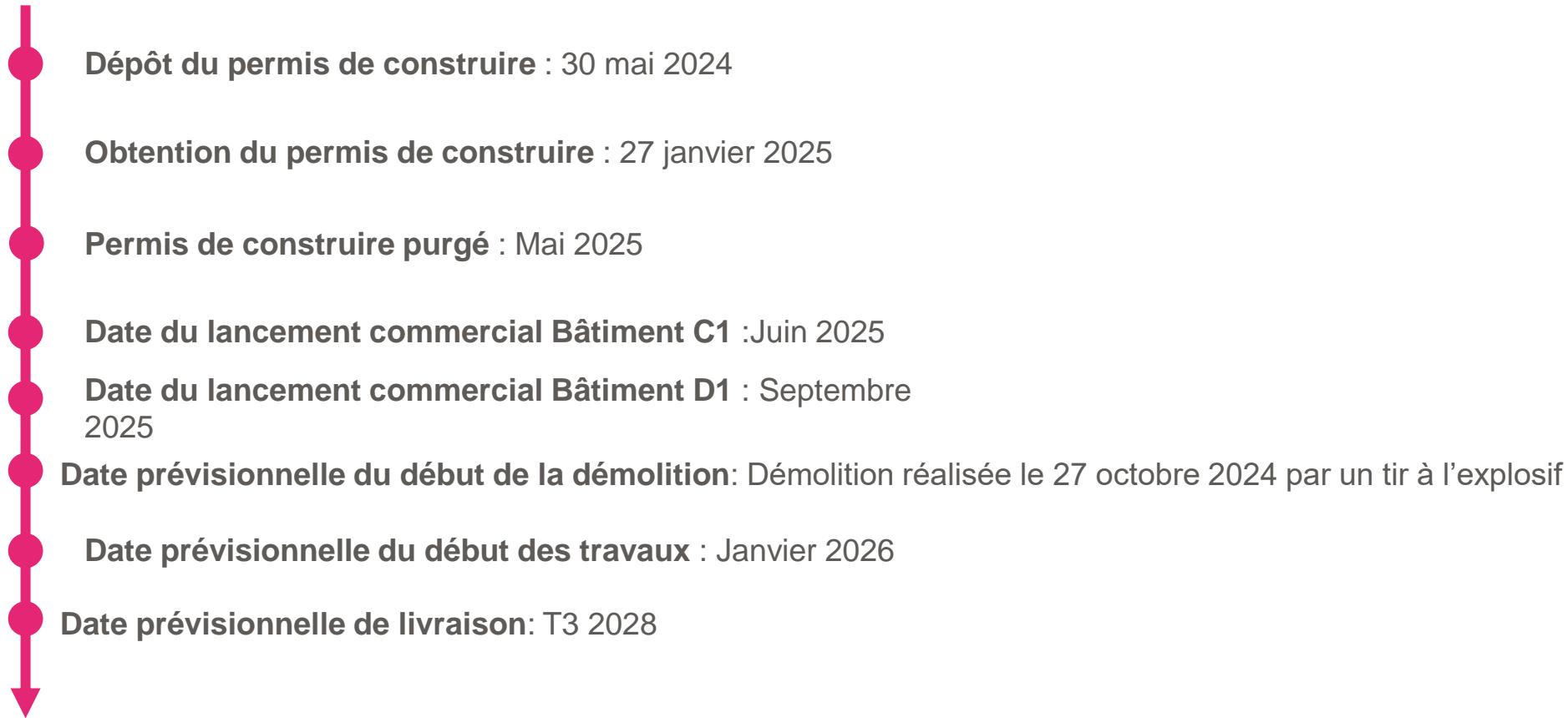




1er avril 2025

1 / Dates clefs

Timeline



2 / Le projet

Localisation

	Adresse + SCCV	Rue Olympe de Gouges/ Rue Nelson Mandela/ Rue Descartes à Alfortville (94140)
	Localisation du terrain	<p>SCCV Alfortville Chantereine – Copromotion avec Citylife</p> <ul style="list-style-type: none">• Le projet se situe au SUD de la commune d’Alfortville, dans un quartier résidentiel composé majoritairement de logements sociaux récents.• A proximité du quai de la Révolution à l’Ouest du projet, à proximité de la Seine.• A proximité de commerces, banques, pharmacies et écoles dans un rayon de 5 minutes à pied du foncier• La Gare Vert de Maisons, située à Maisons Alfort, sera la station la plus proche à 15 minutes à pied.
	Desserte	<ul style="list-style-type: none">- Gare Les Verts de Maisons – RER D- Arrivée de la ligne 15 du Grand Paris pour fin 2026

2 / Le projet

Plan de situation

SITUATION DU TERRAIN ET DESSERTE

Source : BienIci, GoogleMaps



EN VOITURE

A 13,6km de l'aéroport d'Orly soit 23 minutes
A 5km du centre commercial Créteil Soleil soit 13 minutes
A 5,6km du Bois de Vincennes soit 15 minutes

EN TRANSPORTS EN COMMUN

A 22 minutes de Chatelet les Halles (RER D)
A 17 minutes de la Gare de Lyon (RER D)

GRAND PARIS EXPRESS

Arrivée proche du Métro Ligne 15 à la gare Vert de Maisons – Horizon fin 2026 – reporté de 1 an.
• Orly en 20 minutes contre 51 aujourd'hui
• Pont de Sèvres en 23 minutes contre 55 aujourd'hui



