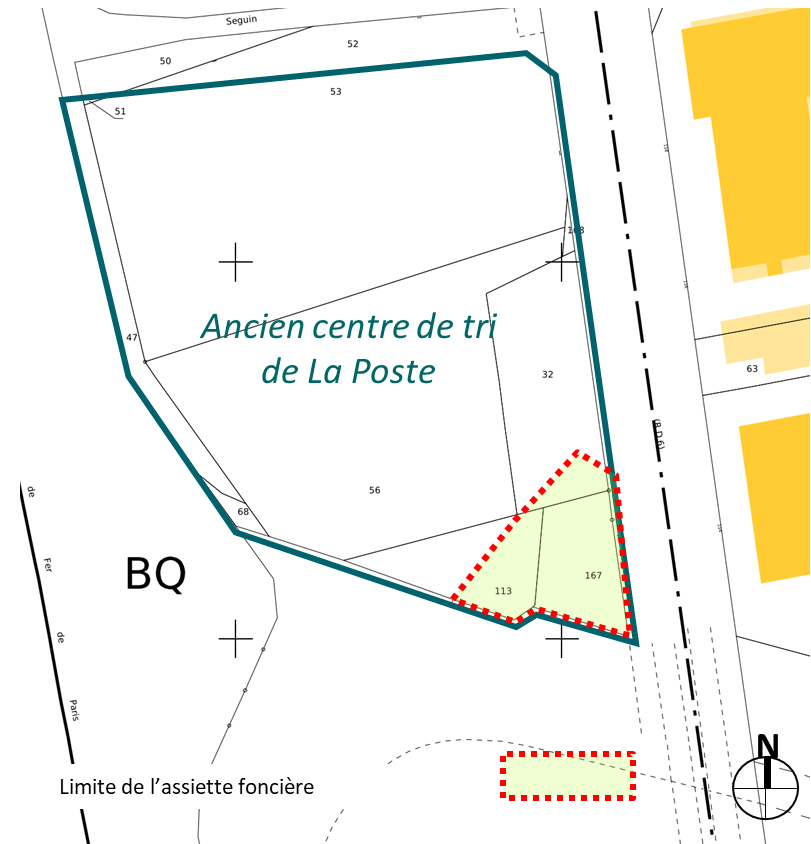
L'adresse du site est le 115 Avenue du Maréchal Foch à Créteil.

Le terrain d'assiette de l'opération est formé de

- deux parcelles détachées de l'ancien centre de tri, en cours d'acquisition:
  - 000-BQ-32 = 03a 06ca,
  - 000-BQ-113 = 04a 09ca,
- une parcelle propriété d'Etat avec mise à disposition d'usage pour le CROUS :
  - 000-BQ-167 = 7a 93ca.

Le site forme **une entité foncière de 1502m<sup>2</sup>**.

Les parcelles sont libres de toute construction depuis la démolition de l'ancien centre de tri.



## 2.2 Dessertes

### 2.2.1 Circulations motorisées et voies douces

Le terrain est desservi par la RD 6, avenue du Maréchal Foch, longée par une voie douce : piétons et vélos qui s'inscrit dans le maillage de pistes cyclables de la commune de Créteil.

Ce maillage de voies douces permet de converger vers les sites universitaires.



#### Plan des pistes cyclables et des stations Cristolib

- 1 - Hôpital Henri-Mondor. Face au stade François-Desmont
- 2 - Hôpital intercommunal (Chic). Devant le bâtiment de pneumologie
- 3 - Rue du Général-Leclerc/Centre ancien. À l'entrée du parking de la Porte de Brie
- 4 - Université-Mail des Mèches. Sur le parvis de l'université, rue Ambroise-Paré
- 5 - Rue du Général-Leclerc/Rue du Barrage. À côté de la station de bus rue du Barrage
- 6 - Avenue de La Brèche. Face à la rue des Archives
- 7 - Avenue du Docteur-Paul-Casalis. À proximité du marché du Mont-Mesly
- 8 - Rond-point hôtel de ville. Devant l'Hôtel des finances
- 9 - Europarc. Rue Fernand-Pouillon
- 10 - Pointe-du-Lac. Avenue Magellan, à proximité de la fac des Staps



