

# Agrocité Gagarine Truillot

Réunion Publique  
31.05.2023

# Ordre du jour

- **Actualités de la ZAC**
  - **Avancement travaux des espaces publics**
  - **Avancement des lots**
  - **Avancement nouveau groupe scolaire**
  - **Chemins au sein de la ZAC**
  - **Présentation Fiche de lot 4A/4C**
- **Actualisation du plan de masse 2022-2023**



# Actualités de la ZAC

# Avancement des travaux des espaces publics

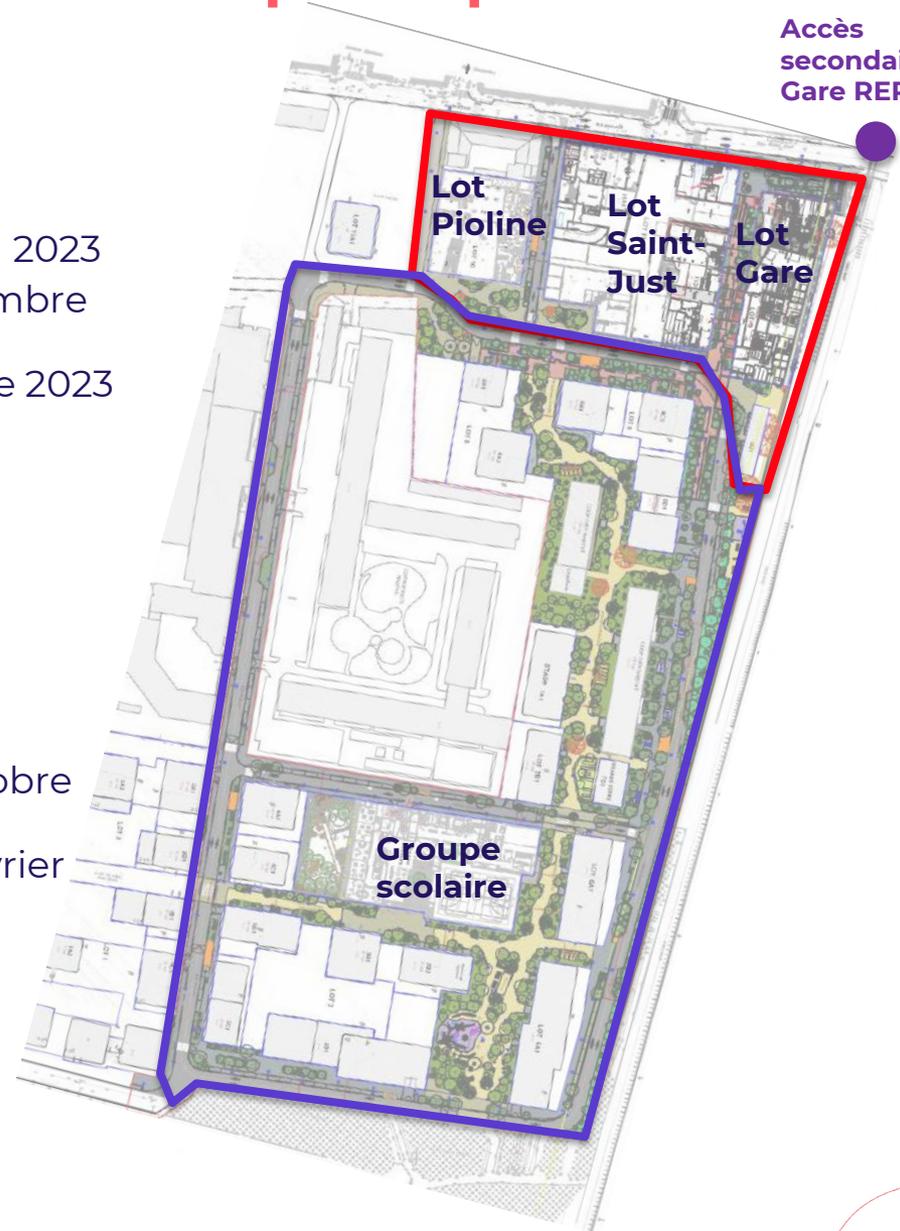
Accès  
secondaire  
Gare RER

## Secteur 1 :

- Démarrage des travaux d'espaces publics : avril 2023
- Viabilisation des espaces publics : avril – septembre 2023
- Travaux qualitatifs autour du lot Pioline : octobre 2023
- Travaux qualitatifs sur le reste du secteur : 2025

## Secteur 2 :

- Démarrage des travaux d'espaces publics : octobre 2023
- Démarrage des travaux du groupe scolaire : février 2024



# Zoom sur le secteur 2



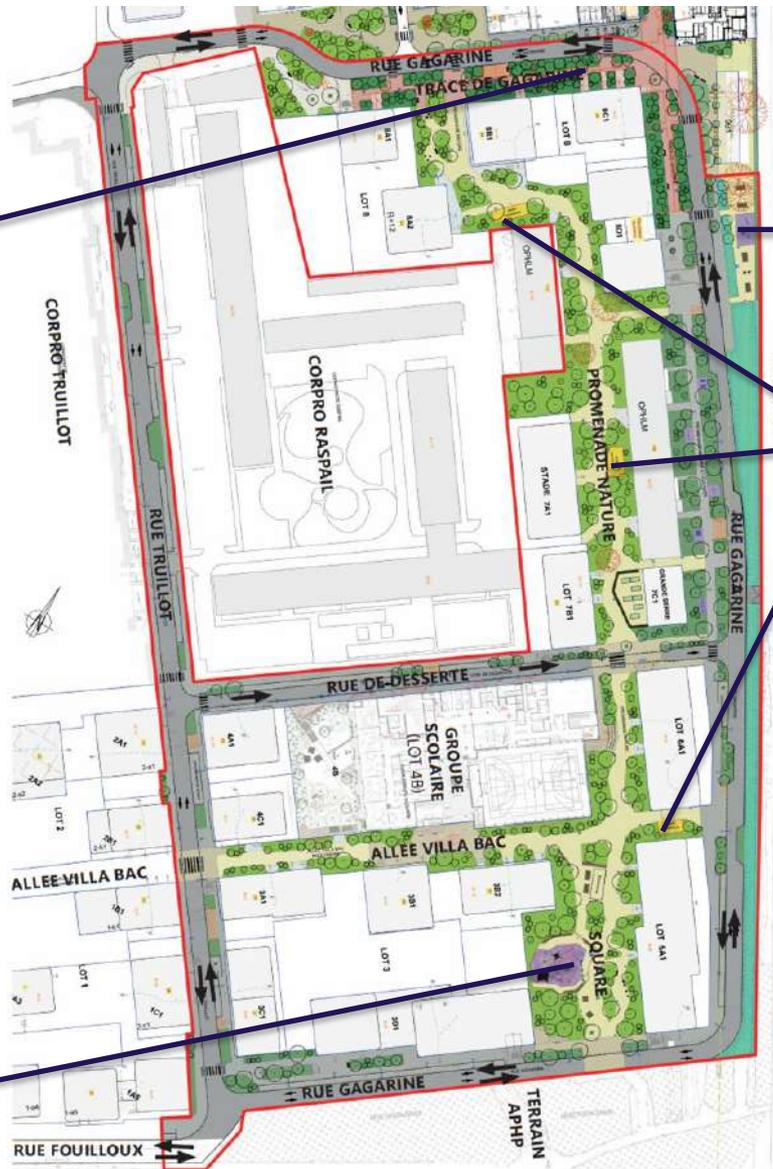
Seuils en briques



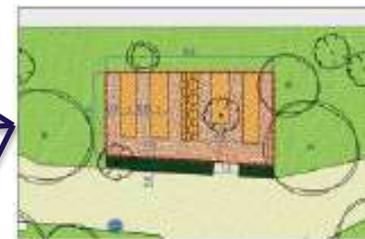
Empreinte Gagarine



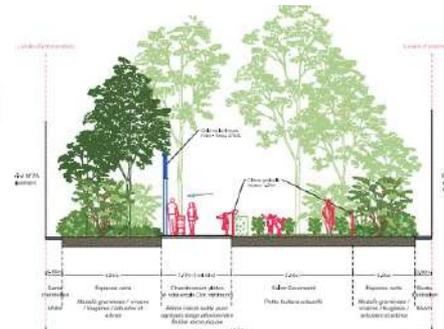
Square



Aire de streetwork out avec barbecue



Jardins gourmands



Promenade plantée

# Avancement des lots

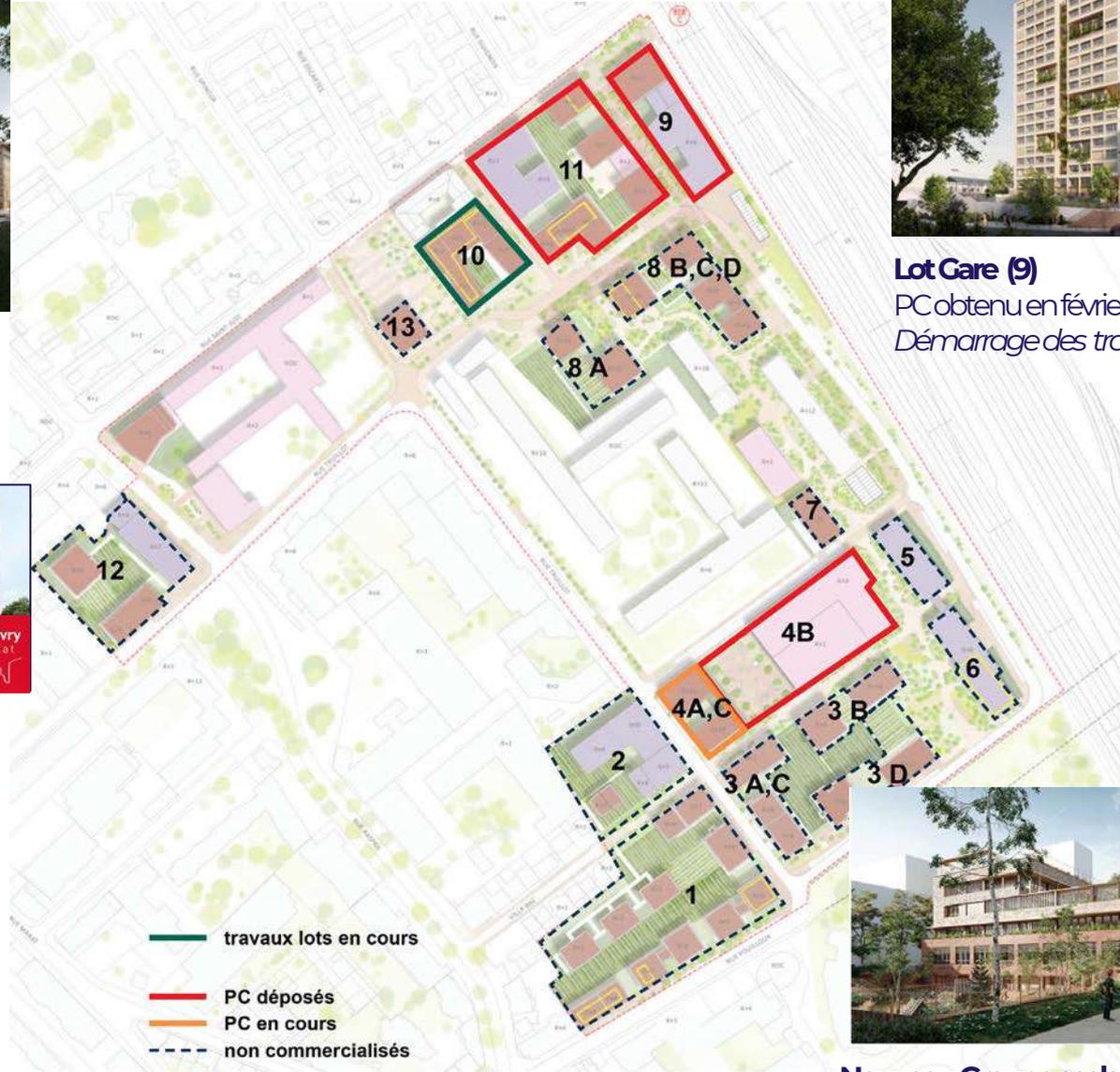


**Lot Saint Just (11)**  
PC déposé en octobre 2022



**Lot Piofine (10)**  
Livraison du lot en novembre 2023

**Lot APHP2 (4A-4C)**  
Objectif de dépôt de PCT4 2023



**Lot Gare (9)**  
PC obtenu en février 2023  
Démarrage des travaux T3 2023



**Nouveau Groupe scolaire (4B)**  
PC déposé en décembre 2022  
Démarrage des travaux T1 2024

# Avancement nouveau groupe scolaire

## Rappel de la programmation

- Un bâtiment en R+4 intégrant
  - un pôle maternelle de 10 classes avec une cour d'école sur la terrasse du R+2
  - un pôle élémentaire de 15 classes avec une cour d'école sur la terrasse du R+4
  - un pôle sportif et culturel avec gymnase et salle de danse au RDC
  - un pôle d'accueil pédagogique au RDC
  - une salle polyvalente au RDC donnant sur rue.
- un **jardin pédagogique** au rez-de-jardin à usage ponctuel pour les classes et ouvert au public hors temps scolaire.
- un parking en sous-sol privé à destination des logements de la ZAC.