2 / Le projet

Description et infos clefs

Descriptif de l'environnement	<p>Le terrain est situé entre la rue Nelson Mandela, la rue Descartes et la rue Olympe de Gouges. Le quartier est à dominante d'habitation où le bâti environnant se compose essentiellement de logements collectifs construits entre les années 60 et aujourd'hui. Le quartier est en pleine mutation avec de nombreuses constructions récentes.</p> <p>Les Trois Tours occupaient le site avant de faire l'objet d'une démolition à l'explosif le 27 octobre 2024.</p>				
Surface totale du projet	12500 m² SDP en accession et 774 m² Commerces/ MDS à RDC				
Nombre de logements	195 logements dont 105 vendus en bloc 147 places de stationnements en sous-sol dont 2 places en autopartage 32 places en RDC des bâtiments de la vente en bloc				
Typologie des logements	C1 D1			SHAB	Surface Moyenne
	T1	7	8%	219,790	31,399
	T2	37	41%	1769,426	47,822
	T3	31	34%	2003,420	64,626
	T4	15	17%	1214,480	80,965
		90	100%	5207,116	57,857
Orientation et vues	Vue dégagées au Nord				
Architecte	CLCT - OAW				
Paysagiste	SYMBIOSIS				
Décorateur	Aude MAHIEU				