Extrait du plan des pistes cyclables de la commune de Créteil

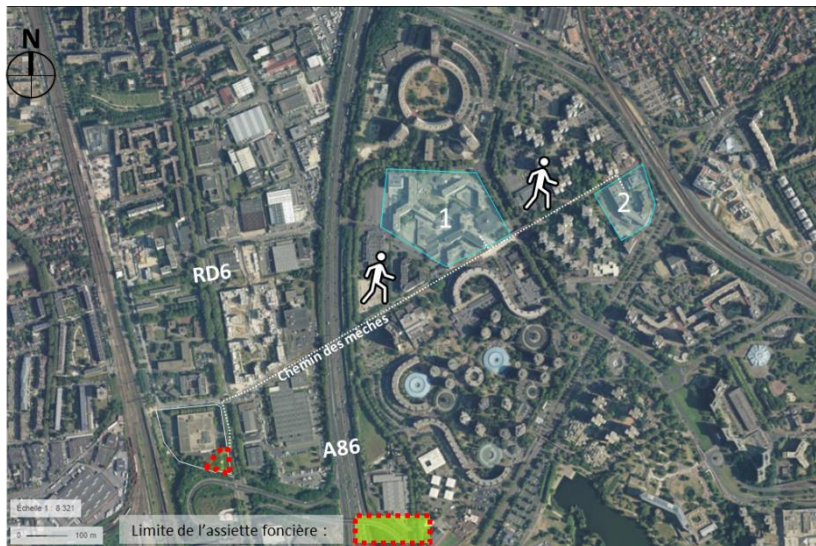


## 2.2.2 Circulations piétonnes

La Ville de Créteil bénéficie de nombreux ilots piétonniers, où se trouvent une majorité des sites de l'Université Paris-Est Créteil. Depuis le site de la future résidence universitaire, ils sont accessibles à pied en empruntant le chemin des mèches qui passe notamment sous l'A86 :

Les temps de parcours sont ls suivant

1. Le Campus Centre => accessible à 800 m à pied
2. Le Campus mail des mèches => accessible à 1,3 km à pied



**1 CAMPUS CENTRE**

- AEI - International School
- École internationale d'études politiques
- Faculté des lettres, langues et sciences humaines
- Faculté des sciences et technologie
- Institut de préparation à l'administration générale
- IUT de Créteil-Vitry
- Présidence et services centraux

► 61, avenue du Général de Gaulle — 94000 Créteil

**2 CAMPUS MAIL DES MÊCHES**

- Faculté de sciences économiques et de gestion
- Institut d'administration des entreprises Gustave Eiffel
- Maison de l'Innovation et de l'Entrepreneuriat Étudiant
- Maison des langues et relations internationales

► Rue de la Porte des champs — 94000 Créteil

### 2.2.3 Desserte transport en commun

Le site bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun, et prochainement, sera desservi par la ligne 15 du Grand Paris Express, permettant de relier facilement les autres communes de la couronne parisienne, ainsi que Paris.

#### Ligne de RER :

Proximité de la ligne D du RER – station Le Vert de Maisons - joignable à 900 m à pied – et qui relie Créteil au centre de Paris.

