



Agrocité Gagarine - Truillot

INTERSECTEUR

28/11/2024

IVRY
s/SEINE

grandparis
aménagement

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT
**ORLY
RUNGIS**
**SEINE
AMONT**

Coop'Ivry
Habitat





Ordre du jour

Introduction

1. Présentation des lots 4A-4C

2. Présentation des lots 3B1-3B2-3E

3. Actualités ZAC

- Actualités lots privés et espaces publics

Introduction



Nouveau groupe scolaire (4B)
 Travaux : hiver 2024- printemps 2027
 Ouverture : septembre 2027



Lots 3B1 3B2 et 3E – VALOPHIS EXPANSIEL ET GPA
40 logements sociaux
68 logements en accession
48 logements en Bail Réel Solidaire*
Maison de quartier
 Conception en cours
 Travaux : 2026 – 2028



- Avancement des lots**
- lots livrés
 - lots en travaux
 - lots en conception
 - lots non démarré

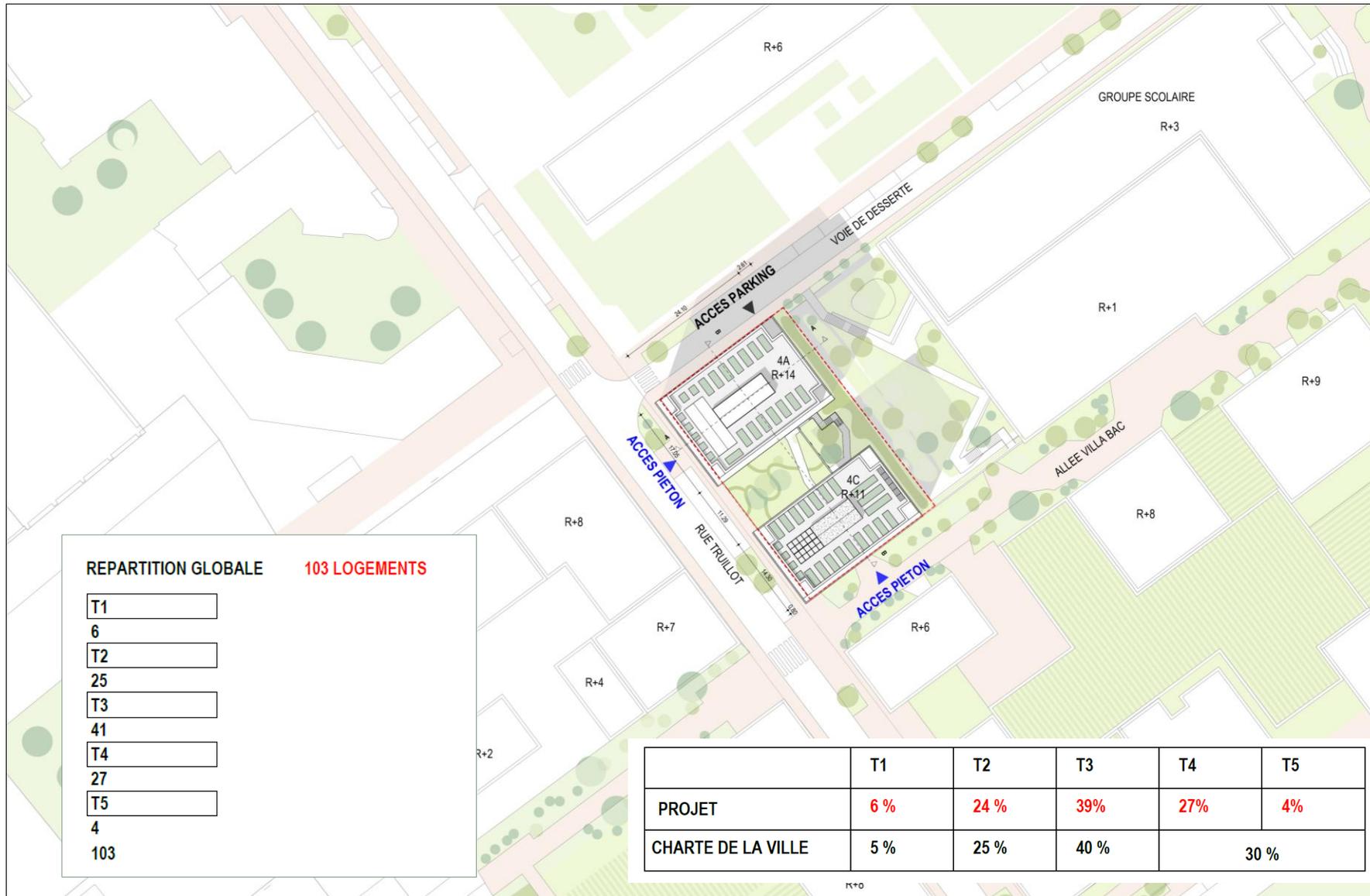


Lots 4A et 4C – Promoteur LAMOTTE
103 Logements en accession
 Conception en cours
 Travaux : 2026 – 2028



1. Présentation des lots 4A-4C

Programmation du lot



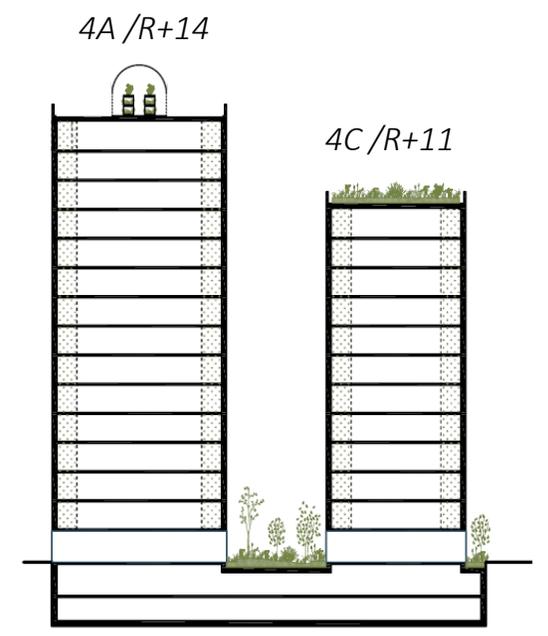
PROGRAMME 4A-4C

- 4A: R+14 (15 niveaux)
- 4C: R+11 (12 niveaux)
- 103 Logements environ
 - > Dont 41 lots en prix maitrisés
- 2 niveaux parking
- Bocage urbain en RDC
- Agriculture urbaine en toiture

REPARTITION GLOBALE 103 LOGEMENTS

T1	
6	
T2	
25	
T3	
41	
T4	
27	
T5	
4	
103	

	T1	T2	T3	T4	T5
PROJET	6 %	24 %	39%	27%	4%
CHARTRE DE LA VILLE	5 %	25 %	40 %	30 %	

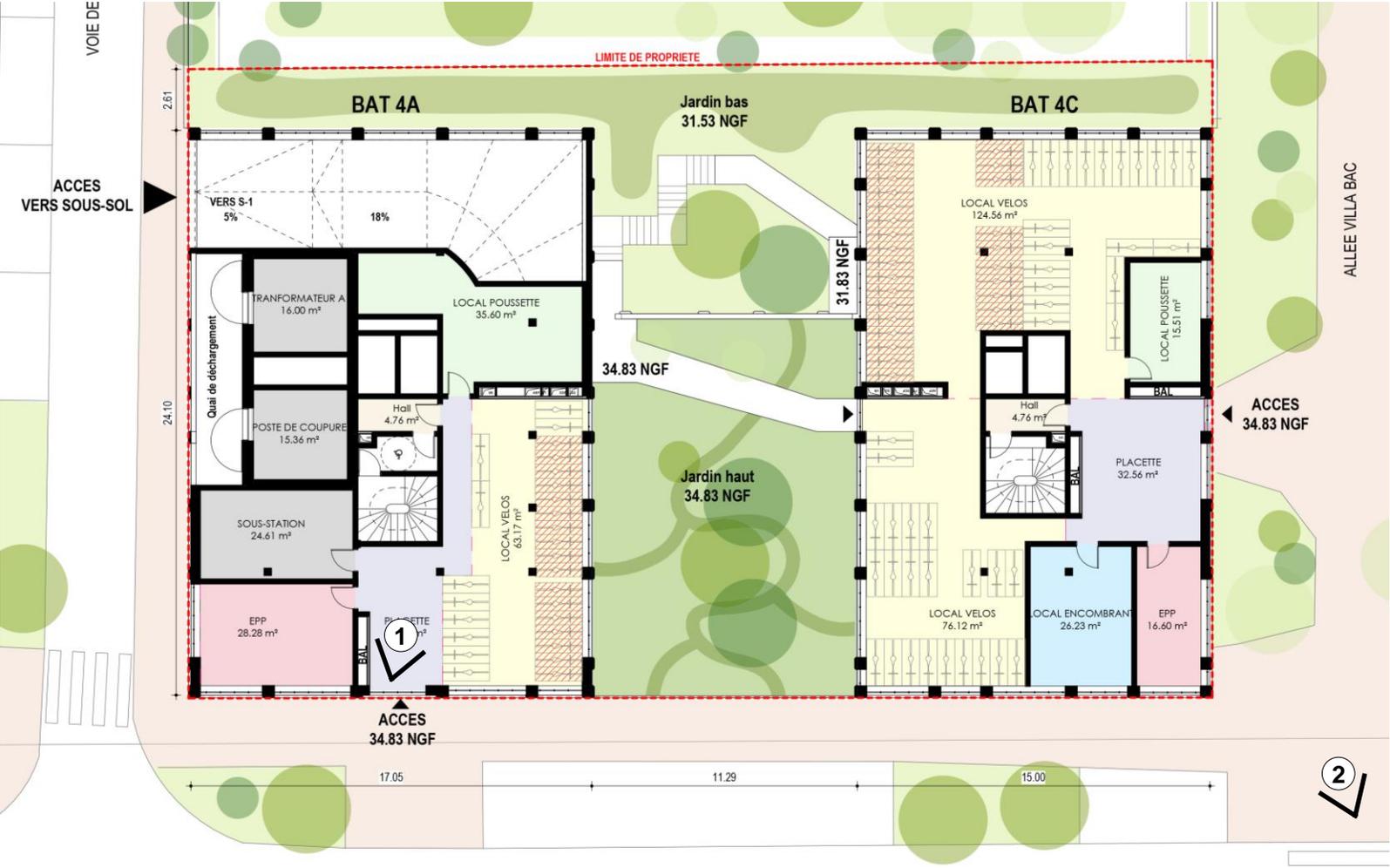


Répartition provisoire

Typologie provisoire

Schéma

Traitement du RDC et rapport aux espaces publics



Plan du RDC



Croquis 1 de la placette – transparence sur le cœur d’îlot – usage augmenté par un espace entièrement ouvert

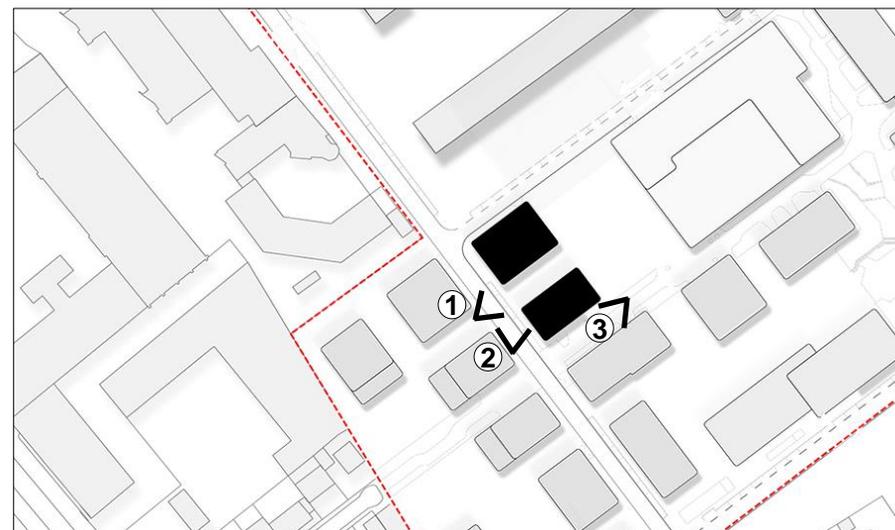


Vue 2 sur l’allée villa bac depuis la rue Truillot

Traitement du RDC et rapport aux espaces publics



Vue 1 sur le cœur d'îlot depuis la rue Truillot



Repérage des vues



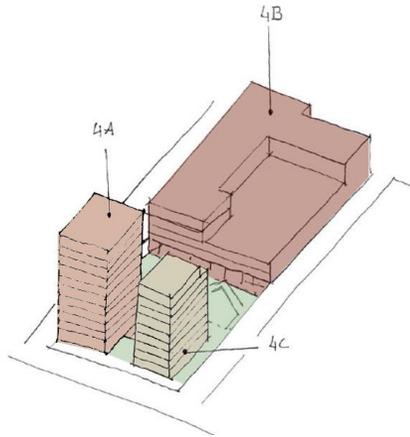
Vue 2 sur le cœur d'îlot et le lot 4 A depuis la rue Truillot



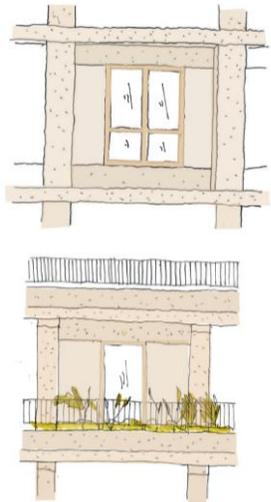
Vue 3 depuis l'allée villa bac – transparence des placettes sur des espaces végétalisés

Volumétrie - Matérialité

UNE TRAME SUPPORT DE MATÉRIAUX BIOSOURCÉ



Volume et cohérence avec le groupe scolaire



- Trame de façade en béton teinté
- Remplissage en Façade Ossature Bois + enduit
- Fenêtre bois

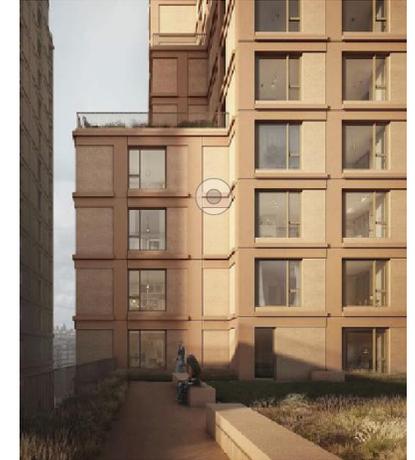


Exemple de colorimétrie

Volume - Une cohérence de teinte sera trouvée entre les ilots allant du beige à l'ocre



Ref - Village des médias - Hardel & Le Bihan Architectes



Façade béton- remplissage en enduit + fenêtre - Morris and Co



Groupe scolaire – Lot 4B – LA Architecture

Zoom sur la qualité des logements



Plan d'étage courant

- Double orientation des logements
- Séjours en angle
- Loggias en angle
- Eclairage naturel des circulations
- Balcons au sud
- Chambre interchangeable

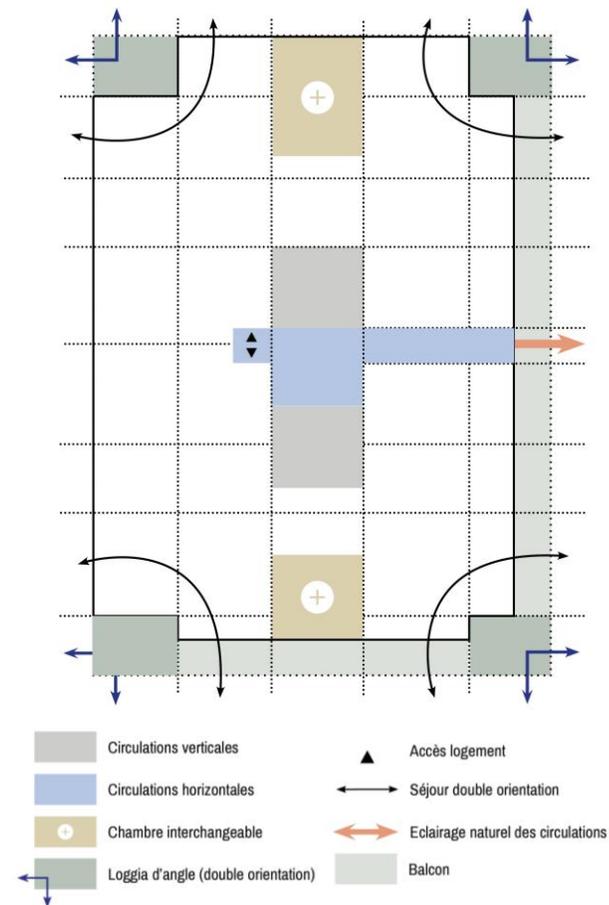
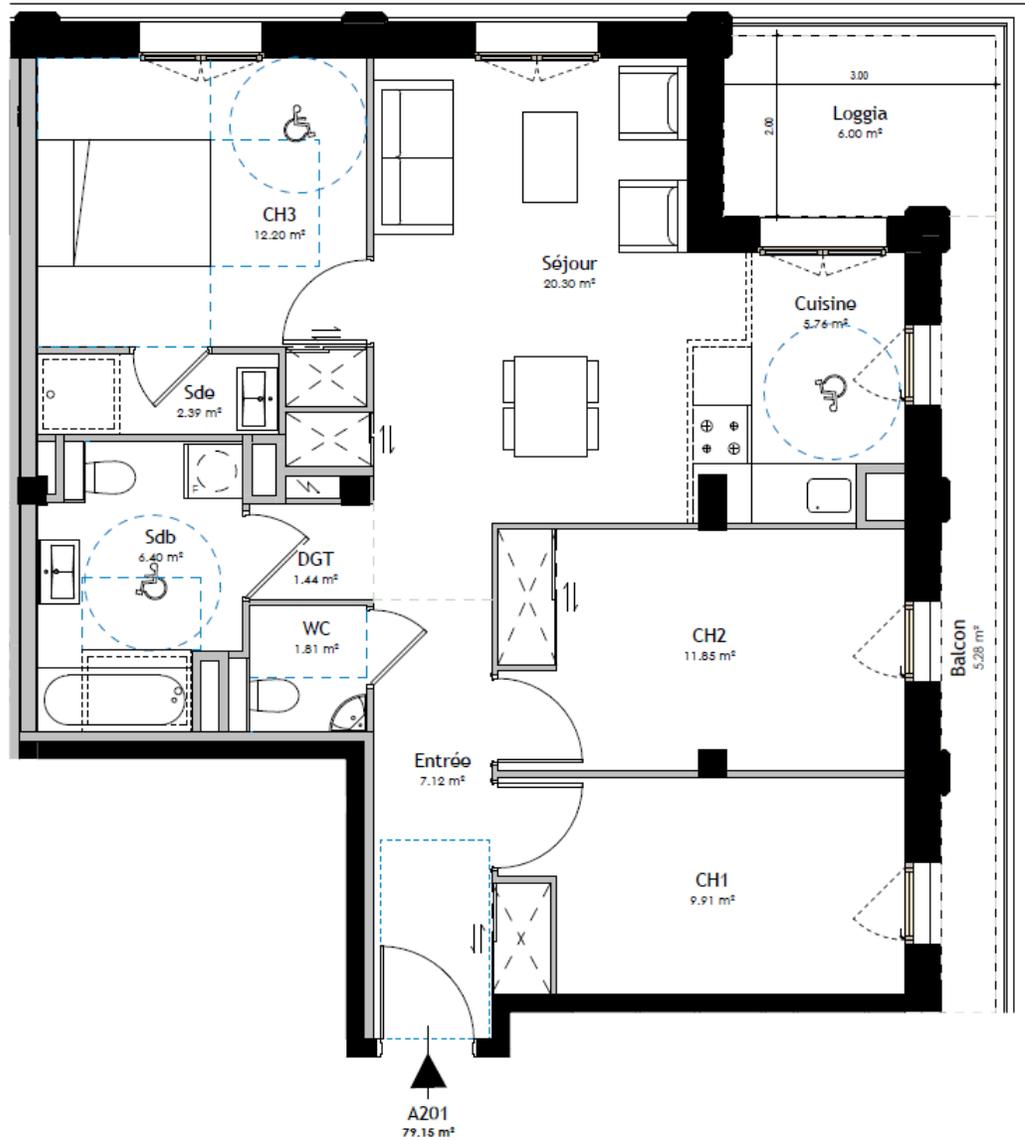


