

Argumentaire programme



LA COMMUNE : CHAMPIGNY SUR MARNE

Nombre d'habitants : 77 724.

Type de catégorie socio-professionnel : Ce sont les cadres qui sont le plus présent dans la commune, ils représentent 26,4% de la population.

Les habitants de Champigny-sur-Marne gagnent en moyenne **2 419 € nets** par mois, soit **29 026 € nets** par an en 2019 d'après l'INSEE.

Classe d'âge moyen : La classe d'âge moyen est de 30 à 44 ans pour 15.720 habitants

Couleur politique : Le Maire actuel élu en 2020 est Laurent Jeanne, il est du parti de la droite (Les Républicains)

Histoire de la commune et monuments s'il y a lieu : Après 1945 la ville reste très hétérogène avec des quartiers encore ruraux (bords de Marne avec les maraîchers, coteaux avec les vignerons, le Plateau zone de culture céréalière), d'autres « marécageux » (Mordacs) et les quartiers urbanisés de longue date ou très partiellement comme Coeuilly. Le Bois l'abbé, utilisé pendant l'Occupation pour se chauffer, lui, n'existe quasiment plus.

Atouts de la commune : Champigny a été la première ville de la boucle de la Marne à avoir mis en place des pistes communales cyclables sur les bords de Marne, la première et le plus remarquable, isolée de la circulation routière, elle connecte le parc du Tremblay, aux guinguettes de Joinville le pont. La ville est la plus en avance dans le secteur en matière de mobilité douce, incluant à chaque nouvel aménagement de nouvelles pistes Cyclables seule ou en concertation avec Le département du Val de Marne.

Cours d'eau s'il y a lieu : La Marne coule le long du territoire de la ville et marque une délimitation avec Nogent-sur-Marne et Le Perreux-sur-Marne au nord, ainsi que Saint-Maur-des-Fossés au sud.

DESSERTE

Accès routier et autoroutier : les autoroutes A4 et A86 sont à 1,5kilomètres et accessible en 5 minutes en voiture.

La ville de Champigny Sur Marne est à 10 kilomètres de Paris.

Gare SNCF/ RER : Gare du RER E Station Les Boullereaux- Champigny à 1,2 Kilomètres soit 15 minutes à pied.

La Gare du RER A Station Champigny-Saint-Maur est à 10 minutes en Bus par la ligne 116.

La future gare du Métro ligne 15 Station Champigny centre-ville est à 600 mètres soit 9 minutes à pied.

LE QUARTIER ET LE SITE

Situation dans la commune : La résidence est située dans le quartier dit « Le Plant » limite du centre-ville à 10 minutes à pied.

Caractéristiques ou éléments valorisants :

Ecole primaire et maternelle Simone Veil à 200 mètres de la résidence.

Environnement immédiat du site : Quartier résidentiel et pavillonnaire.

Commerces de proximité : Boulangerie, supérette, centre médical et crèche à moins de 200 mètres de la résidence.

Le centre commercial du plateau accueillant le supermarché LECLERC est situé à 3,5 kilomètres soit 10 minutes en voiture.

POLE D'ACTIVITE - POLE D'EMPLOI A PROXIMITE

Grandes entreprises et/ou de notoriété : Les grandes entreprises situées à Champigny Sur Marne sont :

Eiffage Energie Systèmes, Son Vidéo Distribution, HMM fabricant de métaux, Société Aurion et Compagnie.

Activité importante commerciale/industrielle : Quatre zones d'activités sont réunies dans la Zone Industrielle du Plateau regroupent environ 300 entreprises et près de 4 000 salariés.

Nombre de PME/PMI : Il y a 2 200 entreprises et 700 commerces entreprises à Champigny Sur Marne, elles sont réparties dans la ville, en dehors des zones d'activités.

EQUIPEMENTS

Administratifs : La Mairie est située dans le Centre-Ville Avenue Roger Salengro à 1,2kilomètres de la résidence.

La préfecture est située à Créteil à 10 kilomètres soit 20 minutes en voiture.

Il y a 8 crèches dont une située à 200 mètres de la résidence (Crèche René Rousseau).

Scolaire : Il y a 17 écoles maternelle, 14 écoles primaire, 6 collèges dont le Collège Louis Aubrac situé à 800 mètres de la résidence soit 10 minutes à pied, 4 lycées dont un professionnel, le lycée Langevin Wallon est situé à 500 mètres soit 7 minutes à pied.

Il y a 4 centres culturels, 3 médiathèques, 1 cinéma, 1 conservatoire de musique, 1 école d'arts plastiques.

Sportifs : Il y a 5 complexes sportif, 6 stades, 9 gymnases, 3 salles de sport, 2 piscines, 1 patinoire, 1 base nautique et 1 boulodrome.