#### Ligne de métro :

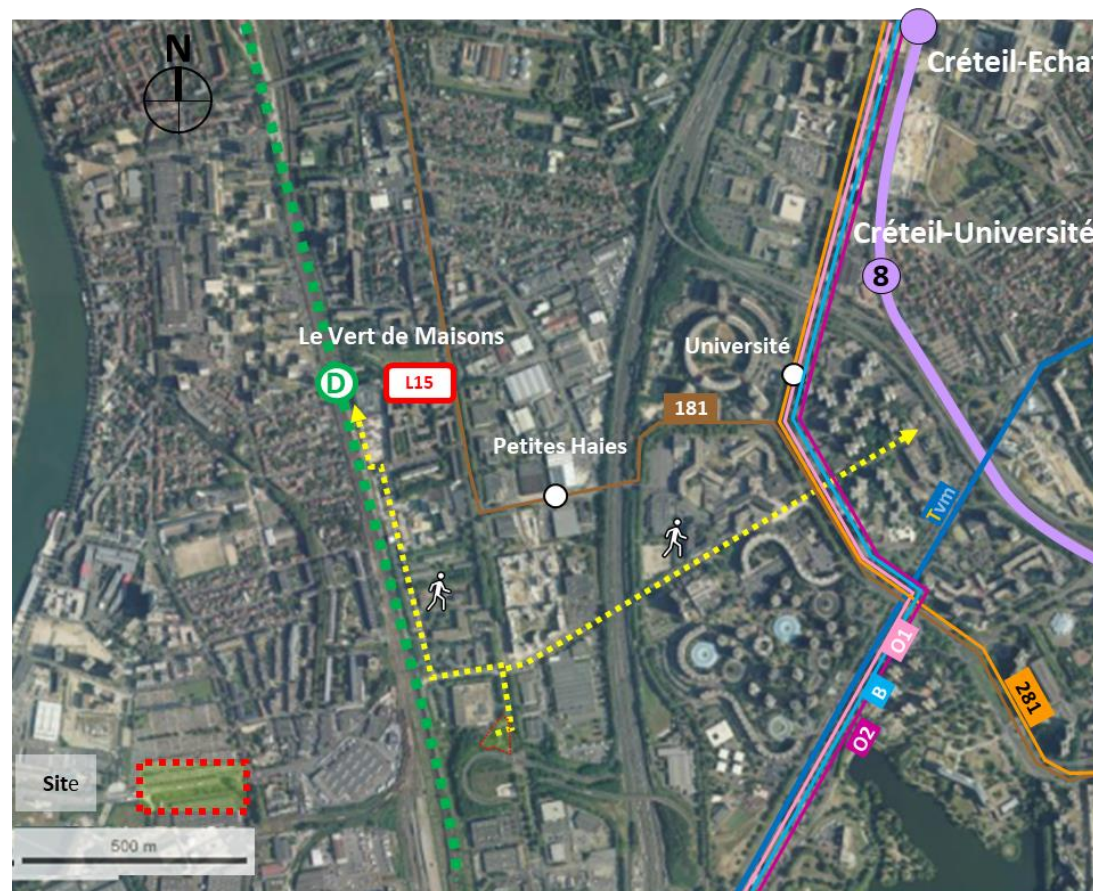
Proximité de la ligne 8 du métro – station Créteil Université - reliant Créteil Pointe du Lac à Balard (Paris) joignable à 1,4 km, ainsi que Créteil Echat (Henri Mondor) à 2,7 km

#### Lignes de Bus :

Présence de plusieurs lignes à proximité accessibles depuis les arrêts Petites Haies (à 700 m) et Université (à 950 m)

#### Autres - Projets à venir :

Ligne 15 Sud du Grand Paris Express, qui passera notamment par la station le Vert de Maisons, à 900 m à pied