Schéma plan d'étage courant

Zoom sur la qualité des logements

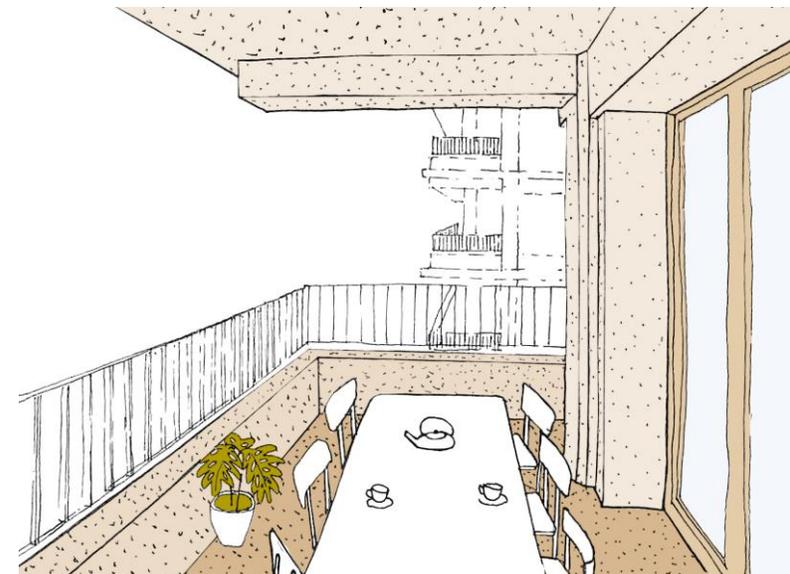


T4

Entrée	7.12 m ²
DGT	1.34 m ²
WC	1.81 m ²
Sdb	6.37 m ²
Sde	2.39 m ²
CH1	9.91 m ²
CH2	11.85 m ²
CH3	12.20 m ²
Cuisine	5.86 m ²
Séjour	20.30 m ²
	79.15 m²



Séjour + cuisine en angle



Loggia - double orientation

Systeme constructif

SYSTEME POTEaux-POUTRES



Réversibilité et évolutivité

Ambitions environnementales



Niveau EXCELLENT

Avec une amélioration sur

-la thématique qualité de vie: effort sur la qualité d'air (produit classé A+ par exemple) – 3 étoiles

-respect de l'environnement (gestion des déchets , économie d'eau,...) – 3 étoiles



Niveau 1 Biosourcé

Intégration de matériaux biosourcé dans les lots menuiseries , revêtements de sol



Stratégie végétale

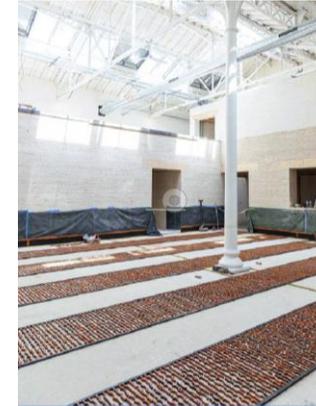
Biodiversité Le bocage Urbain



Biodiversité Agriculture urbaine



Réemploi



INSERTION DE MATERIAUX DE REEMPLOI DANS LES SOLS DES HALLS

GABION

*Gabion de béton de réemploi ou de brique de réemploi
Els Turons de les tres creus - Toni Girones*

Calendrier

Dépôt du permis de construire : fin février 2025

Obtention du permis de construire purgé : fin octobre 2025

Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2026

Livraison : 1^{er} trimestre 2028



Présentation des lots 3B1-3B2 3E

Introduction des lots 3B2 3B2 3E

Programmation des lots 3B1 3B2 3E



LOGEMENTS

R+5 - R+6

R+7 - R+8

R+12 - R+16

LOGEMENTS SOCIAUX

EQUIPEMENT

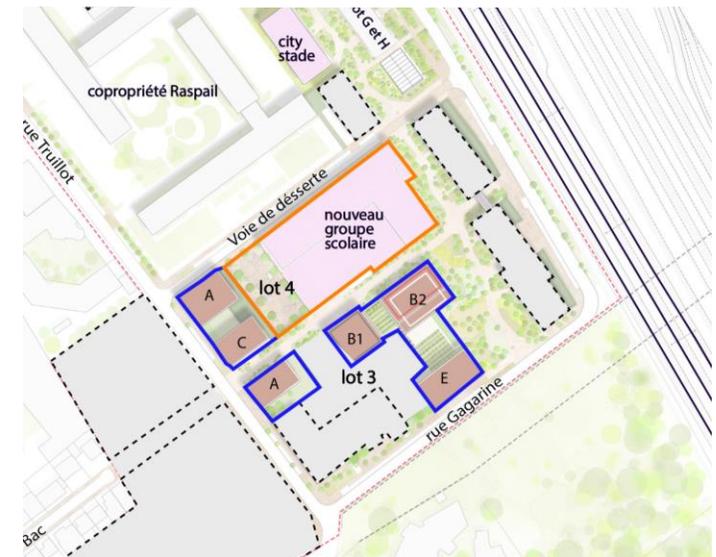
MAISON DE QUARTIER

VERT PRIVE

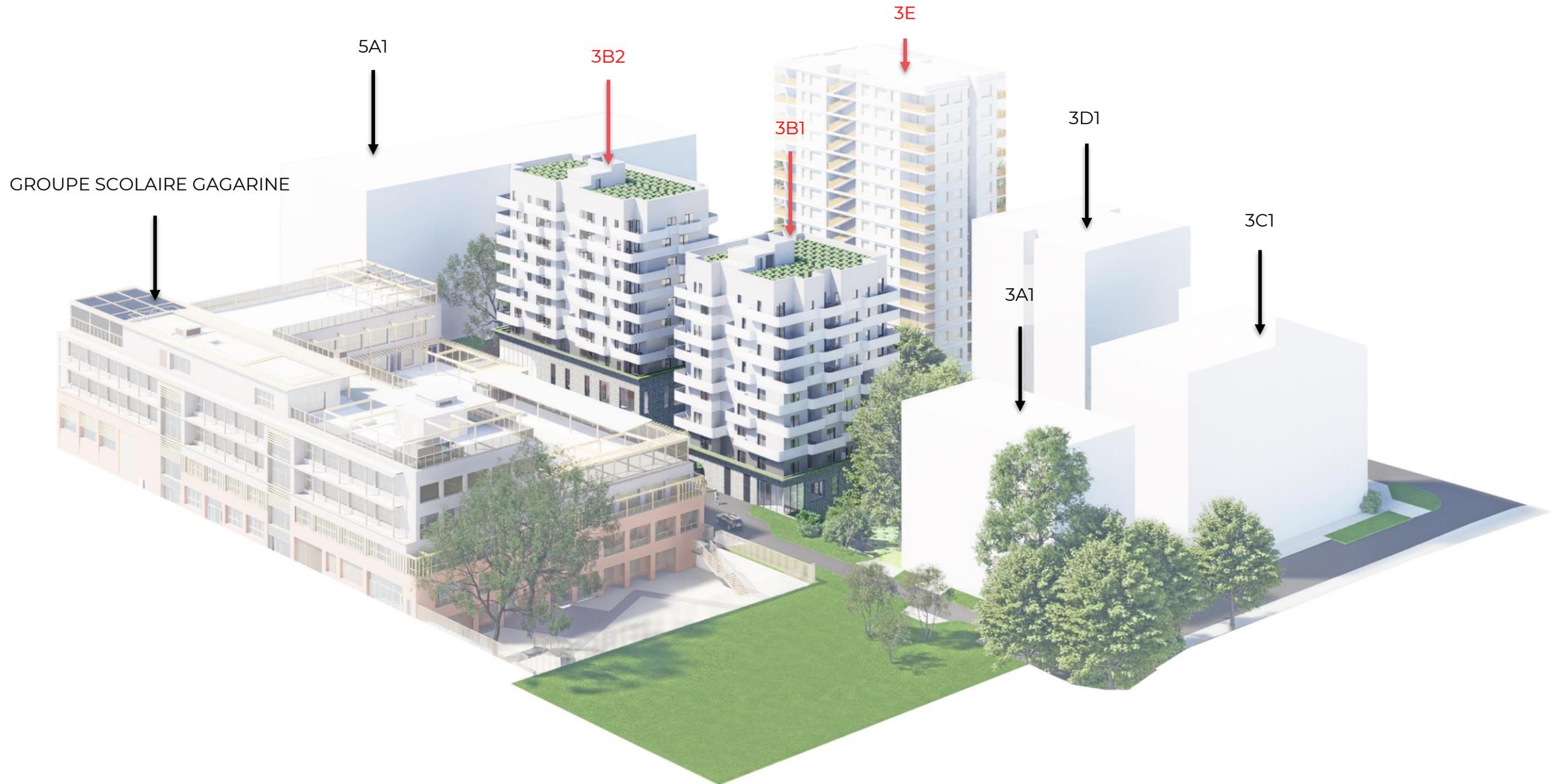
PLEINE TERRE

SUR DALLE

AGRICULTURE URBAINE



Insertion des lots 3B1 3B2 3E



Programmation des lots 3B1 3B2 3E*

3B1 : Accession (BRS/libre)

TYPOLOGIE		Charte		Projet	
	T1	5%	2	10%	4
	T2	25%	10	21%	9
	T3	40%	17	40%	17
	T4	30%	13	29%	12
	T5				
TOTAL		42			
SHAB	T1	30-38 m ²		30,06 m ²	
	T2	40-48 m ²		42,71 m ²	
	T3	60-68 m ²		60,46 m ²	
	T4	74-78 m ²		72,51 m ²	
	T5	80- 85 m ²			

3B2 : locatif social

TYPOLOGIE		Charte		Projet	
	T1	20%	8	20%	2
	T2				6
	T3	40%	16	40%	16
	T4	40%	12	40%	14
	T5				2
TOTAL		40			
SHAB	T1	30-38 m ²		30,89 m ²	
	T2	40-48 m ²		47,88 m ²	
	T3	60-68 m ²		60,99 m ²	
	T4	74-78 m ²		71,88 m ²	
	T5	80- 85 m ²		88,40 m ²	

3E : Accession (BRS/libre)

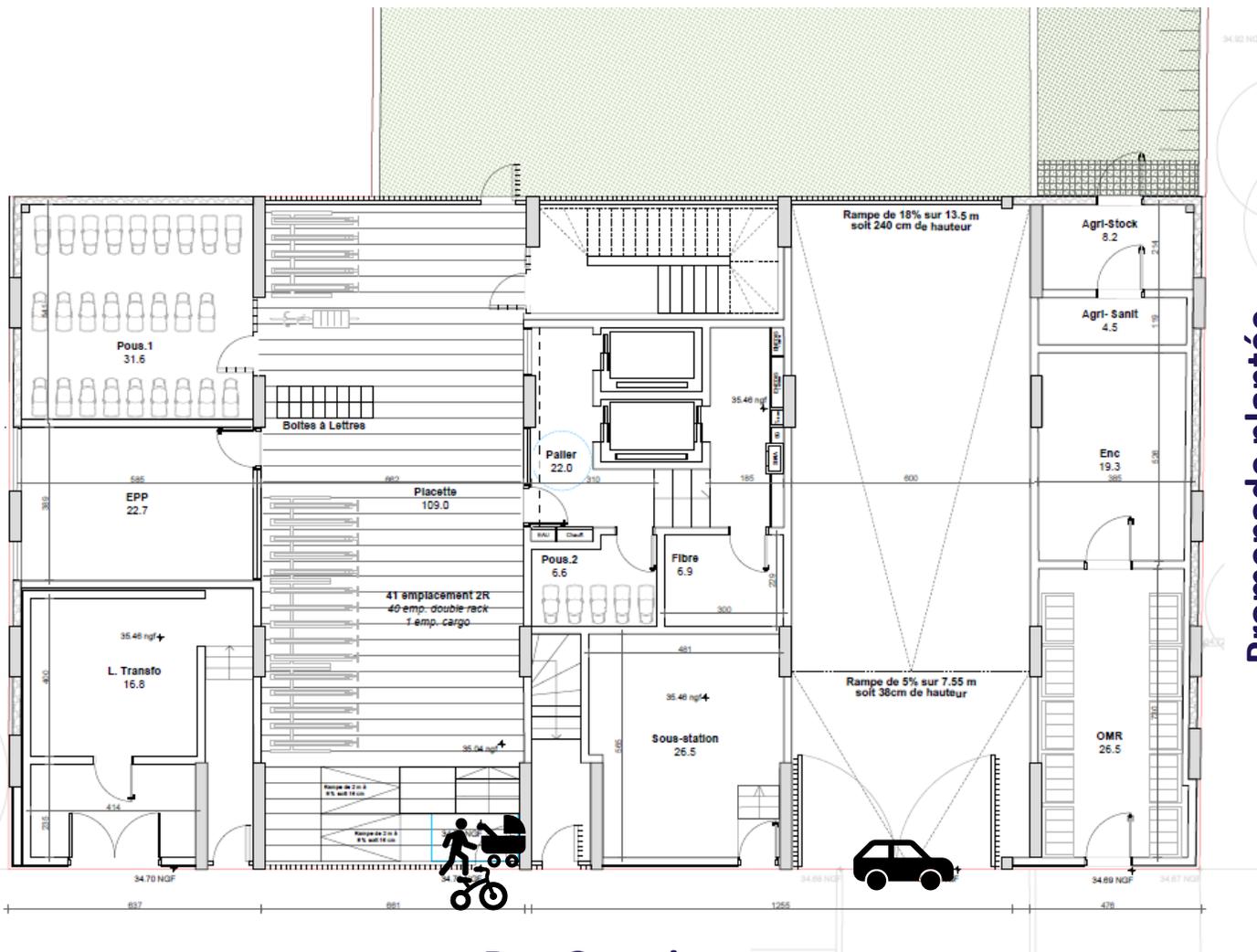
TYPOLOGIE		Charte		Projet	
	T1	5%	4	5%	4
	T2	25%	18	25%	18
	T3	40%	30	43%	32
	T4	30%	22	27%	16
	T5				4
TOTAL		74			
SHAB	T1	30-38 m ²		31,2 m ²	
	T2	40-48 m ²		45,37 m ²	
	T3	60-68 m ²		62,93 m ²	
	T4	74-78 m ²		77,29 m ²	
	T5	80- 85 m ²		89,80 m ²	

** la granulométrie est amenée à évoluer pour répondre aux objectifs de la charte*

Lot 3E

Traitement du Rez-de-Chaussée et rapport aux espaces publics

publics



Rue Gagarine

Promenade plantée



Volumétrie générale du lot



Matérialité



Volet roulant à projection



Village des Athlètes (Lot PA10)
MGAU Michel Guthmann et associés

Béton Lasuré



Faubourg 81
Atelier MOSCA Architectes

Encadrement bois



18 Logements à Saint-Denis
Benjamin Fleury - Architecte Urbaniste

Habillage tôle métallique



26 Logements à Aubervilliers
Benjamin Fleury - Architecte Urbaniste

Garde corps bois

Zoom sur la qualité des logements

R+1 > R+4 - 3 T2 + 3 T3



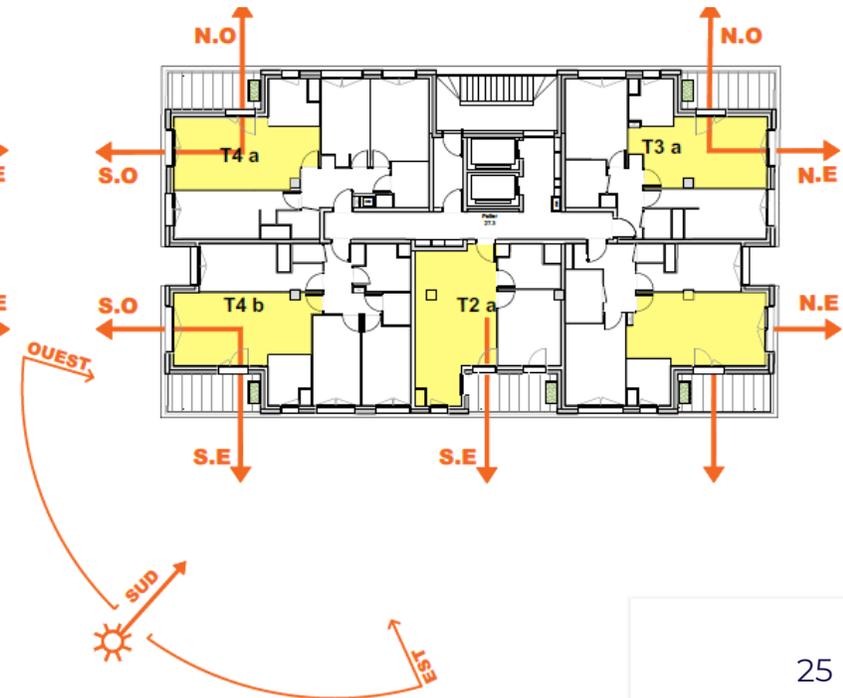
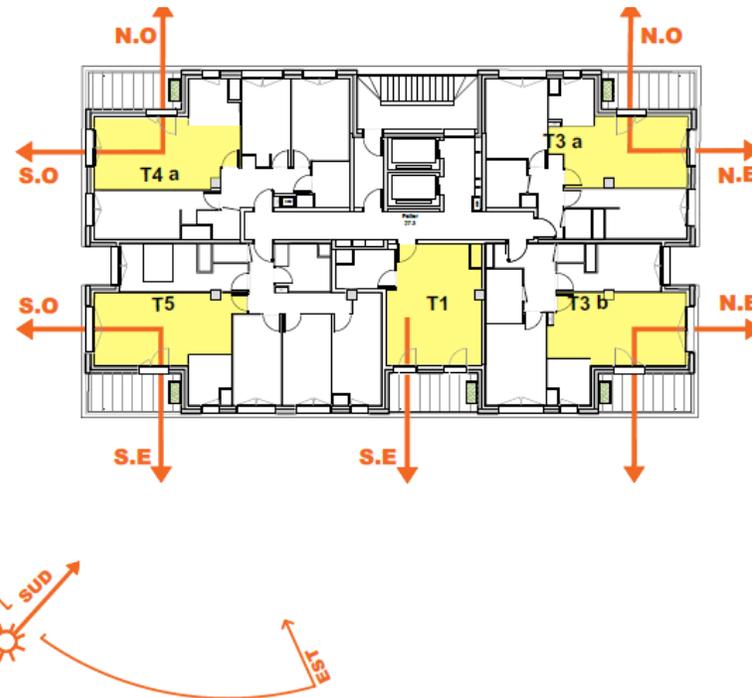
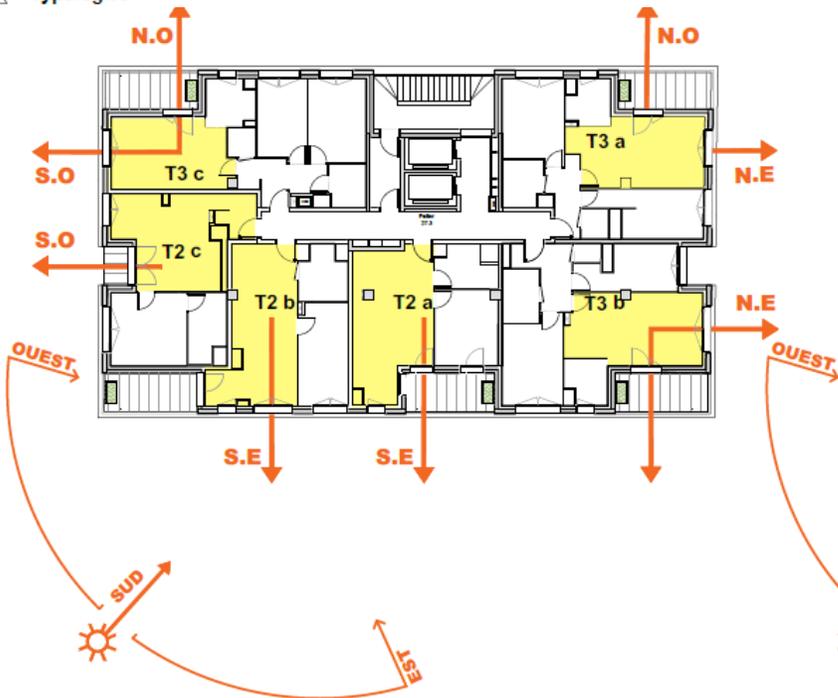
R+5 > R+8 - 1 T1 + 2 T3 + 1 T4 + 1 T5