Le parc du Tremblay départemental de loisirs créé en 1976 sur une étendue de 73 hectares, ce lieu propose aux petits et aux grands espaces verts, parcours sportifs, jeux, terrains de sports... Il est implanté sur l'ancien champ de courses du Tremblay, réalisé en 1906, fermé en 1967. Auparavant cet espace était un territoire agricole nommé la Ferme du Tremblay.

Le parc départemental du Plateau, situé entre les rues de Bernaü et l'avenue Marx-Dormoy, s'étend sur 19 hectares. C'est un espace diversifié, avec esplanades, allées de détente, terrasse et belvédère sur la vallée de la Marne et Paris. Ces jardins thématiques, jardin des

plantes, bamboueraie, érablière, verger, vignoble et prairies fleuries en font un lieu de découvertes horticoles. Le sport y trouve naturellement sa place avec des aires spécifiques et de pique-nique.

INFORMATIONS FINANCIERES

Taxe foncière = 22,16€/m² habitables.

Charges de copropriété : 2,2€/m² habitables.

L'IMMEUBLE

Originalité, particularité du plan d'ensemble du programme : Le Clos 86 est une résidence à l'esprit village implanté sur une grande parcelle bordé par des pavillons et des petits immeubles.

Implantation de l'immeuble, orientation de l'immeuble. Le bâtiment « C » est implanté au centre de la parcelle avec une exposition Est, Sud et Ouest pour la majorité des appartements. Architecture extérieure et éléments architecturaux (corniches, frontons, modénatures) : L'architecture du bâtiment « C » est sobre et élégante. Les hauteurs variables donnent un effet de grande demeure provinciale.

Traitement extérieur des façades (teinte, matériaux) : Les façades sont recouvertes d'enduits projetés et grattés de couleurs blanc et ton pierre.

Toiture (type, matériaux) : La toiture sera en charpente bois recouverte par des tuiles mécaniques de couleurs ocre.

Traitement des gardes corps métallique.

Qualité des menuiseries extérieures : Les fenêtres et portes fenêtres seront en aluminium double vitrage de couleur gris anthracite.

L'occultation des fenêtres et portes fenêtres sera mixé par des volets roulants en aluminium et des volets battants en bois.

Traitement du hall d'entrée dans le cas d'un immeuble : Miroir dans le hall d'entrée. Revêtement type tissu mural et carrelage au sol avec un tapis brosse.

Traitement des parties communes (murs, sols) : Les sols des étages sera en moquette, classement U3P3 type SIGNATURE de chez BALSAN, ou équivalent. Revêtement type tissu mural.

Equipements de l'immeuble : Ascenseur, local vélos, local ordures ménagères.

SECURITE

Accès à l'immeuble et au parking : Portes vitrées avec ossature métallique, formant sas.

Portier électronique type digicode sur la première porte et tête VIGIK concessionnaires/résidents.

Portier électronique muni d'une platine vidéophone et tête VIGIK concessionnaires/résidents, avec liaison vers

chaque logement pour la seconde porte intérieure, ou système INTRATONE avec appel sur GSM (appareil non fourni)

Mise en place de clefs de proximité type VIGIK pour accès des résidents. Il sera remis N+1 badges (N étant le nombre de pièces de l'appartement. Exemple : 3 badges pour un 2 pièces, 4 pour un 3 pièces, etc...)

Fermeture des portes palières : La porte d'entrée est composée d'une huisserie métallique, intégrée à la maçonnerie ou en applique dans le cas de maçonnerie, peinte sur chantier.

L'huisserie reçoit l'ouvrant de la porte, qui est en bois aggloméré et à âme pleine de type rainuré recevant une peinture dont la teinte est au choix de l'architecte.

Joint d'étanchéité périphériques et seuil dit « à la suisse en bois lasuré, ou seuil métallique.

Habillage de l'huisserie coté palier par une moulure en bois peint.

Habillage de l'huisserie coté logement par chant plat en bois peint

La quincaillerie de la porte d'entrée comprend les paumelles, la serrure 3 points A2P* incorporée au vantail, 3

ergots anti-dégondages, le cylindre sera de type A2P* avec carte de propriété. Une béquille sur les faces

intérieures et extérieures en nickel mat ou équivalent, un microviseur et un pommeau nickel mat.

Il est prévu un butoir au sol.

Boîtes aux lettres collectives situées dans le hall d'entrée de chaque bâtiment.

Accès des parkings par un télécommande (1 pour chaque voiture).

Ascenseur du niveau – 2 au derniers étages.

Eclairage des paliers d'étage (asservissement) : Eclairage réalisé par plafonniers et/ou appliques et/ou spots encastrés commandés par détecteurs de présence.

ISOLATION / LABEL

Isolation thermique = RE 2020

Isolation acoustique : Il est prévu une chape isophonique dans toutes les pièces habitables.

CHAUFFAGE – LABEL

Gaz ou électrique : Chauffage Gaz avec des chaudières individuelles et un programmeur.