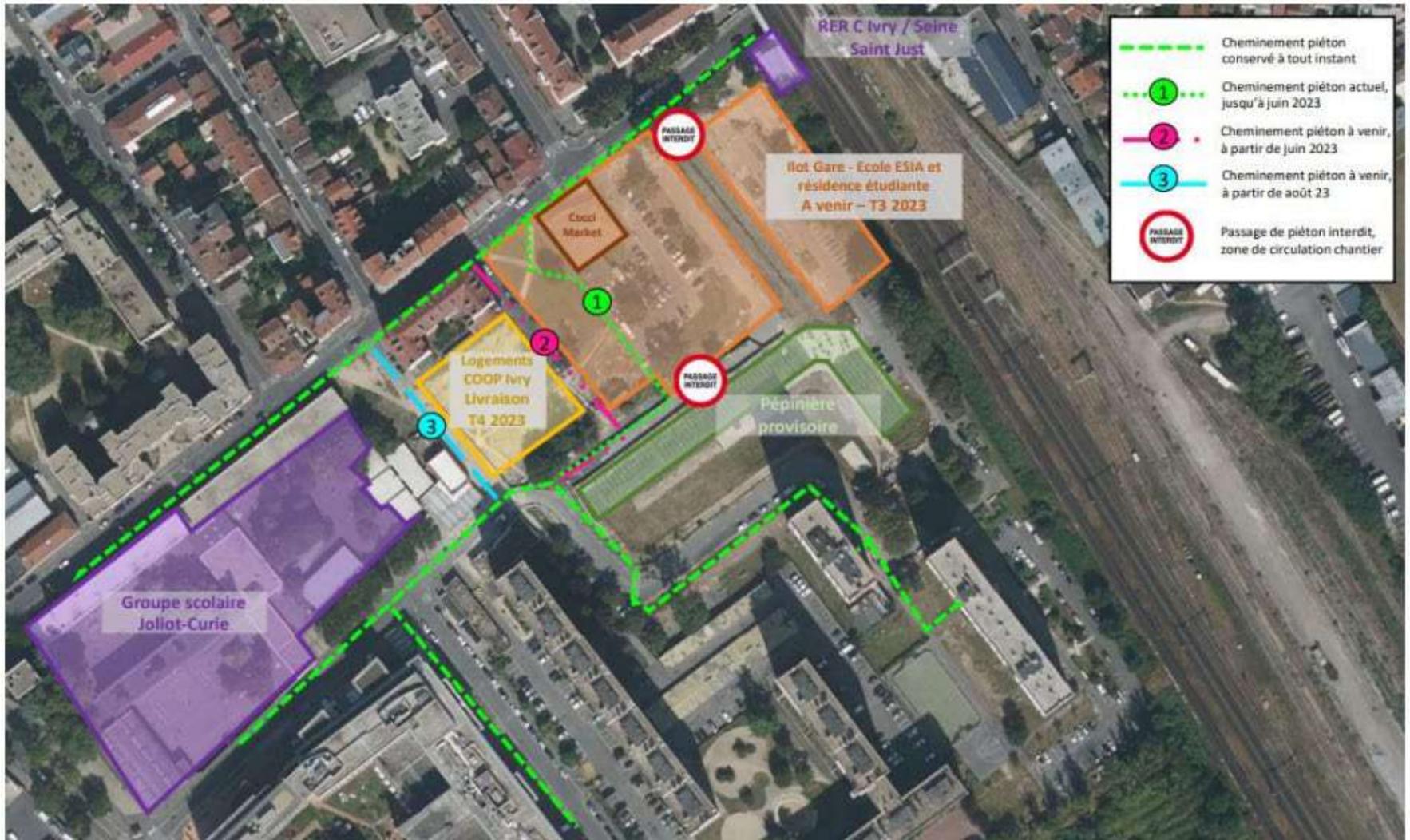


## Calendrier prévisionnel

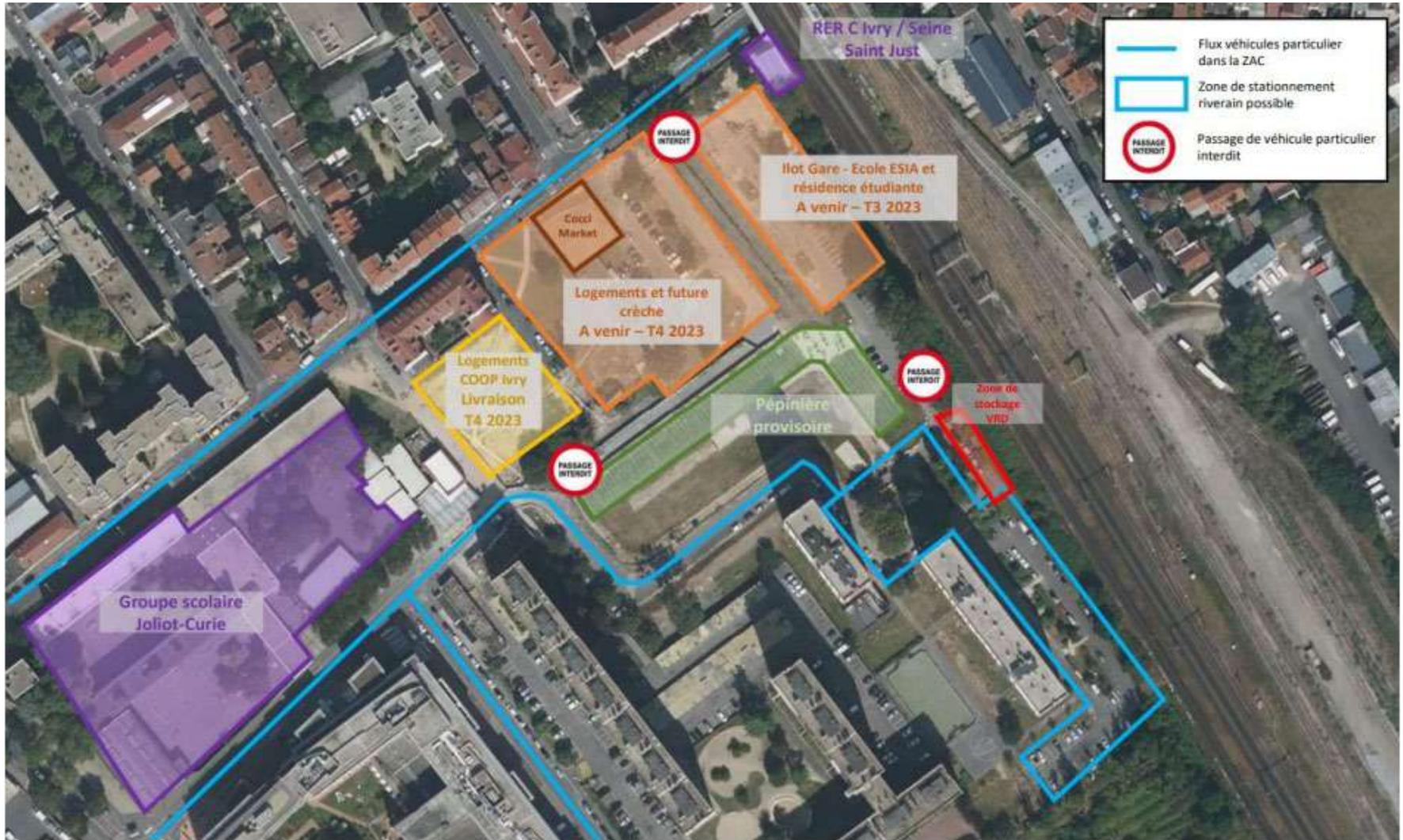
- Permis de Construire : déposé en décembre 2022
- Démarrage des travaux : T1 2024
- Livraison du groupe scolaire : T2 2026