### 2.3 Réseaux

Le descriptif des réseaux figure dans le tome 2 du Programme Technique Détaillé



## 3 PRESCRIPTIONS ET ORIENTATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

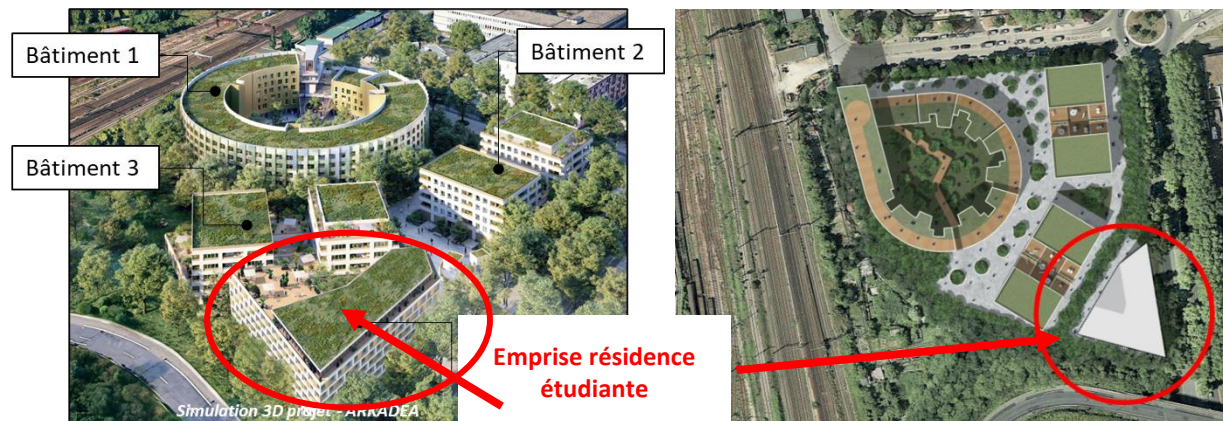
### 3.1 Parcelle dans son environnement :

La zone industrielle Le Closeau est en cours de mutation. Les sites industriels désaffectés et libérés ont favorisé l'aménagement de quartiers résidentiels.

Au même titre, La Poste Immobilier a engagé un projet pour valoriser le site de l'ancien centre de tri postal désaffecté. Cette opération de valorisation foncière a été confiée à l'opérateur ICADE, en vue de la réalisation d'un programme résidentiel à destination des familles et des étudiants.

Le programme est le suivant :

- Bâtiment 1 : 494 logements étudiants, opération portée par KLEY,
- Bâtiment 2 : 38 logements en accession + 34 logements sociaux,
- Bâtiment 3 : 37 logements en accession + 30 logements sociaux,