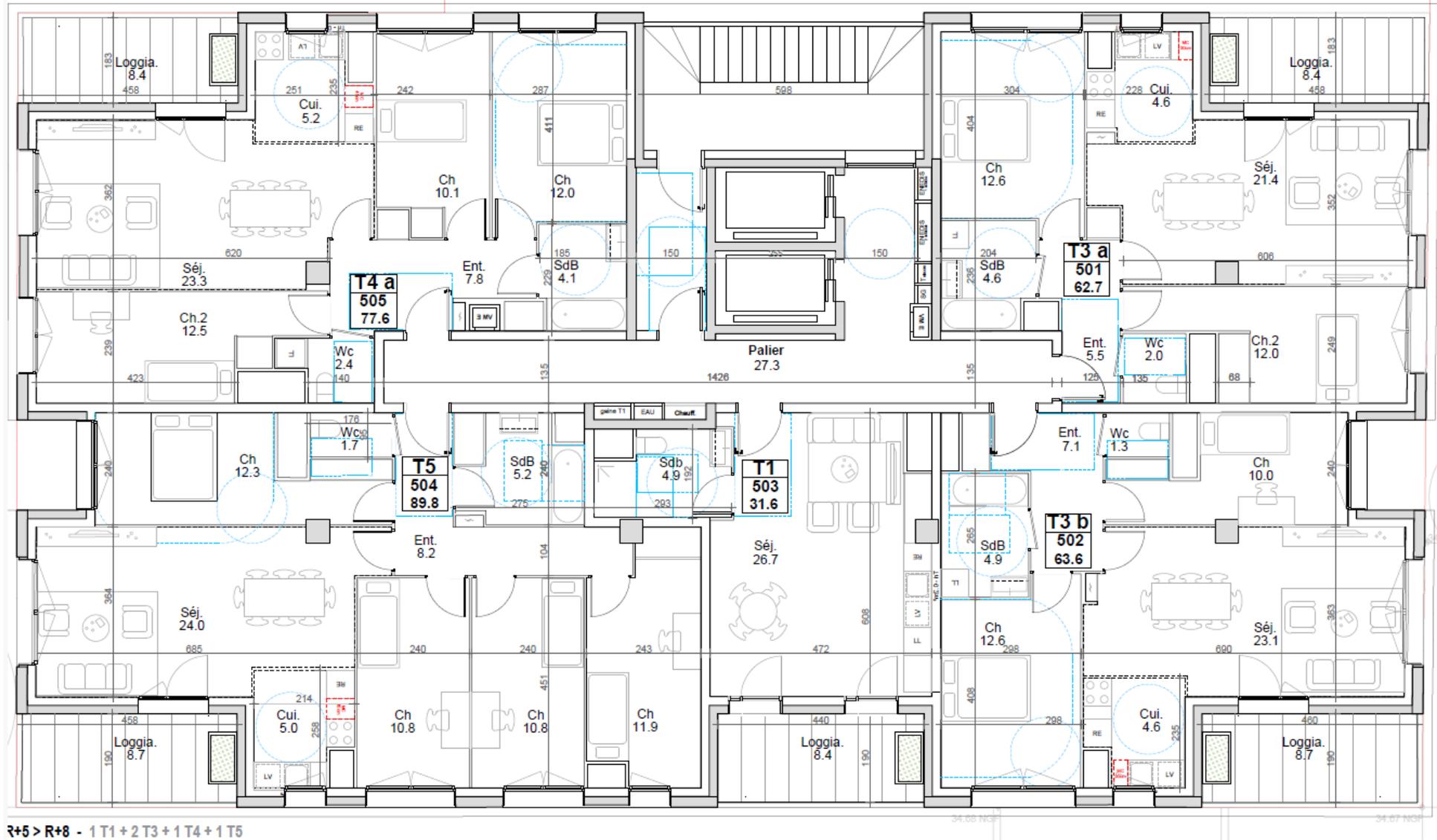
R+9 > R+14 - 1 T2 + 2 T3 + 2 T4



△ Typologies



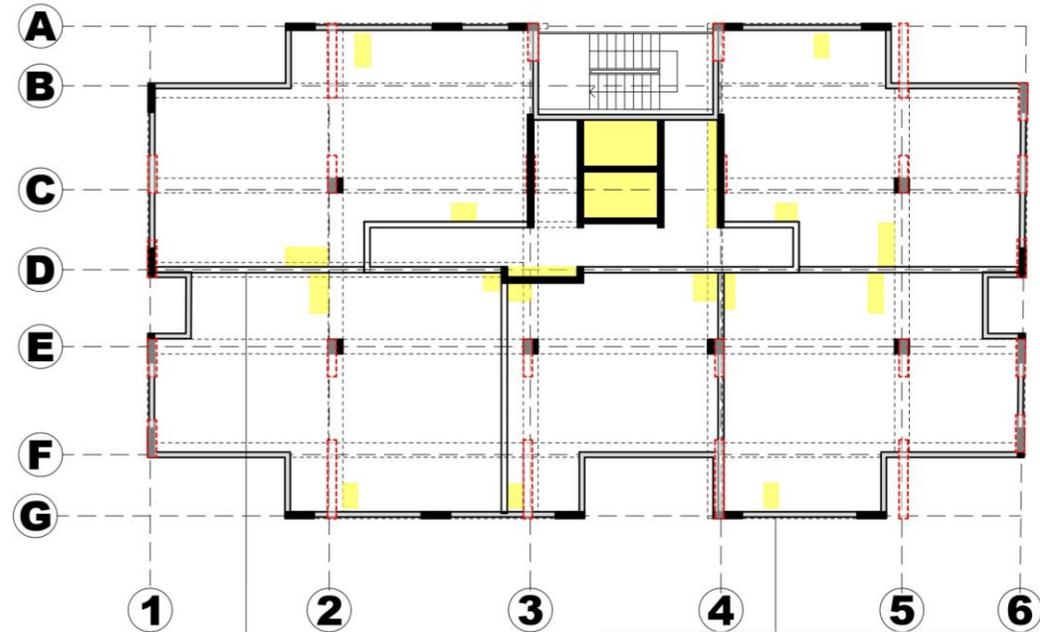
Zoom sur la qualité des logements



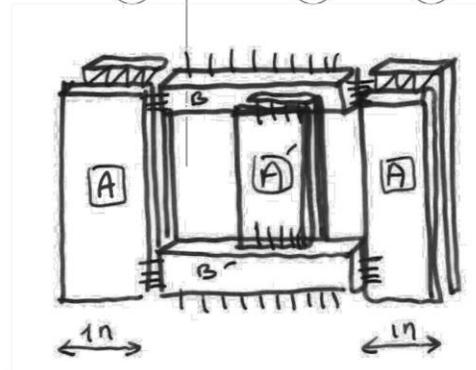
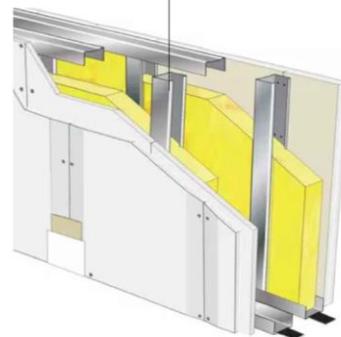
Systeme constructif

POTEAUX-POUTRES + SAD (Séparatives d'Appartements à ossature Doubles)

Les SAD sont des cloisons non porteuses et présentant de bonnes caractéristiques d'isolation acoustique



-  1 / Structure porteuse + poteaux - Béton préfabriqué
-  2 / Structure RDC
-  3 / Séparatifs - SAD
-  4 / Gains



A - Prémur béton 250x100x23 cm

B - Linteau béton 27x18 cm

B' - Allège béton 54x18 cm

A' - Prémur béton 14cm x Largeur variable

Ambitions environnementales

Biosourcé niveau 1 : Menuiserie et huisserie bois

NF Habitat HQE niveau très performant à minima

Tous les logements à partir du T3 sont bi-orientés

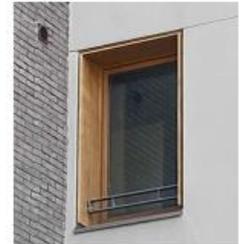
RE2020 niveau 2025

Structure poteau poutre pour la réversibilité des logements

BIOSOURCÉ



Menuiserie bois



Encadrement bois



Garde-corps bois



Parquet stratifié

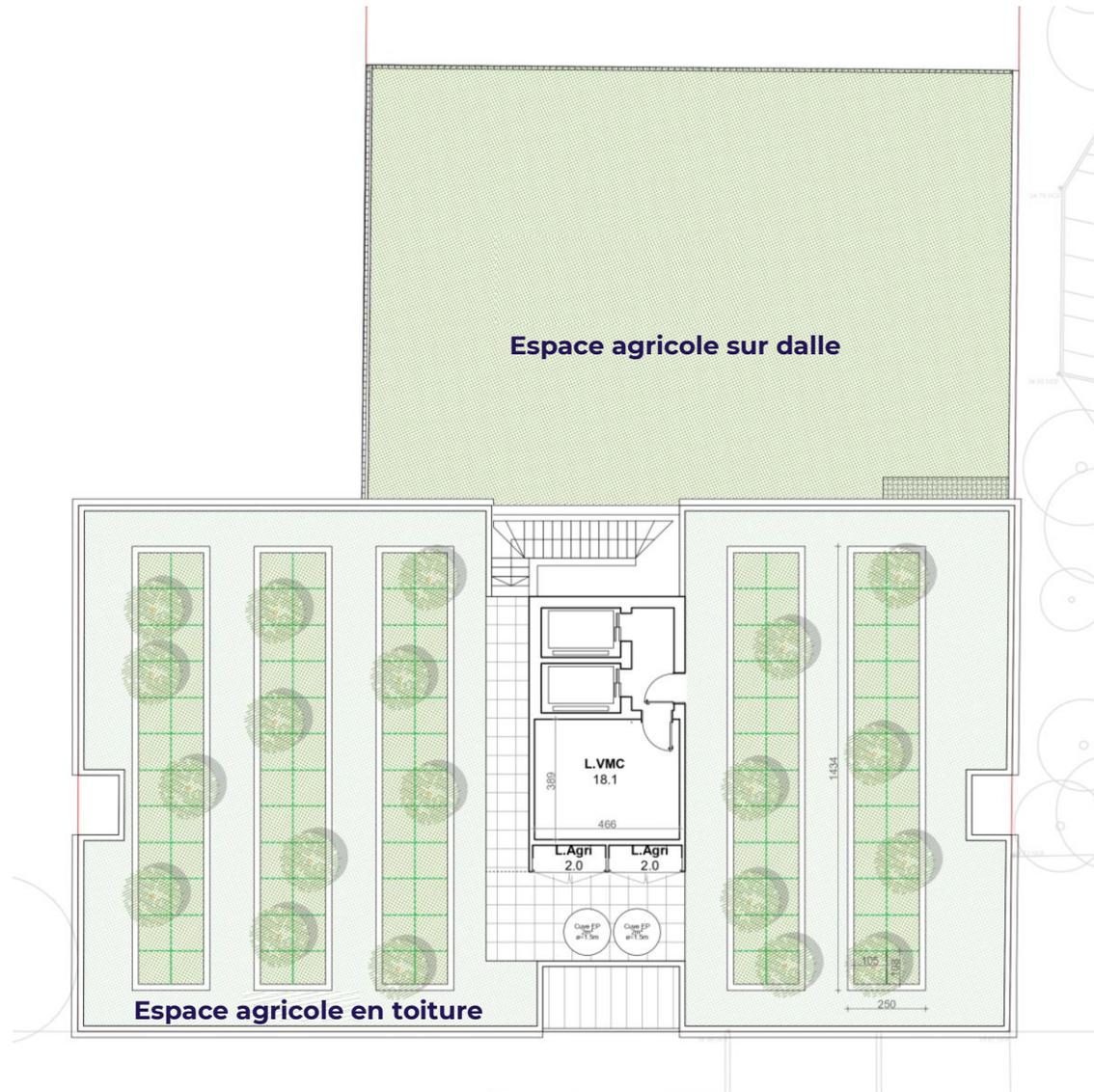


Jardinières en traverses de chemin de fer en R+14



Bac bois en terrasses privées

Stratégie végétale/réemploi/innovation



Jardinières en traverses de chemin de fer en R+14



Gabillon en RDC de béton de réemploi



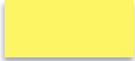
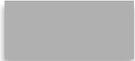
Bacs bois en terrasses privées

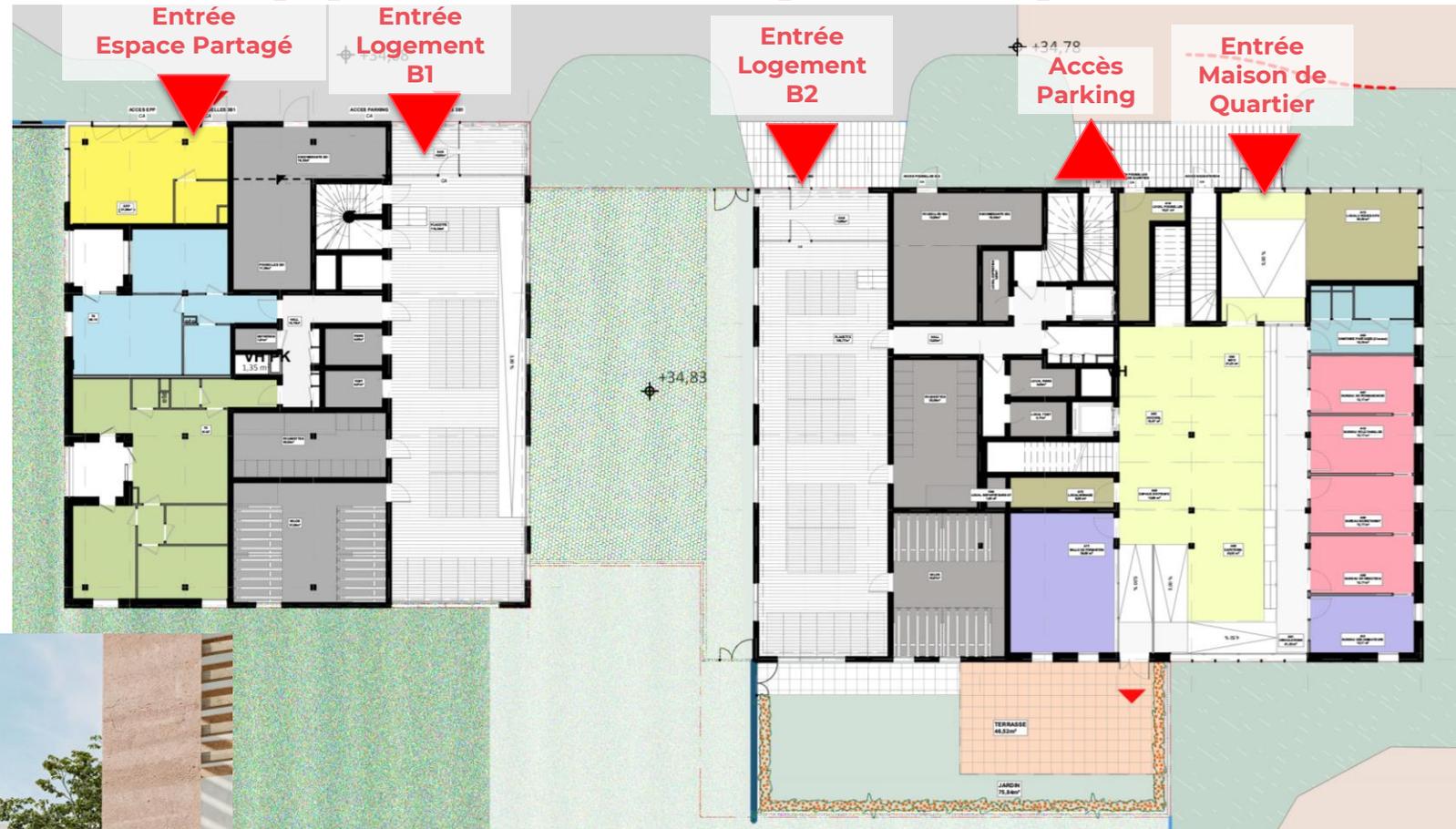


lots 3B1-3B2

Traitement du RDC et rapport aux espaces publics

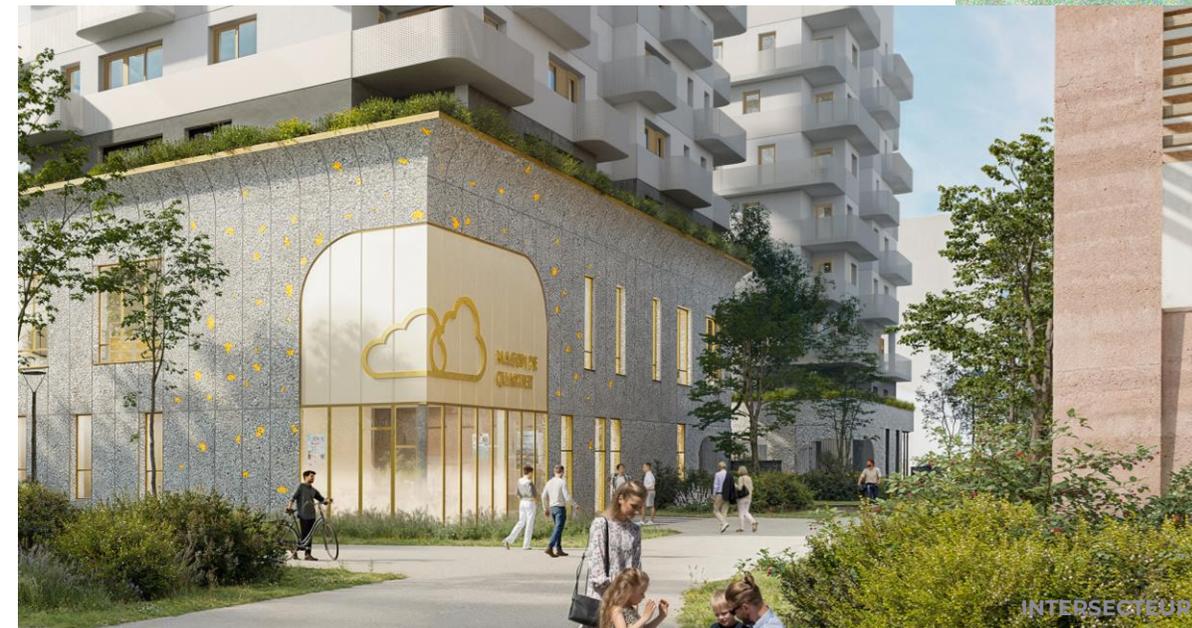
Logements

-  Espace partagé
-  Placettes
-  Locaux techniques résidences
-  Logement 2 pièces
-  Logements 3 pièces