2 / Le projet

Plan masse de l'opération

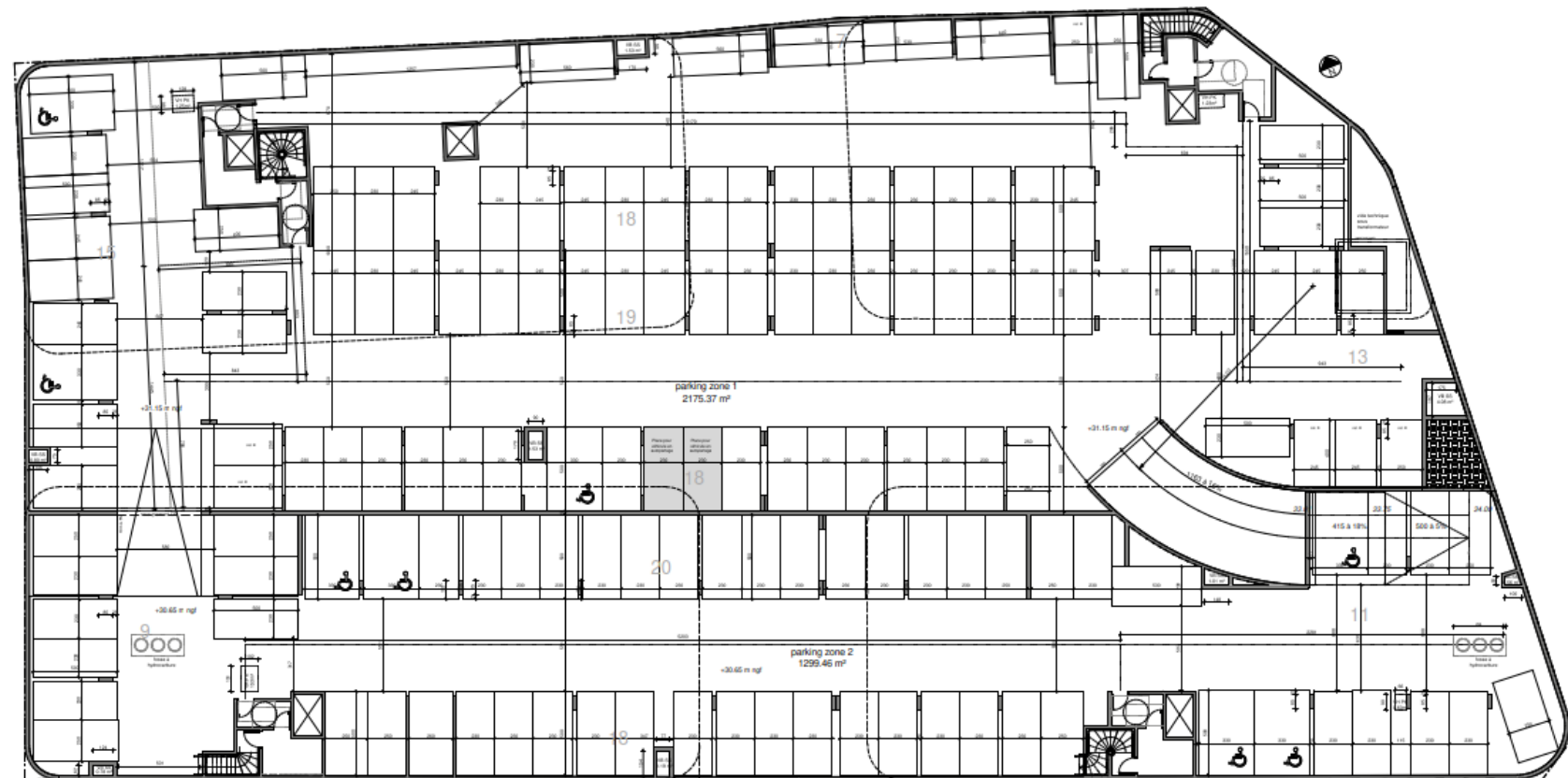


Plan masse du projet



2 / Le projet

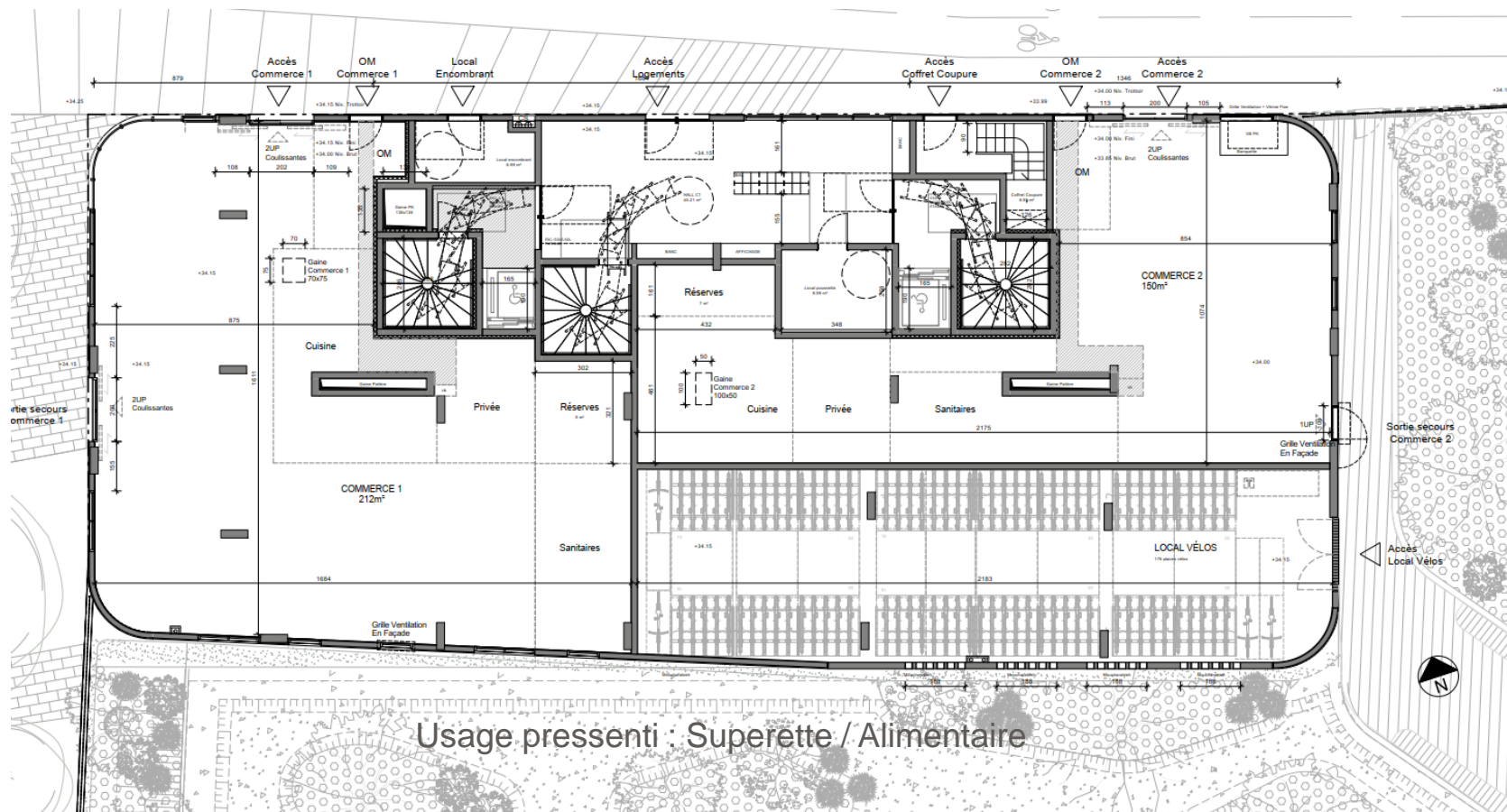
Plan R-1



147 places à SOUS-SOL (dont 7 en catégorie B et 8 PMR)
+ 23 à RDC du bâtiment C2 (dont 1 en catégorie B et 1 PMR)
+ 9 à RDC du bâtiment D2 (dont 1 PMR)
Total = 179 places
(100% des places sont électrifiables)