Source : Image ICADE





*Vue de la piste cyclable vers la bretelle de sortie de l'A86*



*Parcelle BQ 167*

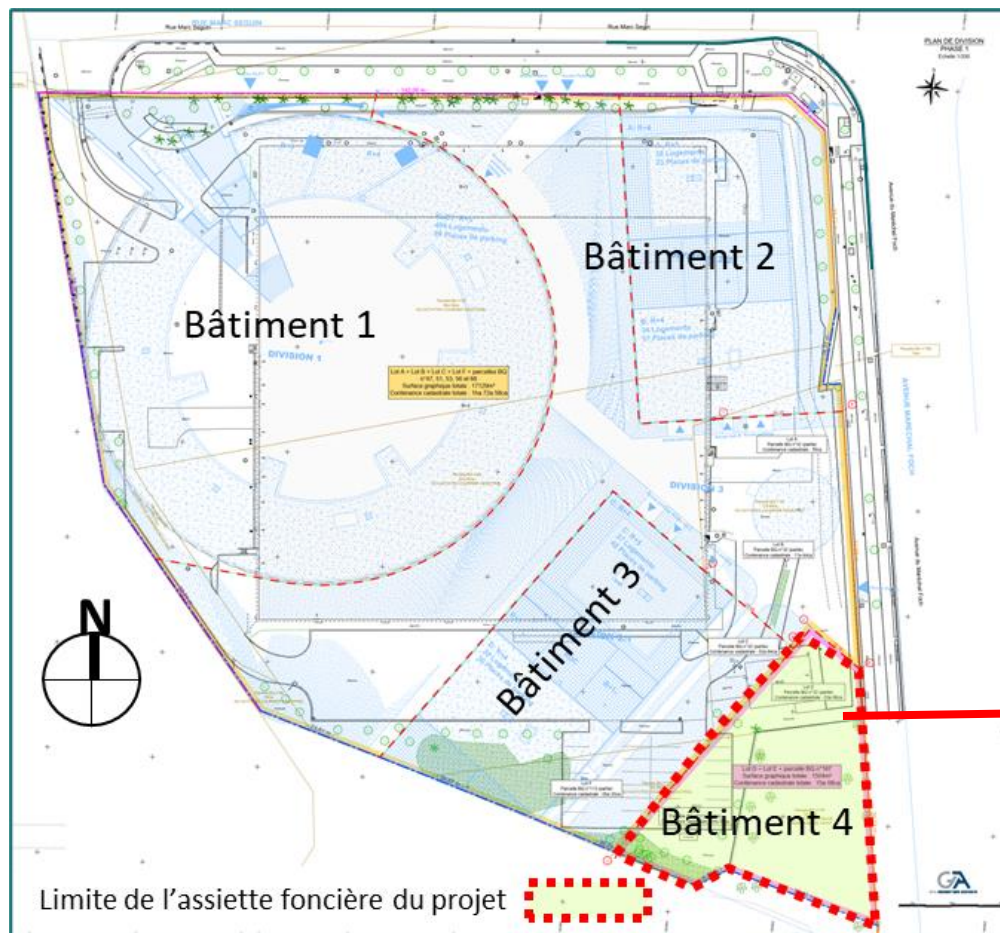


*Vues des parcelles BQ 167, 113 et 32 depuis de l'avenue du Maréchal Foch*





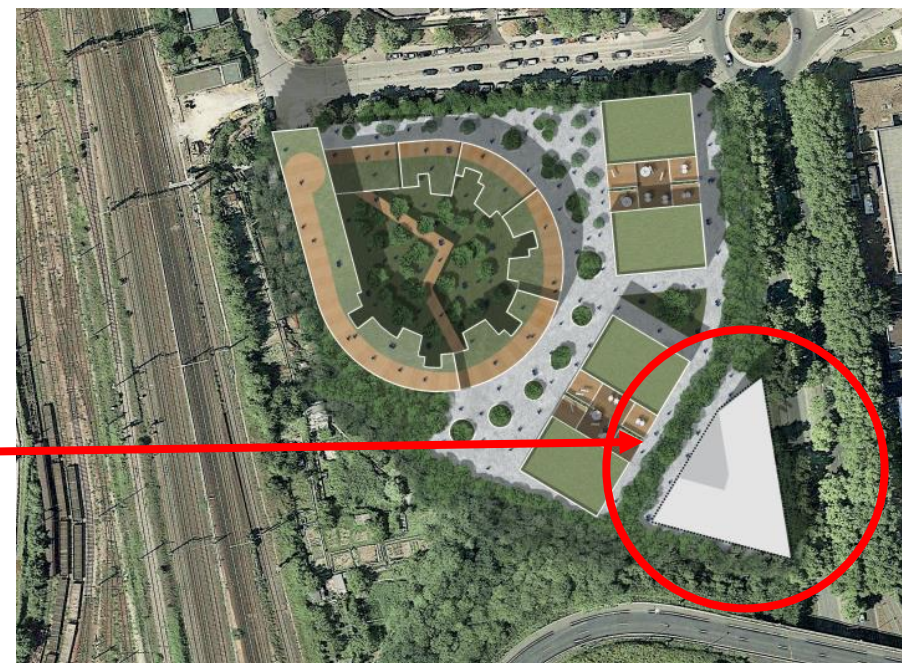
## 3.2 Parcelle



Extrait du Plan de division – GTA Géomètres experts

**Emprise du terrain : 1502 m<sup>2</sup>**

Sa constructibilité est principalement régie par le plan de secteur 19 du PLUi du Territoire de Grand Paris Sud-Est Avenir et l'emprise au sol admissible par le PPRI.



Source : Image ICADE

## 3.3 Gabarit et alignements

Le gabarit et les alignements de la nouvelle résidence sont régis par le plan de secteur n° 19 du PLUi du Territoire de Grand Paris Sud-Est Avenir.

## 3.4 Hauteurs

Les hauteurs du bâtiment sont régies par le plan de secteur n° 19 du PLUi du Territoire de Grand Paris Sud-Est Avenir.

- R+5 : 53 NGF
- R+6 en attique avec un retrait de 2 m par rapport aux voies : 56 NGF.

## 3.5 Percées visuelles

Des percées visuelles pourront être offertes depuis l'espace public car le PPRI implique que le plancher le plus bas des logements doit être à 20 cm au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Le terrain naturel est en moyenne à 33 NGF ce qui permet de créer des percées visuelles vers le cœur d'îlot depuis l'espace public.

