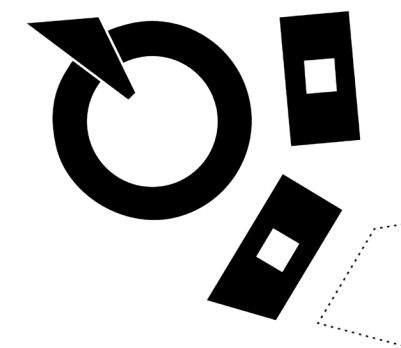


PERMIS DE CONSTRUIRE
Décembre 2021

Construction d'un ensemble de
logements et d'une résidence
étudiante

ZI Le Closeau - Rue Marc Seguin
CRETEIL

DIVISION 1, 2 et 3



PC 04_Noticie Architecturale

ARKADEA
27 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX
SAS au capital de 24.000.000 €
RCS NANTERRE 511 869 950
Siret 511 869 950 00028
Adresse Postale : 41 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX



1. Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Le projet faisant l'objet de la présente demande de permis de construire, se situe au 2, rue Marc Seguin à CRETEIL (94). Il est implanté entre les voies ferrées, la bretelle de l'A86, la D6 et la rue Marc Seguin. Le projet est assis sur un terrain d'une surface de 17 129m² (relevé géomètre) composé des parcelles cadastrales BQ 32, 47, 51, 53p, 56, 68, 113p et 167.

Le projet s'inscrit dans la transformation d'un quartier de Créteil où l'activité industrielle cède progressivement la place à un environnement résidentiel. A proximité immédiate de notre site, les usines Pernod ont fait l'objet d'un projet urbain significatif avec la réalisation d'environ un millier de logements.

Notre projet s'inscrit dans cette dynamique avec la libération d'un terrain autrefois utilisé par un centre de tri postal de la Poste maintenant désaffecté. Une emprise foncière d'environ un hectare sept est désormais prête à muter.

La réalisation à proximité immédiate du site de la gare du Grand Paris «Vert de Maison» renforce le caractère métropolitain de ce territoire et démultiplie les connections au Grand Paris de ce territoire ouest de la ville de Créteil.

C'est un terrain spécifique caractérisé par son passé industriel dont nous héritons, et c'est à partir de ces spécificités que nous avons conçu le projet en s'attachant à organiser une filiation entre ce passé et un aménagement à venir.

Le terrain, en forme de cuvette, a une topographie singulière liée à son passé industriel : le site est décaissé d'environ 1.5 m sur l'intégralité de la parcelle. Le terrain est ceinturé sur ses quatre cotés par des emprises plantées densément d'arbres à hautes tiges. Par-delà l'écrin vert qui entoure le site, nous sommes bordés sur 3 cotés par des voies de circulation importantes, avec notamment un puissant réseau de voies ferrées à l'ouest du projet.

De plus, la proximité de la Seine et la hauteur d'une nappe phréatique affleurante nous obligent à mettre en œuvre un certain nombre de dispositifs concernant la gestion de l'eau.

La démolition du bâtiment existant est réalisée par la Poste,



2. Présentation du projet

2.1 Aménagement du terrain

La topographie et les contraintes liées à la gestion des eaux induisent un rapport au sol spécifique. Les masses bâties sont en lévitation permettant ainsi d'étendre le jardin sous les volumes construits pour assurer la libre circulation de l'eau en cas de crues et réaliser un projet sans sous-sol impliquant un volume terrassé limité, s'inscrivant dans un principe de chantier plus court minimisant le déplacement de véhicules polluants.

L'organisation du plan masse permet de libérer une grande partie de la parcelle en espaces verts ou espaces libres par

la réalisation de blocs fragmentés compacts. Dans ce secteur où le végétal est déjà très présent il y a une volonté d'habiter un parc, de proposer un équilibre entre minéral et végétal avec des volumes à la minéralité affirmée, sertis dans du végétal omniprésent.

Une voie privée est aménagée en cœur d'îlot assurant l'accès aux parcs de stationnements et à la défense contre les incendies.



2.2 Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

Implantation et volume

Le futur quartier est constitué de 4 volumes bâtis, dont 1 qui sera développé par le CROUS et qui ne fait pas partie du présent permis de construire.

Le projet se compose d'une résidence étudiante et ses locaux communs et de services, de 497 chambres et 99 places de parking, ainsi que de deux bâtiments de logements contenant 4 cages et répartis comme suit:

- trois cages d'accès comprenant 109 logements
- une cage comprenant 30 logements sociaux
- 143 places de parking pour l'ensemble des logements

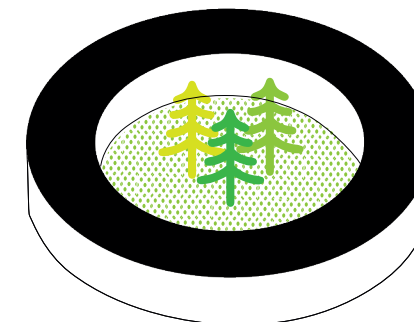
A l'ouest, en vis-à-vis des voies ferrées, est implantée la résidence étudiante. Il s'agit d'un bâtiment protecteur faisant écran aux bruits liés à l'activité ferroviaire. L'organisation du plan de ce bâtiment a été pensée pour limiter le nombre de logements directement exposés aux contraintes phoniques.

Les affaiblissements acoustiques liés à l'environnement sont respectés suivant l'étude acoustique annexée au présent permis de construire.

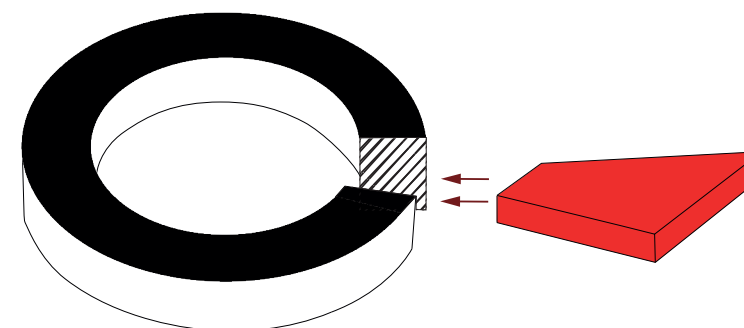
La résidence étudiante, de forme circulaire, est constituée de 5 niveaux sur RDJ. Le volume en anneau vient s'ouvrir sur la partie nord pour générer une articulation entre la parcelle et la rue Marc Seguin. Cette articulation est une faille occupée en RDJ et au premier niveau par les surfaces d'accueil de la résidence et un volume vertical sculptural, véritable centre de gravité de la résidence, qui permet de mettre en relation l'ensemble des planchers de l'opération. A l'est, deux gradins successifs atténuent la présence du bâtiment depuis l'espace public.