2 / Le projet

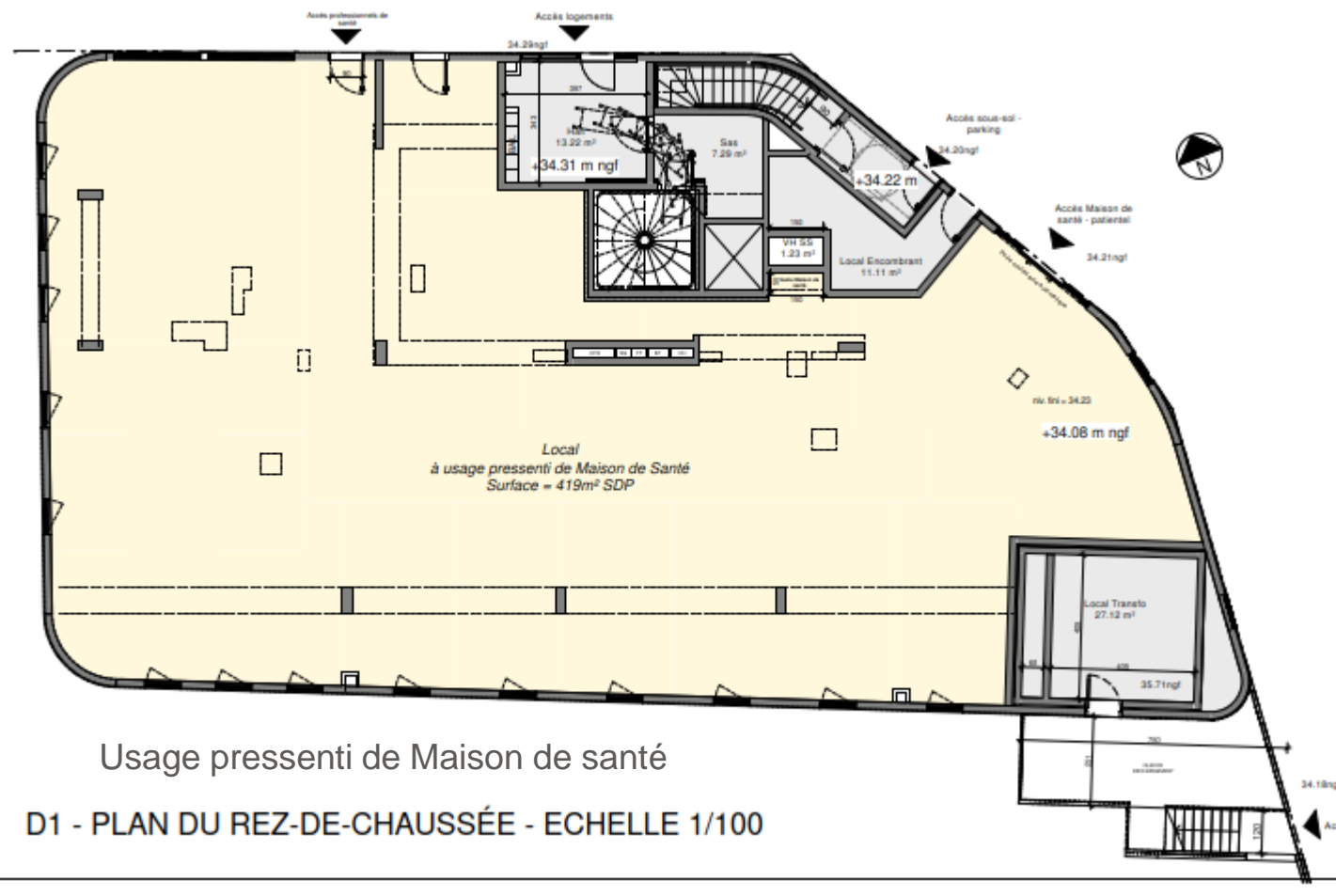
Plan RDC C1



Usage pressenti : Superette / Alimentaire

2 / Le projet

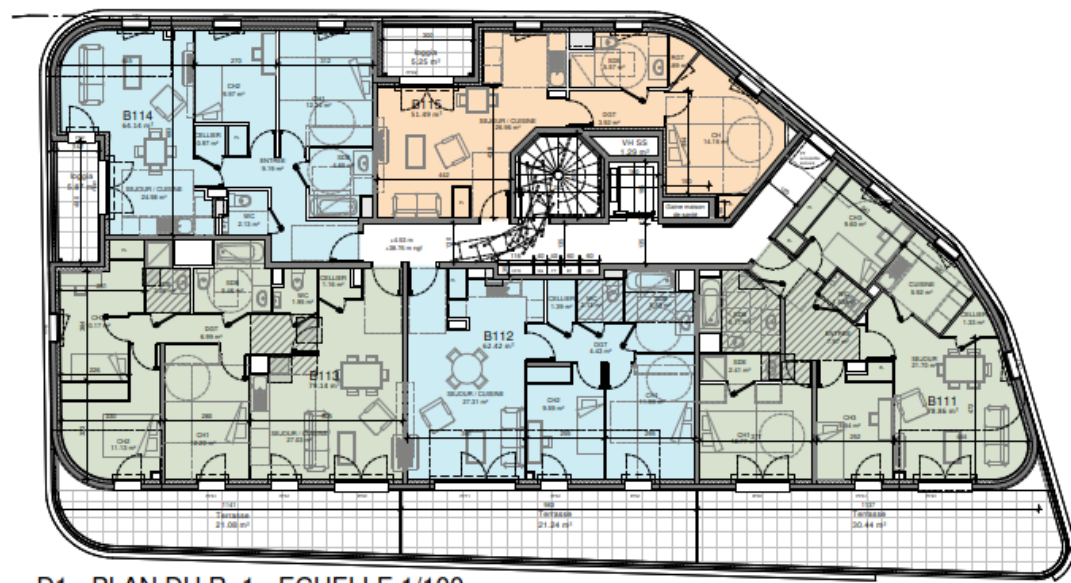
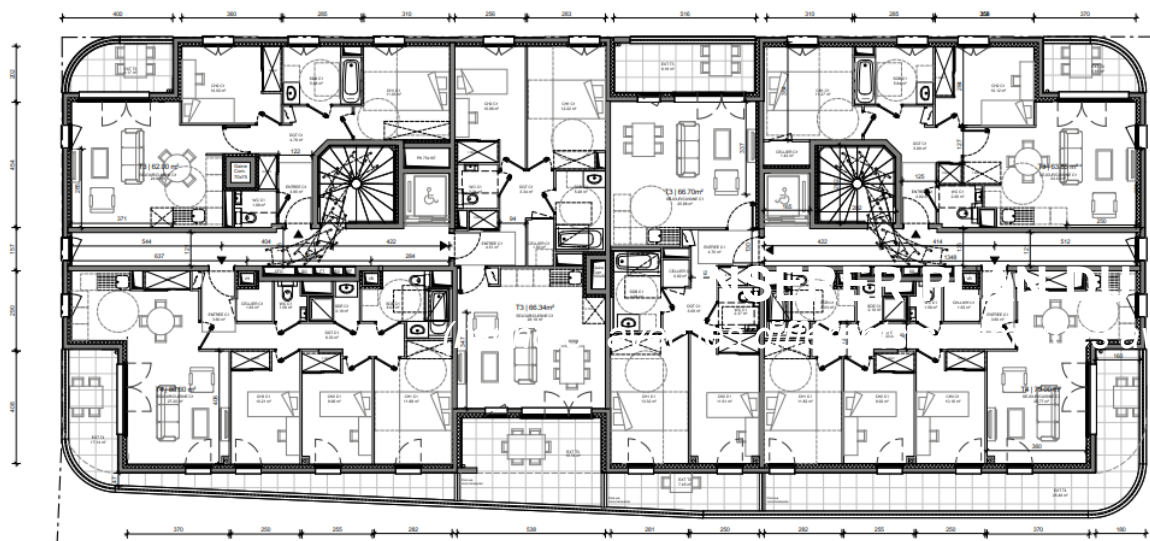
Plan RDC D1