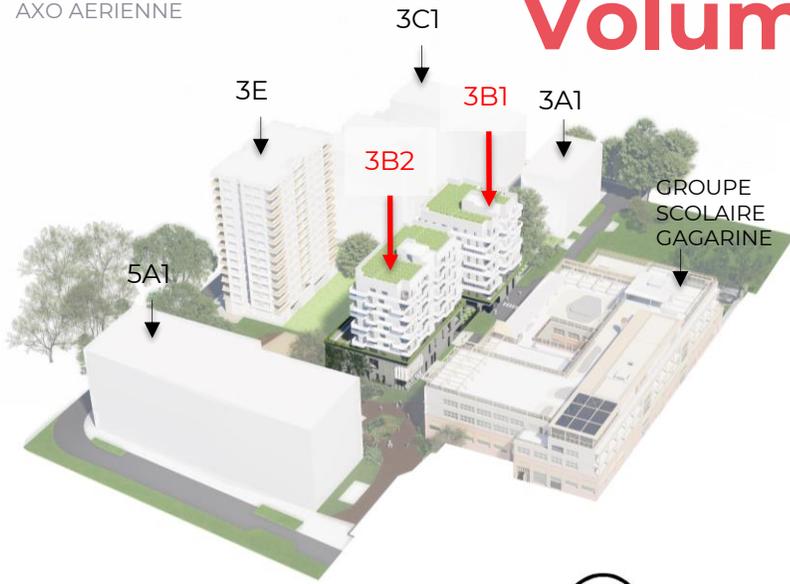
Maison de Quartier

-  Hall maison de quartier
-  Bureaux administratifs
-  Locaux techniques/vélos
-  Salles animations
-  Sanitaire



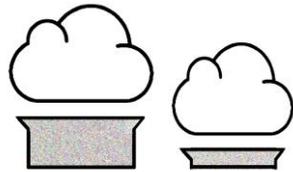
AXO AERIENNE

Volumétrie générale du lot



CORPS LEGER / CLAIR : « NUAGES »

SOUBASSEMENT SOCLE : MINERAL



Matérialité



Enduit minéral



Garde-corps en métal laqué blanc

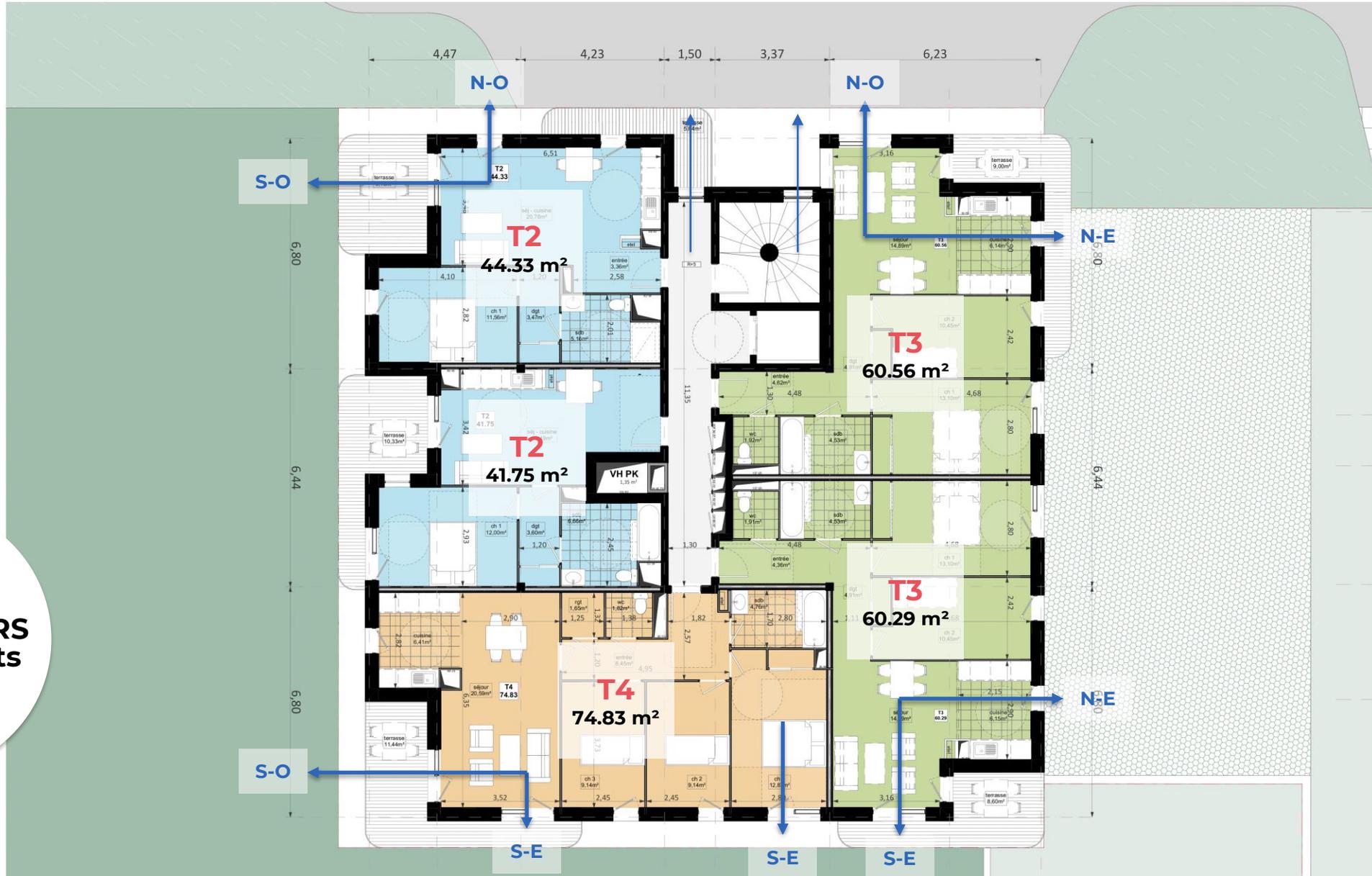


Gabion de réemploi



Zoom sur la qualité des logements

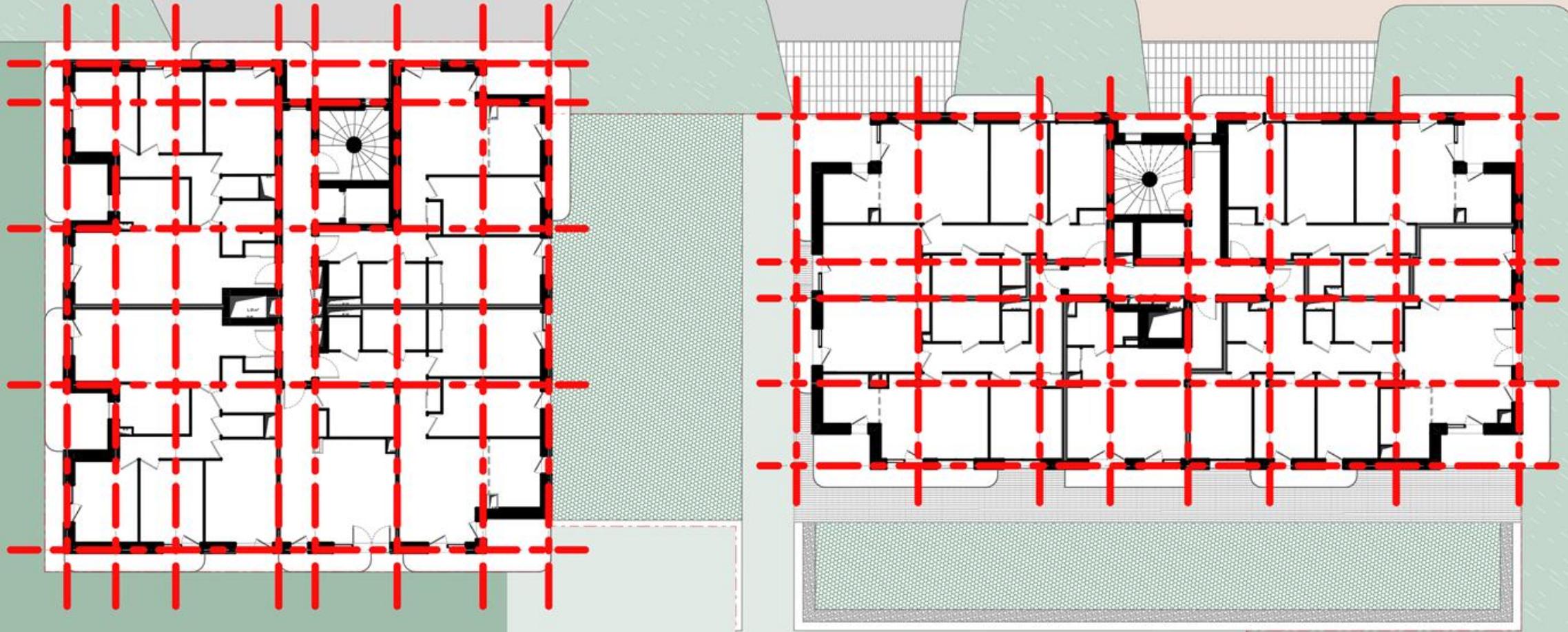
3B1
Accession BRS
42 logements
2538 m²



Zoom sur la qualité des logements



Systeme constructif poteau-poutre modularité



Zoom sur la maison de quartier – Rez-de-Chaussée

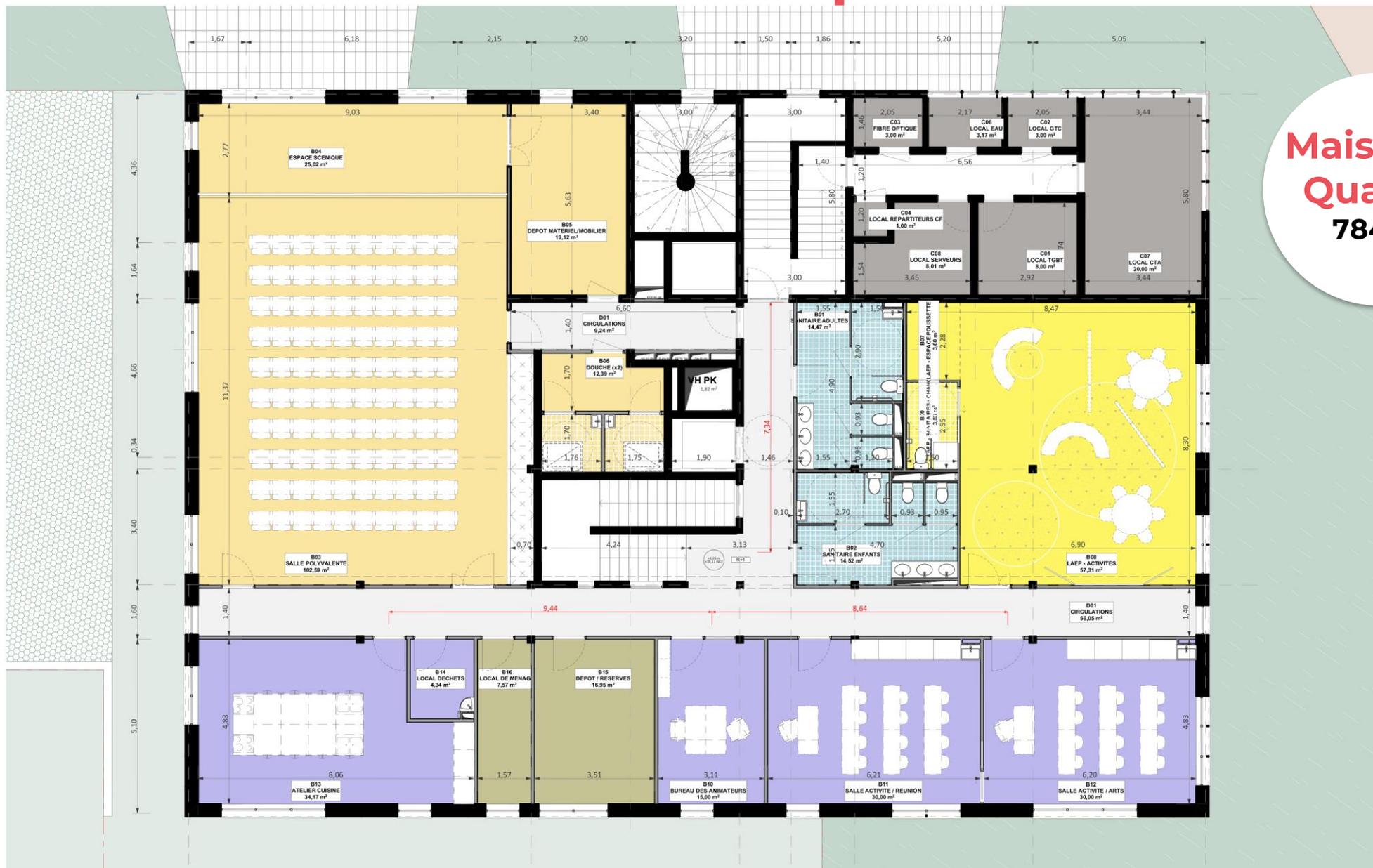


**Maison de
Quartier
784 m²**

Maison du Quartier – vue sur Agora



Zoom sur la maison de quartier – R+1



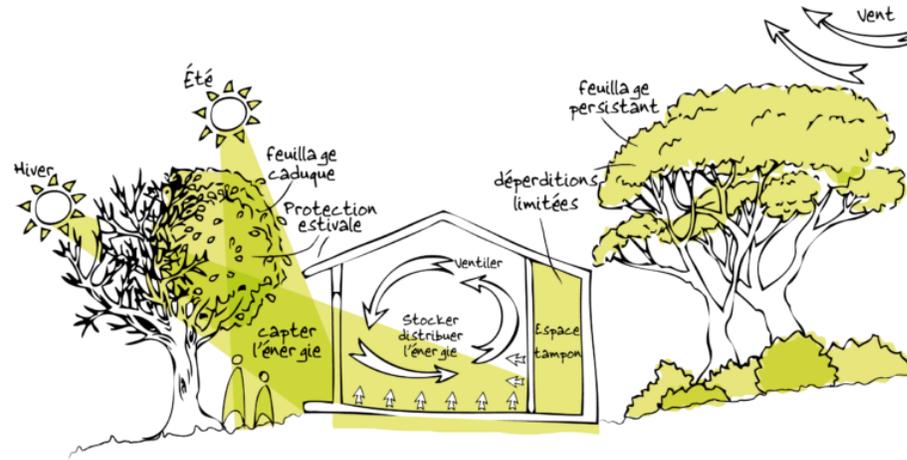
**Maison de
Quartier**
784 m²

Ambitions environnementales et réemploi

Labels : RE2020 seuil 2025

Biosourcé niveau I (18kg/m²)

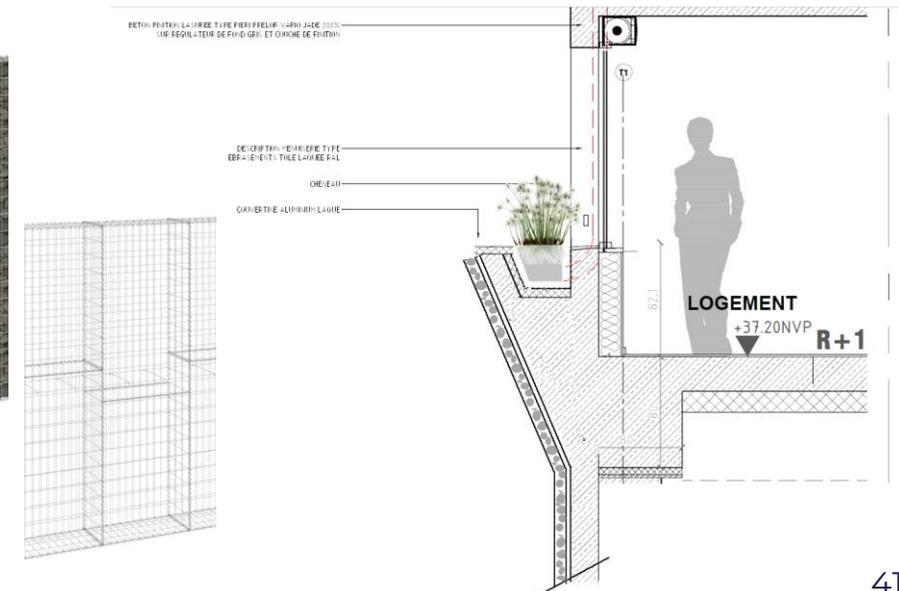
Conception bioclimatique



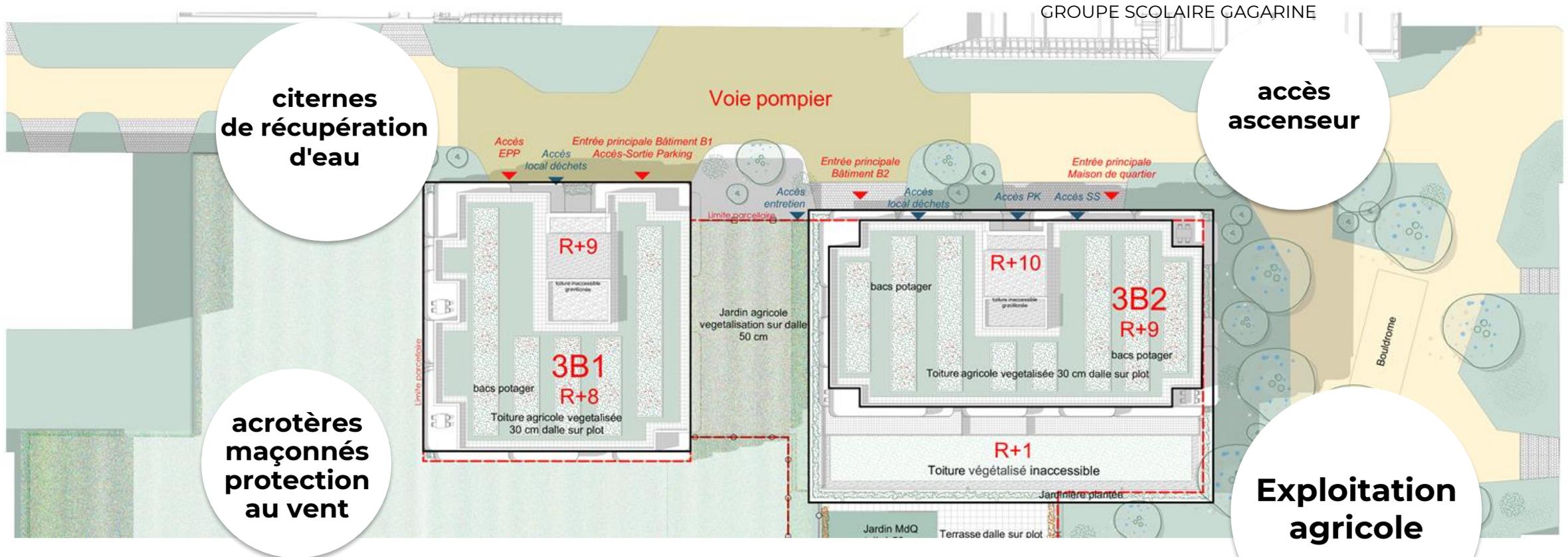
RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE
SEUIL 2025

