



Agrocité Gagarine - Truillot

Réunion Publique

03/12/2024

IVRY
s/SEINE

grandparis
aménagement

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

Coop'Ivry
Habitat





Ordre du jour

1. Actualités ZAC

- Actualités secteur Gare et Truillot
- Actualités secteur AP-HP

2. Présentation des lots 3B1-3B2-3E

- Introduction commune
- Présentation des lots 3B1 3B2
- Présentation du lot 3E

3. Présentation des lots 4A-4C

2



1. Actualités ZAC

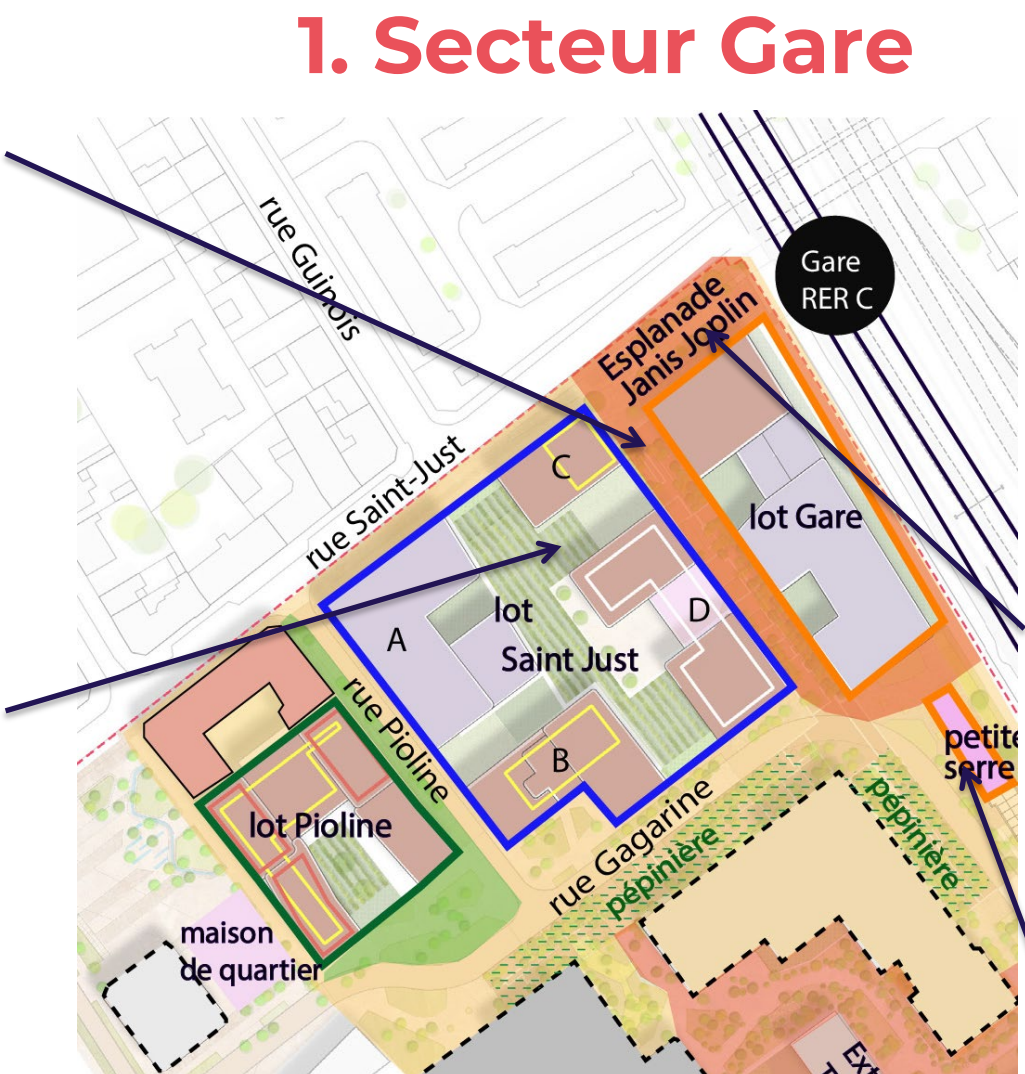
Secteurs Gare et Truillot



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		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		