A l'est, deux bâtiments sont positionnés en retrait par rapport au domaine public. Ces deux bâtiments sont constitués chacun d'un socle de deux niveaux et de deux plots positionnés au-dessus ce socle à ses deux extrémités. Il s'agit d'affirmer un registre construit en bordure de l'avenue Maréchal Foch tout en générant des porosités visuelles vers le cœur d'îlot et ainsi créer une imbrication entre végétation et volumes bâtis.

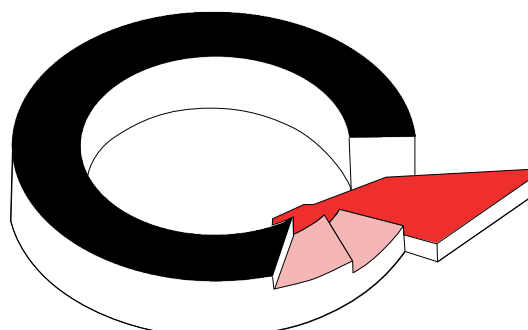
Les deux plots sont de forme quasi-identiques avec un rez-de-chaussée qui accueille les halls d'entrée, un local vélos et les locaux ordures ménagères, ainsi que les places de stationnement. Au-dessus de ce RDJ, sont développés 4 niveaux avec un attique sur deux plots.



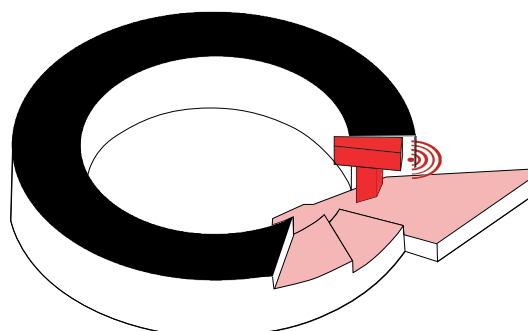
1. Un cercle parfait autour un coeur d'îlot



2. Les espaces communs en interface entre l'espace public et le coeur d'îlot



3. Désaturation du volume bâti côté rue Marc Seguin



4. Mise en scene des circulations verticales reliant l'ensemble des espaces de partage et le coeur d'îlot

PLAN ETAGE COURANT

Composition et organisation

Nous avons donc une vaste parcelle avec des bâtiments en lévitation, posés sur pilotis qui laissent passer la perception d'un vaste jardin. Il en résulte un lieu dé-saturé où la sensation d'habiter un large espace vert prédomine. Ce rez-de-jardin est réalisé sans aucune excavation afin de limiter au maximum les mouvements de terre.

Les logements, qu'ils soient sociaux ou en accession, sont organisés suivant un même principe d'organisation, avec les mêmes matériaux. Il s'agit de plots présentant quatre façades nobles, quatre façades principales bénéficiant du même soin de traitement, que l'on soit dans l'espace public ou dans la parcelle.

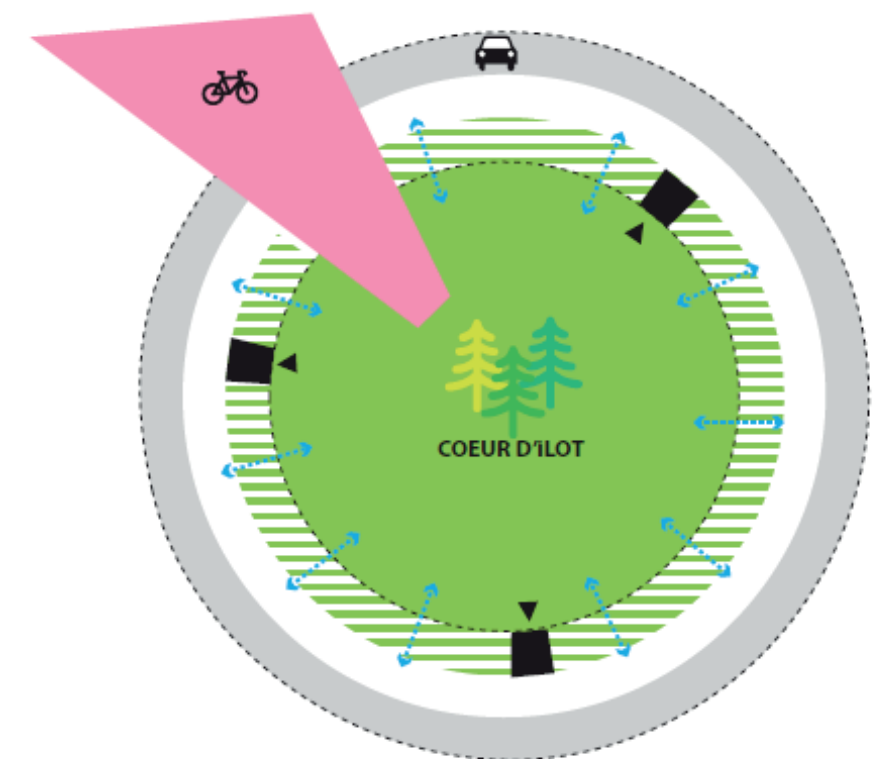
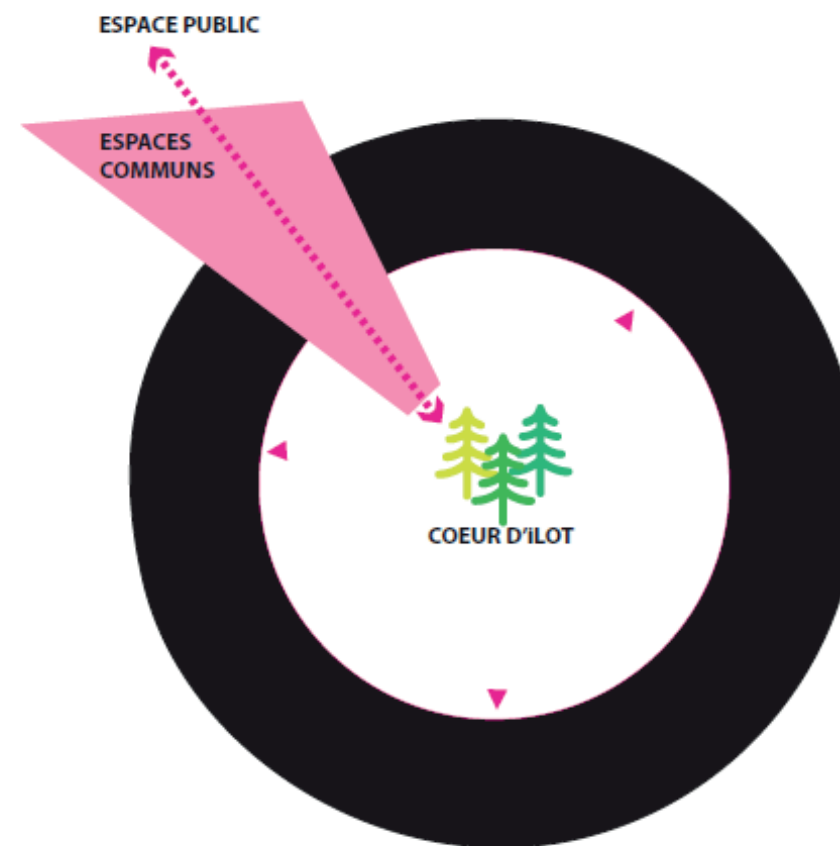
Ces plots sont organisés autour d'un noyau central avec un large escalier éclairé zénithalement. Il en résulte des plans en «H» avec les grands logements dans les quatre angles tous à double orientation et les petits logements en parties courantes. L'ensemble des logements bénéficient d'un espace extérieur d'au moins 6 m².