Ce niveau pourra permettre le stationnement et l'accès aux escaliers, ascenseurs et rampe desservant le premier niveau de la résidence.





### 3.6 Ecriture architecturale, façade et matérialités

L'écriture architecturale permet l'intégration de la résidence universitaire dans son environnement, tout en s'affirmant.

Les murs pignon sont à éviter ou le cas échéant faire l'objet d'un traitement architectural.

Les descentes d'eaux pluviales ne sont pas apparentes. Les grilles d'aération, et autres éléments techniques en façade sont intégrés

Les protections solaires et les dispositifs d'occultation s'intègrent à l'écriture de la façade, tout en respectant les spécificités des orientations des façades.

Le traitement de la toiture doit intégrer les édicules et ouvrages techniques, ainsi que les dispositifs de sécurité liés à leur entretien. Ils ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

La signalétique de la résidence respectera la charte du CROUS et s'intégrera dans l'écriture des façades.

### 3.7 Stratégie végétale

La stratégie végétale est de créer des espaces verts en pleine terre avec au minimum un 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> créant un îlot de fraîcheur et pouvant offrir une canopée perceptible des étages supérieurs des logements situés à proximité.

En limite de propriété, une bande végétalisée formée de strates végétales favorisant la biodiversité.

La palette végétale regroupe des essences ne nécessitant pas d'entretien particulier. Les essences endémiques sont privilégiées.



## 3.8 Rappel PLU

Les dispositions d'urbanisme applicables au site du projet sont celles du **PLUi du Territoire de Grand Paris Sud-Est Avenir** approuvé le 14 décembre 2022.

Le site du projet se situe dans la **zone UG**, « *il s'agit d'une zone d'habitat collectif haut et bas associé à des équipements et des immeubles de bureaux, où les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu, selon une organisation propre à chaque quartier* ».

### Article UG 3 : Accès et voiries

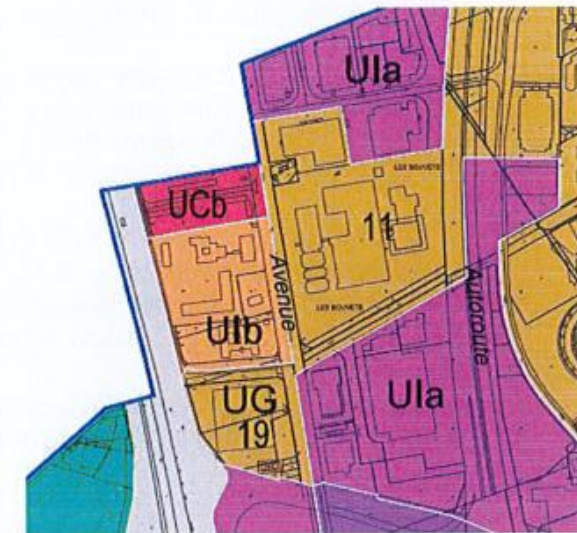
- « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). »
- Les accès particuliers : 3,20m de largeur
- Les places de stationnement doivent être « réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie ».

### Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Par rapport aux voies :

- Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait pour toutes les voies.
- Le plan de secteur n°19 prévoit une construction en alignement par rapport à l'avenue du Maréchal Foch (RD 6)
- Les saillies sur façades, de 2,00 m maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels... à partir de 3,50 m au-dessus du niveau des voies