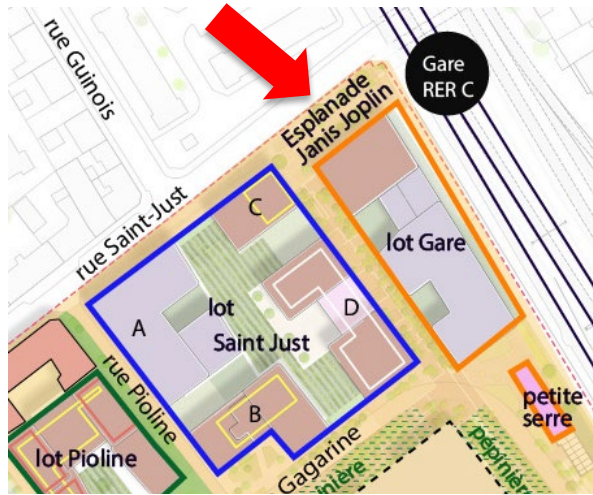


Esplanade Janis Joplin (espaces publics)
 Travaux : hiver 2024/2025 – été 2025



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

Esplanade Janis Joplin



**Accès RER C
Direction Paris**

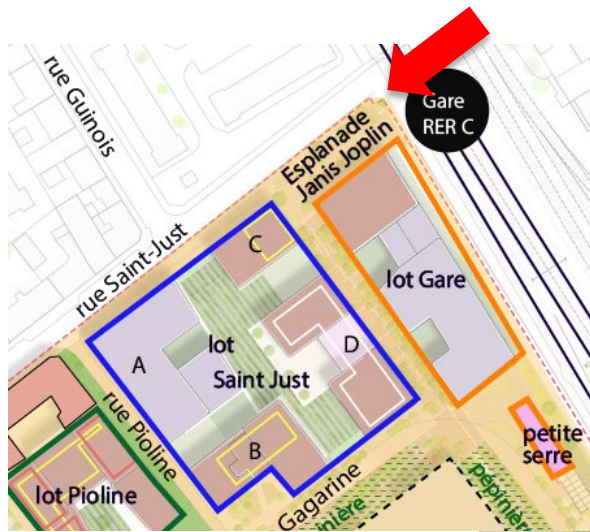
Lot Gare

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**

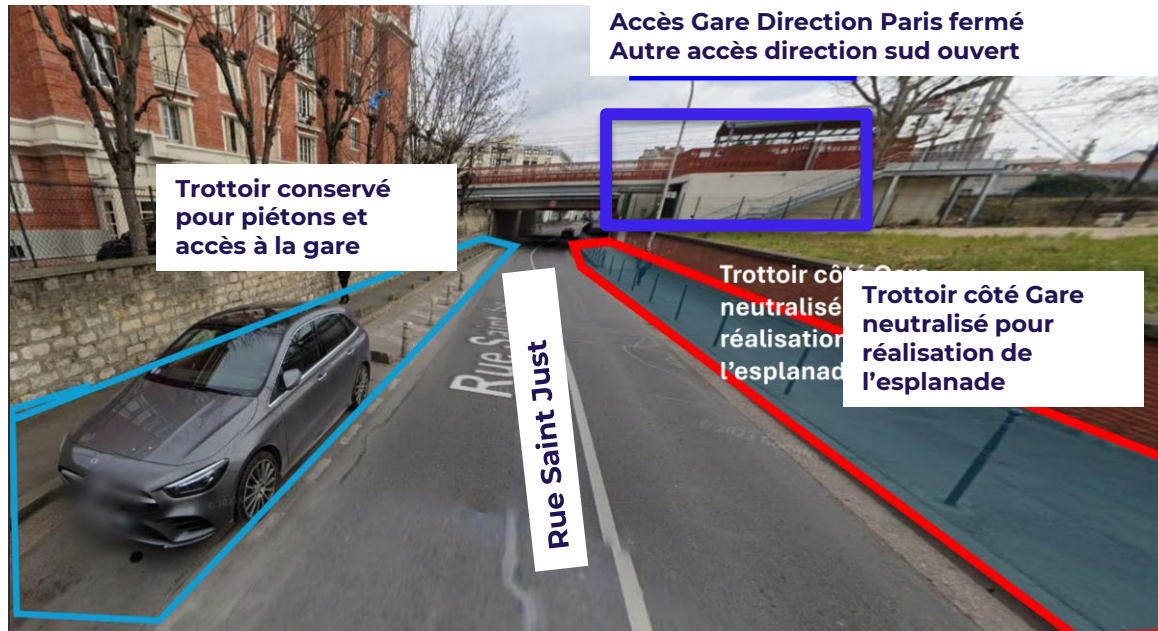
Circulation automobile

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)

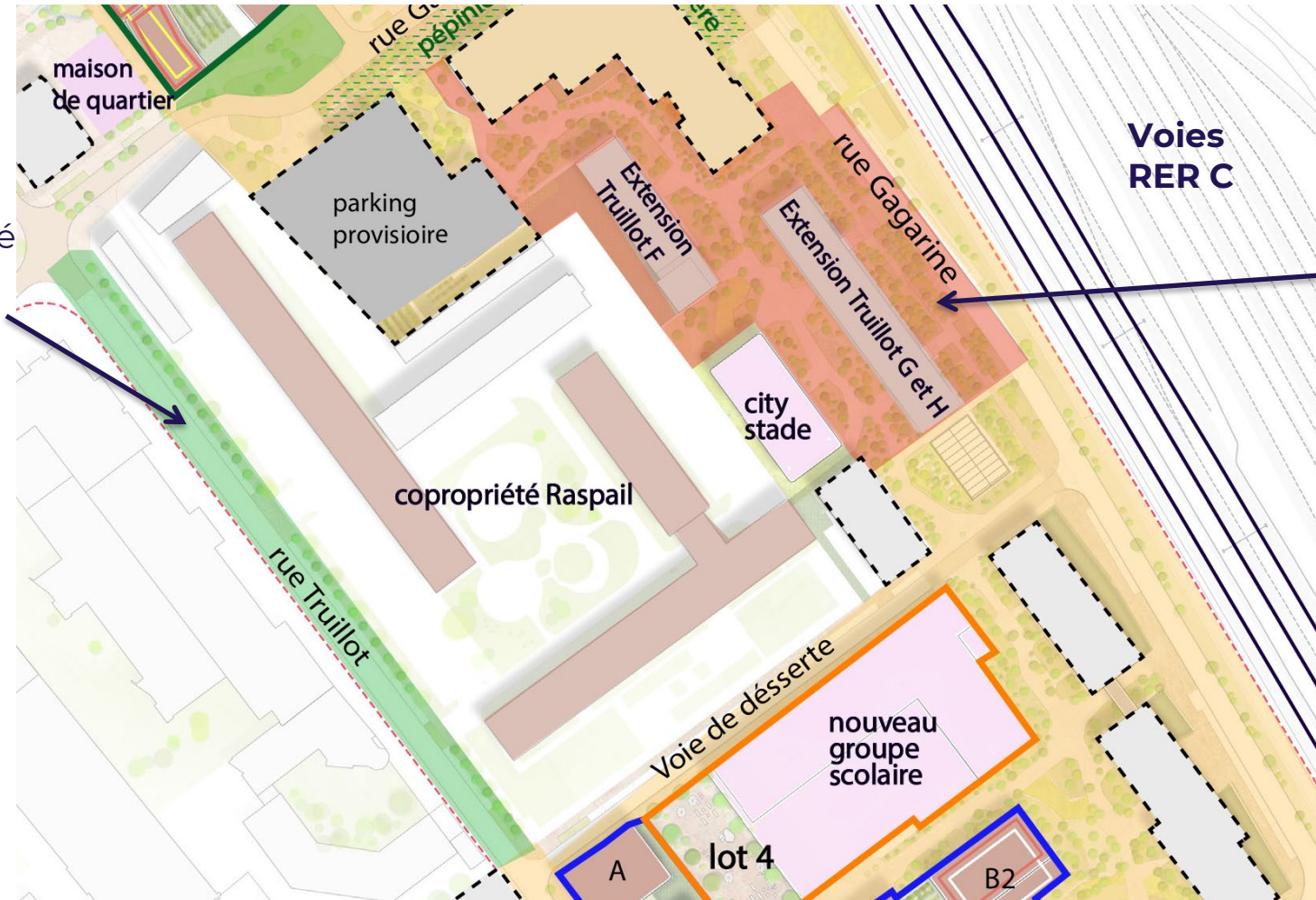
=> A noter : Les plantations seront réalisées à l'hiver 2025/2026