La résidence étudiante est organisée suivant les mêmes principes. Le RDC est laissé entièrement libre, à l'exception des locaux techniques et de l'impact des circulations verticales.

Au niveau du RDJ nous retrouvons les places de stationnement, de larges locaux vélos, les locaux dévolus aux ordures ménagères, les boîtes aux lettres. Au centre du plan en O se trouve un vaste jardin de 2500 m² directement accessible depuis toutes les circulations verticales. Ce jardin est un vaste espace protégé qui servira d'aire de loisir à la résidence.

Le RDJ, le RDC et le rooftop sont mis en relation par un large escalier extérieur en plus des ascenseurs et autres escaliers intérieurs. Le jardin, les espaces d'accueil et de loisir, le rooftop et les salles de travail sont donc directement mis en relation.

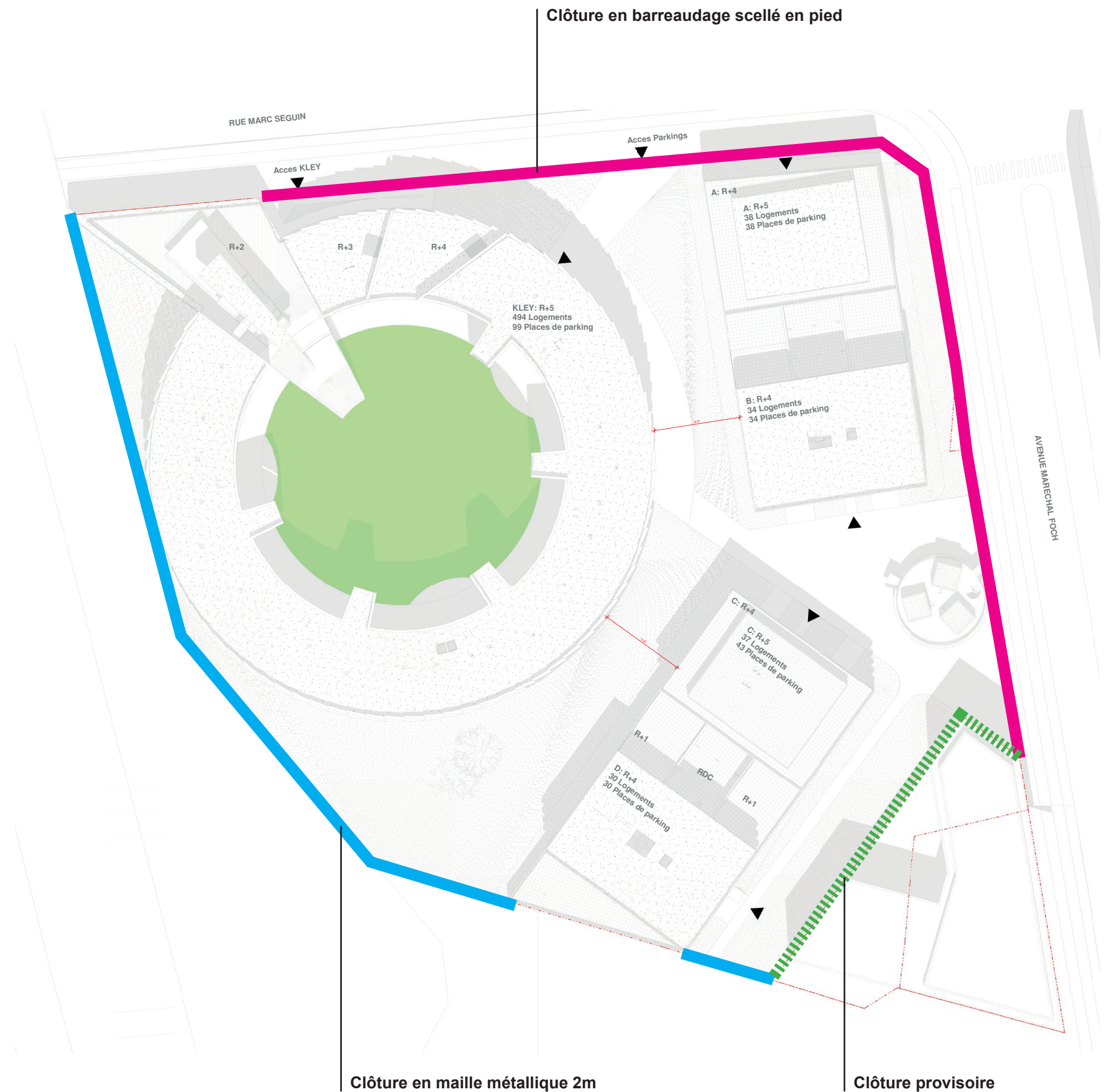


2.3 Clôtures et aménagements en limites du terrain

Au sud et le long des voies ferrées, des clôtures de 2m de haut sont prévues en mailles métalliques.