# Cheminements au sein du quartier

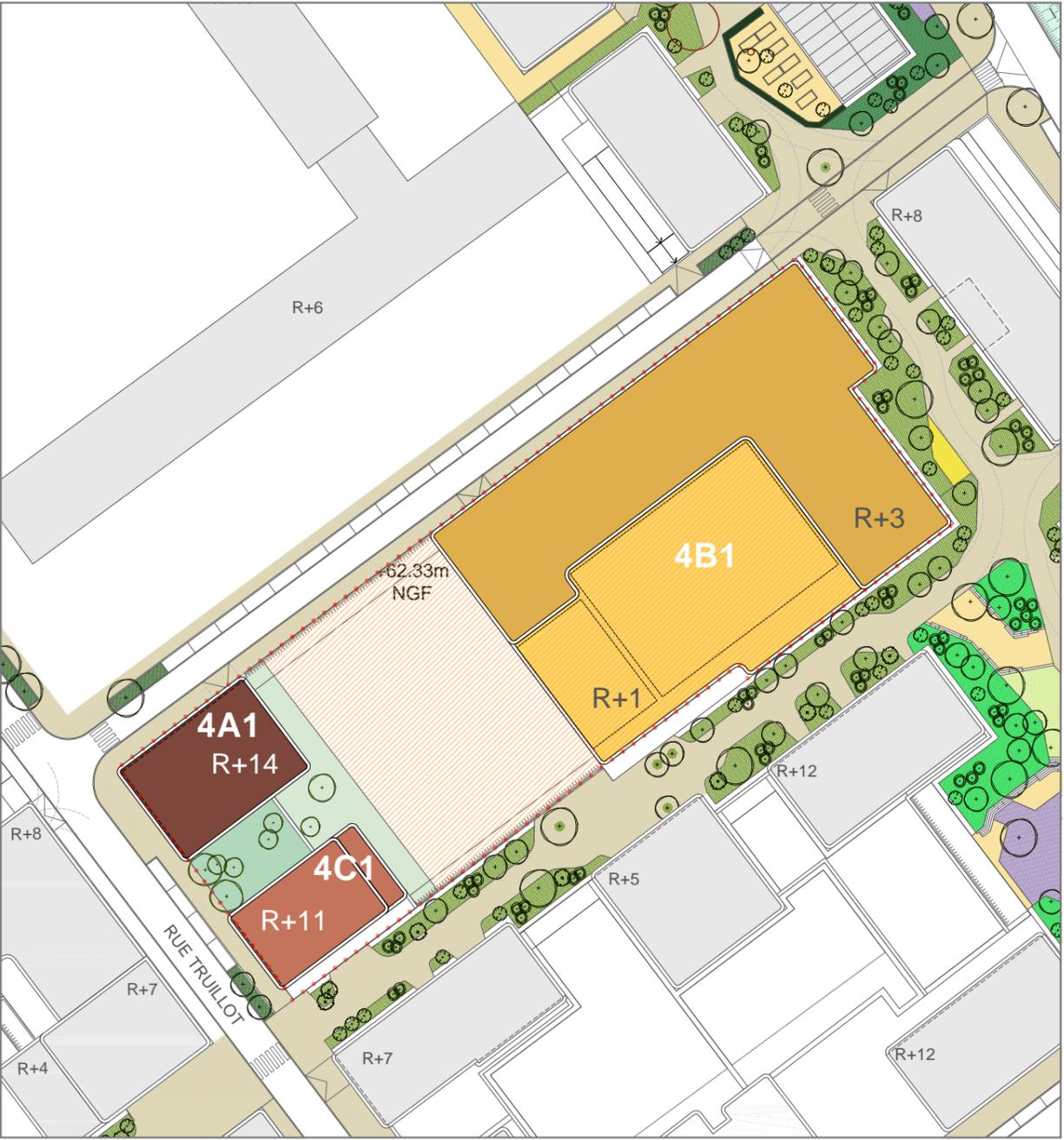


# Cheminements au sein du quartier



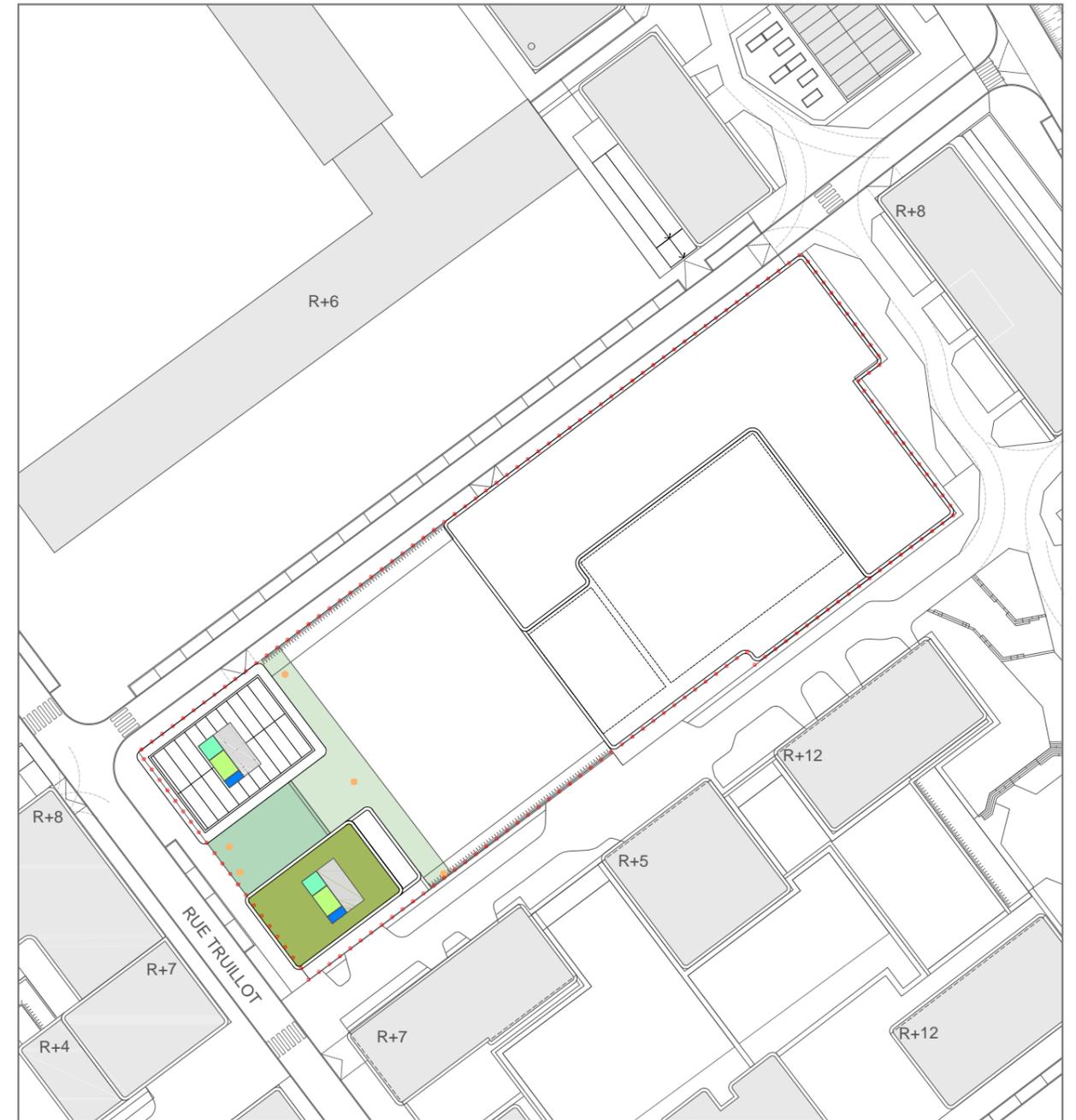
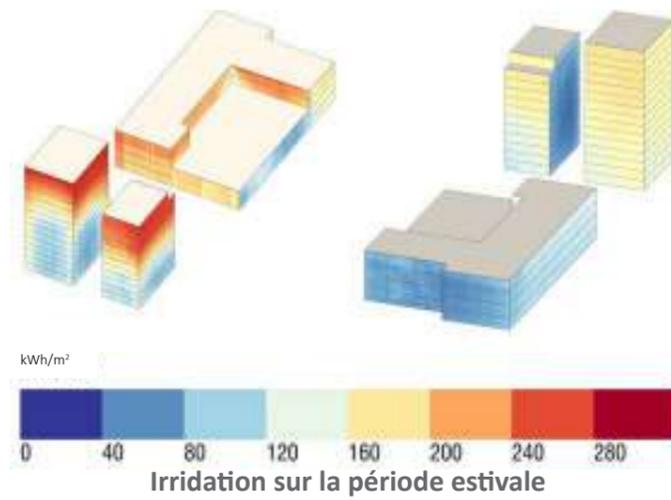
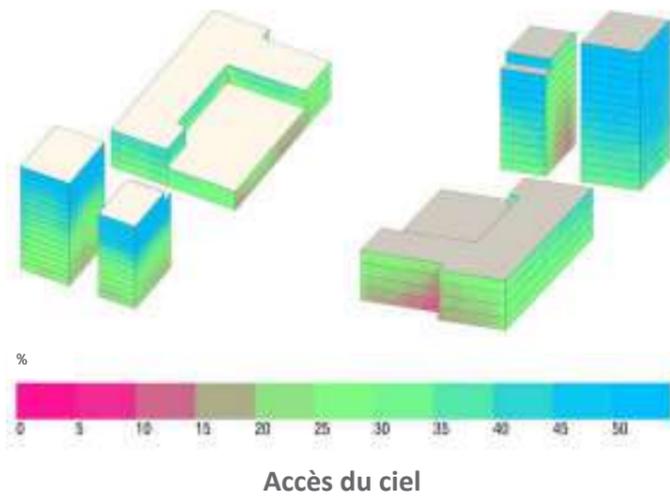
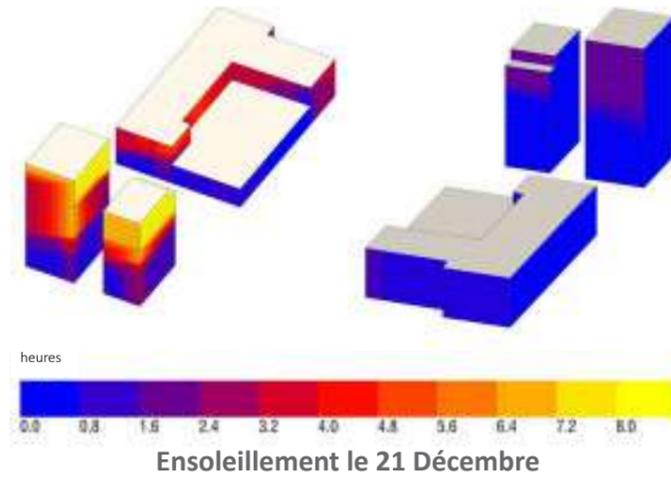
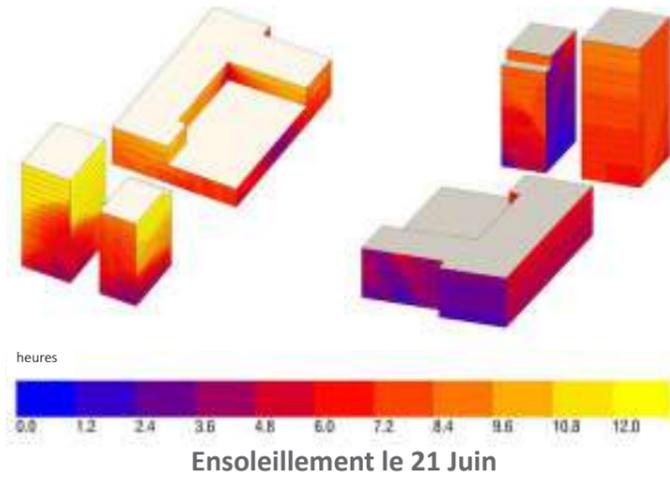
## LOTS 4A - 4C

LOTS 4A - 4C  
SITUATION



- LÉGENDE**
- LIMITE AGROCITÉ
  - LIMITE ÎLOT
  - LOGEMENTS**
  - R+7 - R+8
  - R+16
- EQUIPEMENT**
- EQUIPEMENT
  - ▨ EQUIPEMENT ESPACE EXTERIEUR
  - À 8m DE LA FAÇADE

LOTS 4A - 4C  
AGRICULTURE URBAINE ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



LÉGENDE

- LIMITE AGROCITÉ
- LIMITE ÎLOT
- PLANTATIONS
- ASCENSEUR MUTUALISÉ
- LOCAL AGRICULTEUR
- CITERNE AGRICULTURE
- BORNES LUMINEUSES



RE 2020

Label Biosourcé niveau 1 pour 100% et niveau 2 pour 50%

NF Habitat HQE niveau Excellent à minima  
avec au moins 3 étoiles sur l'engagement Qualité de vie et 3 étoiles sur l'engagement Respect de l'environnement.



# **Actualisation du plan masse 2022/2023**

# Actualisation du plan masse 2022-2023

## Objectif

Faire évoluer le plan urbain sur ses franges afin de composer au mieux avec l'existant

## Méthodologie

### 1. Organisation de réunions avec les riverains par secteur

- présentation du projet par secteur
- Recueil des demandes des riverains
- 5 réunions organisées en 2022

### 2. Actualisation du plan masse

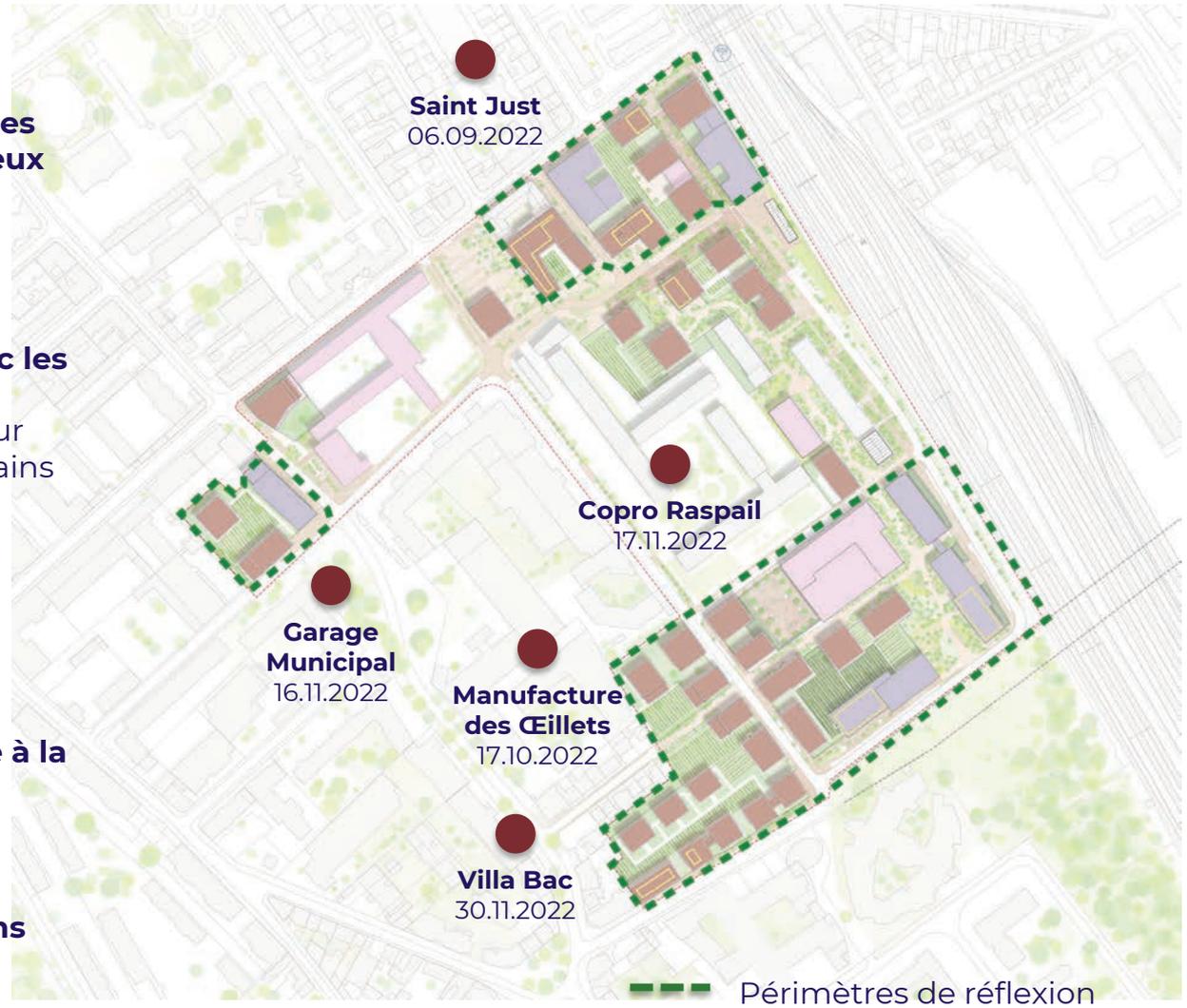
- Inversions de programmes
- Dédensifications ponctuelles