2. Secteur Truillot

Travaux de finition rue Truillot (Coté Copro Raspail)

Réalisation des trottoirs, voiries définitives : Achevé

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 fin février 2025

Plantations des arbres : hiver 2024/2025

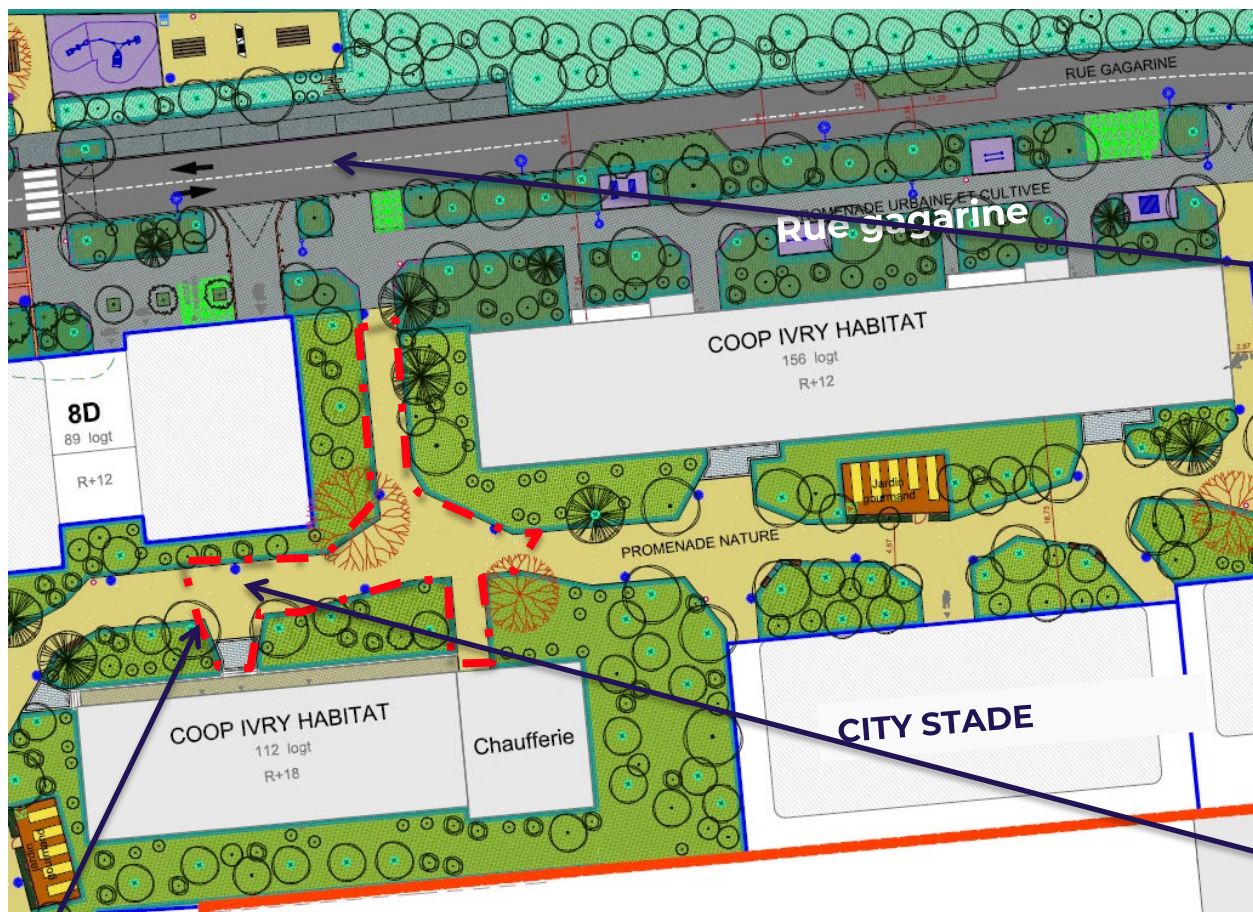
Avancement des lots

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

Avancement des travaux d'espaces publics

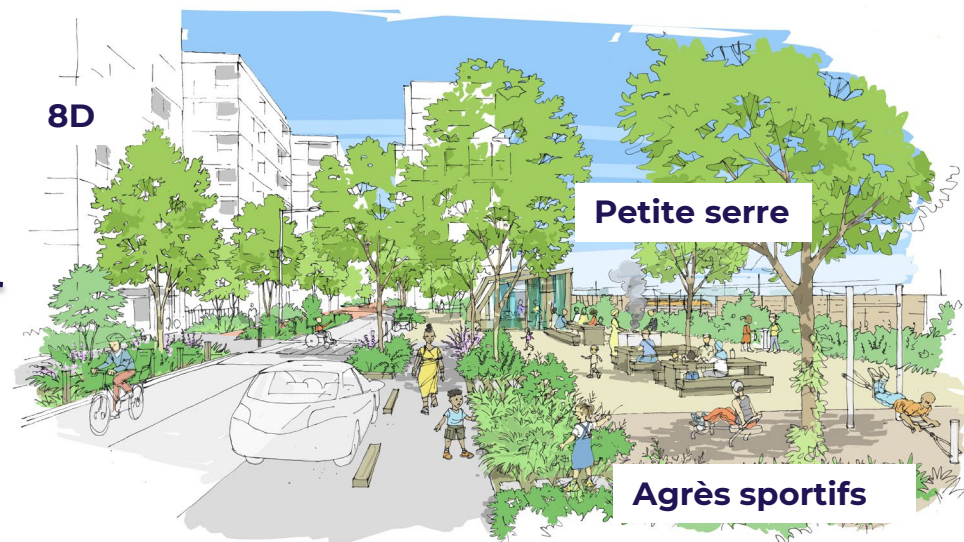
- aménagements qualitatifs réalisés
- voiries définitives, trottoirs, plantations en cours de réalisation
- pose des réseaux voiries provisoires