2 / Le projet

Plan de niveaux R+1 C1 et D1

R+1

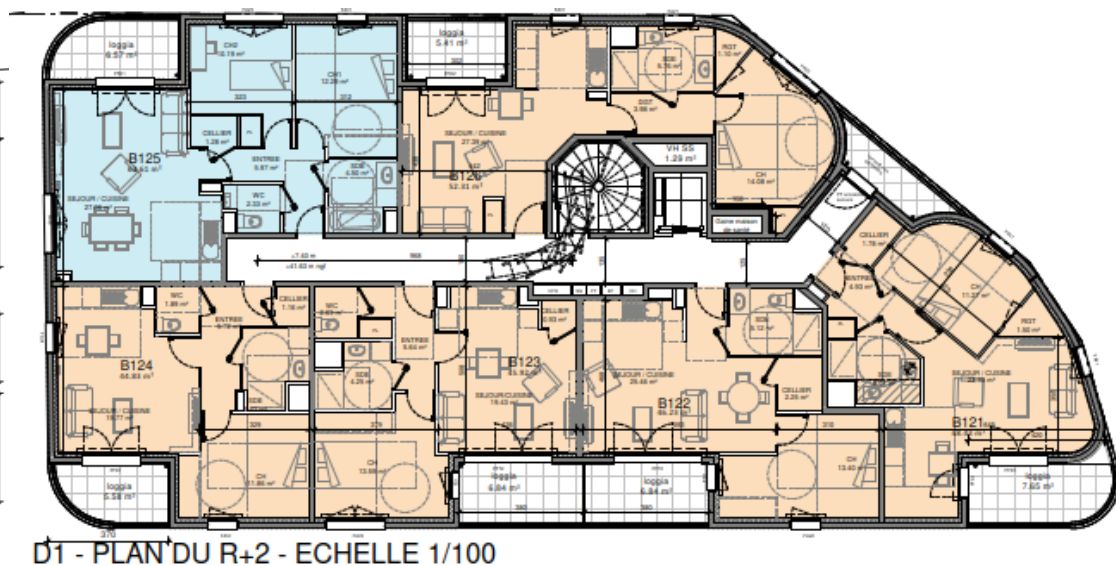
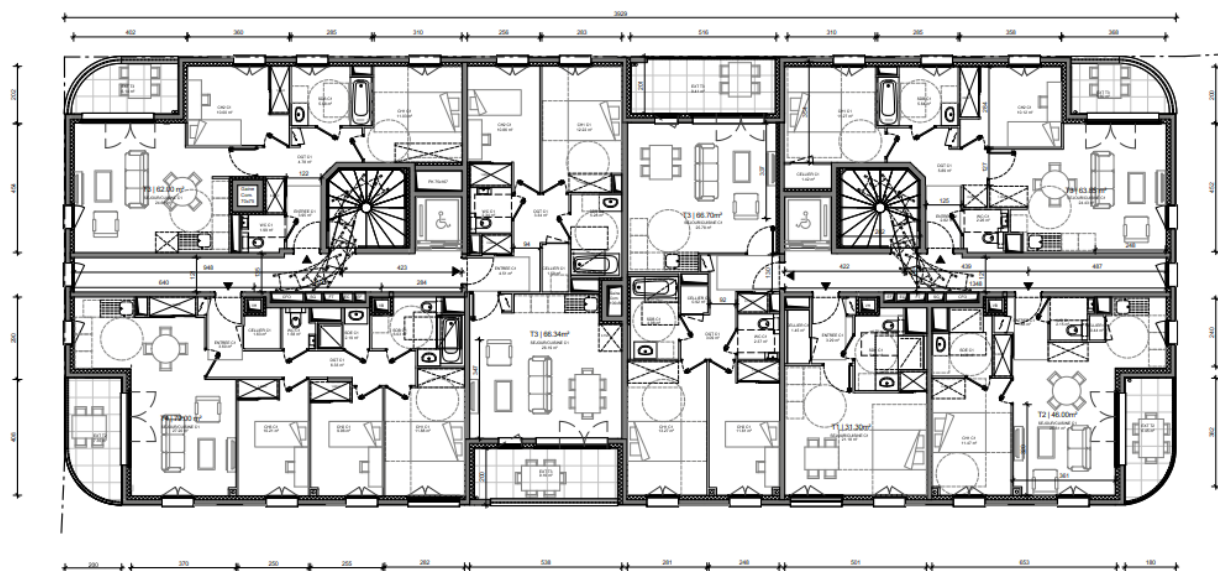