### 3. Présentation du plan actualisé à la Ville

> COPIL 10.05.2023

### 4. Restitution auprès des riverains

> Réunion publique du 31.05.2023



ADN DU PROJET



LE VIVANT COMME INFRASTRUCTURE



L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET SOLIDARITE



UN URBANISME À CODE  
OUVERT CO-CONSTRUIT  
LES « TU À TU »



L'URBANISME TRANSITOIRE  
LA MEMOIRE DU LIEU AVEC L'ART  
DANS LA VILLE ET PREFIGURATION  
DES PLANTATIONS

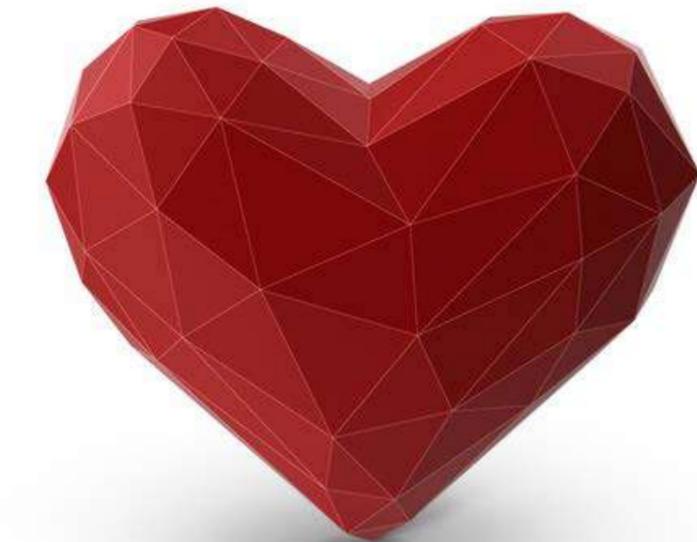


LA DESTANDARDISATION DE LA CONSTRUCTION  
LE RÉEMPLOI,  
LE RETOUR DES COMMUNS  
ET LEUR GESTION