**LABEL**
BÂTIMENT
BIOSOURCÉ
1^{er} NIVEAU

Réemploi : **Gabions** avec remplissage béton issu du réemploi de bâtiments démolis



Stratégie végétale et innovations



Calendrier

Dépôt du permis de construire : décembre 2024*

Obtention du permis de construire : septembre 2025

Démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2025

Livraison : 4^{ème} trimestre 2027

** Sous réserve du respect des objectifs de la Charte*



3. Actualités ZAC

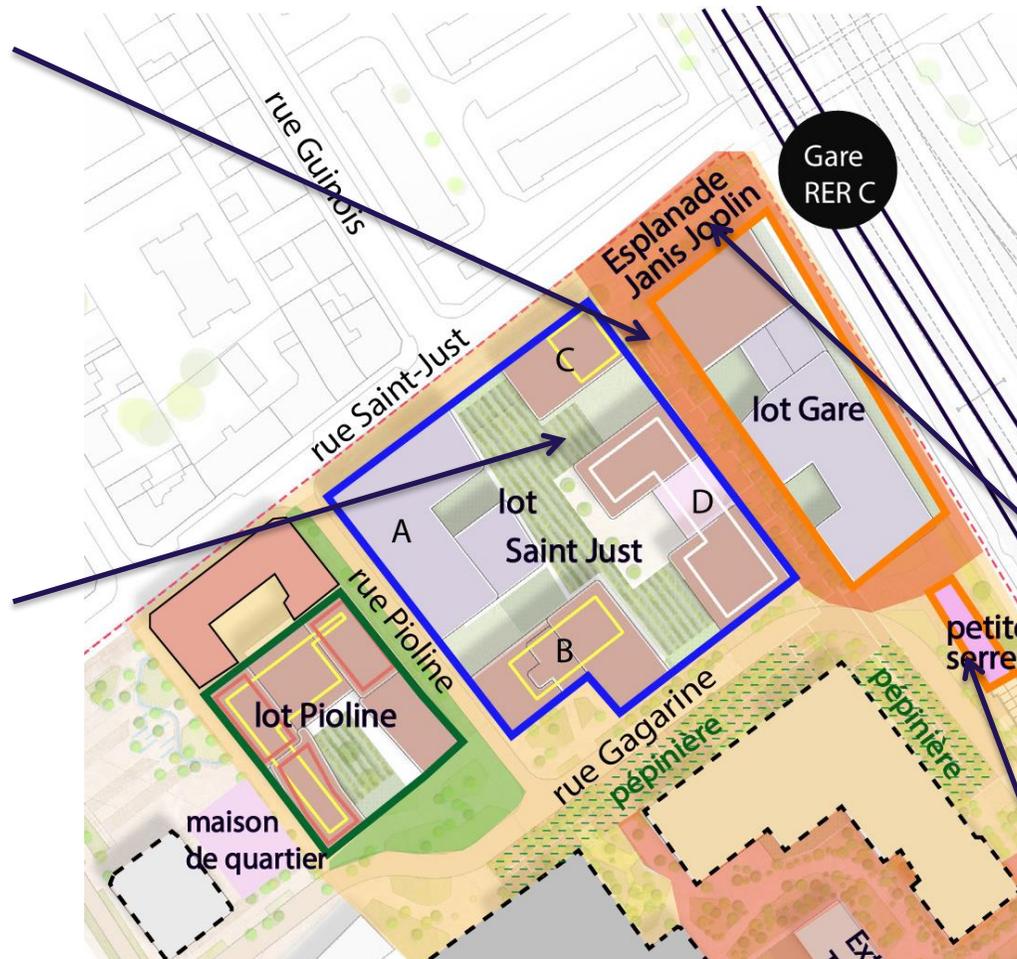
1. Secteur Gare



Lot Gare (9) – Promoteur: HIBANA
Ecole ESIEA et Résidence étudiante
 Travaux : été 2023 – hiver 2025/2026



Lot Saint Just (11) - Promoteur HIBANA
Lots 11C et 11D : 95 logements en accession
 Permis de construire en cours d'instruction
 Travaux : printemps 2025 – printemps 2027
Relocalisation de la crèche à l'étude



Avancement des lots

- lots livrés
- lots en travaux
- lots en conception
- lots non démarré

Avancement des travaux d'espaces publics

- aménagements qualitatifs réalisés
- voiries définitives, trottoirs, plantations en cours de réalisation
- pose des réseaux voiries provisoires

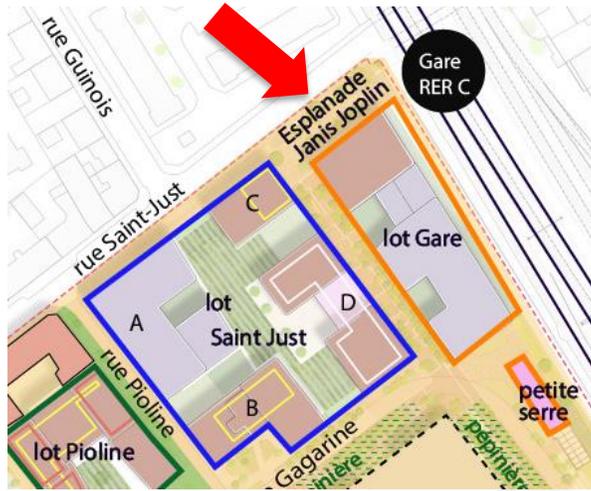


Esplanade Janis Joplin (espaces publics)
 Travaux : hiver 2024/2025 – été 2025



Petite serre
Équipement démonstrateur de l'agriculture urbaine
 Travaux : hiver 2024/2025 – été 2025

Esplanade Janis Joplin



Accès RER C
Direction Paris

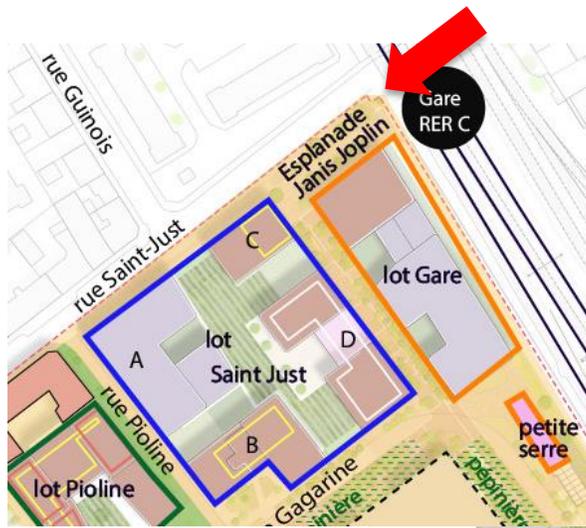
Lot Gare

Lot Saint-Just

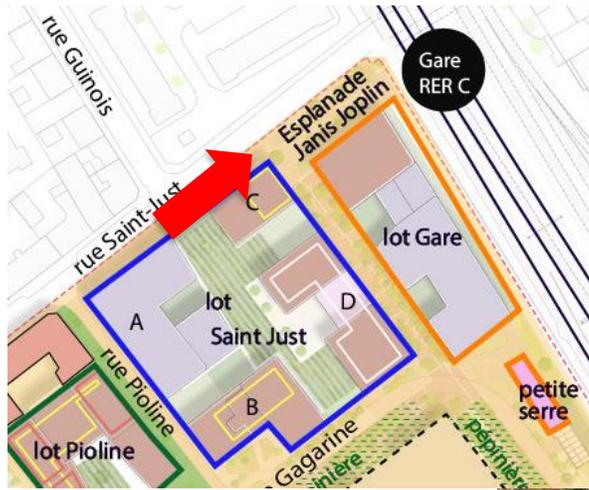
Vers la rue
Guinois

Rue Saint Just

Esplanade Janis Joplin



Esplanade Janis Joplin



Organisation du Chantiers

Circulation piétonne :

De janvier à juin 2025

- **Accès RER côté ZAC (direction Paris) fermé**

➤ Accès par la gare principale Place Marcel Cachin

- **Trottoir côté Gare neutralisé**

➤ Déviation piétonne par le trottoir Saint-Just au nord

>> **prise en compte des flux collégiens**

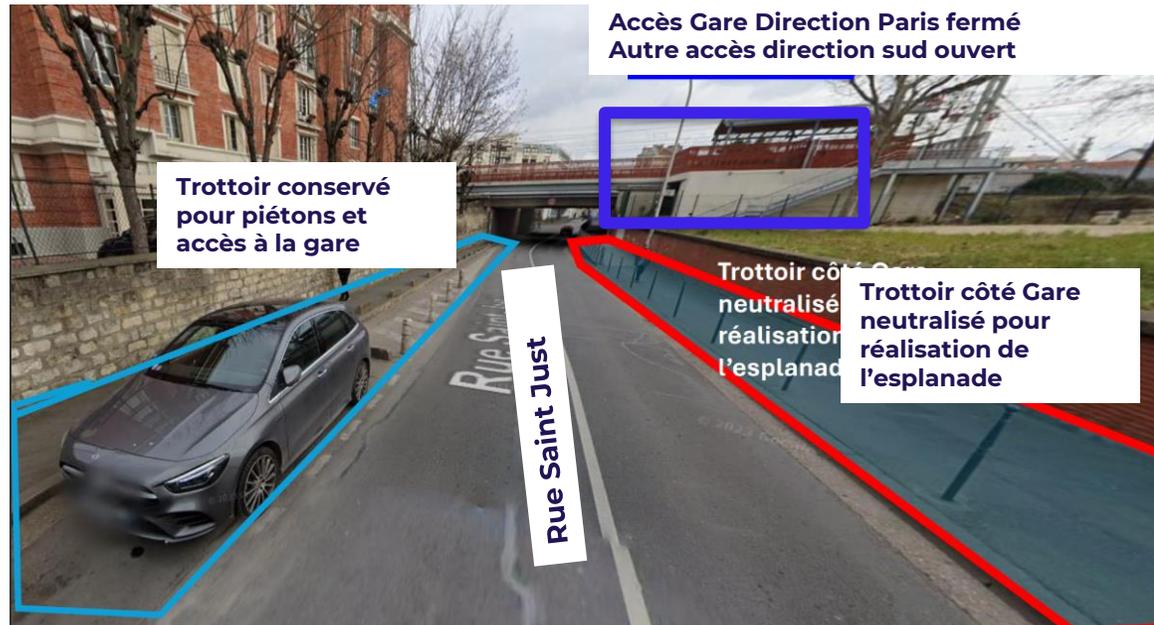
Circulation automobile

Février 2025 : Fermeture d'une voie de circulation rue Saint-Just

➤ Circulation automobile alternée rue Saint Just

Du 14 au 18 avril 2025 : Rue Saint Just fermée à la circulation sur le tronçon entre la rue Descartes et la rue Pierre Guignois.

➤ Mise en place d'un itinéraire de déviation



- **25 juin 2025** : Ouverture du nouvel accès à la Gare Direction Paris et rétablissement des circulations piétonnes
- **Juillet 2025** : Fin des travaux de l'esplanade (hors plantation)

=> A noter : Les plantations seront réalisées à l'hiver 2025/2026

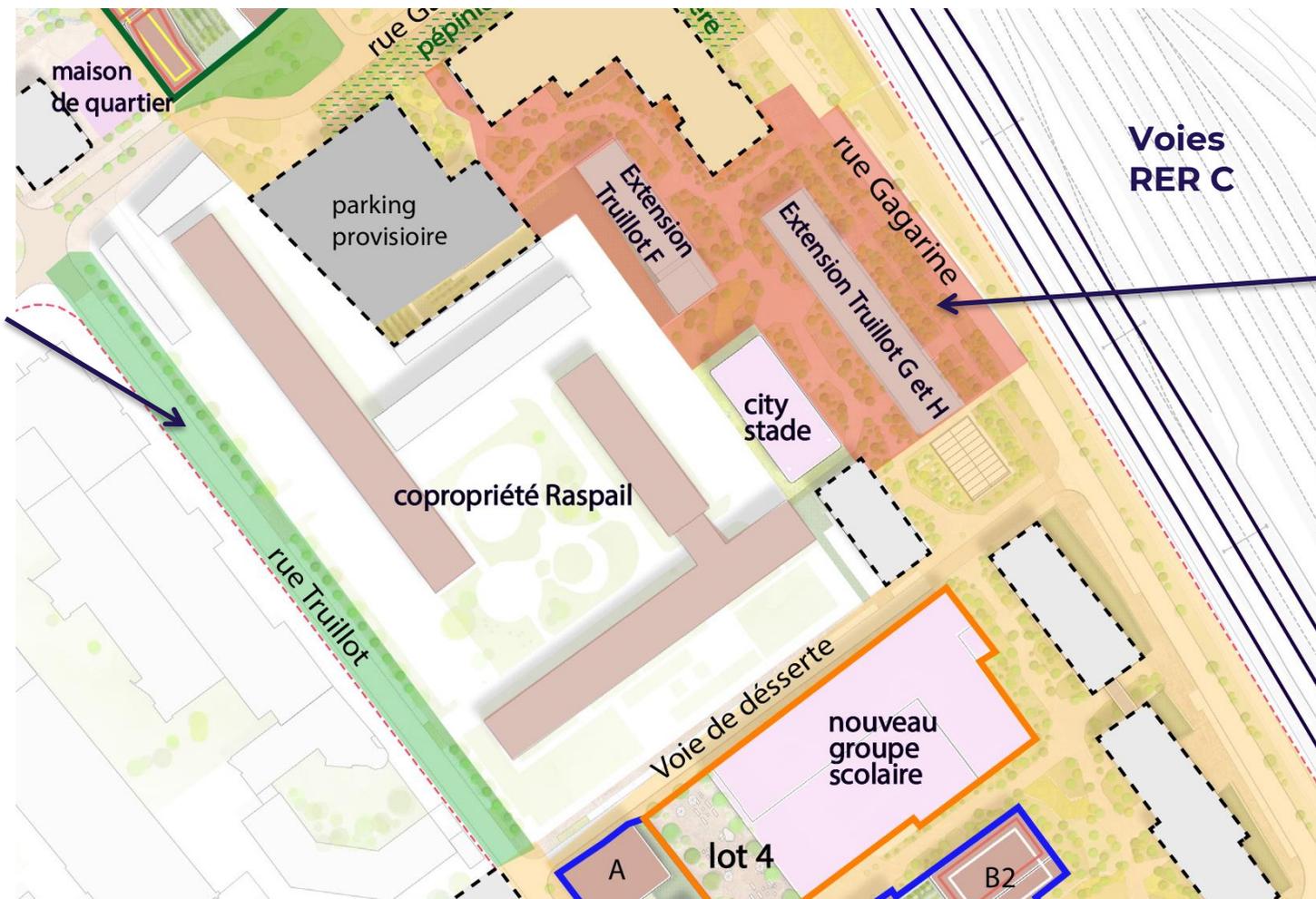
2. Secteur Truillot

Travaux de finition rue Truillot

Réalisation des trottoirs, voiries définitives

Travaux finalisés

Plantation des arbres : hiver 2024/2025



Travaux de finition aux abords des Bâtiments F et G-H

Réalisation des espaces extérieurs, trottoirs, voiries définitives

Travaux en cours, fin prévue mi-décembre 2024*

*Sous réserve des conditions climatiques

Plantations des arbres : hiver 2024/2025

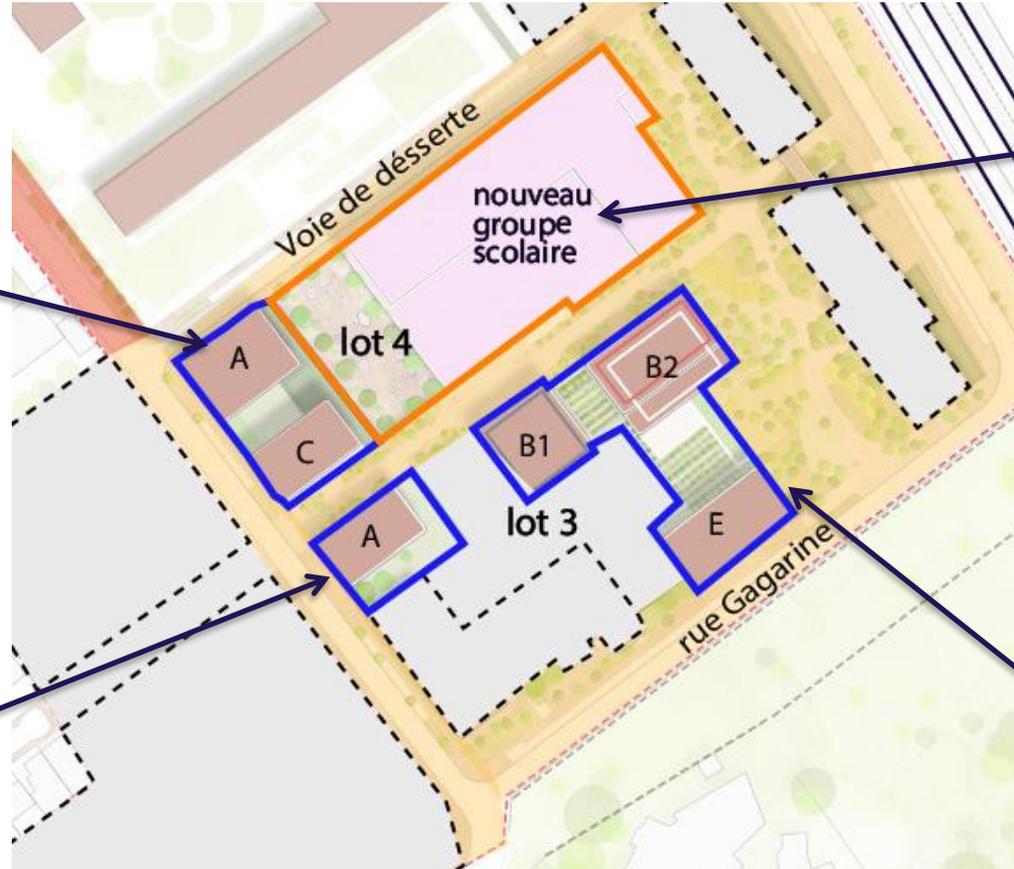
Avancement des lots

- lots livrés
- lots en travaux
- lots en conception
- lots non démarré

Avancement des travaux d'espaces publics

- aménagements qualitatifs réalisés
- voiries définitives, trottoirs, plantations en cours de réalisation
- pose des réseaux voiries provisoires