D1 - PLAN DU R+1 - ECHELLE 1/100

2 / Le projet

Plan d'étage courant

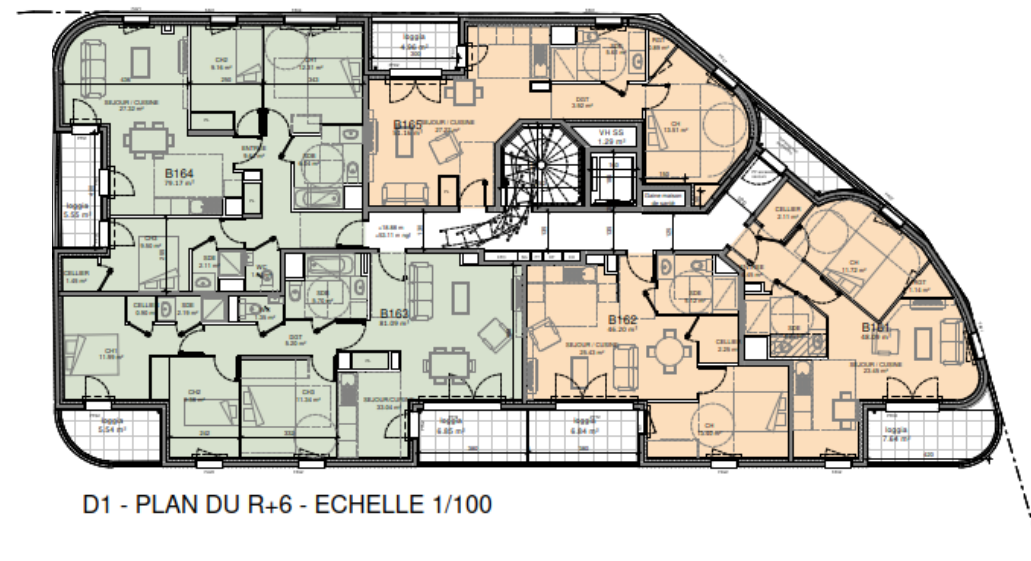
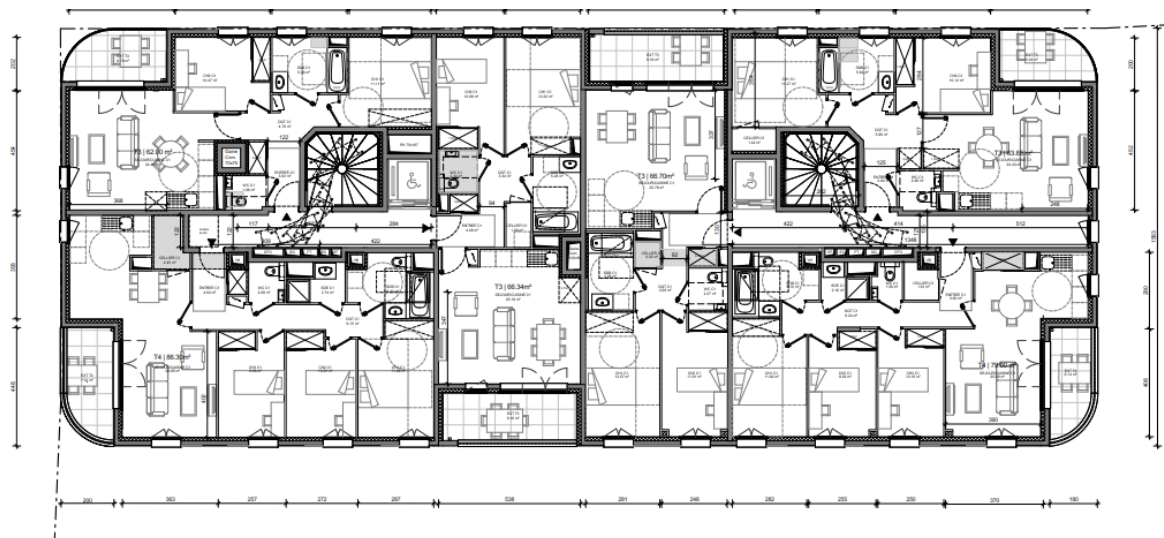
R+2