Label NF Habitat HQE

PRODUIT

Décrire les points forts de chaque type d'appartement : Chaque appartement a été pensé pour ne pas avoir de pertes de places, ils disposent de grandes ouvertures sur l'extérieur.

Les différents espaces et leur surface ou volume

Le nombre de WC et de salles de bains : Chaque Studio et T2 bénéficient d'un WC et d'une salle de bain. Les T3 ont un WC et une salle de bains. Les T4 bénéficient de deux WC et d'une salle de bains (certains d'une salle d'eau supplémentaire).

Vis-à-vis : Les appartements ont peu de vis-à-vis entre eux et sont entourés par des pavillons qui bordent la résidence.

Les terrasses et ou balcons : Les balcons vont de 3,68 m² à 9,53m², les terrasses vont de 5,76 m² à 58,58m².

Type de parking : Les places de parking sont en sous-sol et une place fait 2,50 mètres de large sur 5,00 mètres de profondeur.

Prestations intérieures : Gamme 3.

Revêtements de sols et muraux : Sols des pièces sèches sont en parquet contrecollé, en 3 frises, de type Cocon des entreprises IMMO. Les sols des pièces humides (Cuisines, WC, Salles de bains, Salle d'eau) sont revêtus d'un revêtement carrelage, format 45 x 45 cm, des entreprises Saloni ou équivalent, choix dans la gamme pré sélectionnée par le maître

d'ouvrage (classement U2SP2 et U2SP3 pour la cuisine) pose droite collée sur la chape.

Le pourtour des pièces est habillé de plinthes en carrelage, dito sol de 70 mm de hauteur.

PARQUET ou équivalent.

Le pourtour des pièces est habillé de plinthes blanches en médium de 70 mm de hauteur.

Les murs des pièces sèches reçoivent 2 couches de peinture velours, finition dite courante, après travaux

préparatoires.

Les murs des pièces humides reçoivent 2 couches de peinture velours, finition dite courante, après travaux

préparatoires.

Equipement sanitaire : Les sanitaires sont de couleur blanche.

Baignoire en acrylique (1,70 m ou 1,60 m x 0,70 m).

Meuble avec portes et/ou tiroirs, de 0,80 m de large, avec vasque et plan, surmonté d'un miroir et d'un

bandeau lumineux pour les salles de bain et salles d'eau.

WC de marque JACOB DELAFON type EOLIA ou équivalent avec abattant rigide et réservoir 3/6 l.

Lave-mains à partir du 3P dans le WC indépendant principal.

Bac à douche en céramique 0,90 m x 0,90 m de marque JACOB DELAFON type KYREO, ou équivalent.

Il n'est pas prévu de pare-douche pour les baignoires et les douches.

Equipement de cuisine (bloc kitchenette) : Pour les logements à partir du 2P, il n'est pas prévu d'évier, les attentes d'eau froide/eau chaude et

évacuations seront laissés bouchonnés au droit de l'emplacement de l'évier.

Pour les studios il sera prévu un ensemble kitchenette de 90 cm de large avec un évier en acier inoxydable,

simple bac et deux plaques de cuisson.

Equipement électrique particulier (prise TV/TEL/câblage, etc) : L'installation électrique est du type encastré. L'implantation du tableau dans la partie habitable se fait suivant

demandes ENEDIS et suivant plans de l'Architecte.

Cette installation sera conforme à norme NF C 15100

L'équipement électrique de chaque pièce type DOOXIE de chez LEGRAND est celui correspondant aux normes

en vigueur.

Les appareillages de télévision pourront être de marque différente pour satisfaire à la réglementation en la

matière.

Suivant NORME NF C 15 100 :

Deux prises type RJ45 sont installées dans le séjour.

Si T2, une prise type RJ45 est installée dans une autre pièce.

Si T3 et +, une prise type RJ45 est installée dans deux autres pièces.

Eclairage extérieur : Terrasse/loggia/Balcon : Au rez-de-chaussée et en étages et si surface > à 8 m²

1 PC étanche + 1 applique équipée commandée par interrupteur en simple allumage.

Terrasse/loggia/Balcon : Au rez-de-chaussée et en étages et si surface < à 8 m², aucun équipement de

Prévu.

Emplacement de la chaudière : Non connu

PRESTATIONS EXTERIEURES

Il y aura des jardins privatifs pour un grand nombres d'appartement avec des jardins allant de 7,37m² a 173,93m².

Les jardins seront clôturés, des haies végétales les entourerons et ils seront engazonnés.

Les allées piétonnes à l'intérieur de la résidence donnant accès au bâtiment C, D et E seront bordées par un jardin arboré et paysagé.

Un espace de convivialité et d'échanges sera implanté face à l'entrée piétonne du bâtiment « C » avec des bancs et des carrés potagers. Chacun pourra y faire pousser des légumes et des fleurs bénévolement.