3. Secteur AP-HP



Lots 4A et 4C – Promoteur Lamotte
103 Logements en accession
 Conception en cours
 Travaux : 2025 – 2027

Lot 3A – Action Foncière Logement
20 logements locatifs
 Désignation de l'architecte en cours
 Travaux : 2026 – 2028

Nouveau groupe scolaire

Travaux : hiver 2024- printemps 2027
 Ouverture : septembre 2027

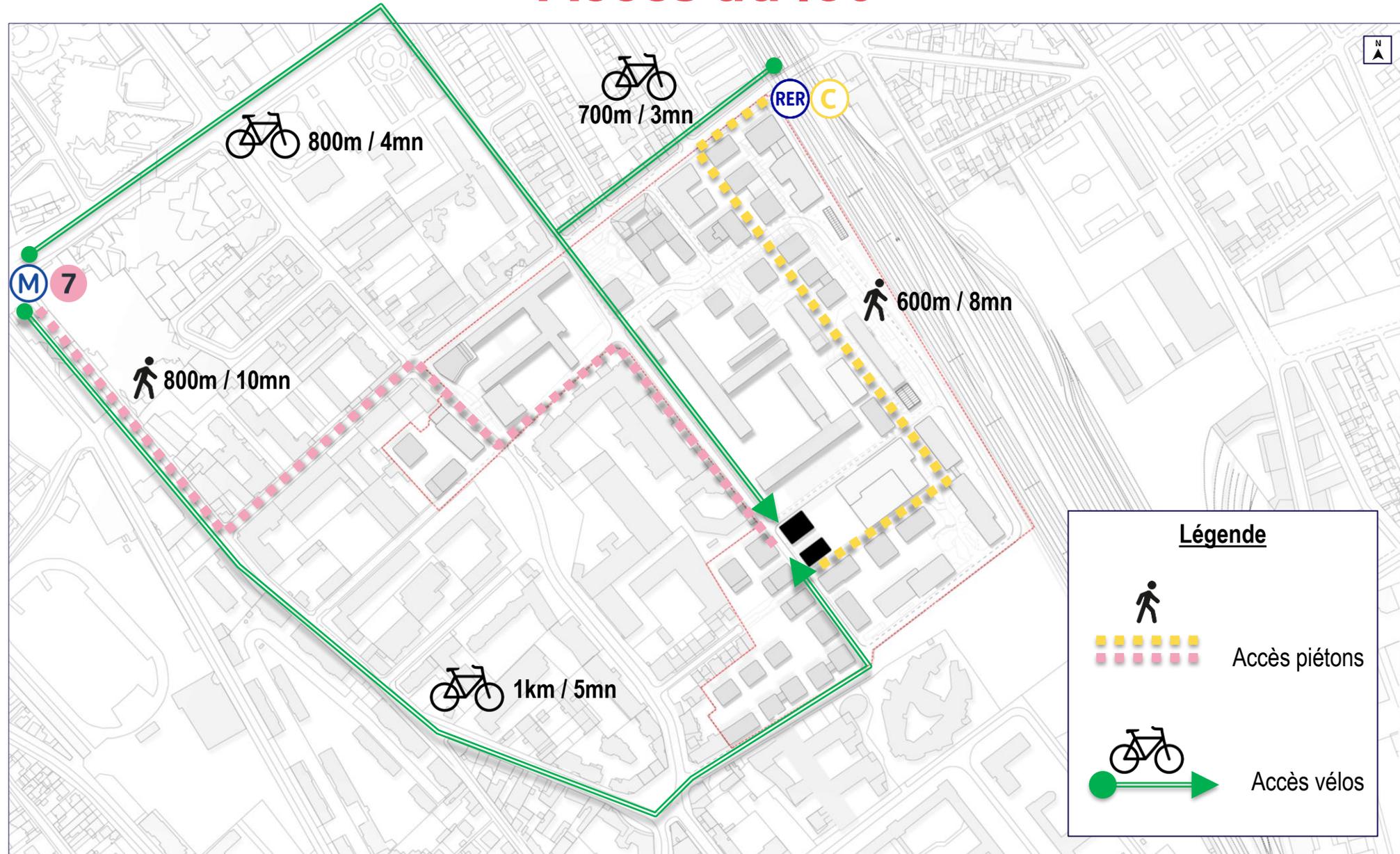
Lots 3B1 3B2 et 3E
40 logements sociaux
68 logements en accession
48 logements en Bail Réel Solidaire
Maison de quartier
 Conception en cours
 Travaux : 2026 – 2028

Avancement des lots		Avancement des travaux d'espaces publics	
	lots livrés		aménagements qualitatifs réalisés
	lots en travaux		voiries définitives, trottoirs, plantations en cours de réalisation
	lots en conception		pose des réseaux voiries provisoires
	lots non démarré		

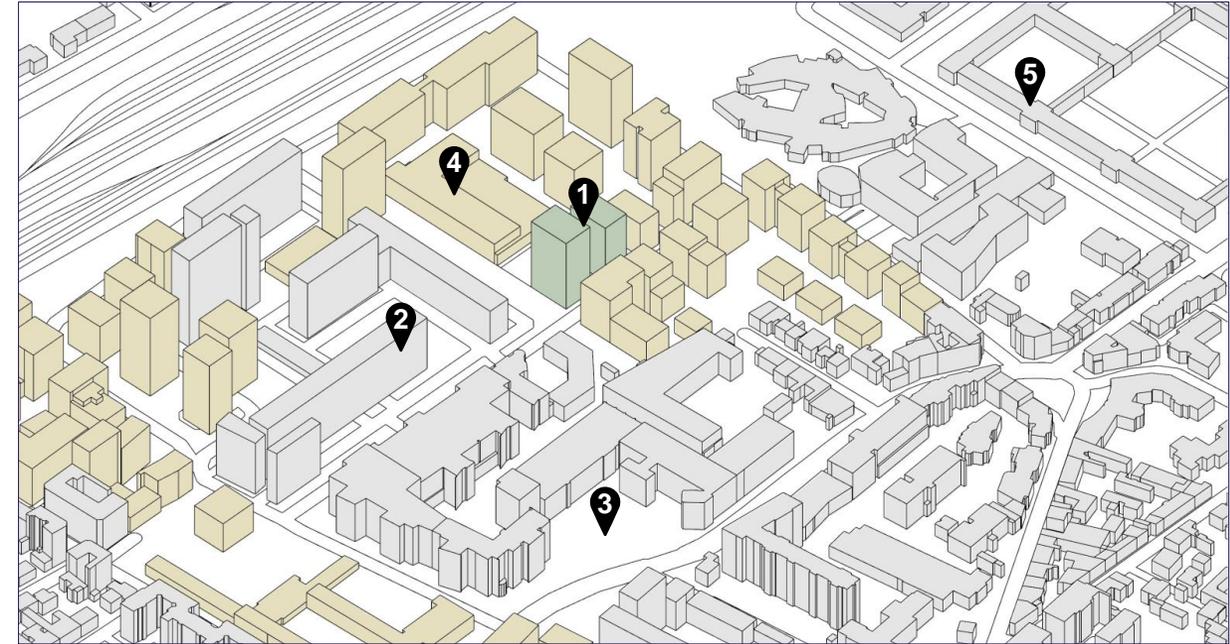
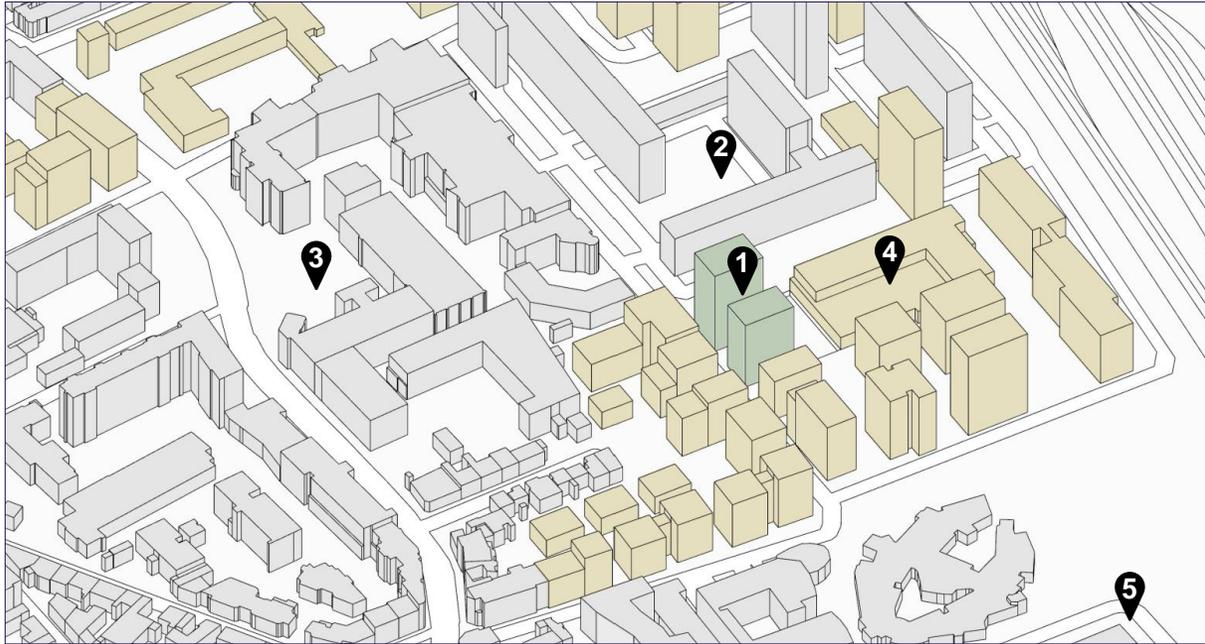
Annexes

Lots 4A-4C

Accès au lot



Insertion du lot



Légende

 Bâtiments Projet

 Bâtiments ZAC

 Bâtiments existants

 1 Lot 4A/4C

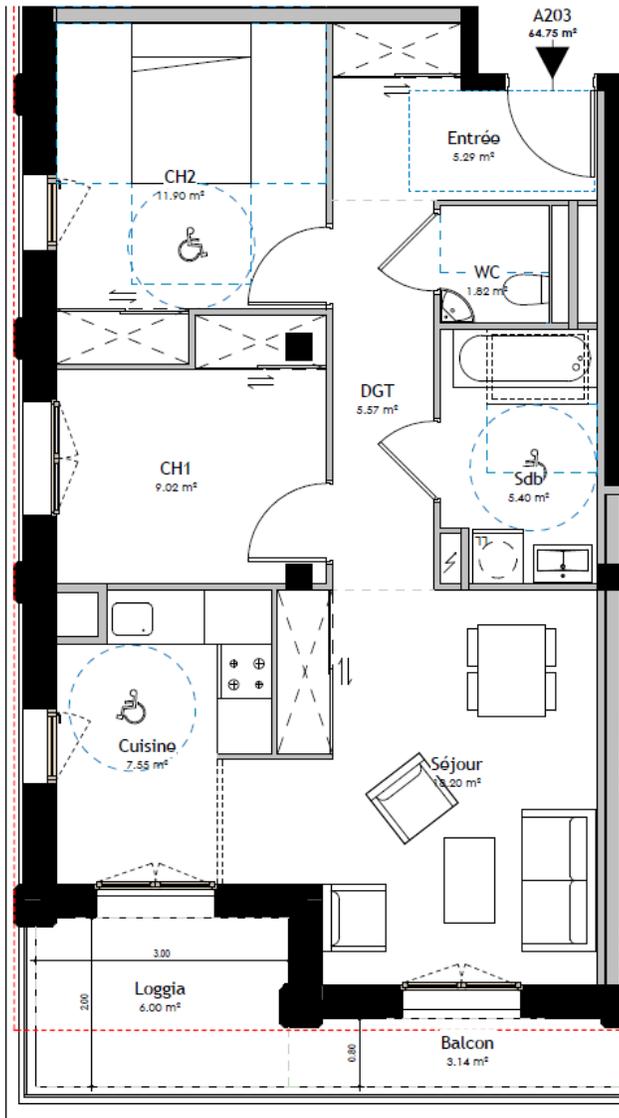
 2 Copropriété Raspail

 3 Manufacture des Œillets

 4 Groupe scolaire

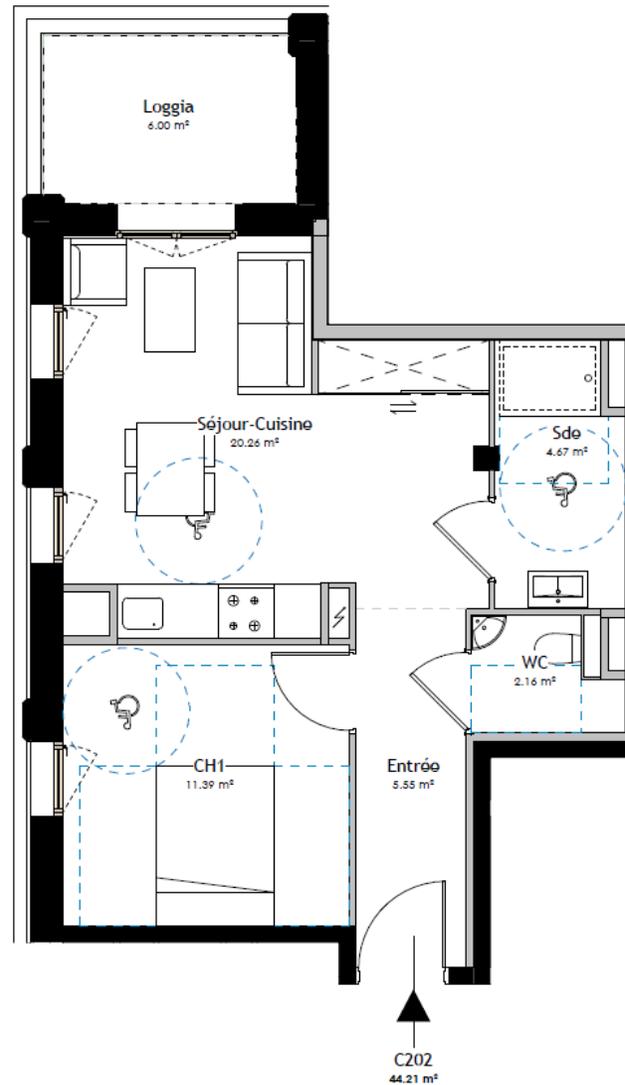
 5 Hôpital Charles Foix - Jean Rostand

Zoom sur la qualité des logements



T3

Entrée	5.29 m ²
DGT	5.57 m ²
WC	1.82 m ²
Sdb	5.40 m ²
CH1	9.02 m ²
CH2	11.90 m ²
Cuisine	7.55 m ²
Séjour	18.20 m ²
Total	64.74 m²