Le long de la rue Marc Seguin et de l'avenue Maréchal Foch, une clôture d'une hauteur allant de 1.40m à 1.75m est prévue. Elle est constituée de barreaux verticaux en acier de teinte champagne scellés dans le sol, sans poteaux ni lisses. Il s'agit d'une barrière physique laissant passer la vue, donnant à voir les espaces vert aux passants. Un portail d'accès à la voie privée et des portillons d'accès pour les piétons y seront intégrées.

Une clôture provisoire sera prévue entre le terrain du présent permis et la parcelle dédiée au projet du CROUS pour créer une limite le temps de la réalisation de ce projet environnant.



2.4 Matériaux et couleurs de la construction

Les logements, qu'ils soient sociaux ou en accession, sont organisés suivant un même principe d'organisation, avec les mêmes matériaux. Il s'agit de plots présentant quatre façades nobles, quatre façades principales bénéficiant du même soin de traitement que l'on soit dans l'espace public ou dans la parcelle.

Notre volonté est de proposer un habitat intimement mêlé à son environnement avec des surfaces extérieures qui démultiplient l'habitat et sa capacité d'échanges avec son milieu. Le choix fondamental et structurant du projet sera d'offrir à tous les logements de larges surfaces d'extension, avec une architecture qui permet que 100% des logements soient prolongés par des espaces extérieurs généreux. Il s'agit là d'un luxe premier constituant l'écriture des façades. Ce qui est recherché est un équilibre entre intérieur et extérieur. Les surfaces de balcons et de terrasses sont plus que jamais une articulation entre intérieur et extérieur, entre le logement et son environnement.

Les loggias sont systématiquement proposées dans les angles des bâtiments permettant à la fois une double exposition mais aussi d'ouvrir les angles des volumes. L'ensemble des façades sont constituées de plaquettes de béton de teinte grise. Les menuiseries sont prévues en pvc et sont positionnées de façon à trouver un équilibre harmonieux entre le plein et le vide. Les allèges et les espacements horizontaux entre fenêtres sont identiques sur les 4 plots de logements. L'occultation des espaces de nuit s'effectuera par des volets roulants avec coffre intérieur.

Des garde-corps en métal déployé de teinte champagne viennent compléter les soubassements bétons pour assurer la protection contre les chutes au droit des loggias et des terrasses.



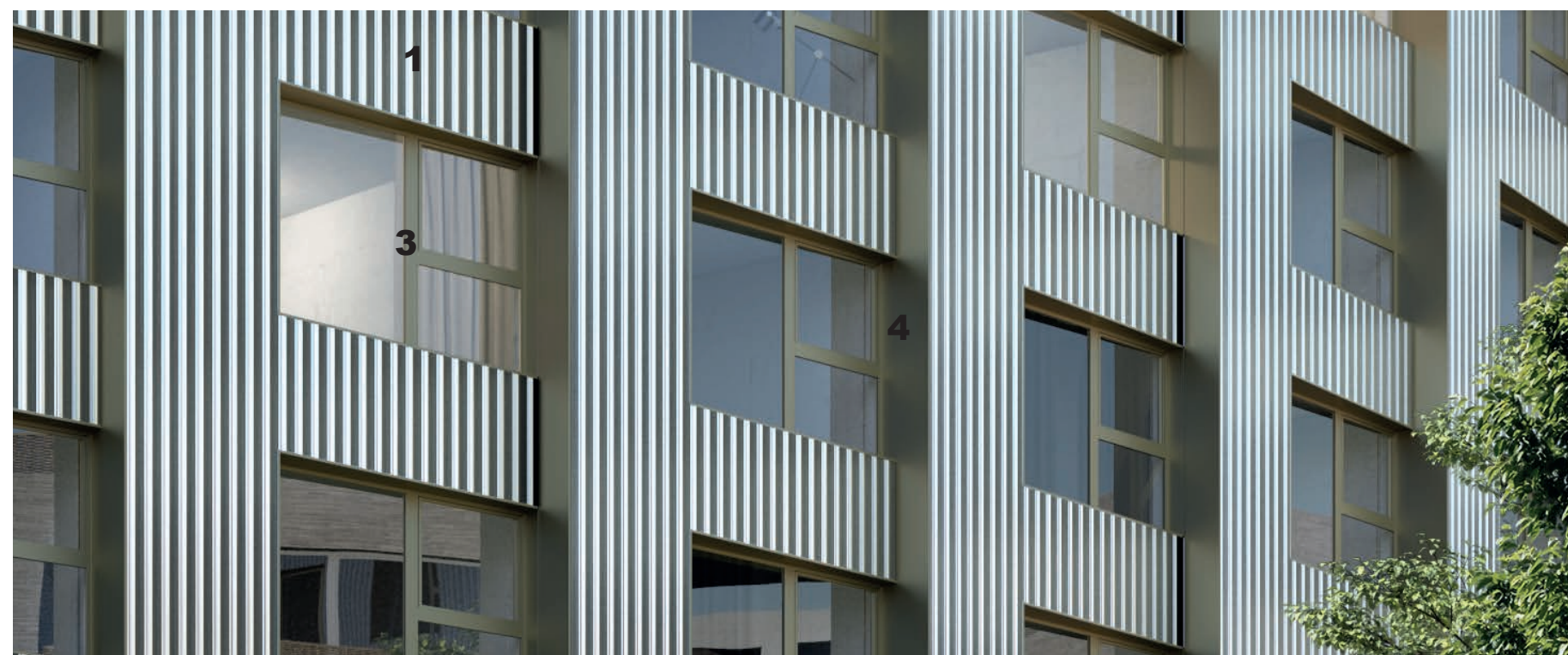
LEGENDE MATERIAUX

- 1 - Façade en plaquettes béton
- 2 - Métal déployé de teinte champagne
- 3 - Menuiserie pvc

La façade extérieure de la résidence étudiante sera vêtue d'un bardage en tôles d'aluminium ondulées, de teinte aluminium satiné, mises en œuvre en écailles. Les menuiseries seront en aluminium thermolaqué de teinte champagne, tout comme les ébrasements et les tranches des écailles; l'occultation des pièces se fera par des volets roulants aluminium intégrés.