Travaux des abords de l'extension Truillot



Une zone restera à traiter une fois les concessionnaires des réseaux, eau et gaz intervenus

➤ Objectif : fin des travaux pour mi-février 2025



Adresse email Chantier

**Si vous avez des questions ou des remarques sur le chantier,
n'hésitez pas à nous envoyer un email à :**

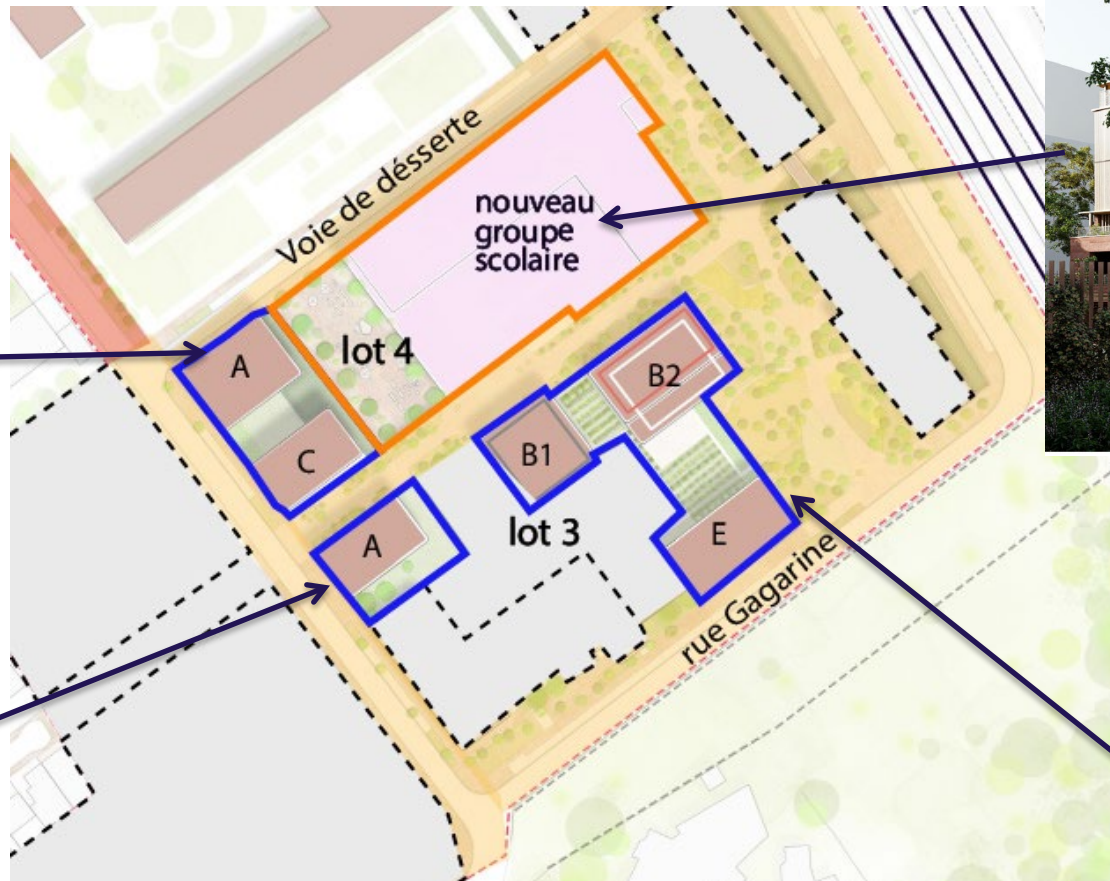
chantiergagarine@grandparisamenagement.fr