2 / Le projet

Plan d'étage R+6

R+6

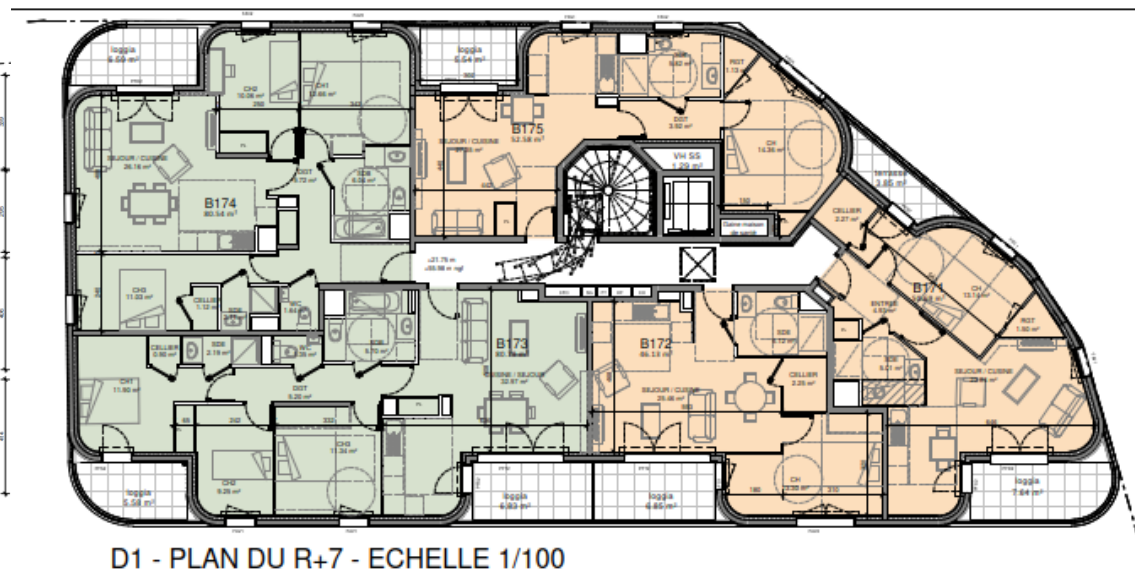
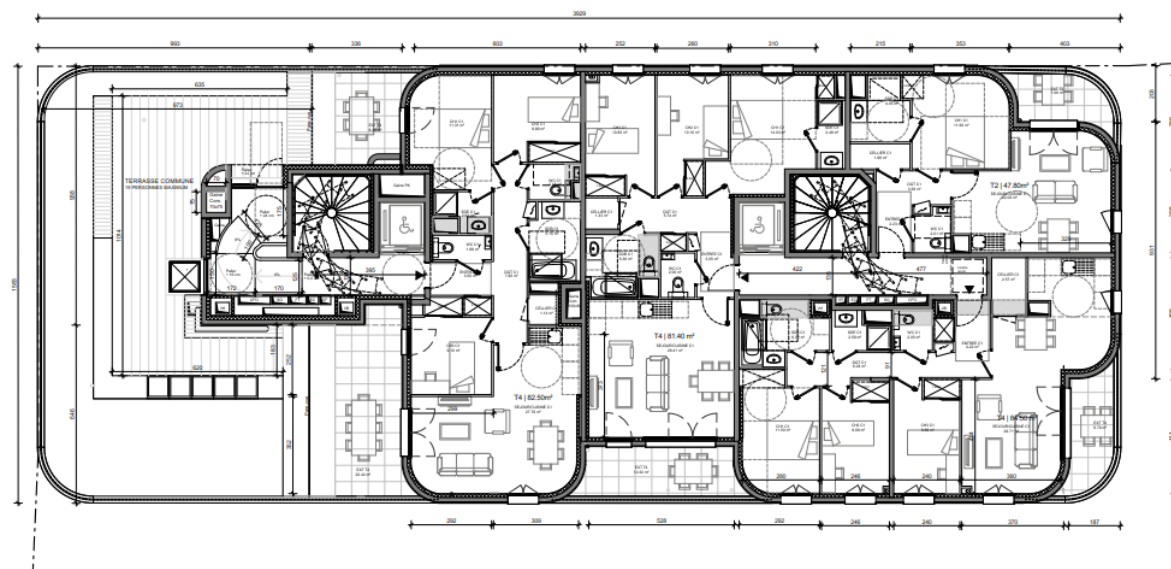