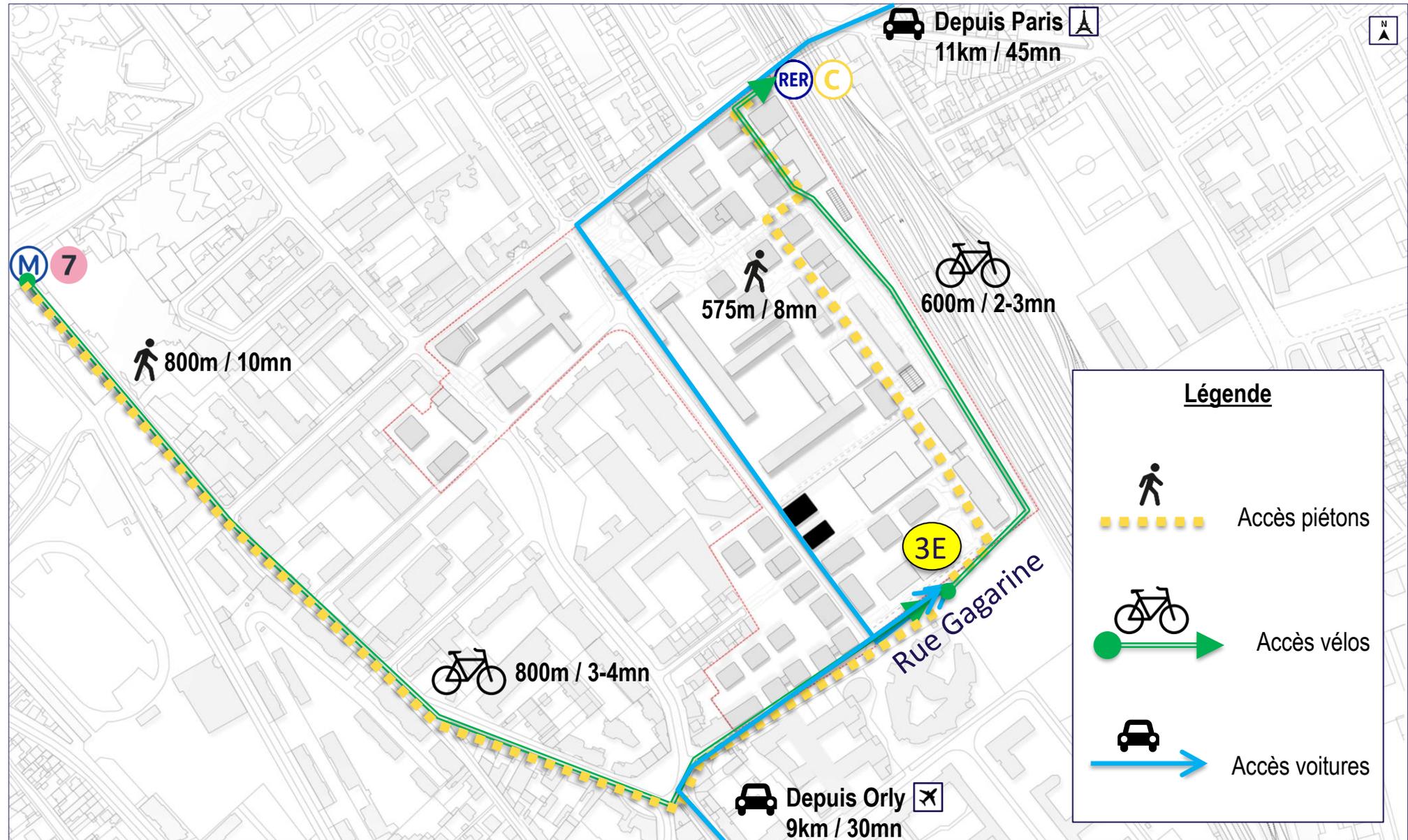


T2

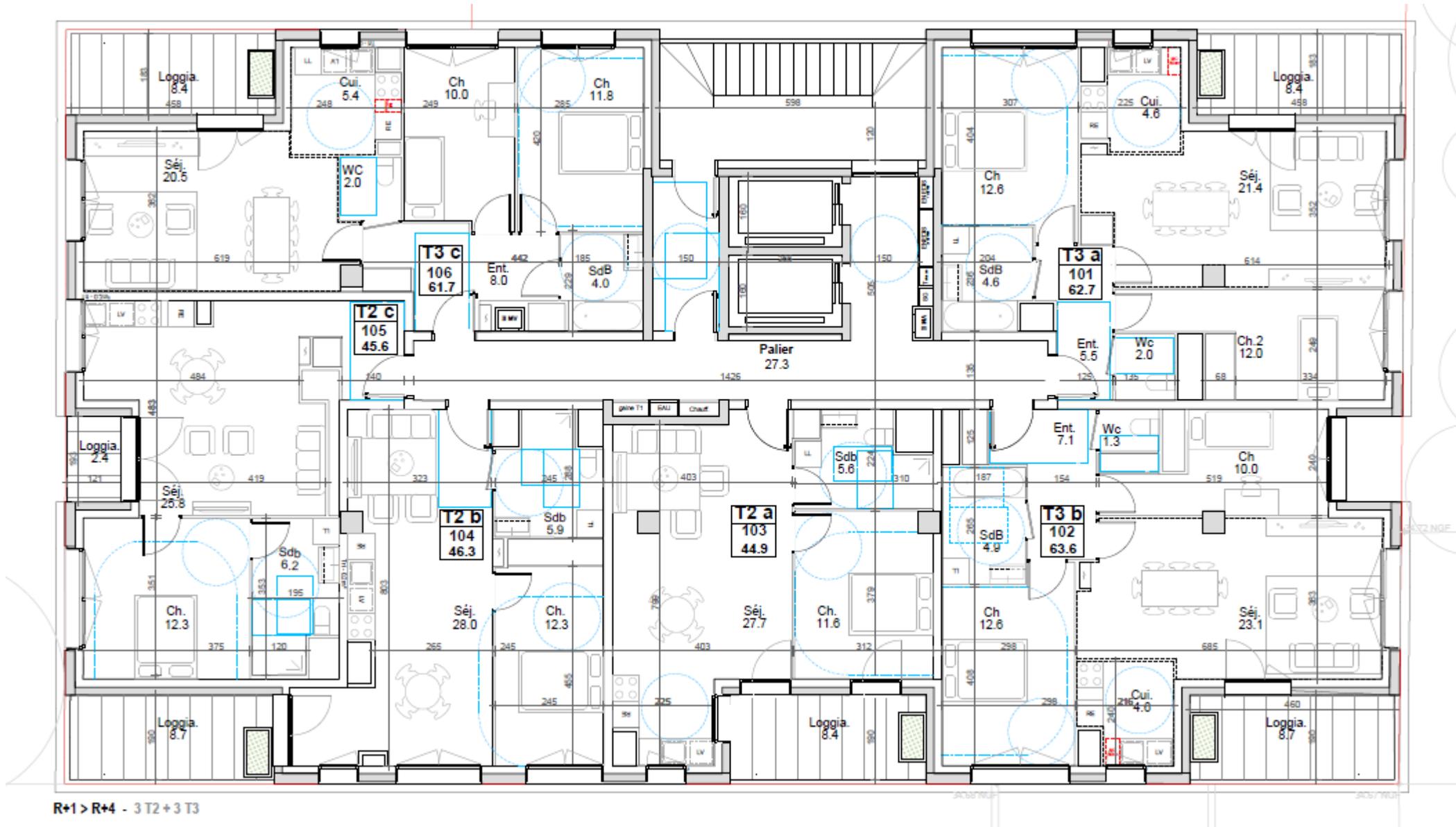
Entrée	5.55 m ²
WC	2.16 m ²
Sde	5.19 m ²
CH1	11.39 m ²
Séjour-Cuisine	19.92 m ²
Total	44.21 m²