La façade côté cœur d'îlot sera vêtue d'un bardage en tôle ondulée laquée, de teinte champagne.

La façade Nord du bâtiment est l'interface avec le domaine public. Cette façade est visible depuis la Gare de Vert de Maison. La vie collective, le rooftop sont visibles depuis la perspective de la rue Marc Seguin. Il s'agit d'exprimer l'attractivité et la vitalité d'un lieu destiné à accueillir environ 571 étudiants. La façade sera de type mur rideau avec capots serreurs couleur aluminium naturel.



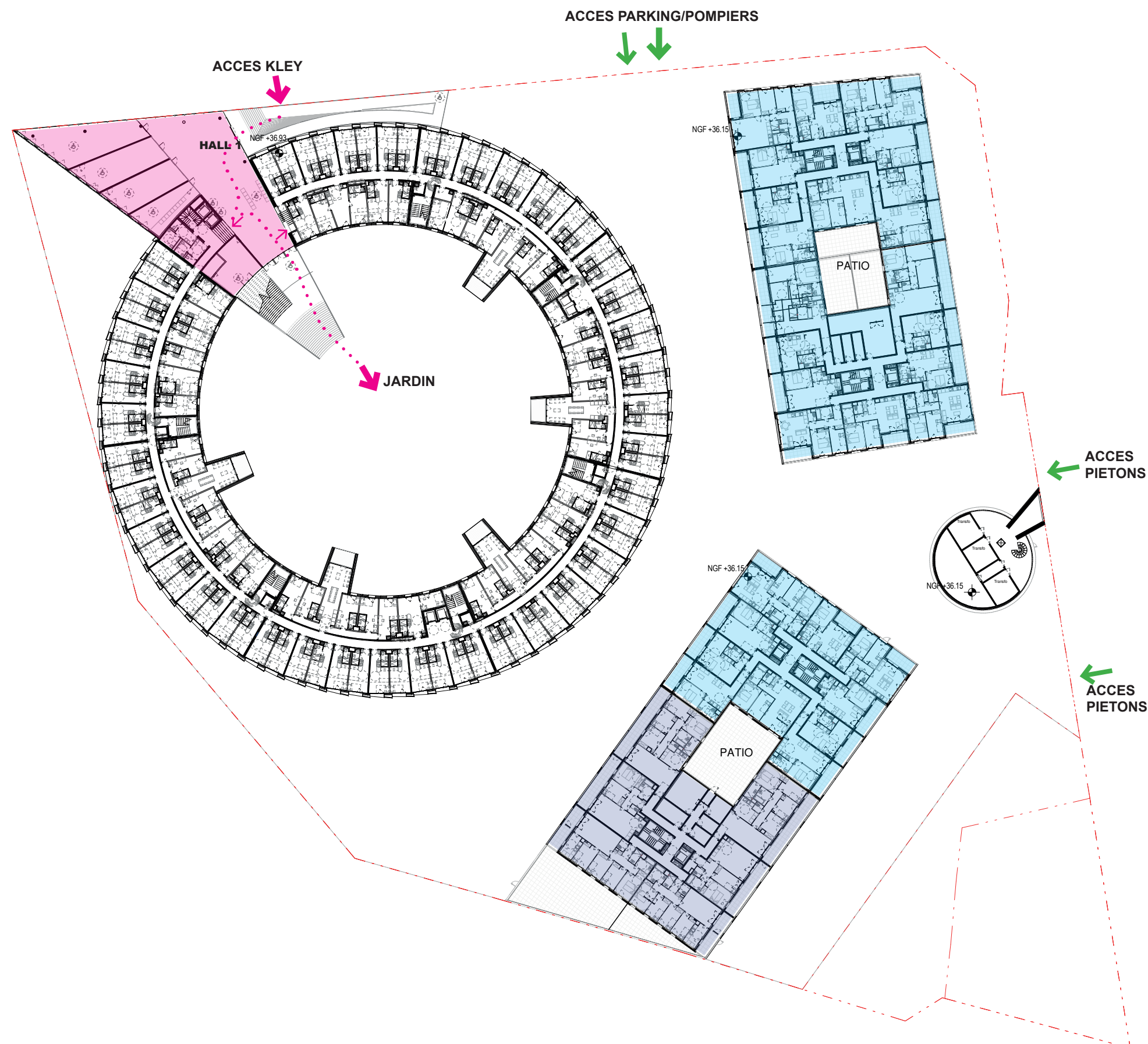
LEGENDE MATERIAUX

- 1** - Façade en bardage aluminium
- 2** - Façade en bardage ondulé de teinte champagne
- 3** - Menuiserie aluminium de teinte champagne
- 4** - Ebrasement et tranche d'écaille en tôle métallique de teinte champagne

2.5 Accès

L'entrée principale de la résidence se trouve sur la rue Marc Seguin. Le premier plancher se trouvant au-dessus de la côte des plus hautes eaux, l'accès se fait par un escalier extérieur généreux combiné avec une rampe permettant d'assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les étudiants rentreront directement dans les espaces communs les invitant à se croiser et à utiliser ces espaces. Depuis les espaces communs deux ascenseurs desservent tous les niveaux.

Un grand escalier monumental permet de descendre dans le jardin qui se trouve au cœur de la résidence ou de monter sur la terrasse accessible au niveau R+2.