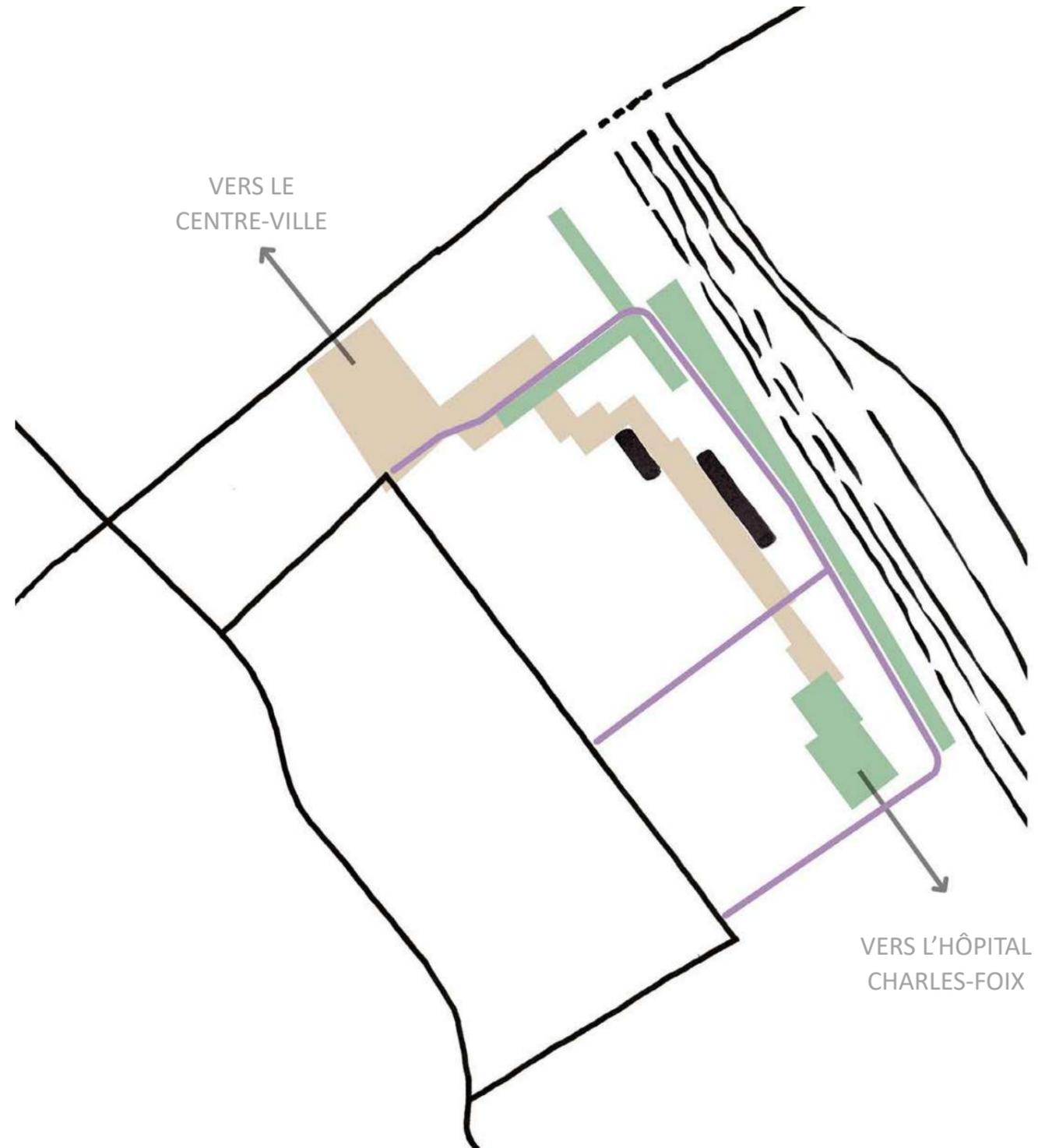


LA VILLE PRODUCTIVE  
2,6Ha D'AGRICULTURE URBAINE  
PROFESSIONNELLE

*échelle 1 : cœur*



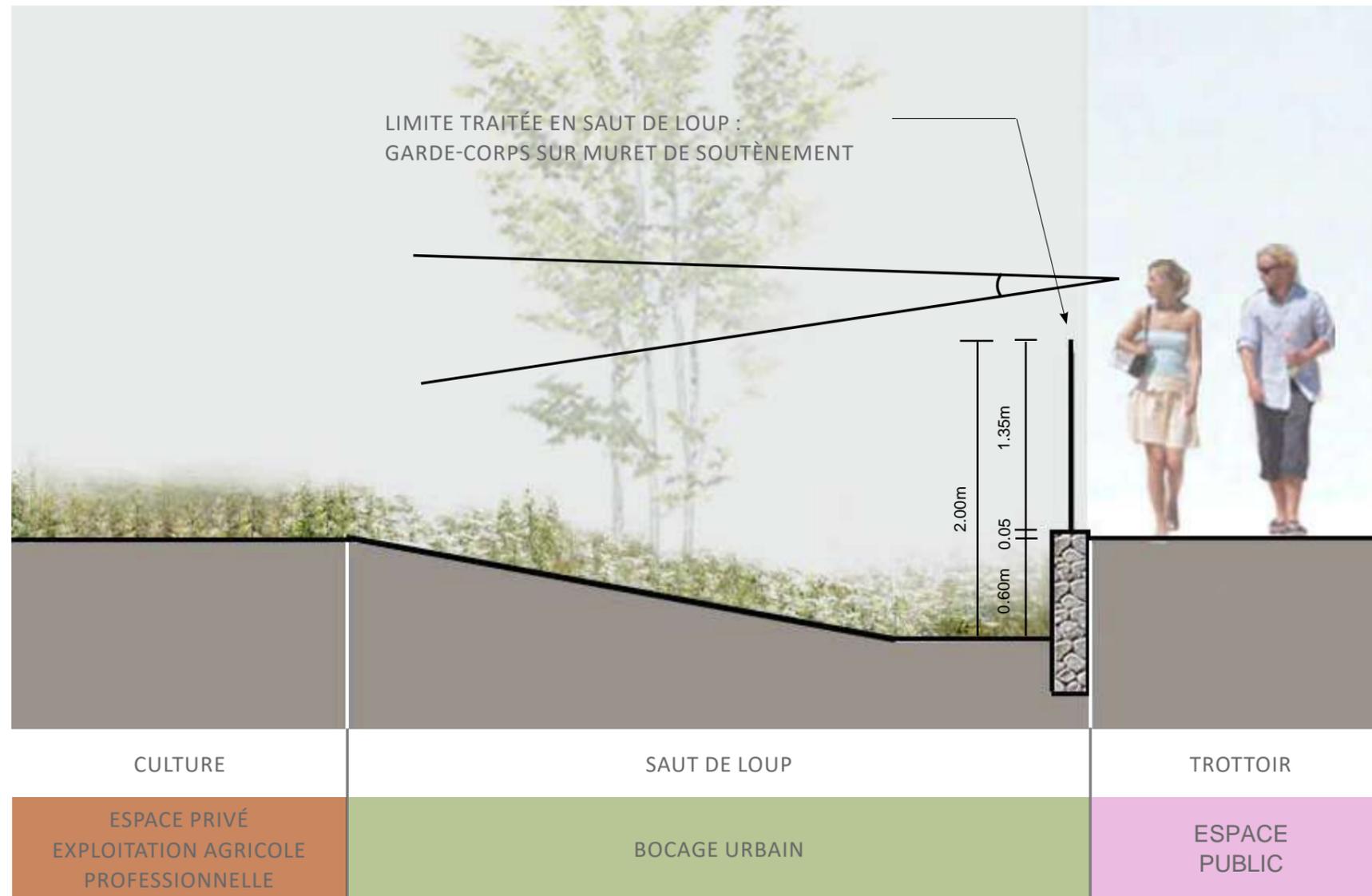
ÉPINE DORSALE ESPACE PUBLIC



LES PROMENADES DES FRANGES - 37% D'ESPACE PUBLIC

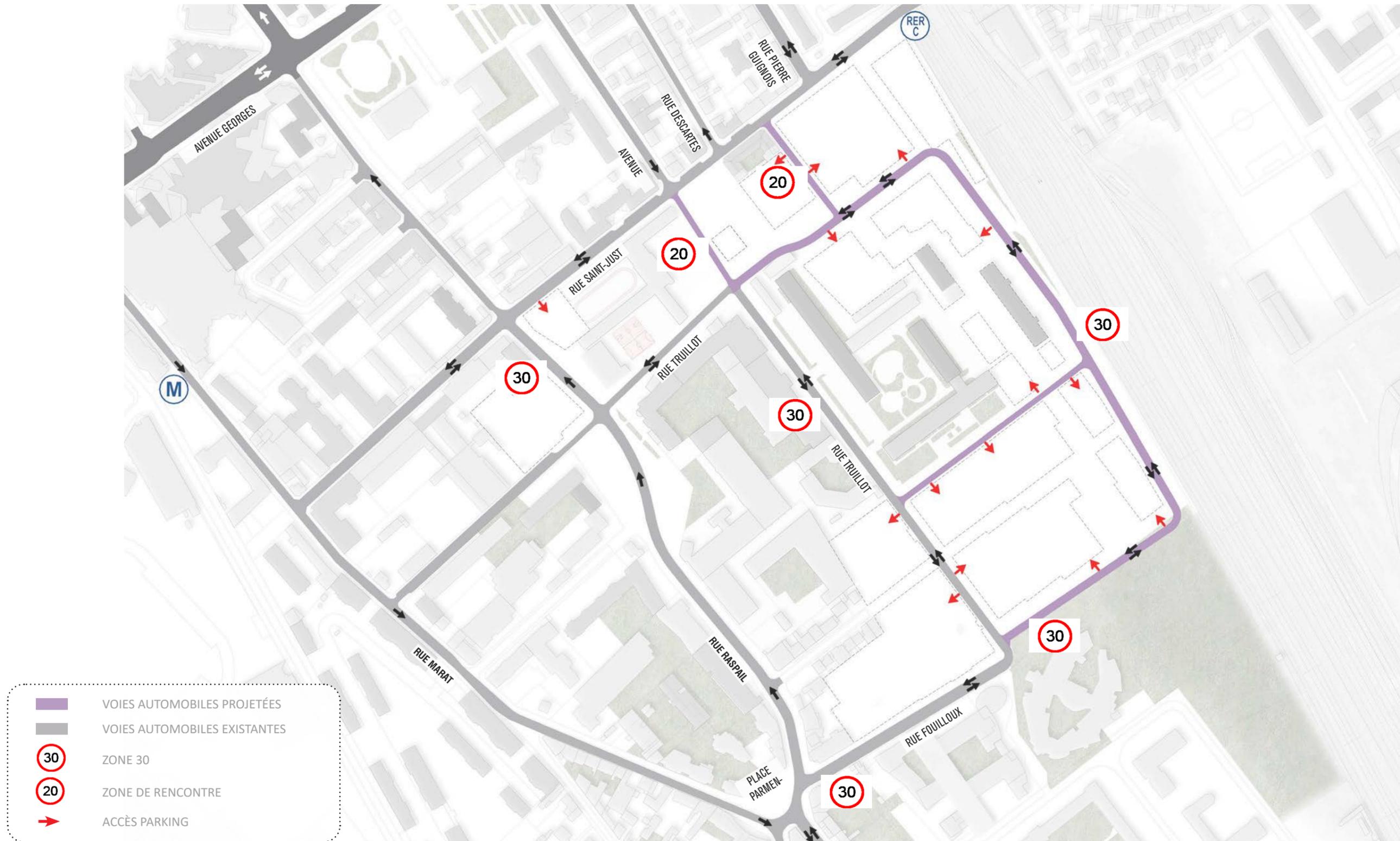


# MISE EN SCÈNE DE L'AGRICULTURE EN CŒURS D'ÎLOT

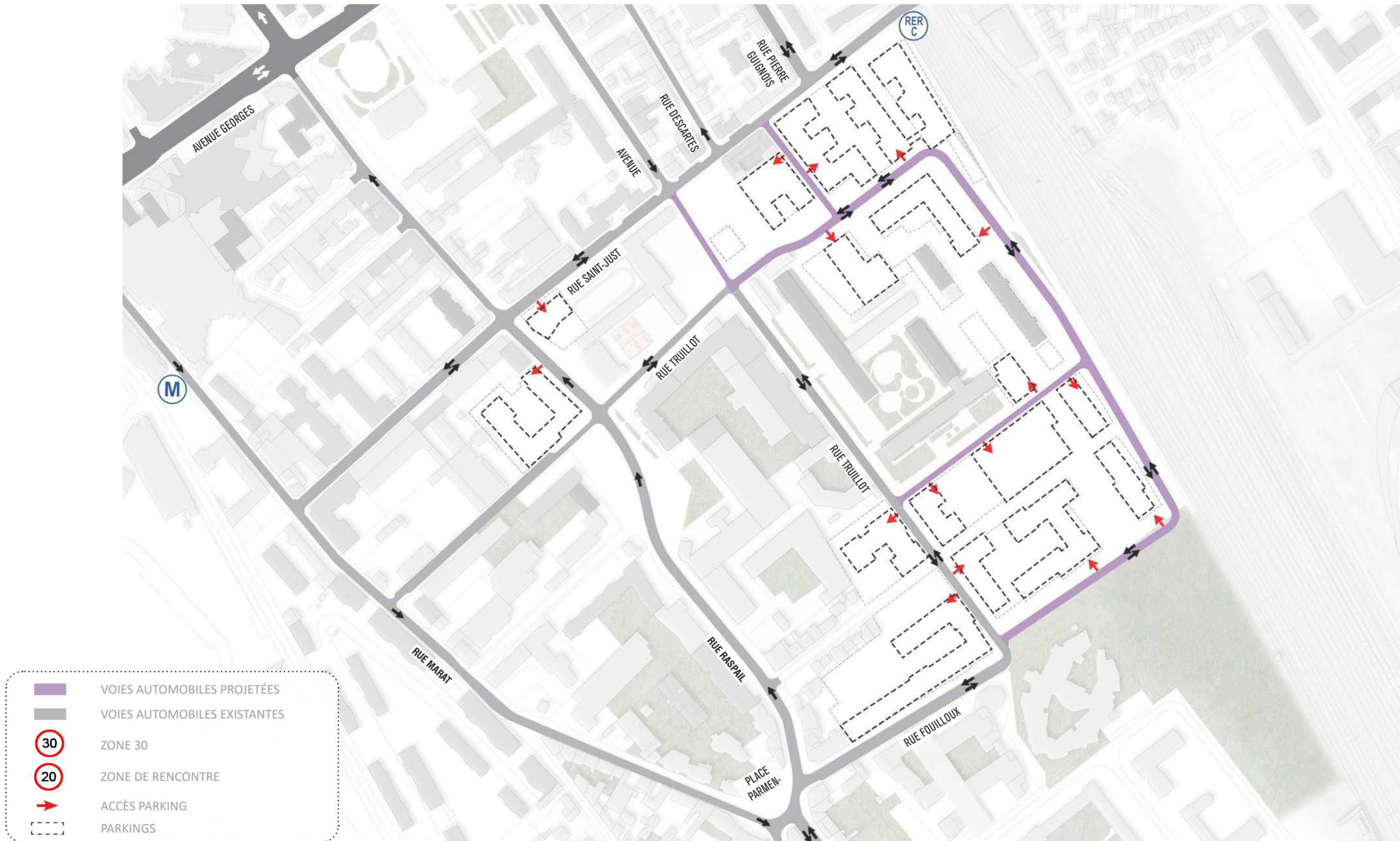


GESTION DES LIMITES POREUSES : VUE SUE LE COEUR AGRICOLE

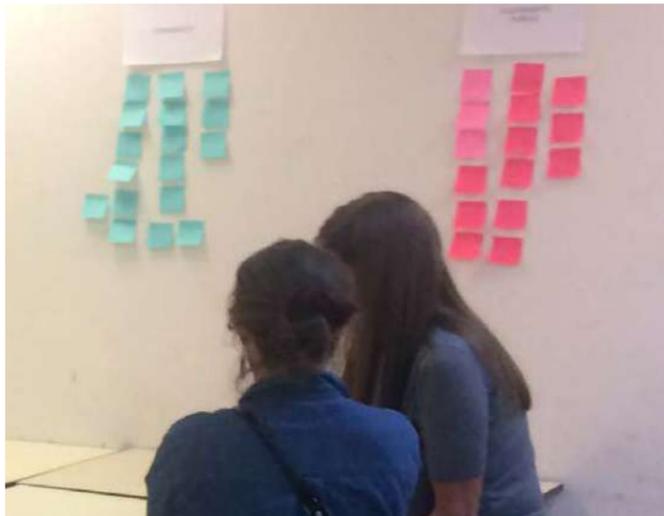
# LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : LA VILLE APAISÉE : LA CIRCULATION