Lot 3E

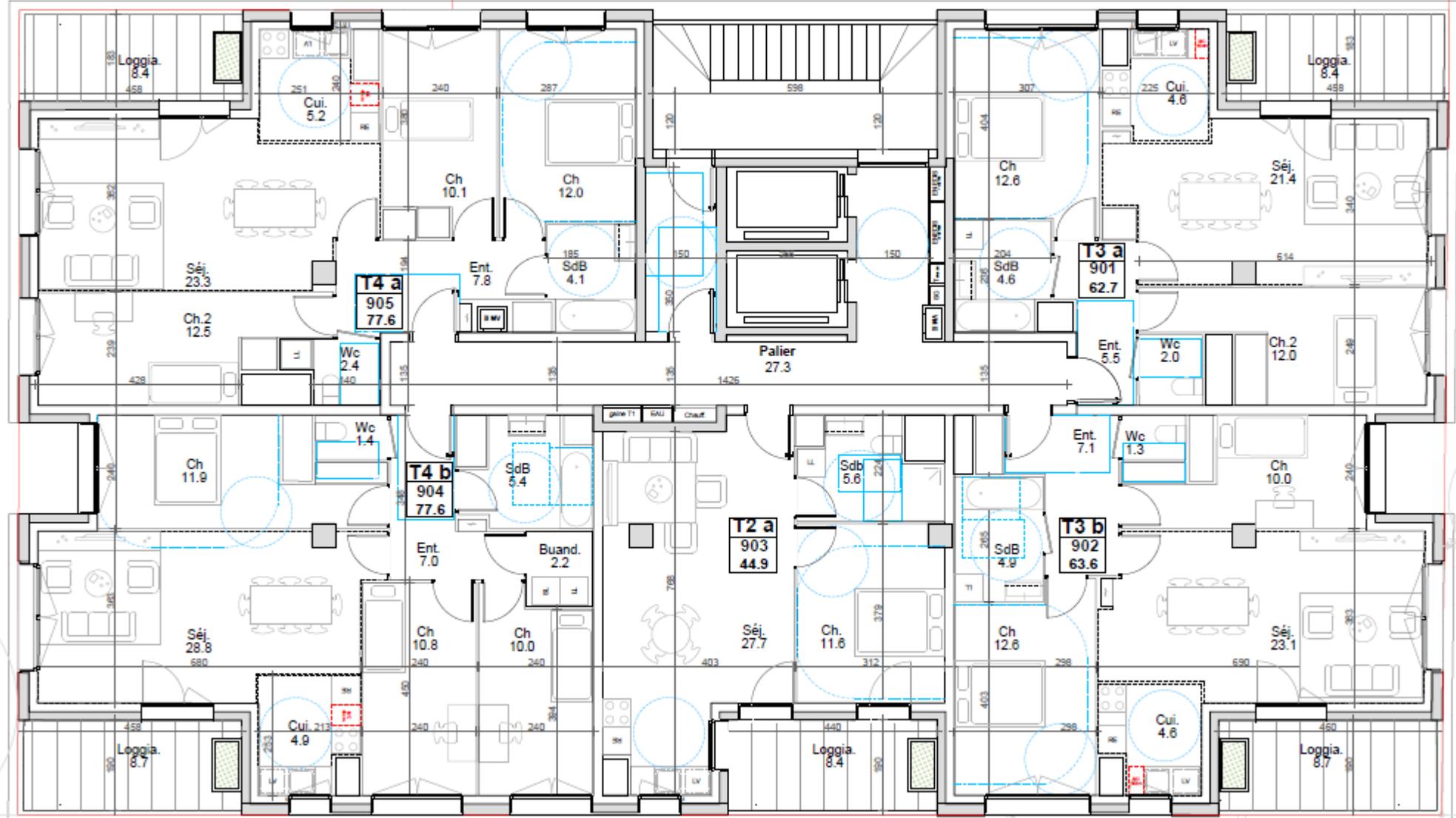
Accès au lot



Zoom sur la qualité des logements

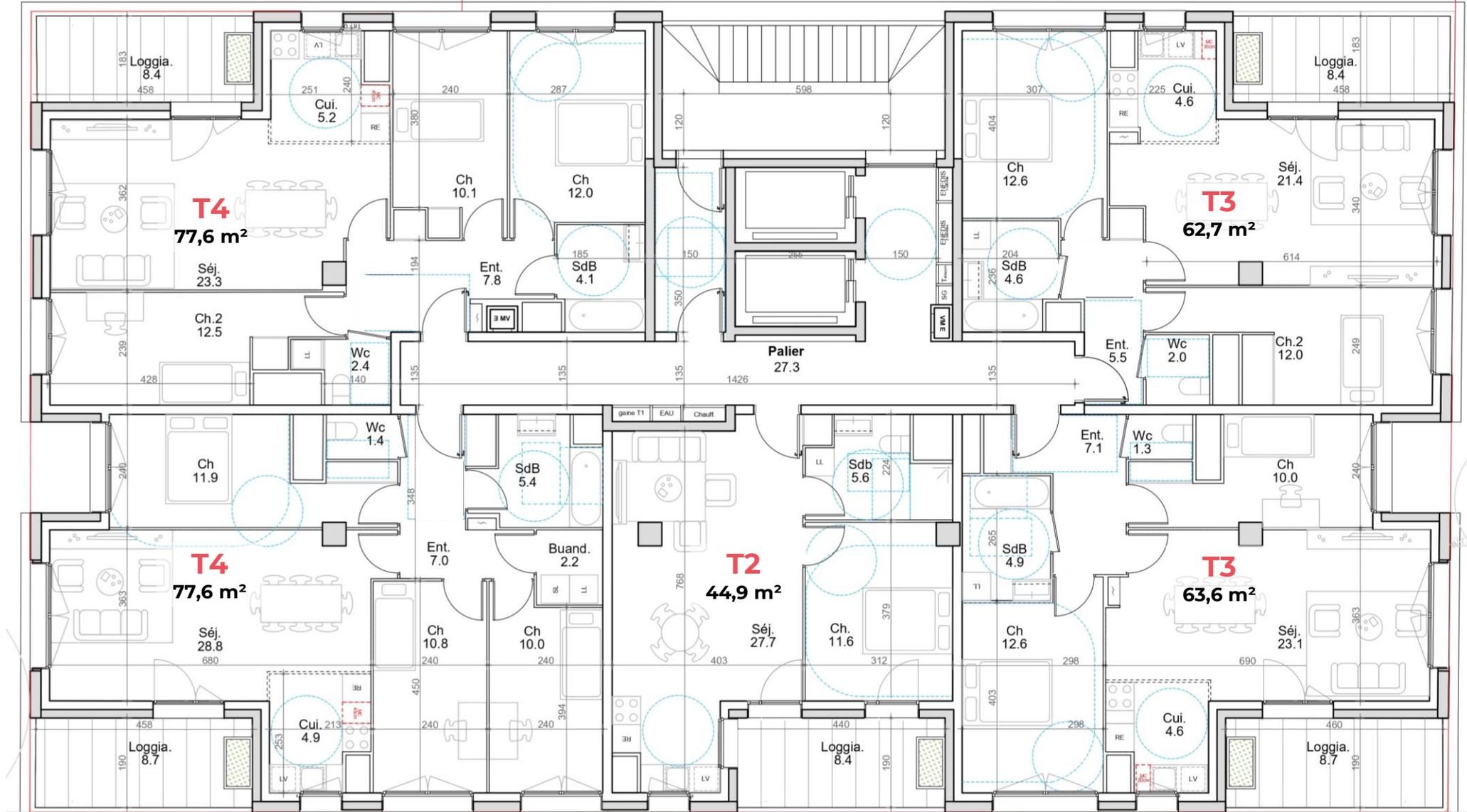


Zoom sur la qualité des logements



R+9 > R+14 - 1 T2 + 2 T3 + 2 T4

Zoom sur la qualité des logements



R+9 > R+14 - 1 T2 + 2 T3 + 2 T4

28/11/2024

INTERSECTEUR EPA ORSA/ Ville d'Ivry -sur-Seine

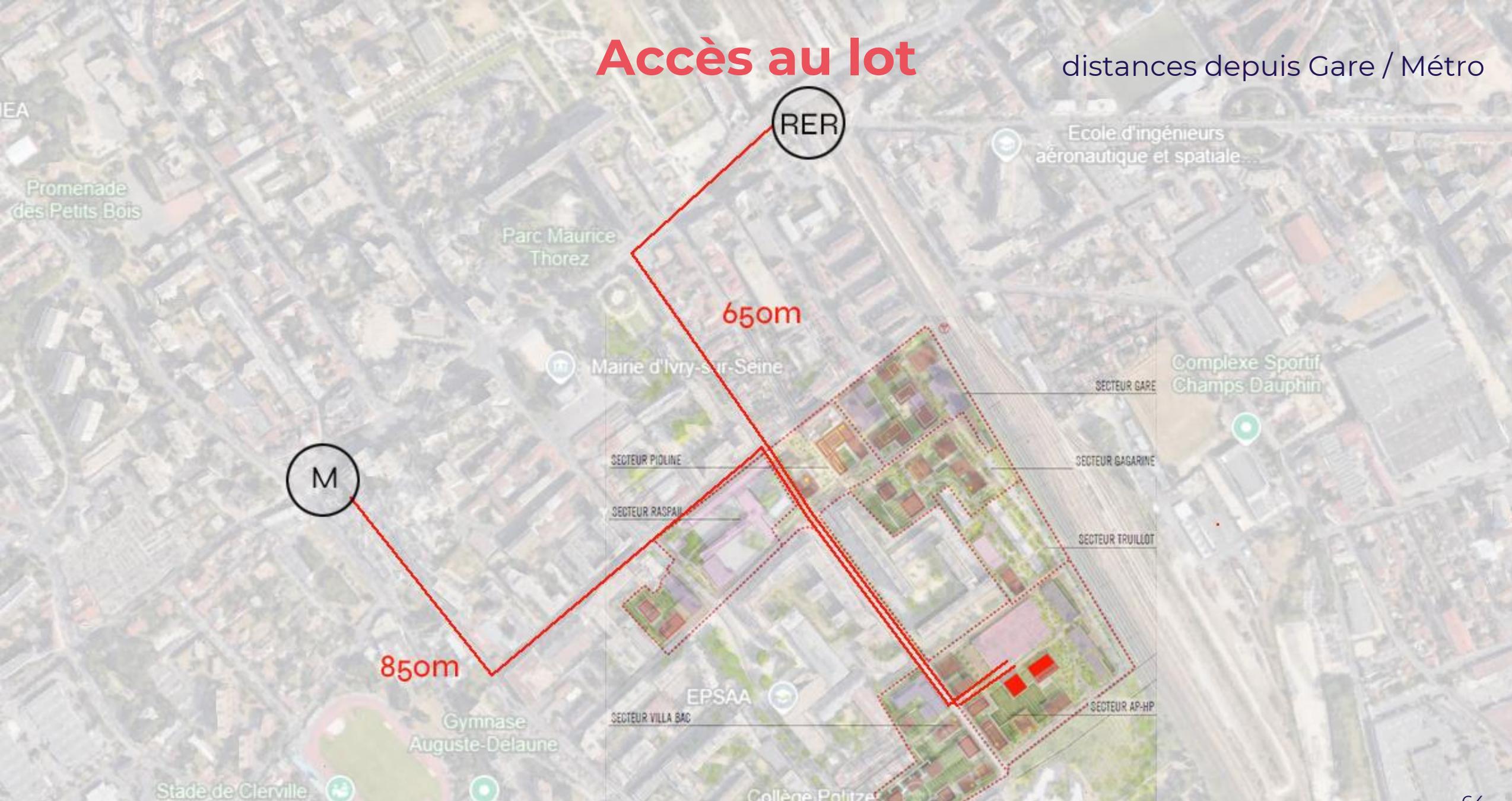
Volumétrie générale du lot



Lots 3B1-3B2

Accès au lot

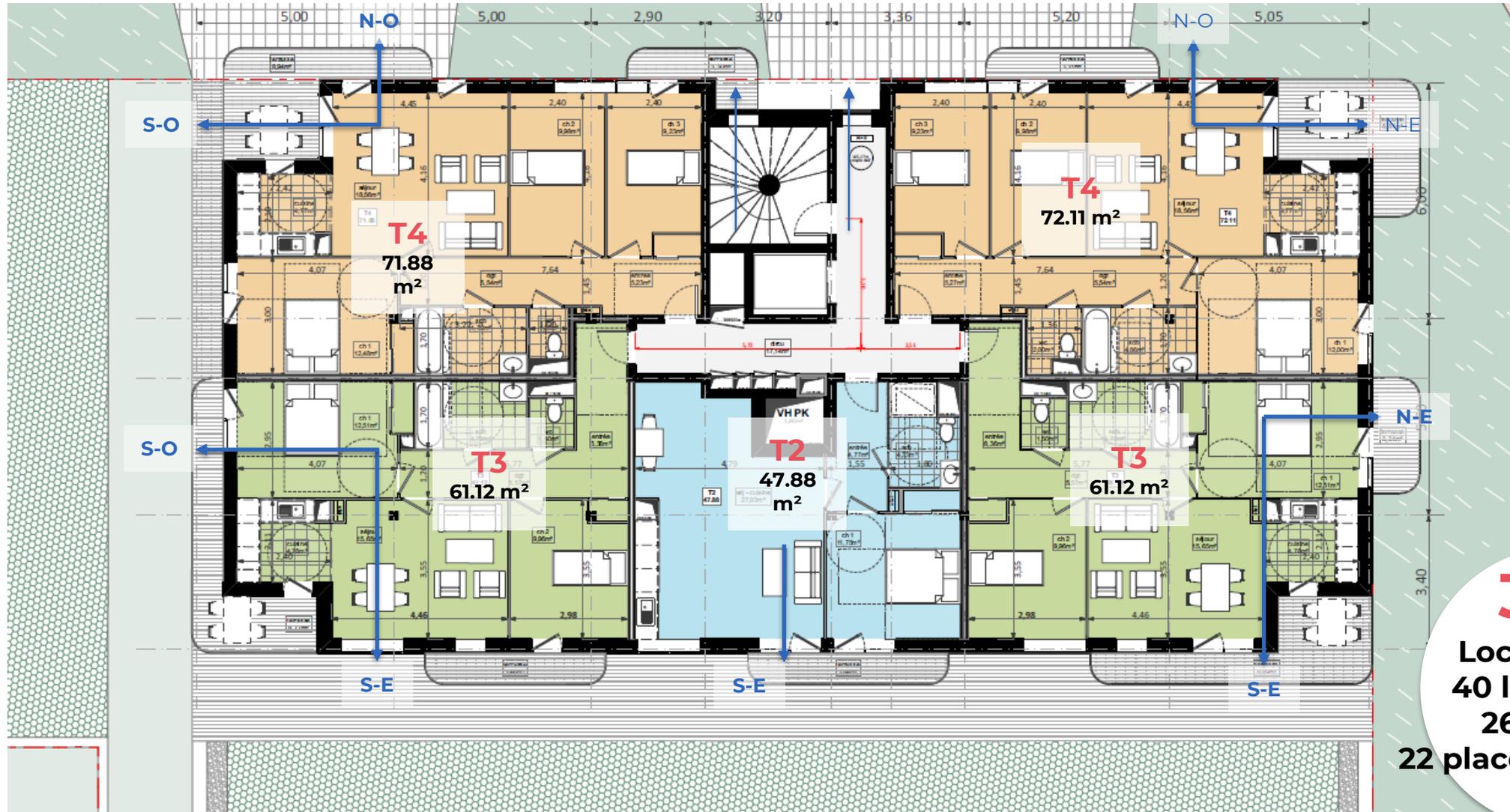
distances depuis Gare / Métro



Volumétrie générale du lot



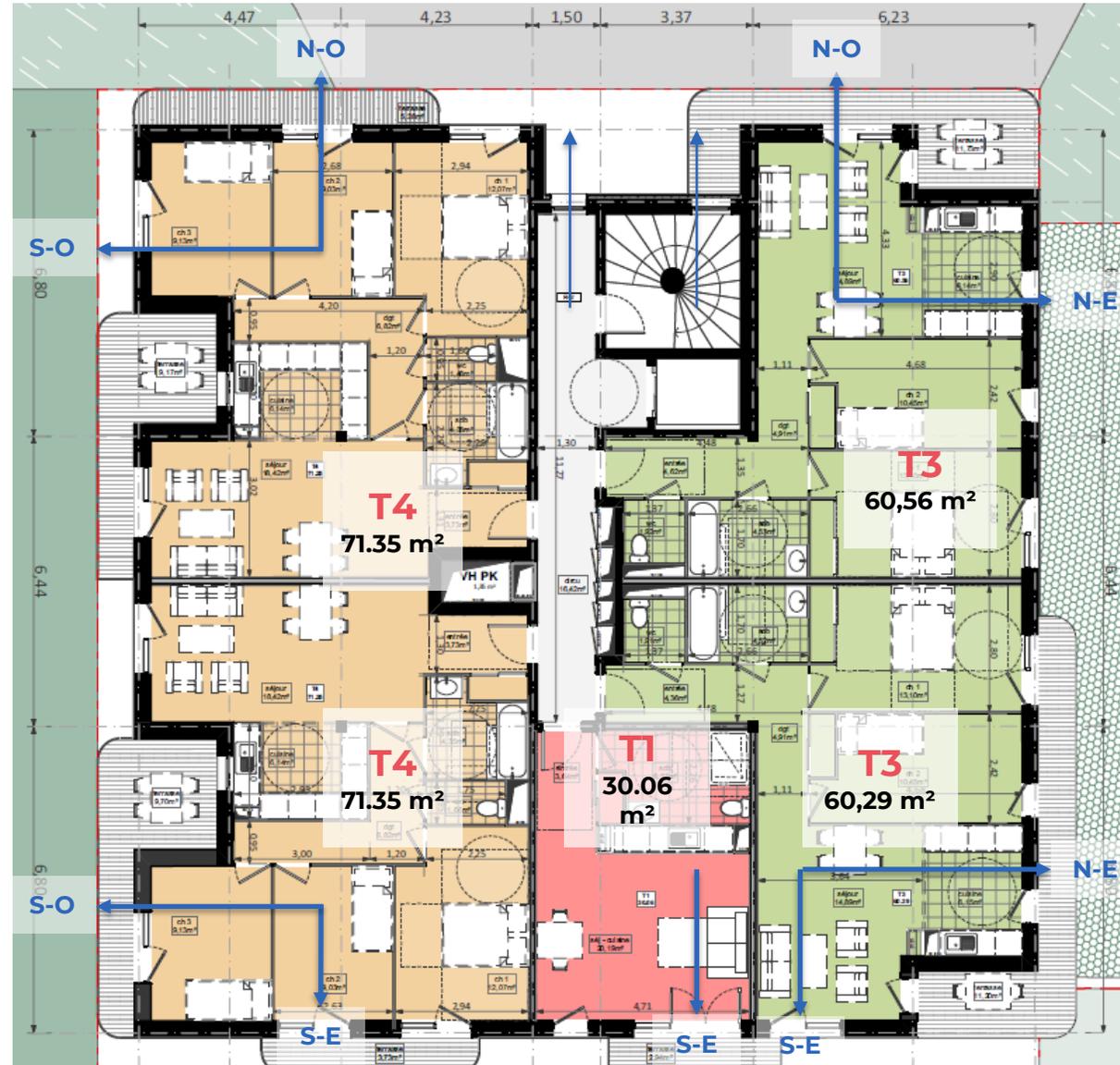
Zoom sur la qualité des logements



3B2
Locatif social
40 logements
2616,61 m²
22 places de parking

Zoom sur la qualité des logements

3B1
Accession BRS
42 logements
2538,05 m²
18 places de parking



Stratégie végétale et innovations

- toiture productive
- exploitation agricole
- citernes de récupération d'eau
- place de parking dédié à l'agriculteur
- accès ascenseur
- acrotères maçonnés protection au vent

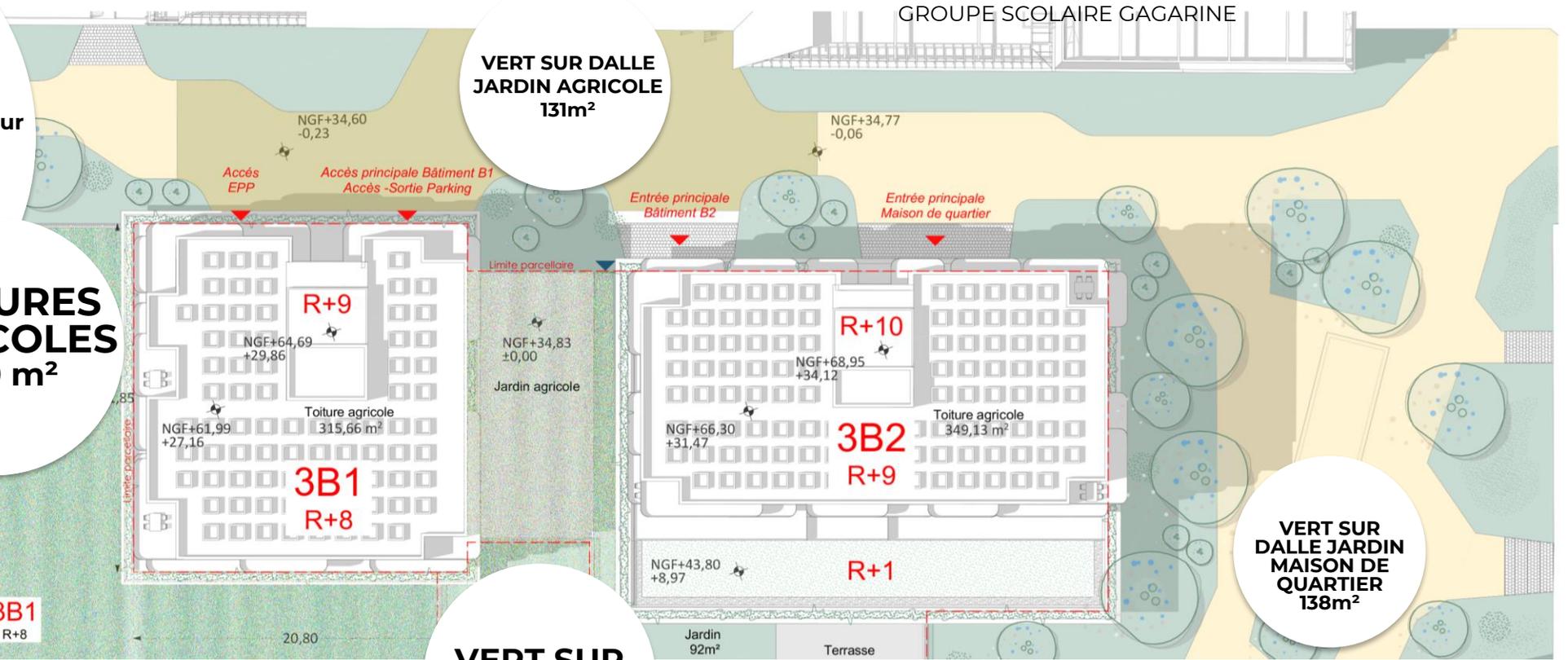
TOITURES AGRICOLES
650 m²

COEUR D'ILOT AGRICOLE
1528m²

VERT SUR DALLE JARDIN AGRICOLE
131m²

VERT SUR DALLE MAISON DE QUARTIER
138m²

VERT SUR DALLE
530m²



Lot 4B

Nouveau groupe scolaire – Plan masse

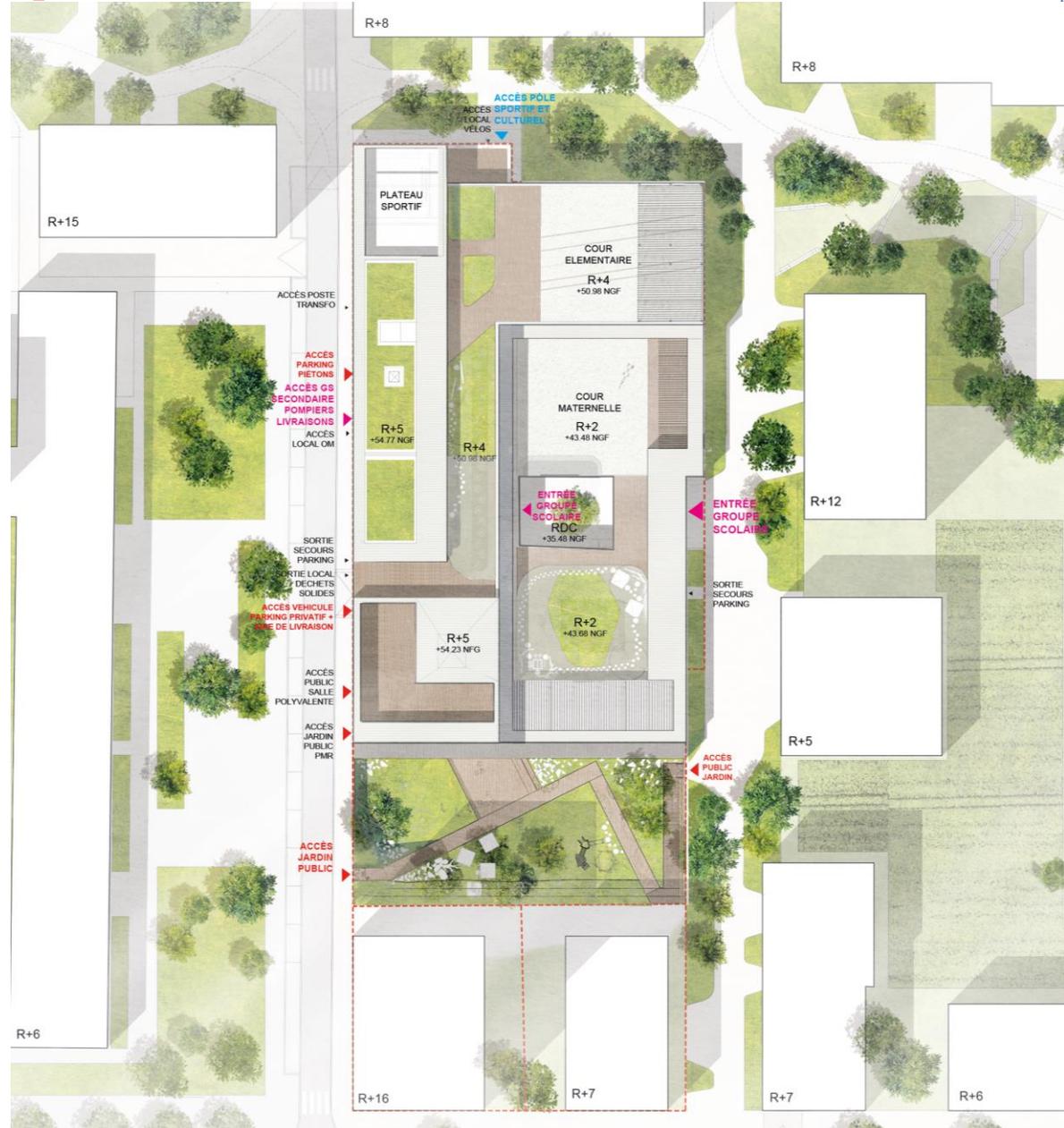


Programmation :

Groupe scolaire de 25 classes (maternelle et élémentaire) : 6 200 m²

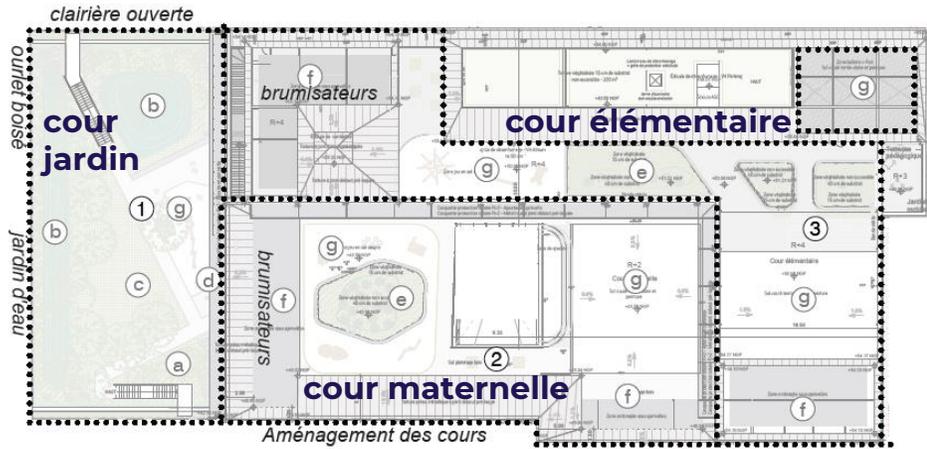
Gymnase : 1 900 m²

Parking en sous-sol : 105 places dont 80 places à destination des bâtiments de l'extension Truillot et 20 places à destination des lots 4A et 4C

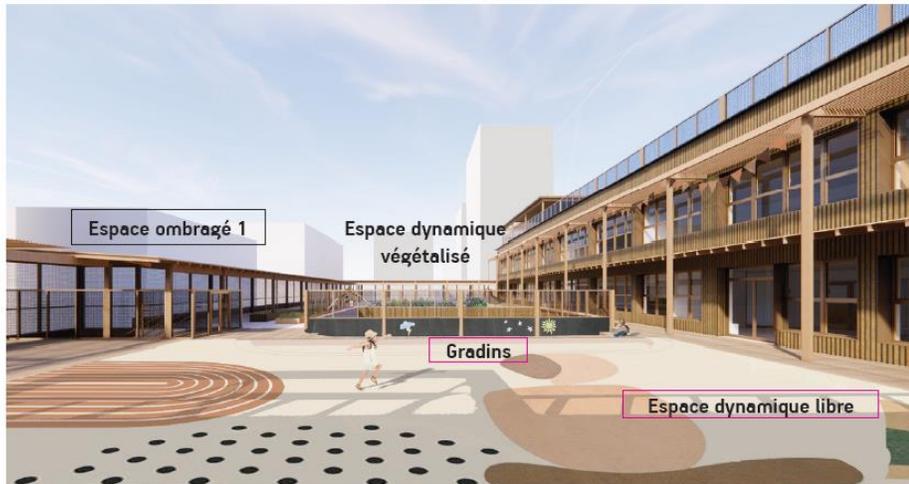


Nouveau groupe scolaire – Cour

- ① cour jardin rdj
- ② cour maternelle r+2
- ③ cour élémentaire r+4
- a Jardin sauvage
- b Jardin humide
- c Aire de jardinage
- d Jardin rocheux
- e Jardin en terrasse
- f Zone ombragée
- g Aire de jeux



Vue de la cour élémentaire avec la pergola sud-est



Vue de la cour maternelle



Vue de la cour élémentaire – bande plantée

Nouveau groupe scolaire – Cour-Jardin

Strate herbacée



Strate arbustive



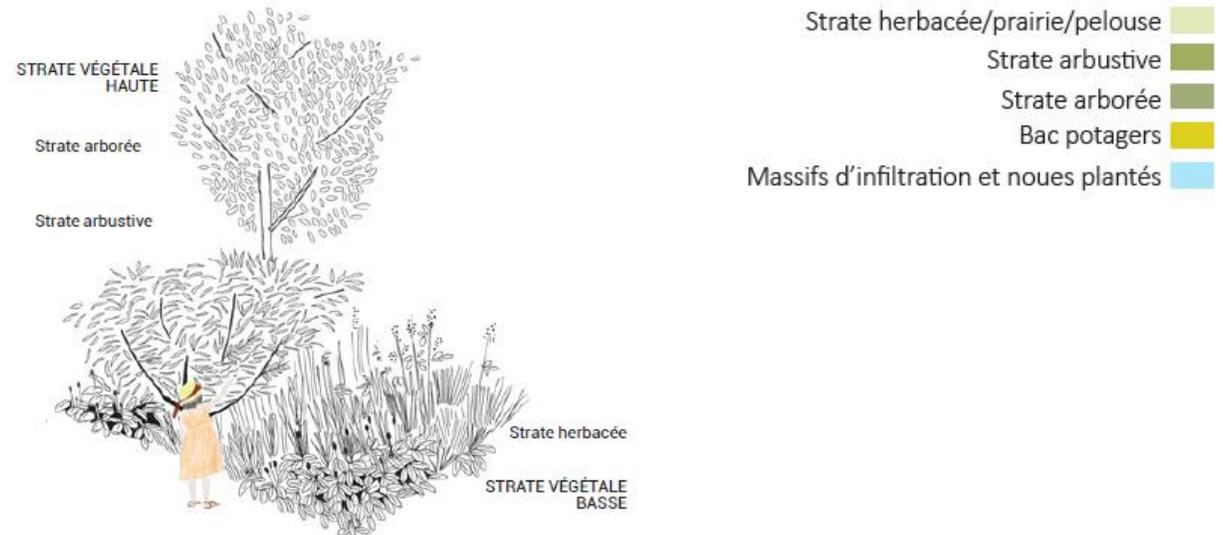
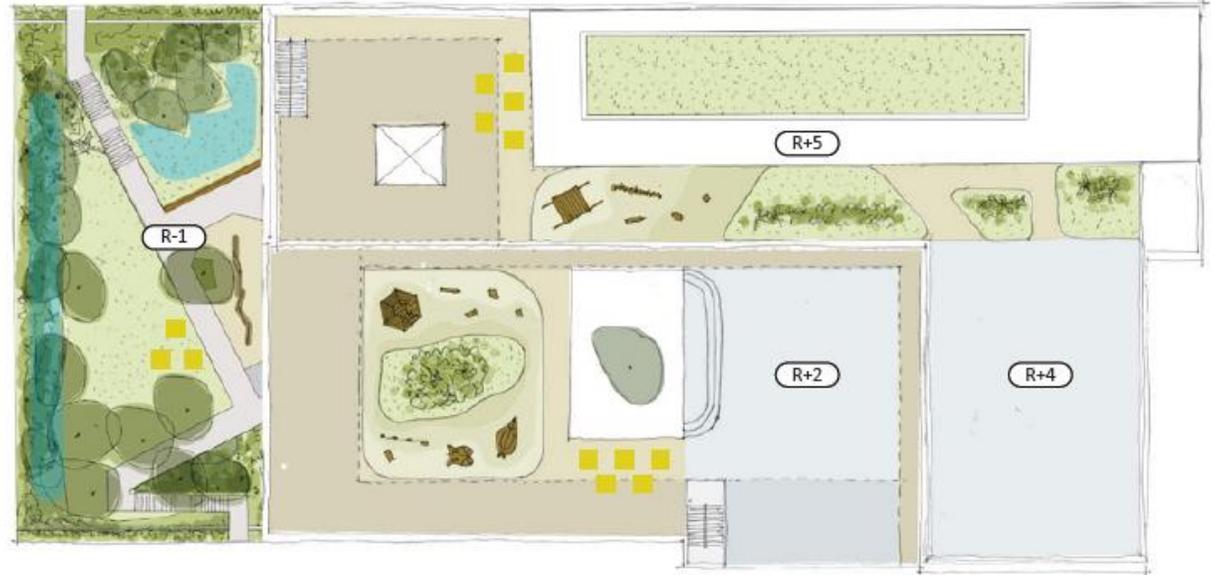
Strate arborée



Bac potagers



Massifs d'infiltration et noues plantés



Nouveau groupe scolaire – Calendrier

Démarrage des travaux : janvier 2025

Aménagements du groupe scolaire : mai-juillet 2025

Ouverture du nouveau groupe scolaire : septembre 2027