### Extrait du zonage modifié du P.L.U.



Extrait du zonage du PLUi du Territoire de Grand Paris Sud-Est Avenir

## Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

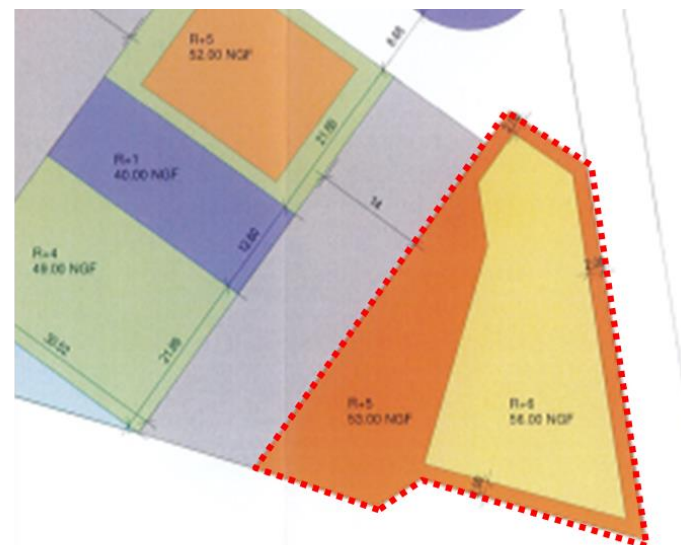
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt sont autorisées en limite séparatives. Les pignons en limite séparatives ou d'un retrait de 2,5m ne pourront pas excéder un linaire total de 15m.
- Dans le cas de constructions en retrait de la limite séparative, la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8m.

## Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

- « Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf annexe ».
- « La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m. vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété ».
- « Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

## Article UG 9 : Emprise au sol

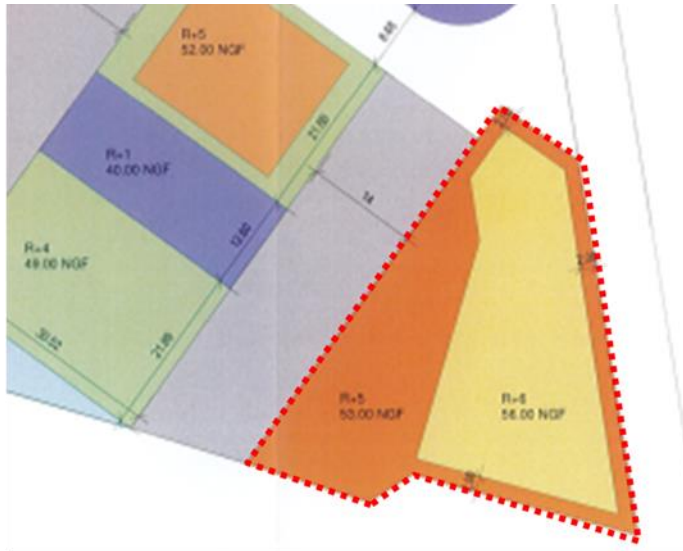
- « Les possibilités maximales d'emprise au sol des constructions résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 6 à 8 inclus ».
- « L'emprise en infrastructure pourra atteindre 80 % de la surface de la parcelle, des dispositions différentes pouvant être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif ».
- **Cependant, le terrain est situé en PPRI, l'emprise au sol doit être de 50 % maximale.**



Plan de section n°19 du PLUi du Territoire de Grand Paris Sud-Est Avenir

## Article UG 10 : Hauteur des constructions

- « Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Le plan de secteur n°19 indique que le bâtiment a une hauteur maximale de 53 NGF (R+5) et de 56 NGF (R+6) sur la partie en retrait de 2m par rapport à la limite séparative.



Plan de section n°19 du PLUi du Territoire de Grand Paris Sud-Est Avenir

## Article UG 11 : Aspect extérieur et clôtures

- *RAS – Impacts uniquement sur l'architecture du bâti*

## Article UG 12 : Stationnement

**Véhicules :**

- **Habitat :**
  - *1 place de stationnement par logement  $\leq 80 \text{ m}^2$  de surface de plancher.*
  - *1,5 place de stationnement par logement  $\leq 100 \text{ m}^2$  de surface de plancher.*
- **Services Publics ou d'intérêt collectif :**
  - *Résidence Etudiants, travailleurs : 1 place pour 5 chambres*

« L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique ».

**Locaux ou abris vélos :**

- « Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. »

### Article UG 13 : Espaces libres et plantations

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface du terrain et les parties non construites et sans aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts.
- Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts exigible.

*Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surfaces affectées au stationnement*

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.