Secteur AP-HP

3. Secteur AP-HP



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



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

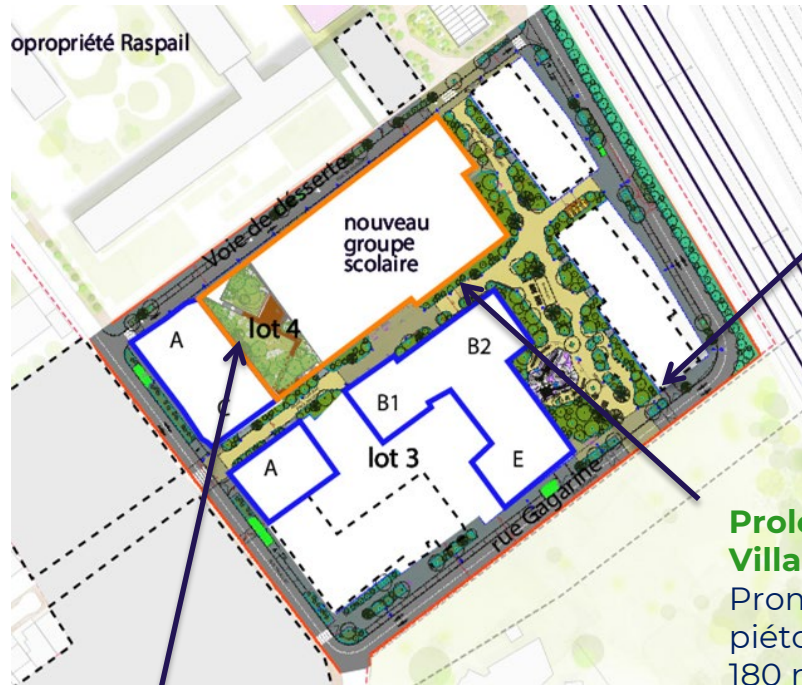
Avancement des lots

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

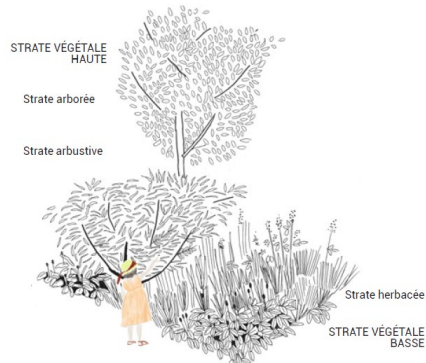
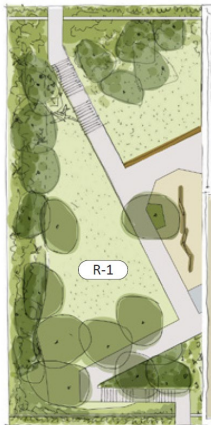
Avancement des travaux d'espaces publics

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

3. Secteur AP-HP – espaces publics



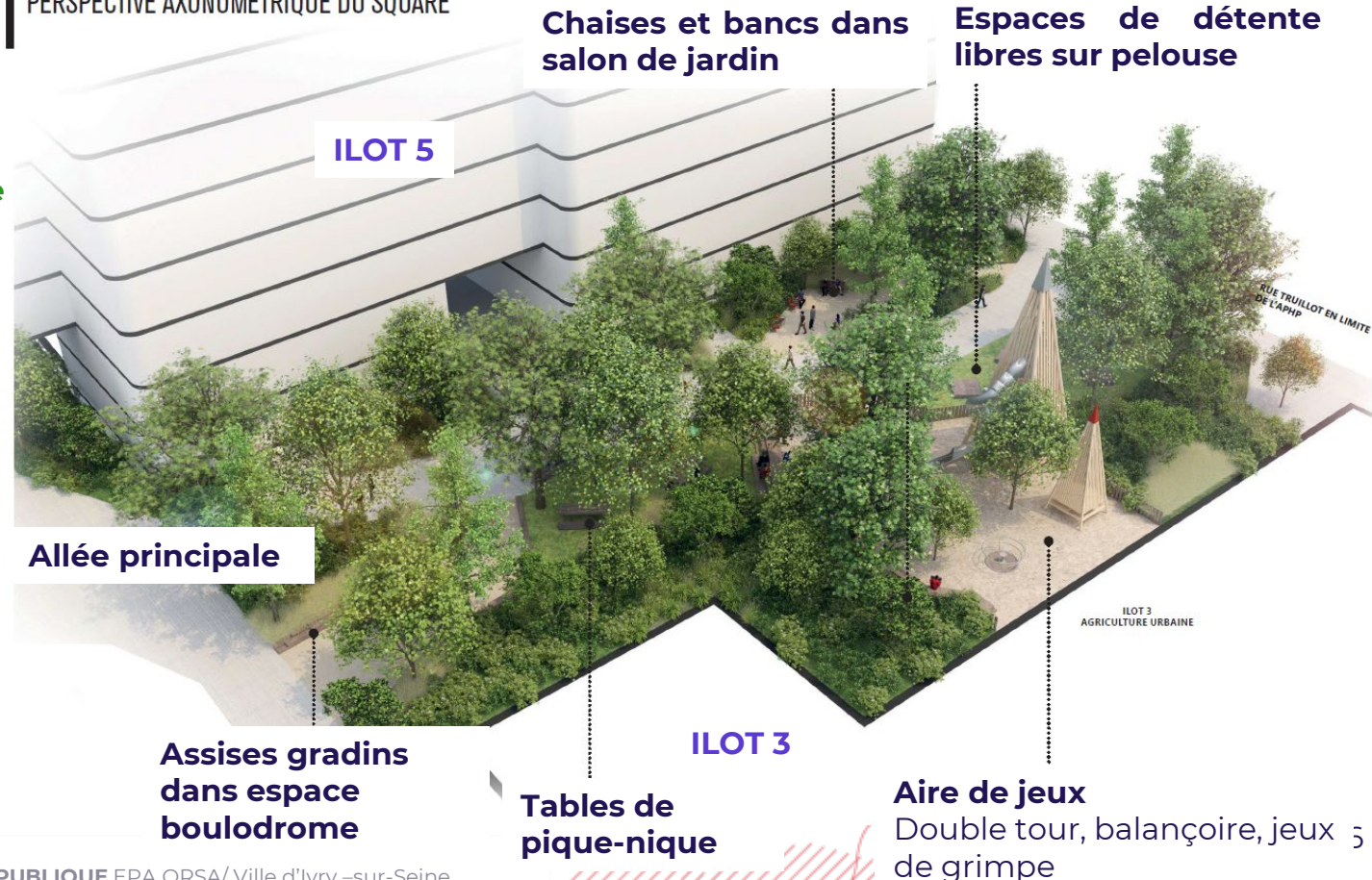
Jardin nouveau groupe scolaire 885 m²
Ouvert au public hors temps scolaires *



Square (environ 2 000 m²)

- Aire de jeux clôturée
- Terrain de pétanque
- Salon de jardin fleuri pour la détente
- Diversité d'assises (banquettes, gradins, chaises et bancs)
- Tables de pique-nique
- Fontaine à boire