# PARKINGS



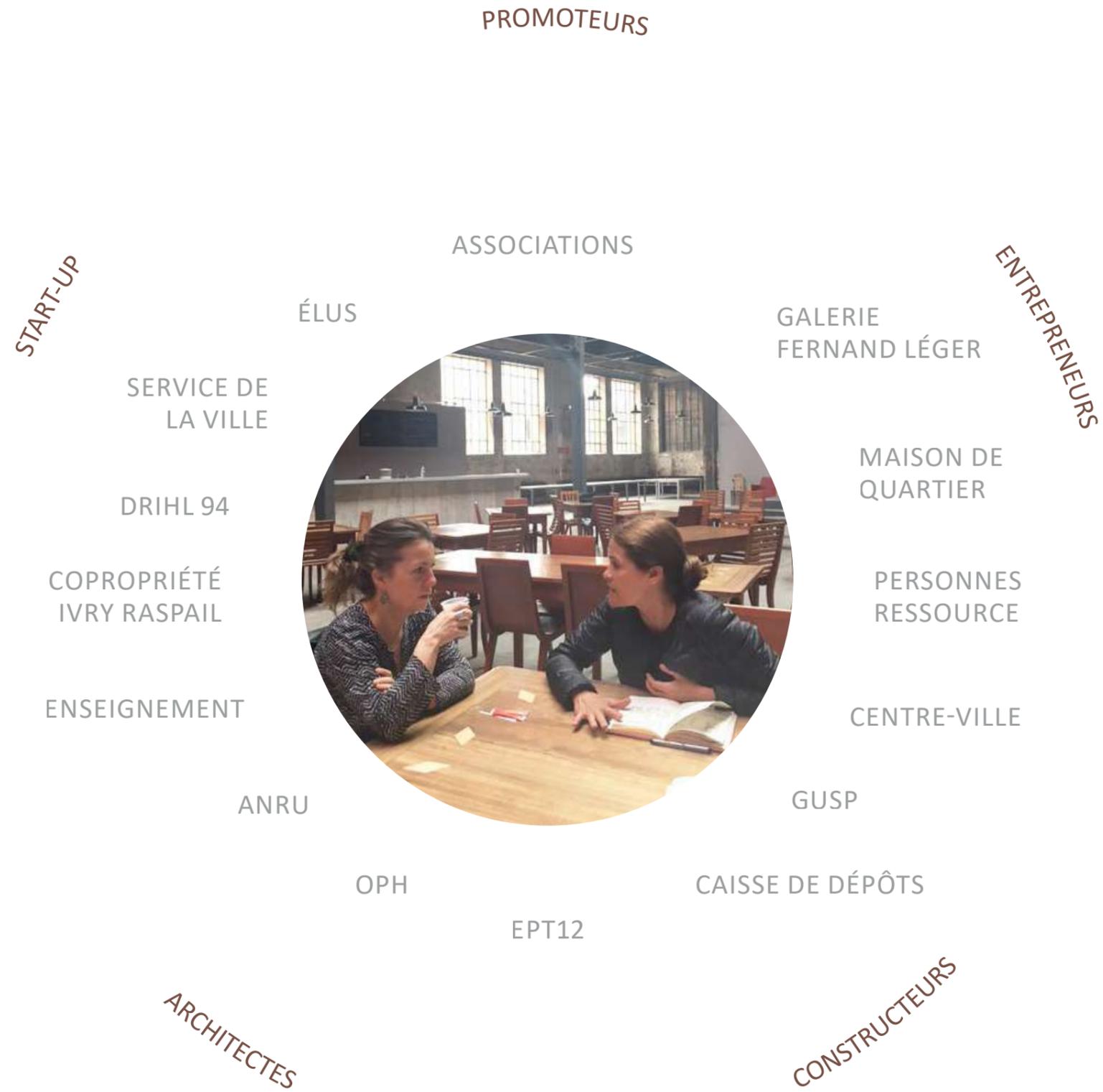
ENTRETIENS EXPLORATOIRES

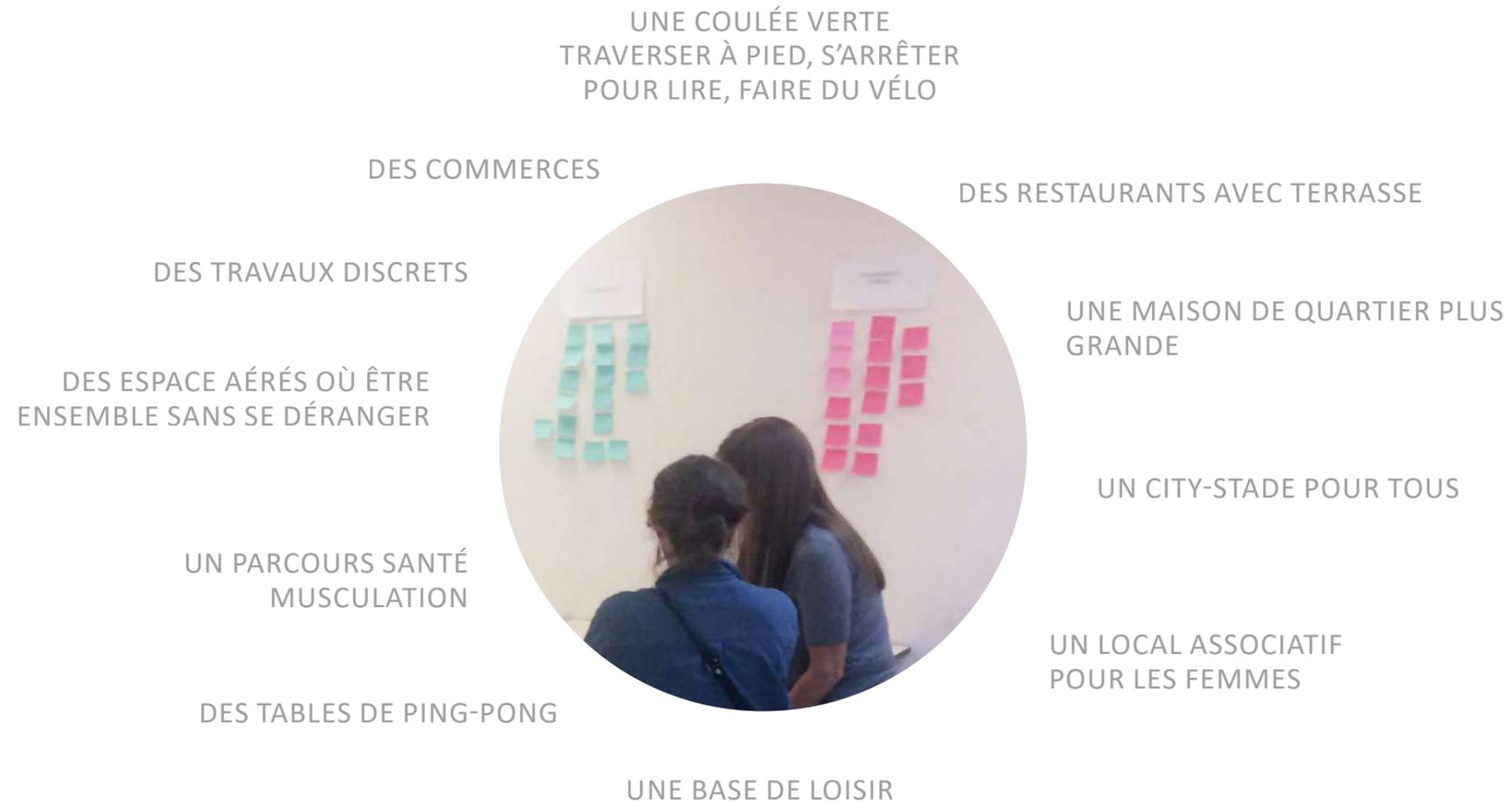


# BALADES URBAINES ET VISITES



LES ENTRETIENS EXPLORATOIRES: LES «TU À TU»





## MOTS CLEFS

ÉCHANGER,

PARTAGER, S'AMUSER,

APPRENDRE, FAIRE ENSEMBLE

MOBILITÉ DOMESTIQUE

SE SOUVENIR, PENSER LE FUTUR

CRÉER, DÉVELOPPER, PRODUIRE

TRANSFORMER, RECYCLER

CULTIVER, FAIRE POUSSER

S'INFORMER, PARTICIPER,

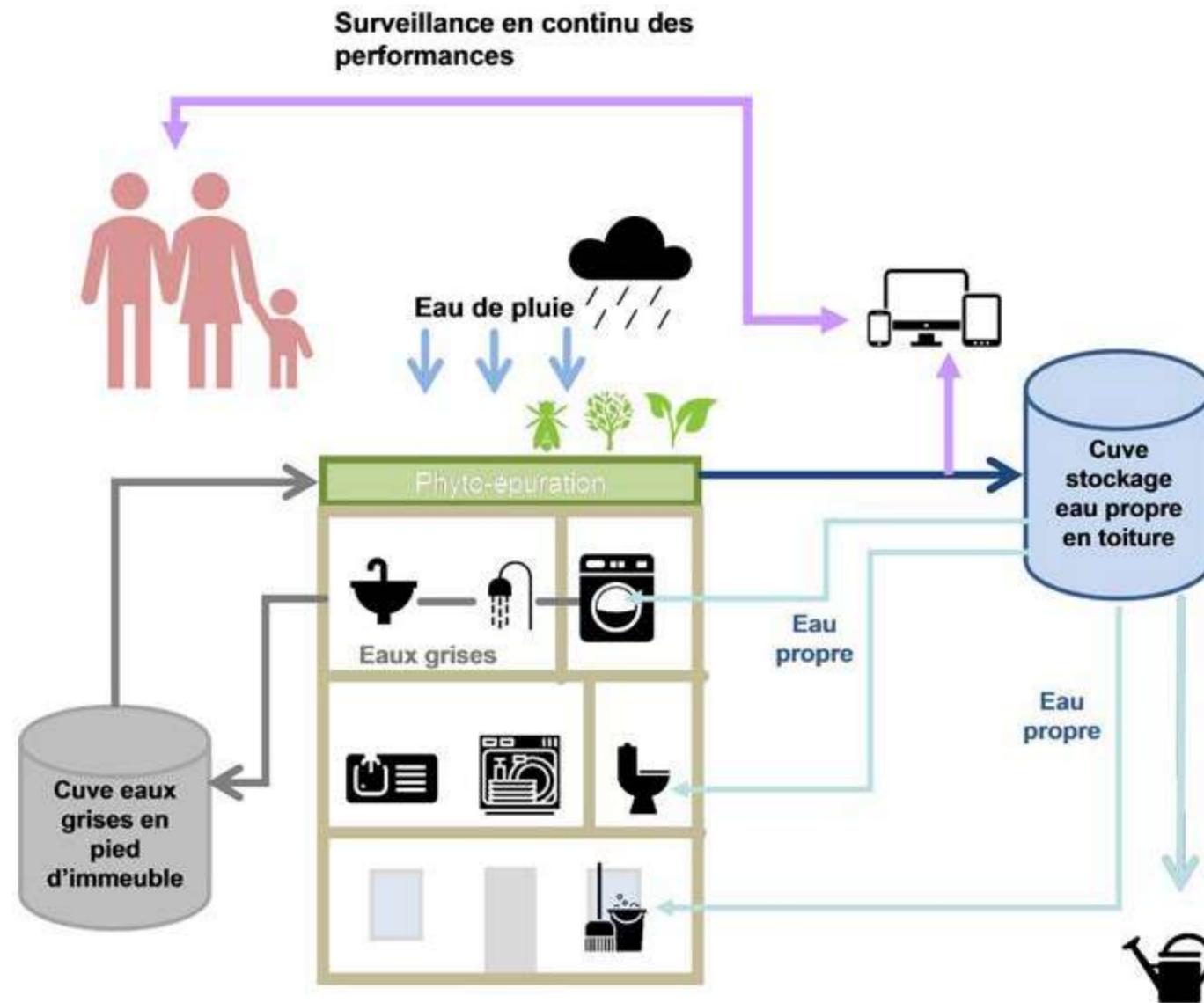
CONTRIBUER

ATELIERS PAYSAGE - COCRÉATION DE L'ESPACE PUBLIC  
EN VISIOCONFÉRENCE



URBANISME POINTILLISTE : SÉCURISATION DE L'ESPACE PUBLIC INCLUSIF





Daquin&Ferrière  
Architecture  
Esquema simplificat del sistema Phyte'up  
Atelier d'architecture et d'urbanisme

PHYTE'UP

leesu  
laboratoire eau environnement systemes urbains

## PLAN MASSE

## PLAN MASSE AVANT LES RÉUNIONS SECTORIELLES

- LOGEMENTS
- LIEUX DE TRAVAIL ET DE CRÉATION
- ÉQUIPEMENTS

LOGEMENTS :	95.106m <sup>2</sup> DE SDP
BUREAUX ET ACTIVITÉ :	41.056m <sup>2</sup> DE SDP
COMMERCES :	2.435m <sup>2</sup> DE SDP
ÉQUIPEMENTS :	12.934m <sup>2</sup> DE SDP
SERRES :	3.008m <sup>2</sup> DE SDP
<b>TOTAL :</b>	<b>154.539m<sup>2</sup> DE SDP</b>

**2,6 Ha** D'AGRICULTURE URBAINE PROFESSIONNELLE

**12 Ha**  
**9 Ha TRAITÉS**  
 3 Ha NON-TRAITÉS : GROUPE SCOLAIRE JOLIOT-CURIE, BÂTIMENT LE PROGRES, COPROPRIÉTÉ IVRY-RASPAIL, BÂTIMENTS TRUILLOT (COOP'IVRY)



# PLAN MASSE AVANT LES RÉUNIONS SECTORIELLES

- LOGEMENTS
- LIEUX DE TRAVAIL ET DE CRÉATION
- ÉQUIPEMENTS



AXONOMÉTRIE GÉNÉRALE  
AVANT LES RÉUNIONS SECTORIELLES



**ÎLOTS 1, 2, 3 ET 4**  
SECTEURS VILLA BAC ET AP-HP

PLAN MASSE  
AVANT LES RÉUNIONS SECTORIELLES



DEMANDES DES HABITANTS :

- PLUS DE CONTINUITÉ D'ÉCHELLE AVEC LES PAVILLONS DE VILLA BAC
- PROTÉGER L'INTIMITÉ DES LOGEMENTS DE LA MANUFACTURE DES ŒILLETS
- RÉÉQUILIBRER LES ÉPANNELAGES AU SUD DE LA COPROPRIÉTÉ IVRY-RASPAIL
- OFFRIR DES VUES DÉGAGÉES AU SUD À DE NOUVEAUX BÂTIMENTS DE LOGEMENTS, ET REPOSITIONNER LES PROGRAMMES DE BUREAUX DE FAÇON À AMÉLIORER LES RELATIONS DE VOISINAGE.

PLAN MASSE VALIDÉ  
VERSION VALIDÉE 2021

VERSION VALIDÉE 2021

ÎLOTS 1, 2, 3 ET 4 : 57.836m<sup>2</sup> SDP

LOGEMENTS : 39.769m<sup>2</sup> SDP

BUREAUX : 8.667m<sup>2</sup> SDP

EQUIPEMENT : 8.500m<sup>2</sup> SDP

COMMERCE : 600m<sup>2</sup> SDP

LOGEMENTS PROCHES DES  
ÎLOTS 1, 2, 3 ET 4

LOGEMENTS

R+3 - R+4

R+5 - R+6

R+7 - R+9

LIEUX DE TRAVAIL

R+5

R+7

EQUIPEMENT

EQUIPEMENT

VERT PRIVÉ

PLEIN TERRE

SUR DALLE

AGRICULTURE URBAINE



PLAN MASSE ÉTAT PROJETÉ  
VERSION 15/12/2022

VERSION 2022

ÎLOTS 1, 2, 3 ET 4 : 57.797m<sup>2</sup> SDP

LOGEMENTS : 39.769m<sup>2</sup> SDP

BUREAUX : 8.627m<sup>2</sup> SDP

EQUIPEMENT : 8.500m<sup>2</sup> SDP

COMMERCE : 600m<sup>2</sup> SDP

PERTES PAR RAPPORT

À LA VERSION VALIDÉE:

ÎLOTS 1, 2, 3 ET 4: -40m<sup>2</sup> SDP

LOGEMENTS : 0m<sup>2</sup> SDP

BUREAUX : - 40m<sup>2</sup> SDP

LOGEMENTS PROCHES DE ÎLOT 12

LOGEMENTS

R+3 - R+4

R+5 - R+6

R+7 - R+9

LIEUX DE TRAVAIL

R+5

R+7

EQUIPEMENT

EQUIPEMENT

VERT PRIVÉ

PLEIN TERRE

SUR DALLE

AGRICULTURE URBAINE



- DIMINUER LA HAUTEUR DU PLOT, LE PASSANT DE R+16 À R+14
- RÉÉQUILIBRER LES DEUX PLOTS, PASSANT DE R+16 ET R+7 À R+14 ET R+11