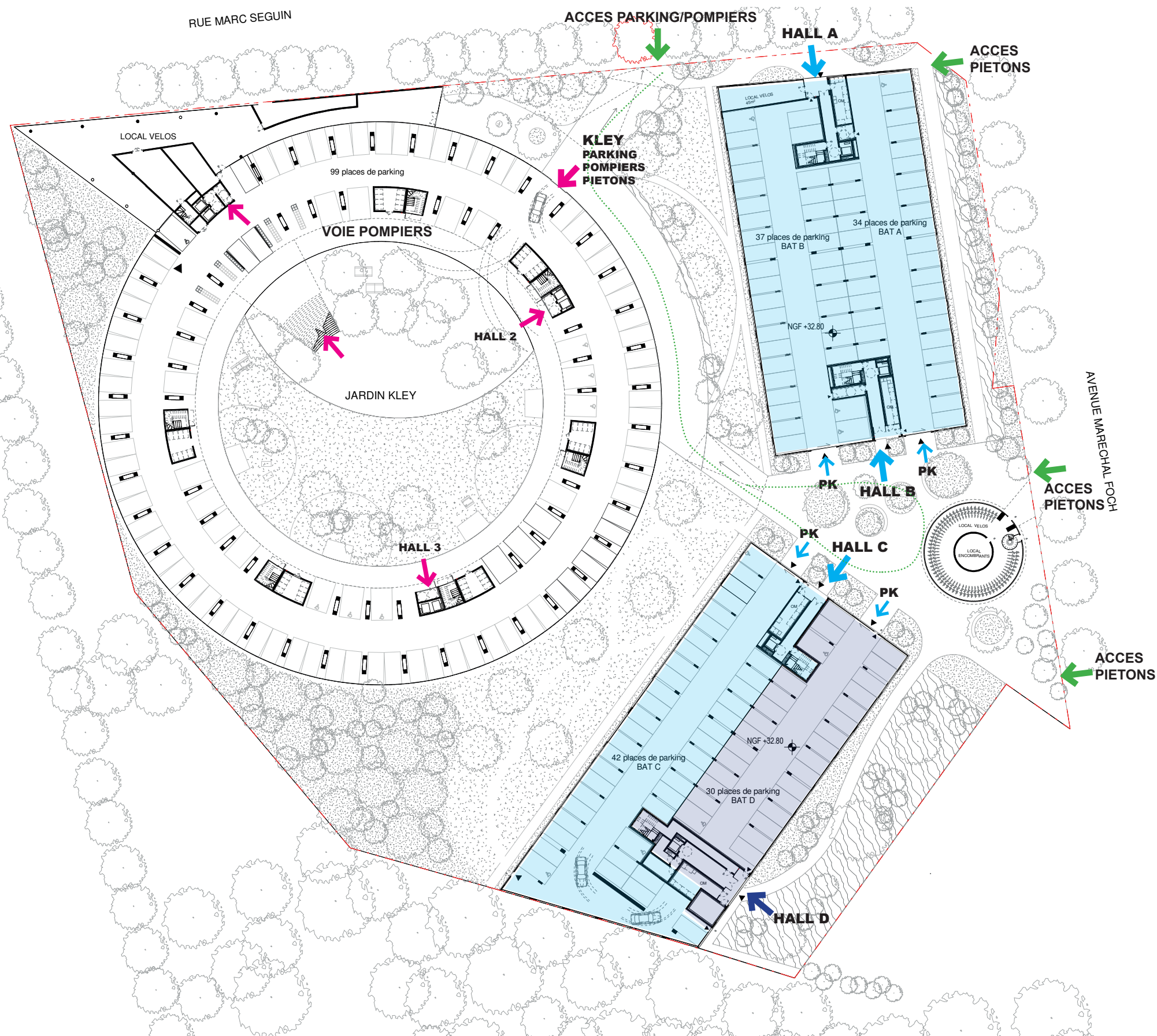
Deux halls secondaires avec chacun deux ascenseurs sont directement accessibles depuis le jardin. Tous les ascenseurs desservent l'ensemble des niveaux du RDJ au R+4. Les escaliers de secours débouchent directement dans le jardin.

Une voie privée dont l'entrée se trouve sur la rue Marc Sequin assure l'accès aux parkings et servira également de voie engins. Cette voie privée est accessible par l'ensemble des résidents des logements et de la résidence étudiante. Un portail d'accès est aménagé au niveau de son entrée.

La voie privée mène jusqu'à la place située entre les deux plots de logements. Depuis cette placette se trouvent les accès à chacun des parkings. Cette place est également accessible pour les piétons depuis l'avenue Maréchal Foch et regroupe les halls des bâtiments B et C. Le bâtiment D est accessible par un sentier piéton qui part de la place jusqu'au hall d'entrée.

Le bâtiment A dispose d'un accès directement depuis le domaine public à l'angle entre la rue Marc Sequin et l'avenue Maréchal Foch.

Une voie engins spécifique pour la résidence KLEY est aménagée à l'intérieur du cœur d'îlot circulaire.



2.6 Stationnement

Chaque programme dispose de son propre parc de stationnement au niveau du RDJ.
L'ensemble des parkings sont ventilés et éclairés naturellement.

Chaque parking est accessible de plein pied depuis la voie privée.

Au total, 213 places de parking seront réalisées, réparties par programme comme suit :

- Résidence étudiante: 99 places dont 7 PMR
- Logements sociaux: 30 places (soit une place par logement) dont 2 PMR
- Logements accession: 113 places dont 7 PMR

Des sas entre les parkings et les halls d'entrées sont prévus, permettant un accès rapide entre les logements et les parkings.

Les résidents des bâtiments B, C et D disposent d'un grand local vélo sécurisé en forme de cercle, positionné entre les deux plots de logements sur la place côté Avenue Maréchal Foch. Pour le bâtiment A, un local vélo sécurisé est intégré dans le volume bâti à proximité du hall d'entrée.

La résidence KLEY dispose d'un grand local vélo sécurisé qui est positionné sous les espaces communs au niveau RDJ.

Tous les locaux vélos sont éclairés et ventilés naturellement.