PERSPECTIVE AXONOMÉTRIQUE DU SQUARE





2- 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

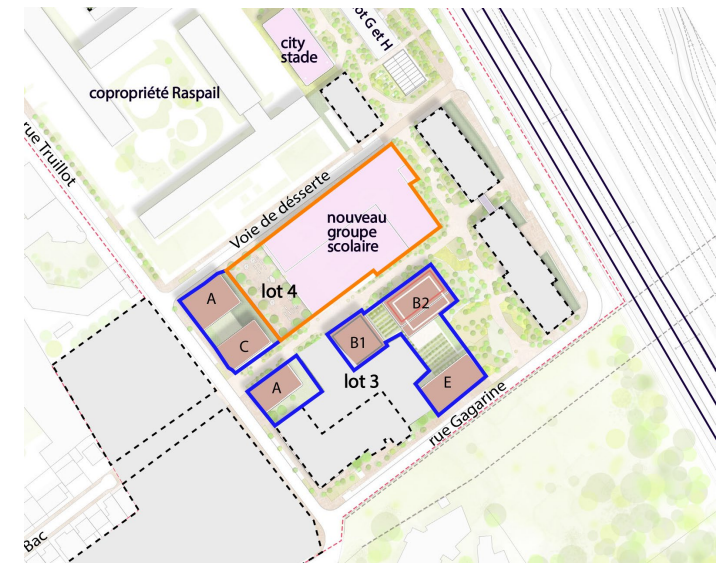
MAISON DE QUARTIER

VERT PRIVE

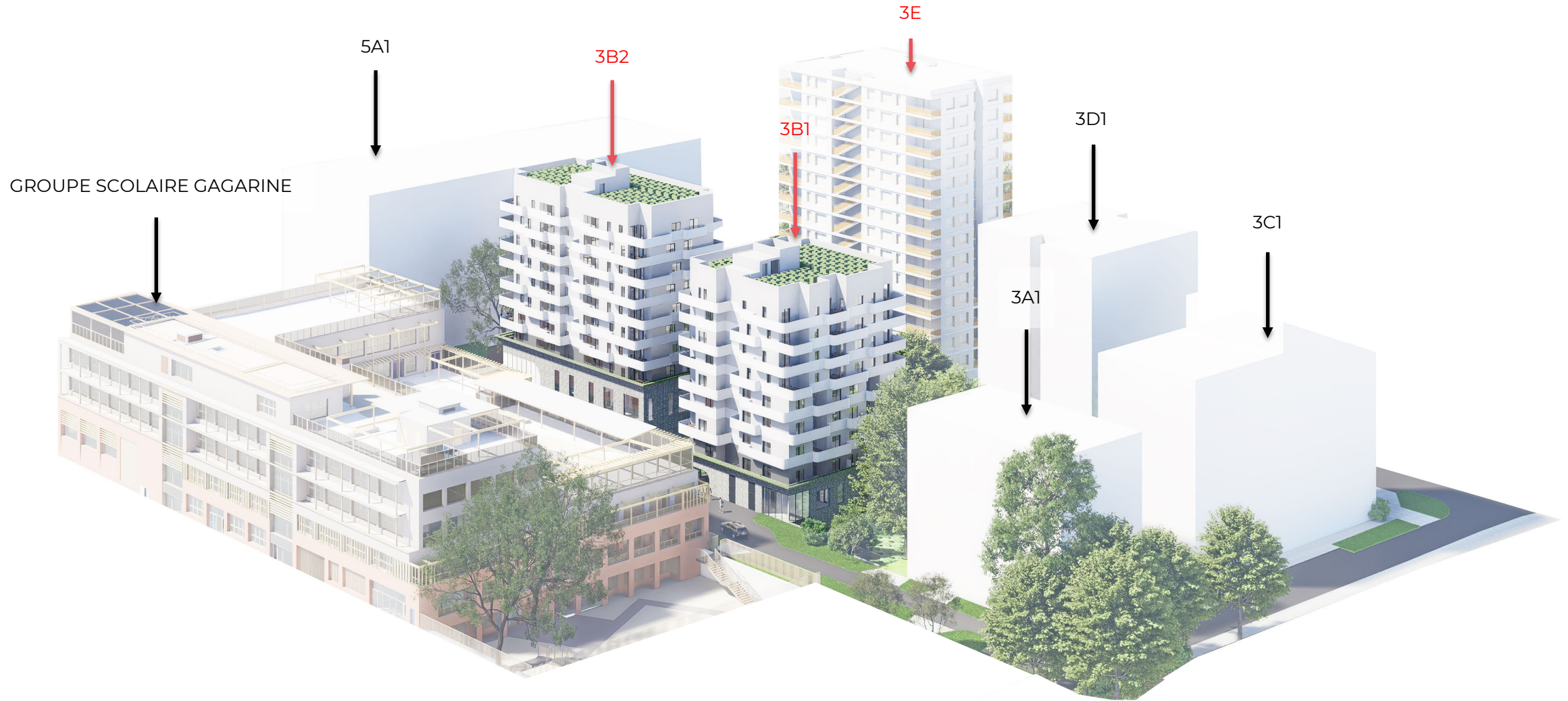
PLEINE TERRE

SUR DALLE

AGRICULTURE URBAINE



Insertion des lots 3B1 3B2 3E



Programmation des lots 3B1 3B2 3E

3B2

40 logements locatifs sociaux
Du T1 au T5
+ 780 m² maison de quartier

3B1

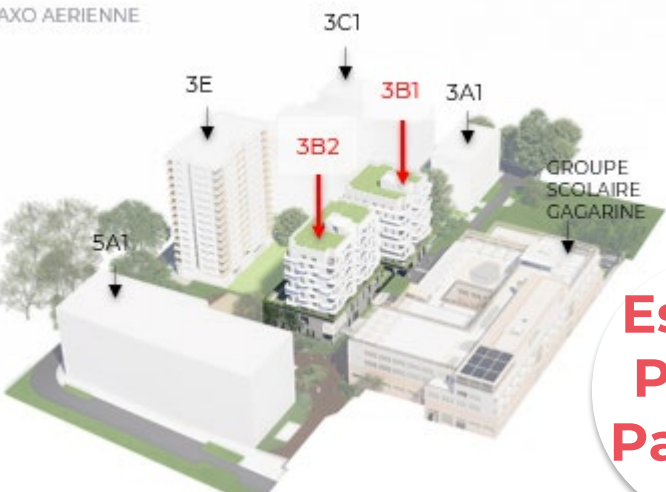
42 logements en Bail Réel Solidaire et
en accession à la propriété
Du T1 au T5