- POSITIONNER DES BUREAUX POUR PRÉSERVER L'INTIMITÉ DES LOGEMENTS DE LA MANUFACTURE DES ŒILLETS
- DIMINUER LA HAUTEUR

REPLACER LE BÂTIMENT LONG DE BUREAU PAR DEUX PLOTS DE LOGEMENTS, EN CRÉANT DES TRANSPARENCES VERS LE SUD POUR LES LOGEMENTS SE TROUVANT DERRIÈRE

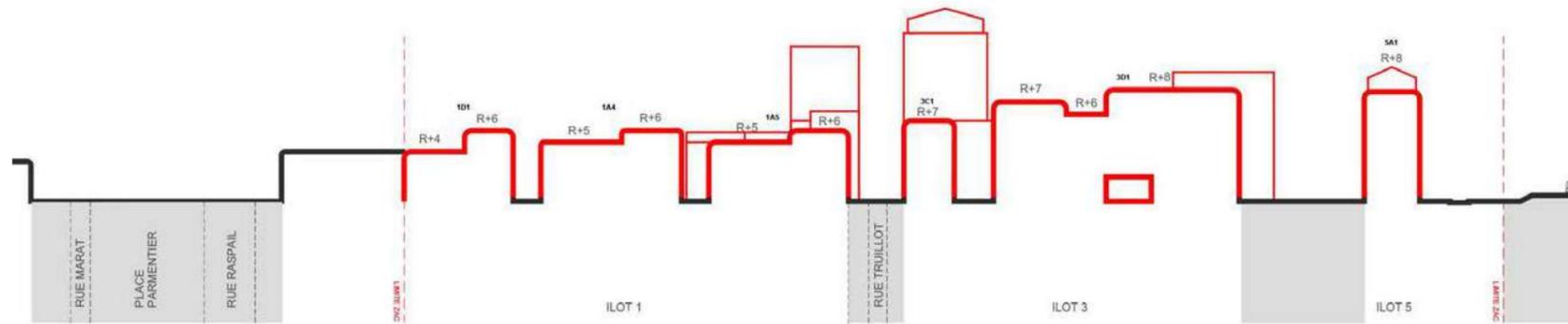
PROLONGER LE LANGAGE ET L'ÉCHELLE DES PAVILLONS DE VILLA BAC

MONTER LÉGÈREMENT POUR MARQUER L'ENTRÉE DU QUARTIER

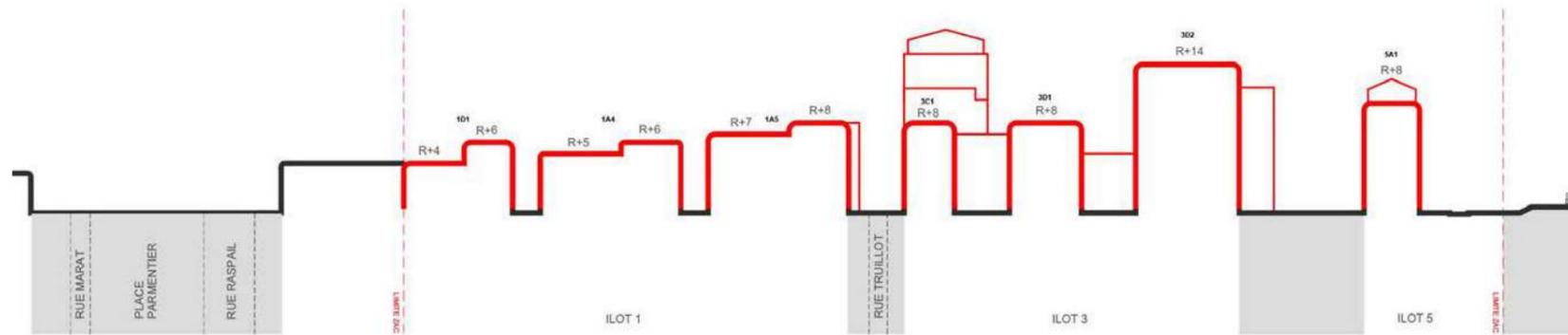
OFFRIR PLUS D'INTIMITÉ AUX PAVILLONS DE VILLA BAC EN SE SÉPARANT UN PEU PLUS

# SKYLINES ET COUPE

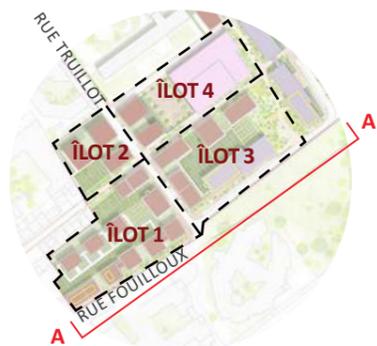
VERSION  
VALIDÉE  
2021



VERSION  
15/12/2022

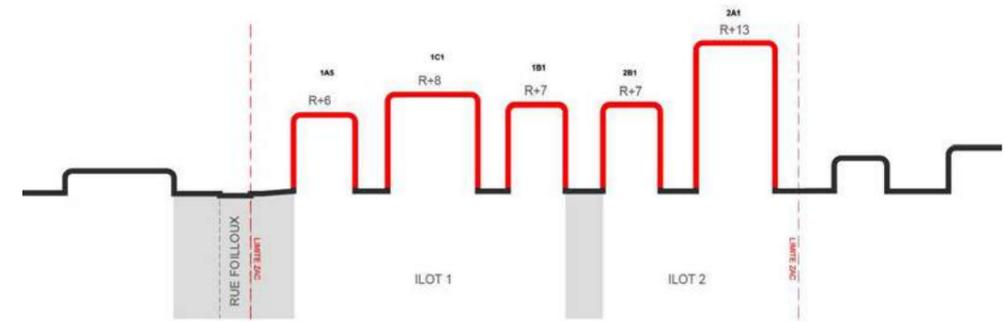
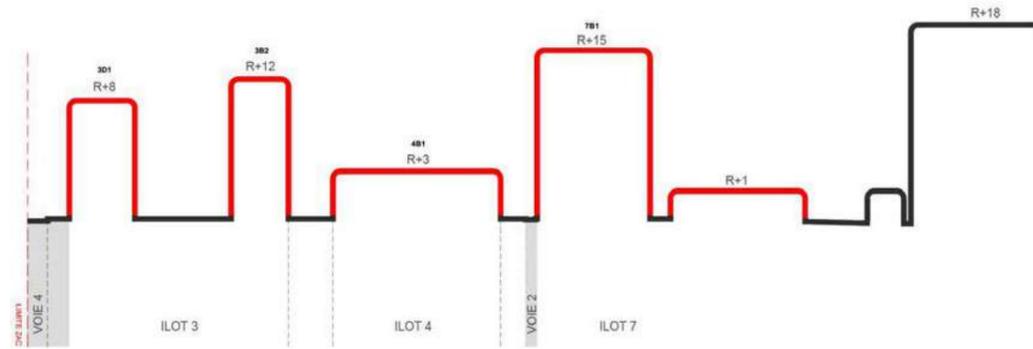


## RUE FOUILLOUX (AA)

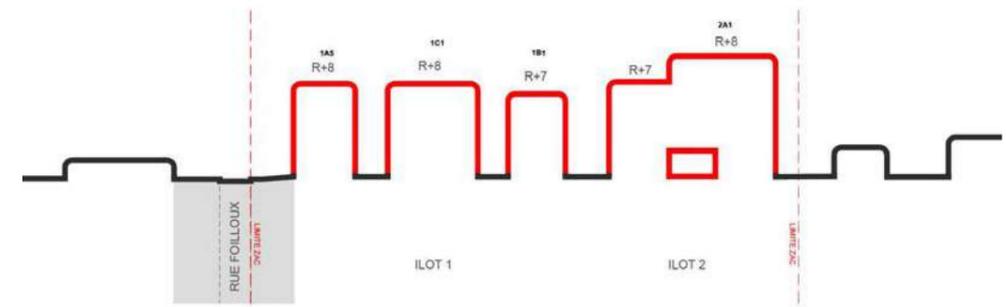
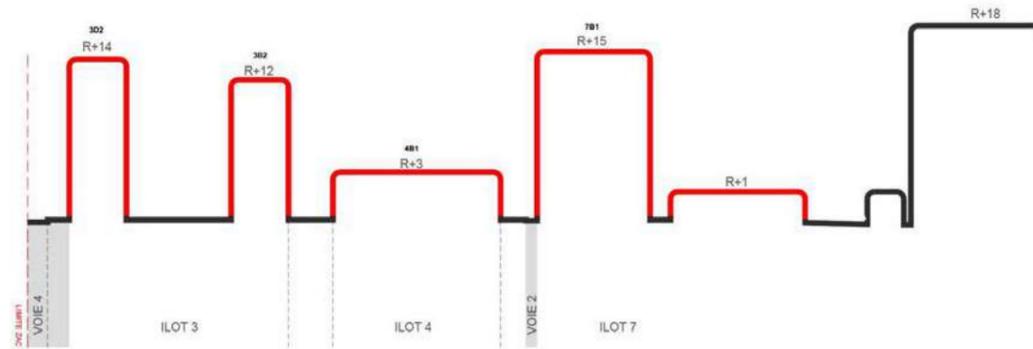


SKYLINES ET COUPE

VERSION  
VALIDÉE  
2021

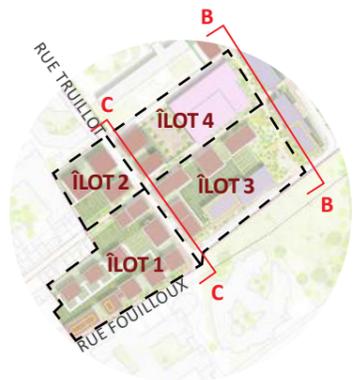


VERSION  
15/12/2022

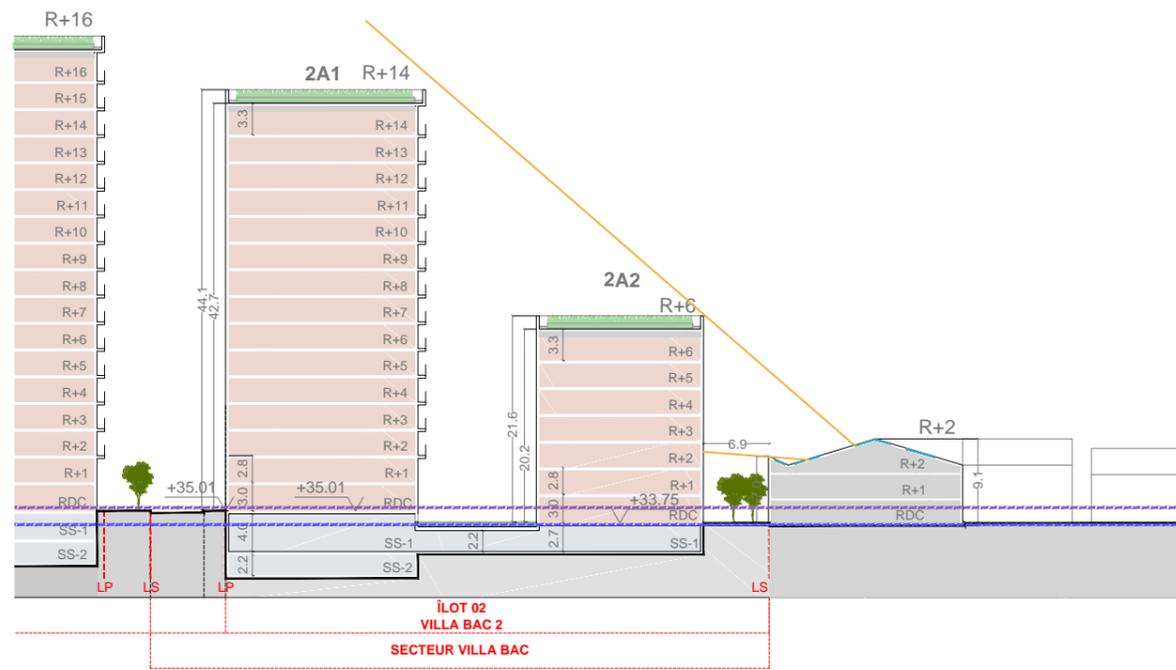


(BB)