2.7 Locaux à déchets

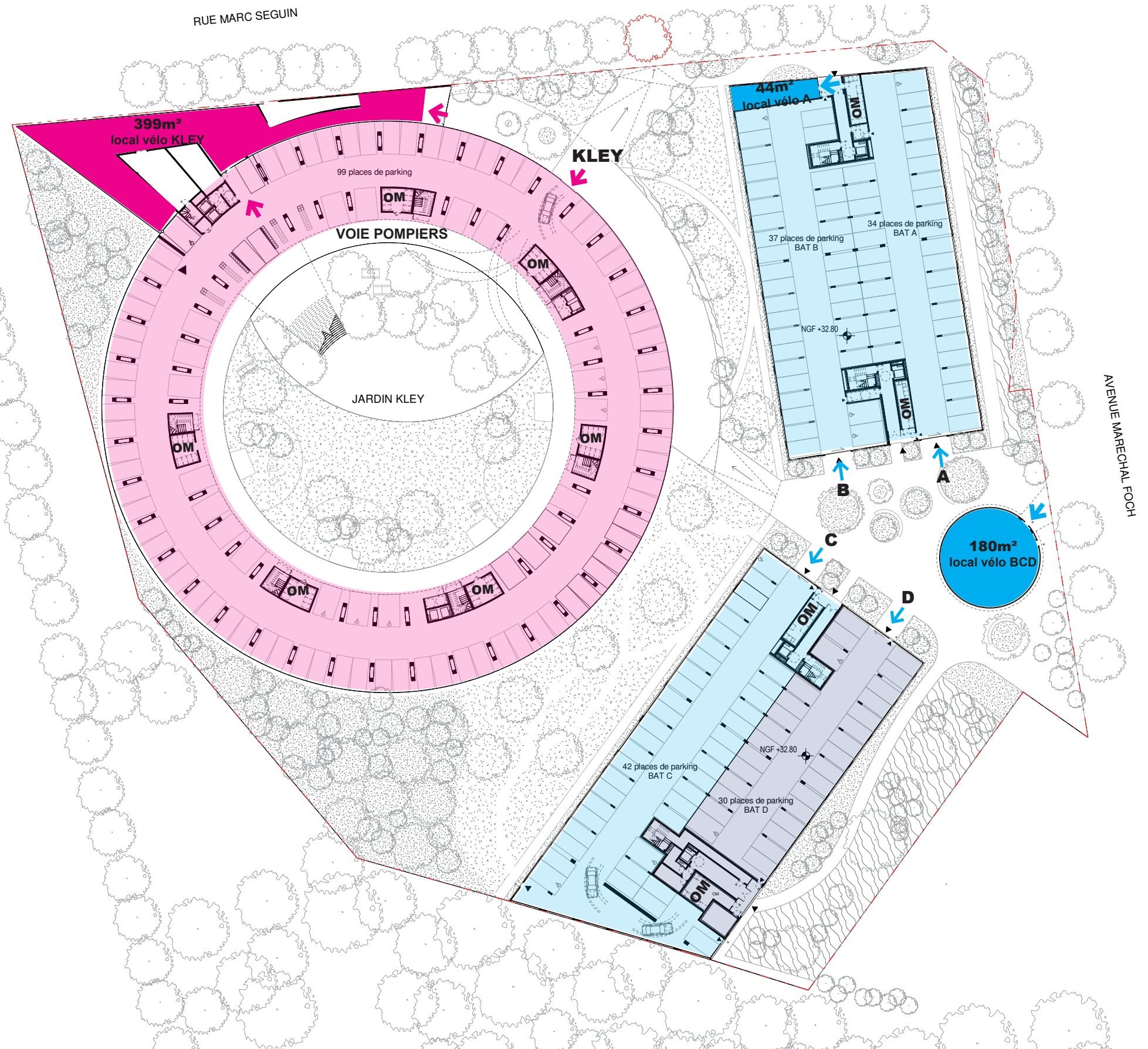
Chaque plot de logement dispose d'un local ordures ménagères en proximité des halls d'entrées et accessible directement depuis l'extérieur.

La résidence KLEY dispose de plusieurs locaux déchets au niveau RDJ qui sont répartis en proximité des escaliers. Un accès direct depuis la voie circulaire facilitera la sortie des bacs.

2.8 Labels

L'ensemble des plots de logements seront certifié NF Habitat HQE et RT2012-20%.

La résidence KLEY sera RT2012-20% et NF Habitat.

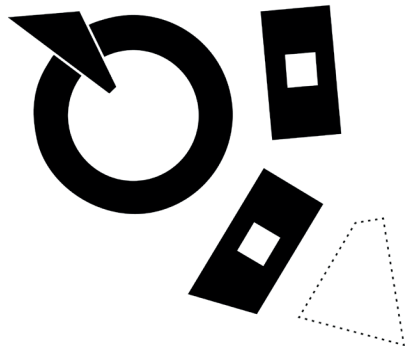


PERMIS DE CONSTRUIRE
Décembre 2021

Construction d'un ensemble de
logements et d'une résidence
 tudiante

ZI Le Closeau - Rue Marc Seguin
CRETEIL

DIVISION 1, 2 et 3



PC 06_Insertion

Vue 01
Vue 02
Vue 03

ARKADEA
27 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX
SAS au capital de 24.000.000  
RCS NANTERRE 511 869 950
Siret 511 869 950 00028
Adresse Postale : 41 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX



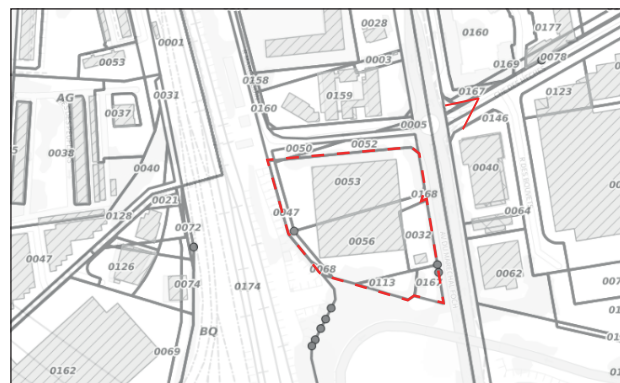
CRETEIL ARKADEA

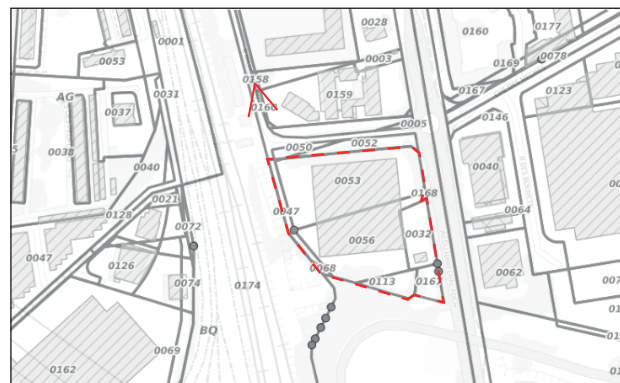
Maitrise d'ouvrage
ARKADEA
27 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX

Architecte
ecdm architectes
38 rue du Mont Thabor
75001 PARIS

DECEMBRE 2021

PC06 INSERTIONS



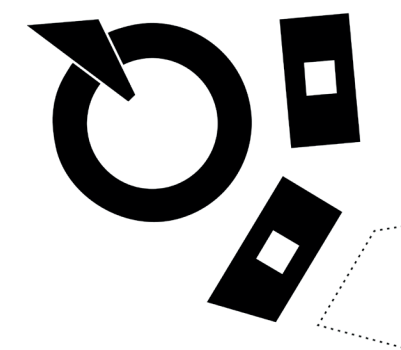


PERMIS DE CONSTRUIRE
Décembre 2021

Construction d'un ensemble de
logements et d'une résidence
étudiante

ZI Le Closeau - Rue Marc Seguin
CRETEIL

DIVISION 1, 2 et 3



PC 07 et PC 08
Photographies environne-
ment proches et lointaines

ARKADEA
27 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX
SAS au capital de 24.000.000 €
RCS NANTERRE 511 869 950
Siret 511 869 950 00028
Adresse Postale : 41 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX







ecdm
emmanuel cambardel dominique marrec architectes

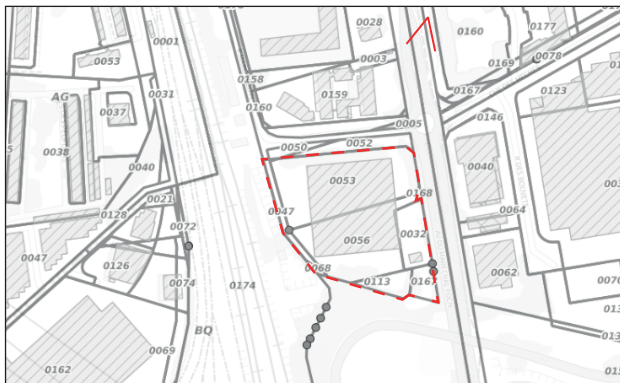
CRETEIL ARKADEA

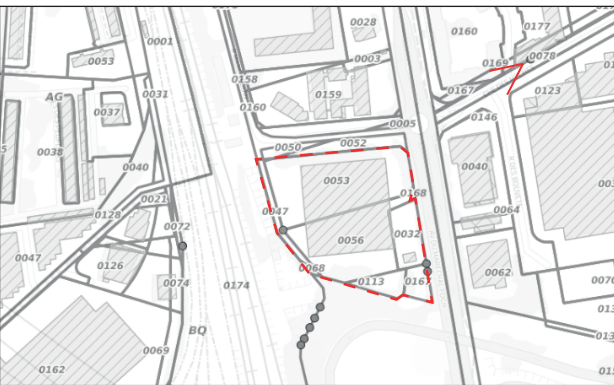
Maitrise d'ouvrage
ARKADEA
27 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX

Architecte
ecdm architectes
38 rue du Mont Thabor
75001 PARIS

DECEMBRE 2021

PC08 PHOTOGRAPHIE
ENVIRONNEMENT LOINTAIN



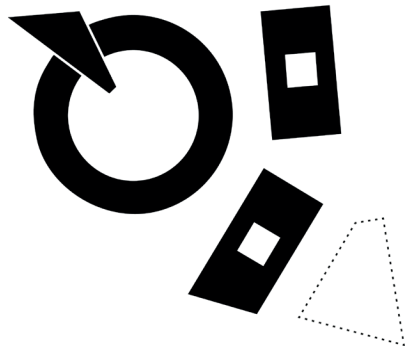


PERMIS DE CONSTRUIRE
Décembre 2021

Construction d'un ensemble de
logements et d'une résidence
étudiante

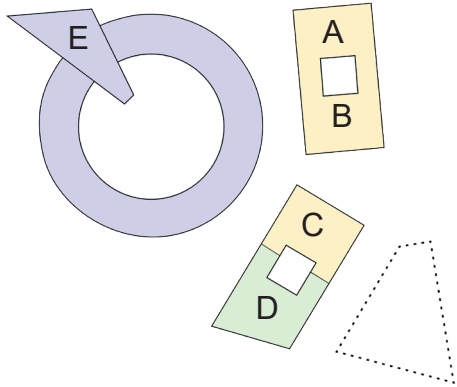
ZI Le Closeau - Rue Marc Seguin
CRETEIL

DIVISION 1, 2 et 3



PC 17.2_Tableau des sur-
faces





	LOGEMENTS						
Programme	LOGEMENTS ACCESSION					LOGEMENTS SOCIAUX	LOGEMENTS KLEY
Bâtiment	Total ABC	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment D _E	
Nb LOGEMENTS	109	38	33	38	30		497
Nb LITS		-	-	-			571
Nb PLACES PARKING	113	34	37	42	30		75
Surface taxable dédié au parking	2479	1492		987	612		3058
Nb ETAGES		R+4/attique	R+4	R+4/attique	R+4		R+5
TOTAL Surface Taxable (m²) hors parking	7675,00	2752,00	2322,00	2601,00	2397,00		16650,60
TOTAL SDP ADM (m²)	6732,28	2399,20	2011,07	2322,01	2050,83		14170,41

TOTAL OPERATION SDP ADM (m²)	22953,52
------------------------------	----------

TOTAL OPERATION SURFACE TAXABLE (m²) hors parking	26722,60
---	----------

SURFACE TAXABLE (m²) dédié au parking	6149
---------------------------------------	------