3E

74 logements en Bail Réel Solidaire et
en accession à la propriété
Du T1 au T5



Présentation des lots 3B1 et 3B2



Programmation du lot

Accès véhicules

Accès piéton

Accès vélo

Espace Public Partagé
31 m²

3B1
Accession BRS
42 logements
2538 m²

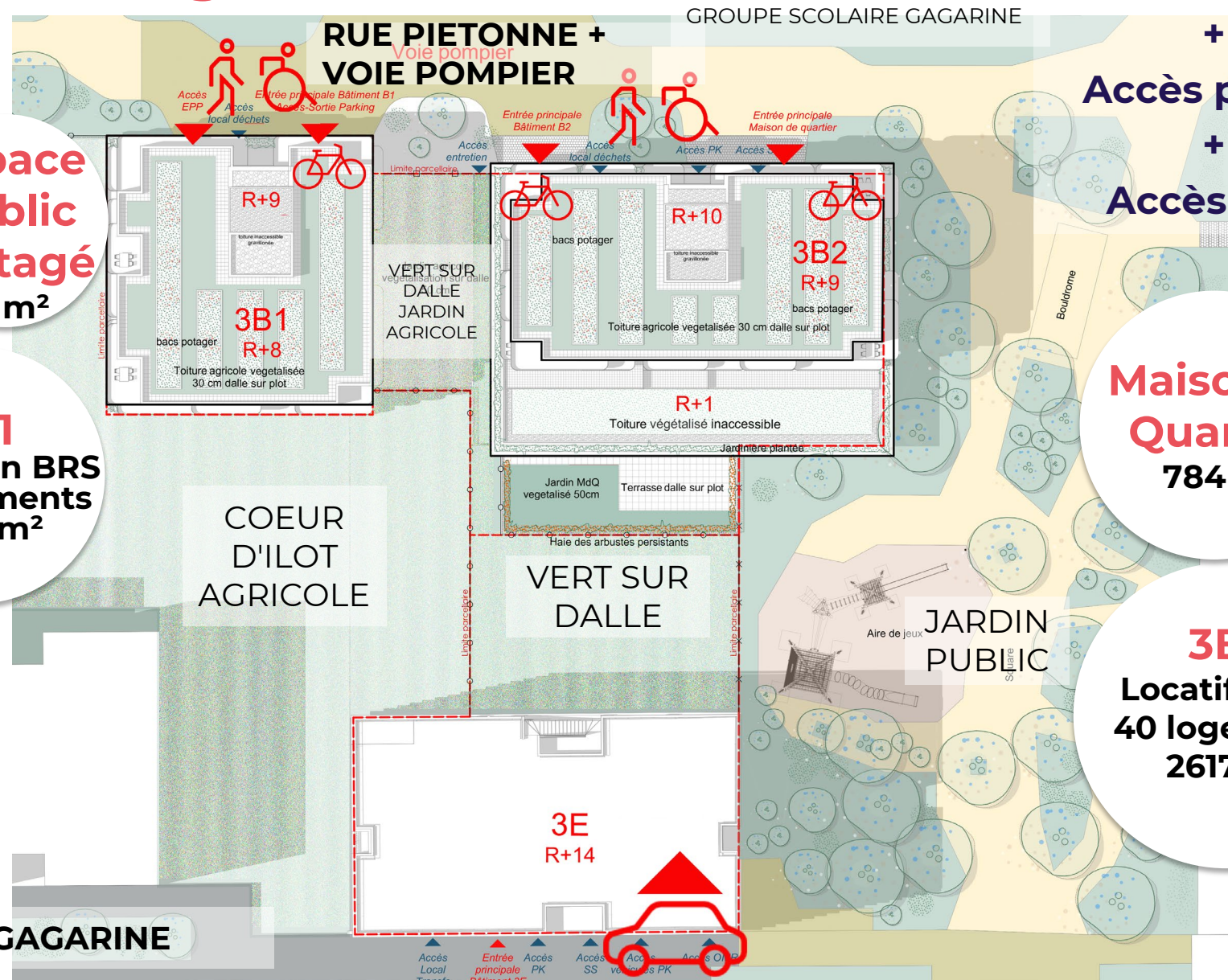
Maison de Quartier
784 m²

3B2
Locatif social
40 logements
2617 m²

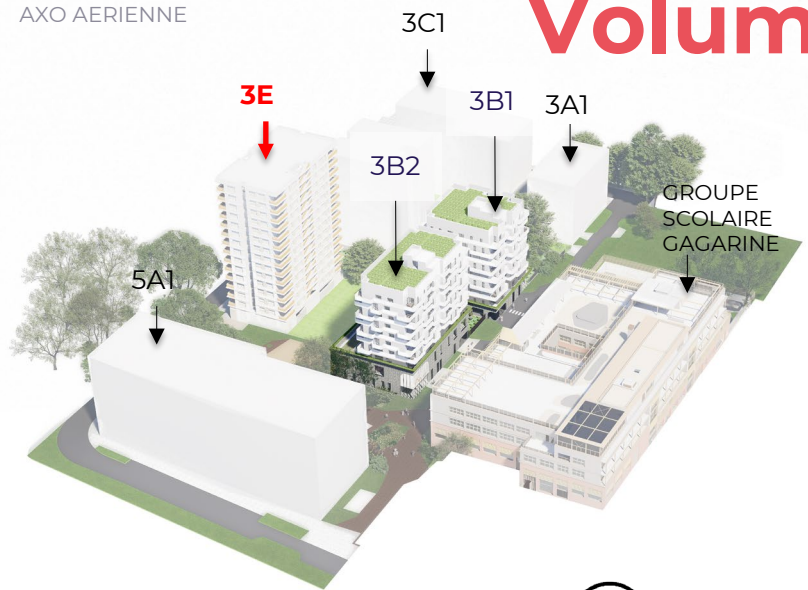
RUE GAGARINE

03/12/2024

REUNION PUBLIQUE EPA ORSA/ Ville d'Ivry -sur-Seine

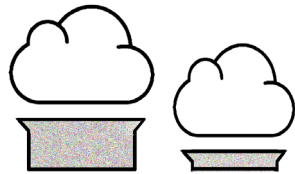


AXO AERIENNE



CORPS LEGER / CLAIR : « NUAGES »