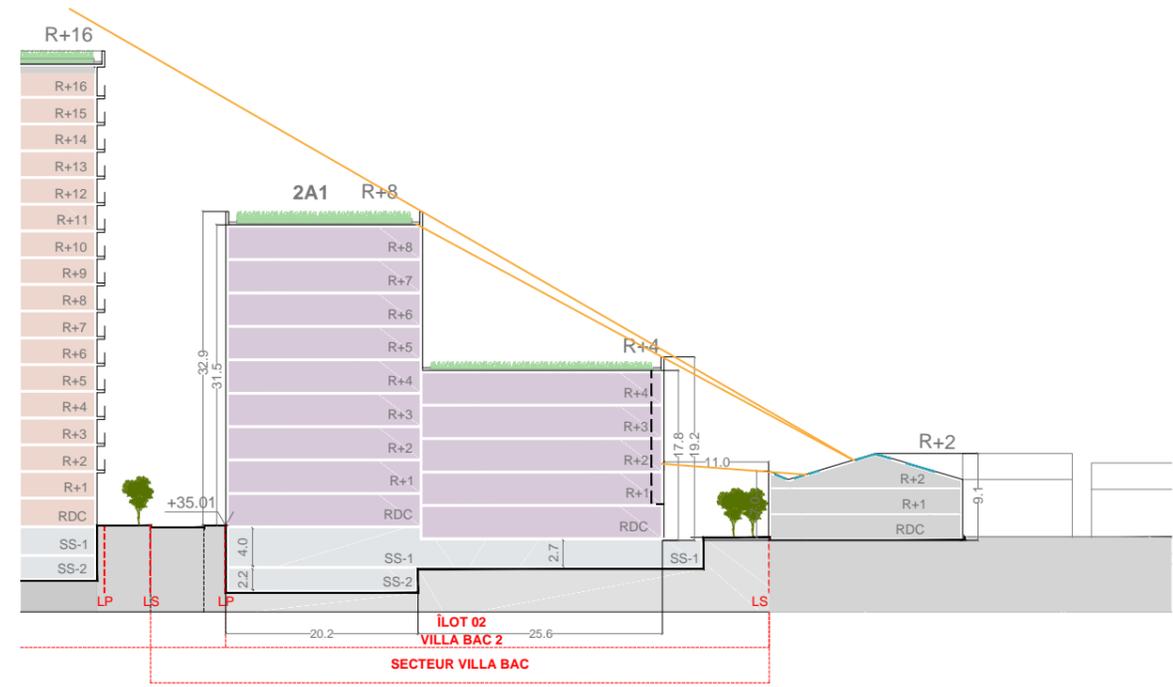
RUE TRUILLOT (CC)



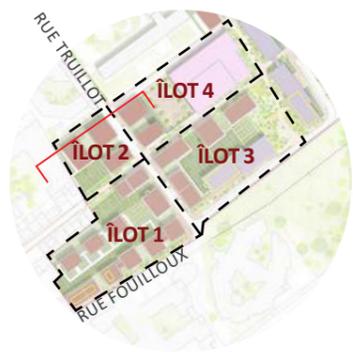
# COUPES SUR ÎLOT 2



ÉTAT EXISTANT



ÉTAT PROJÉTÉ



**ÎLOT 12 “RASPAIL” - ACTUEL GARAGE MUNICIPAL**  
SECTEUR RASPAIL

PLAN MASSE  
AVANT LES RÉUNIONS SECTORIELLES



DEMANDES DES HABITANTS :

- OUVRIR LE CŒUR D'ÎLOT SUR L'ESPACE PUBLIC
- OFFRIR UN TROTTOIR PLUS GÉNÉREUX
- DÉGAGER AU MAXIMUM LES VUES DEPUIS LOGEMENTS VOISINS

PLAN MASSE VALIDÉ  
VERSION VALIDÉE 2021

VERSION VALIDÉE 2021

ÎLOT 12 : 10.556m<sup>2</sup> SDP  
LOGEMENTS : 5.504m<sup>2</sup> SDP  
BUREAUX : 5.052m<sup>2</sup> SDP

LOGEMENTS PROCHES DE ÎLOT 12

LOGEMENTS

R+3 - R+4  
R+5 - R+6  
R+7 - R+9

LIEUX DE TRAVAIL

R+5  
R+7

EQUIPEMENT

EQUIPEMENT

VERT PRIVÉ

PLEIN TERRE  
SUR DALLE  
AGRICULTURE URBAINE



PLAN MASSE ÉTAT PROJETÉ  
VERSION 3 BIS - 28/04/2023

VERSION 3

ÎLOT 12 : 8.972m<sup>2</sup> SDP  
LOGEMENTS : 4.274m<sup>2</sup> SDP  
BUREAUX : 4.698m<sup>2</sup> SDP

PERTES PAR RAPPORT  
À LA VERSION VALIDÉE:

ÎLOT 12 : -1.584m<sup>2</sup> SDP  
LOGEMENTS : - 1.230m<sup>2</sup> SDP  
BUREAUX : - 354m<sup>2</sup> SDP

PERTES PAR RAPPORT  
AUX VERSIONS 1, 2 ET 3:

ÎLOT 12 : 0m<sup>2</sup> SDP  
LOGEMENTS : 0m<sup>2</sup> SDP  
BUREAUX : 0m<sup>2</sup> SDP

LOGEMENTS

R+3 - R+4  
R+5 - R+6  
R+7 - R+9

LIEUX DE TRAVAIL

R+5  
R+7

VERT PRIVÉ

PLEIN TERRE  
SUR DALLE  
AGRICULTURE URBAINE

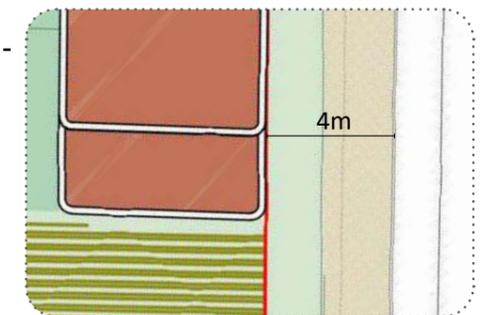


LA PARTIE EN R+5 EST ALLONGÉE ET S'ALIGNE AVEC LE BÂTIMENT DU GROUPE SCOLAIRE

- TRANSFORMATION EN UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS TRAVERSANTS ET ÉPANNELAGE PASSE DE R+6 À R+4 /R+5
- BÂTIMENT PLUS COURT POUR S'ÉLOIGNER DES PARCELLES VOISINES

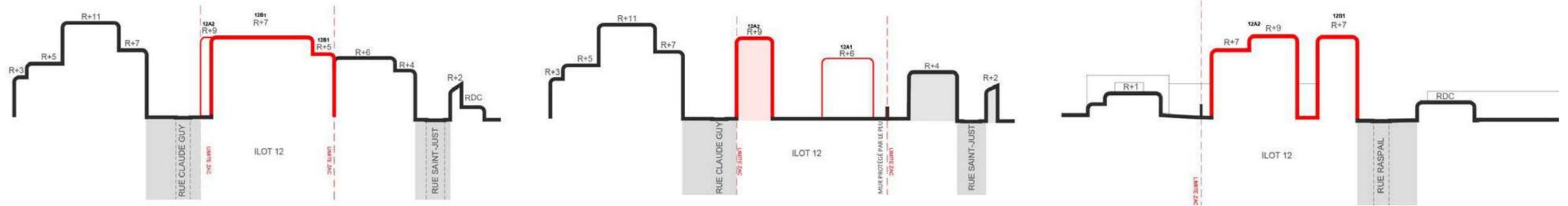
BÂTIMENT DÉPLACÉ

- VERS LE NORD (+4,00M) POUR ÉLARGIR ET VÉGÉTALISER LE TROTTOIR
- VERS L'EST POUR LE CENTRER ET ÉQUILIBRER DE PART ET D'AUTRE DU BÂTIMENT LES PERCÉES VISUELLES SUR LE CŒUR AGRICOLE DE L'ÎLOT

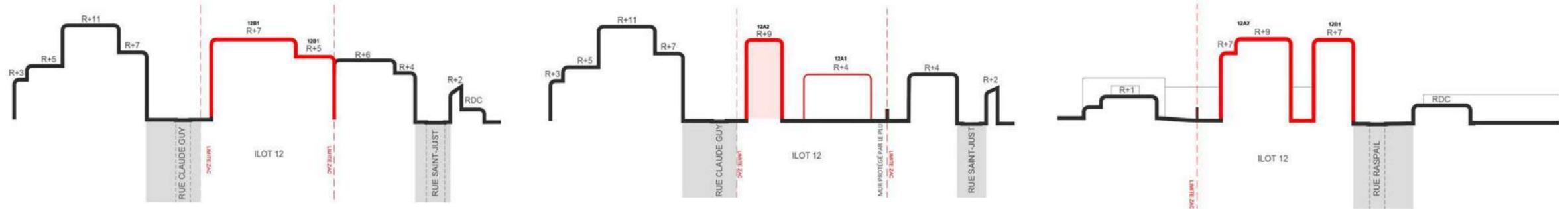


- AJOUT D'UN ESPACE DE VÉGÉTATION ENTRE LE BÂTIMENT ET L'ESPACE PUBLIC
- ESPACE PUBLIC PLUS LARGE

VERSION  
VALIDÉE  
2021



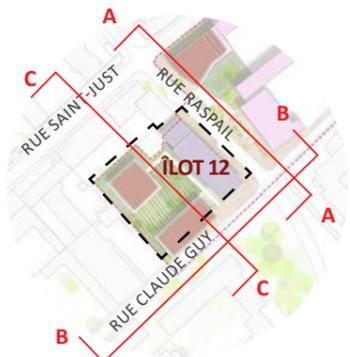
VERSION 3  
28/04/2023



RUE RASPAIL (AA)

CŒUR D'ÎLOT (CC)

RUE CLAUDE GUY (BB)



## PLAN MASSE

## PLAN MASSE AVANT LES RÉUNIONS SECTORIELLES

- LOGEMENTS
- LIEUX DE TRAVAIL ET DE CRÉATION
- ÉQUIPEMENTS

LOGEMENTS :	95.106m <sup>2</sup> DE SDP
BUREAUX ET ACTIVITÉ :	41.056m <sup>2</sup> DE SDP
COMMERCES :	2.435m <sup>2</sup> DE SDP
ÉQUIPEMENTS :	12.934m <sup>2</sup> DE SDP
SERRES :	3.008m <sup>2</sup> DE SDP
<b>TOTAL :</b>	<b>154.539m<sup>2</sup> DE SDP</b>

**2,6 Ha** D'AGRICULTURE URBAINE PROFESSIONNELLE

**12 Ha**  
**9 Ha TRAITÉS**  
 3 Ha NON-TRAITÉS : GROUPE SCOLAIRE JOLIOT-CURIE, BÂTIMENT LE PROGRES, COPROPRIÉTÉ IVRY-RASPAIL, BÂTIMENTS TRUILLOT (COOP'IVRY)



# PLAN MASSE AVANT LES RÉUNIONS SECTORIELLES

- LOGEMENTS
- LIEUX DE TRAVAIL ET DE CRÉATION
- ÉQUIPEMENTS



# PLAN MASSE

## INCORPORANT LES ÉVOLUTIONS ISSUES DES RÉUNIONS SECTORIELLES

- LOGEMENTS
- LIEUX DE TRAVAIL ET DE CRÉATION
- ÉQUIPEMENTS

LOGEMENTS :	93.876m <sup>2</sup> DE SDP
BUREAUX ET ACTIVITÉ :	40.662m <sup>2</sup> DE SDP
COMMERCES :	2.435m <sup>2</sup> DE SDP
ÉQUIPEMENTS :	12.934m <sup>2</sup> DE SDP
SERRES :	3.008m <sup>2</sup> DE SDP
<b>TOTAL :</b>	<b>152.915m<sup>2</sup> DE SDP</b>

**2,6 Ha** D'AGRICULTURE URBAINE PROFESSIONNELLE

**12 Ha**  
**9 Ha TRAITÉS**  
 3 Ha NON-TRAITÉS : GROUPE SCOLAIRE JOLIOT-CURIE, BÂTIMENT LE PROGRES, COPROPRIÉTÉ IVRY-RASPAIL, BÂTIMENTS TRUILLOT (COOP'IVRY)



PLAN MASSE  
 INCORPORANT LES ÉVOLUTIONS ISSUES DES RÉUNIONS SECTORIELLES

- LOGEMENTS
- LIEUX DE TRAVAIL ET DE CRÉATION
- ÉQUIPEMENTS



AXONOMÉTRIE GÉNÉRALE  
AVANT LES RÉUNIONS SECTORIELLES



AXONOMÉTRIE GÉNÉRALE  
INCORPORANT LES ÉVOLUTIONS ISSUES DES RÉUNIONS SECTORIELLES