D1 - PLAN DU R+6 - ECHELLE 1/100

2 / Le projet

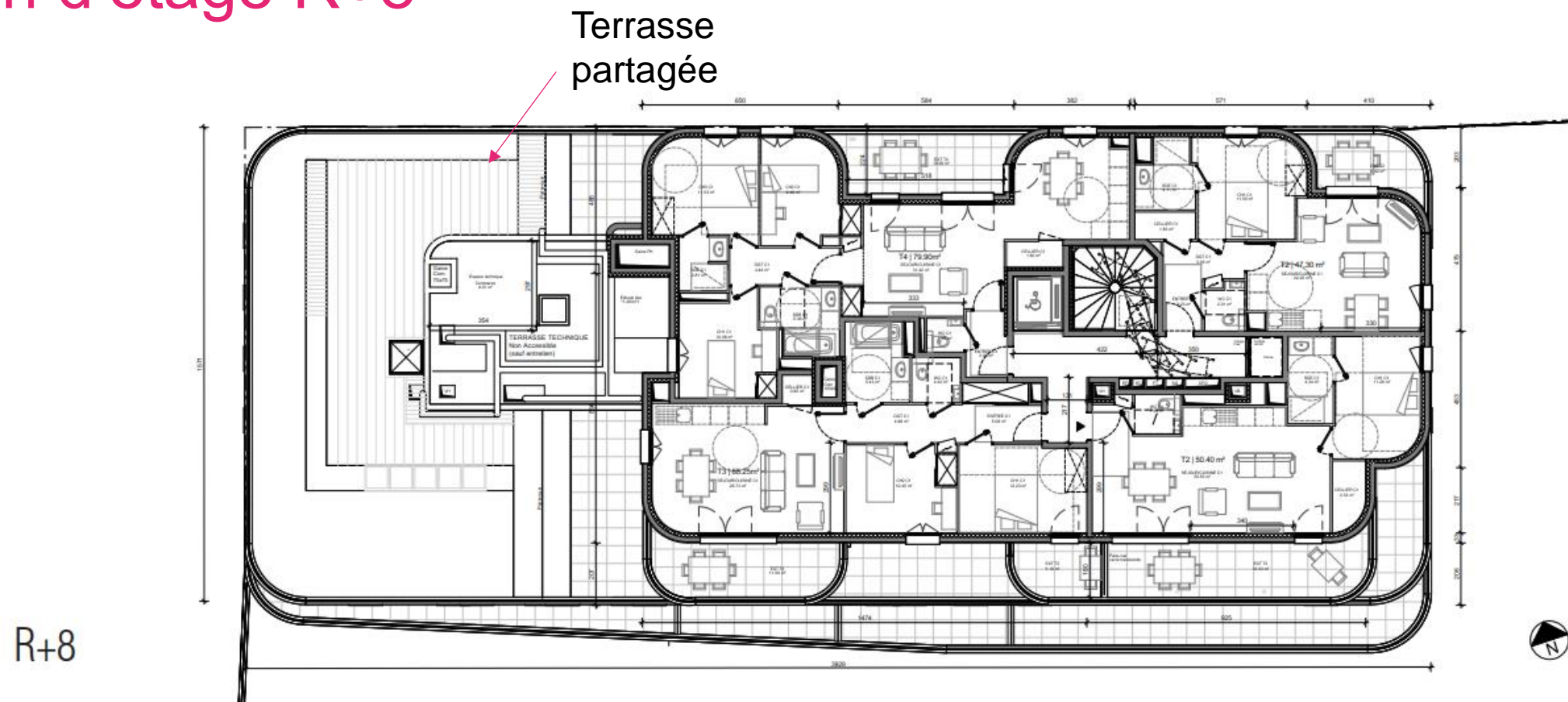
Plan d'étage R+7

R+7



2 / Le projet

Plan d'étage R+8



2 / Le projet

Illustrations – Perspective



2 / Le projet

Illustrations – Perspective



2 / Le projet

Points forts et points faibles

Points **forts** du programme :

- Projet de réaménagement de la ville.
- Conception des logements qualitative (traversants et double orientation) avec des espaces communs
- Prix de vente des logements en accession et passage en zone A bis



Points **faibles** du programme :

- Faible visibilité sur le DIAG Archéologique à la date du lancement commercial
- Risque de découvertes et donc de prescriptions de fouilles avec report de l'acquisition. Le programme voisin, COGEDIM, a eu 18 mois de retard après la découverte de fondations d'un ancien pont
 - Éloignement avec le centre-ville d'Alfortville
 - Éloignement avec les transports en commun

2 / Le projet

Programmation et surfaces

Appartements :

Les logements sont doubles orientés à partir du T3

C1	NB	SHAB	Surface Moyenne	Ext moyen
T1	7	219,79	31,40	0,00
T2	10	472,55	47,26	7,52
T3	25	1622,4	64,90	8,22
T4	9	734,89	81,65	12,84
	51	3049,63	59,80	8,25

D1	NB	SHAB	Surface Moyenne	Ext moyen
T1	0	0		0,00
T2	27	1296,876	48,03	6,53
T3	6	381,02	63,50	9,08
T4	6	479,59	79,93	15,00
	39	2157,486	55,32	8,24

Annexes :

- 26 places en sous-sol pour les T2
- 9 places au sein du programme voisin pour 9 T2
- Une place par logement pour les T3 T4

2 / Le projet

Prestations



Prestations extérieures :

- Garde-corps en serrurerie
 - Plaque moulée main
 - Toiture végétalisée
 - Enduit taloché fin
- Dalles sur plots pour les terrasses balcons/terrasses
 - 2 Terrasses végétalisées et accessibles

2 / Le projet

Volet Paysager

INTENTIONS DU PROJET

Le projet d'aménagement décrit ci-dessous s'est attaché à répondre à l'ambition paysagère décrite dans la fiche de lot et dans le Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Le projet décrit ci-dessous s'attache à offrir un cadre de vie harmonieux aux résidents en installant une trame végétale abondante qui offrira un cadre verdoyant aux résidents et procurera de la fraîcheur lors des chaleurs estivales. Les aménagements proposés s'appuient sur une trame végétale diversifiée indispensable pour évoluer dans un environnement de qualité, soucieux de biodiversité. Les masses plantées structurent l'espace au-delà des limites de propriétés et assurent une continuité entre les espaces privés et publics et une insertion en douceur. Les nouvelles plantations viennent compléter la trame verte actuelle du quartier. Des équipements et des espaces partagés complètent les aménagements des espaces extérieurs.



2 / Le projet

Volet Paysager



Image d'ambiance des terrasses partagées

Les espaces plantés sur toiture terrasse

Les terrasses accessible et partagées (C1 et D2)

Deux terrasses accessibles et partagées sont aménagées au R+7 du bâtiment C1 et R+8 du bâtiment D2.

Ces espaces sont conçus comme des espaces de détente et de contemplation. Ils se composent d'une terrasse équipée d'assises, de massifs plantés et d'espaces de cultures potagère.

Les végétaux type graminées non allergènes, vivaces et petits arbustes sont rassemblés dans des jardinières adossées ou sur des buttes de substrat afin d'offrir les meilleures conditions de développement aux végétaux. Quelques gros arbustes ponctuent ces espaces verdoyants. Des plantes aux feuillages aromatiques et à la floraison odorantes sont disposées dans les plantations afin de solliciter les sens des usagers.

Les espaces potagers de chacun des bâtiments sont constitués de bacs de culture et d'un coffre de rangement. Chacun, selon ses envies pourra éprouver les joies du jardinage. Cet espace a ainsi vocation à devenir un lieu d'interactions et de vie collective où le jardinage devient un vecteur de vie sociale et source d'échanges et de convivialité entre résidents.

L'intimité des terrasses privées donnant sur les espaces collectifs est assurée par un pare-vue doublé de chaque côté par des jardinières plantées.

L'ensemble constitue des lieux qualitatifs de détente en plein air accessibles aux résidents.