SOUBASSEMENT SOCLE : MINERAL



03/12/2024

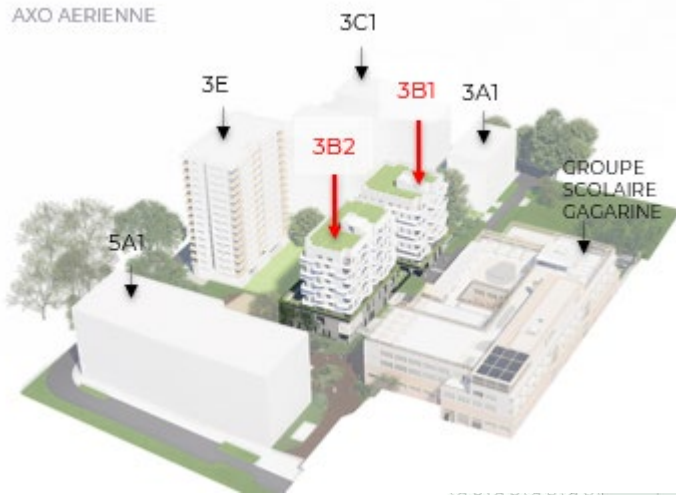
REUNION PUBLIQUE EPA © RPA Ville d'Ivry-sur-Seine

Volumétrie générale du lot



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

AXO AERIE

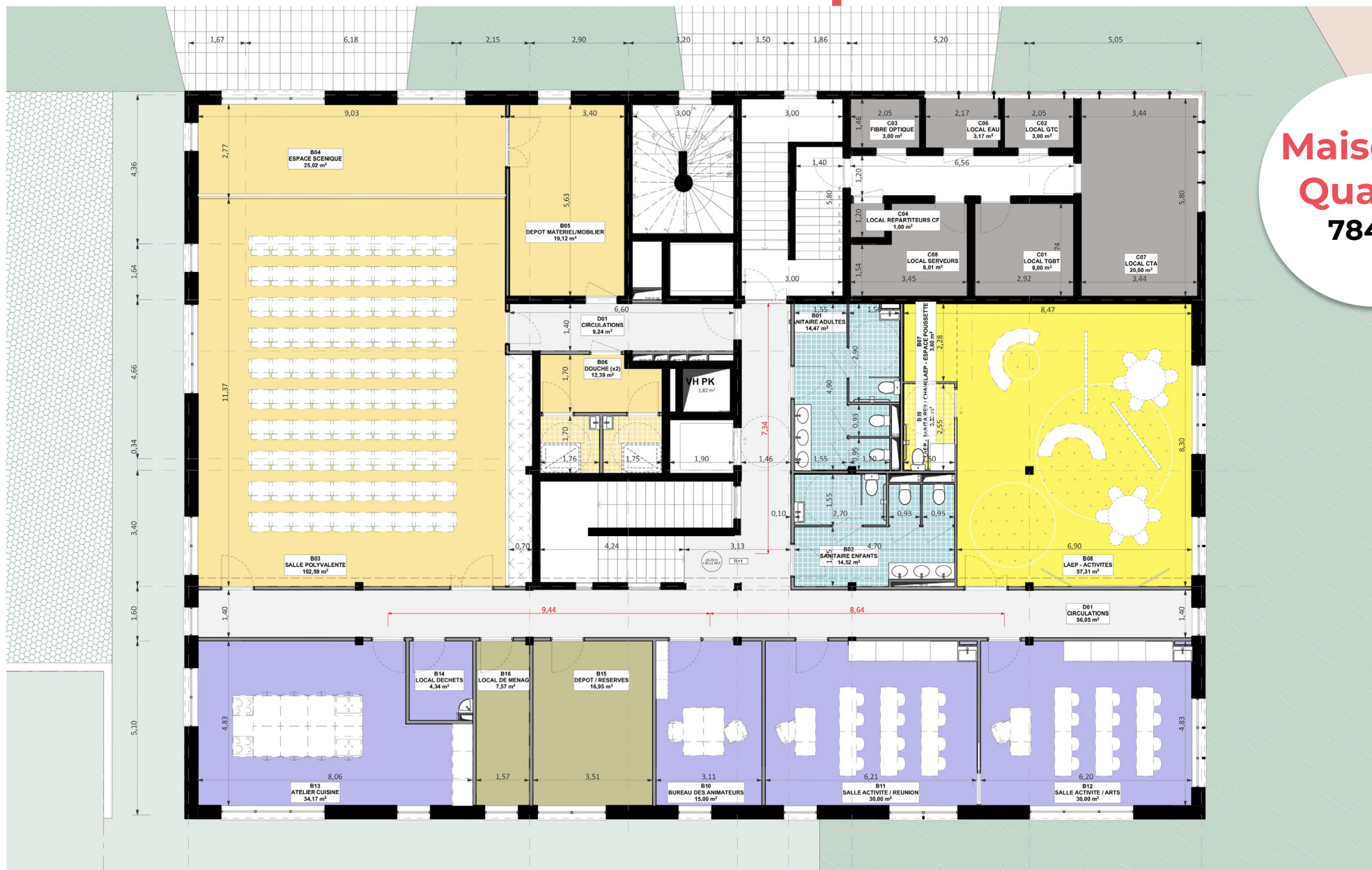


Maison de Quartier
784 m²

Maison du Quartier – vue sur Agora



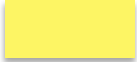
Zoom sur la maison de quartier – R+1

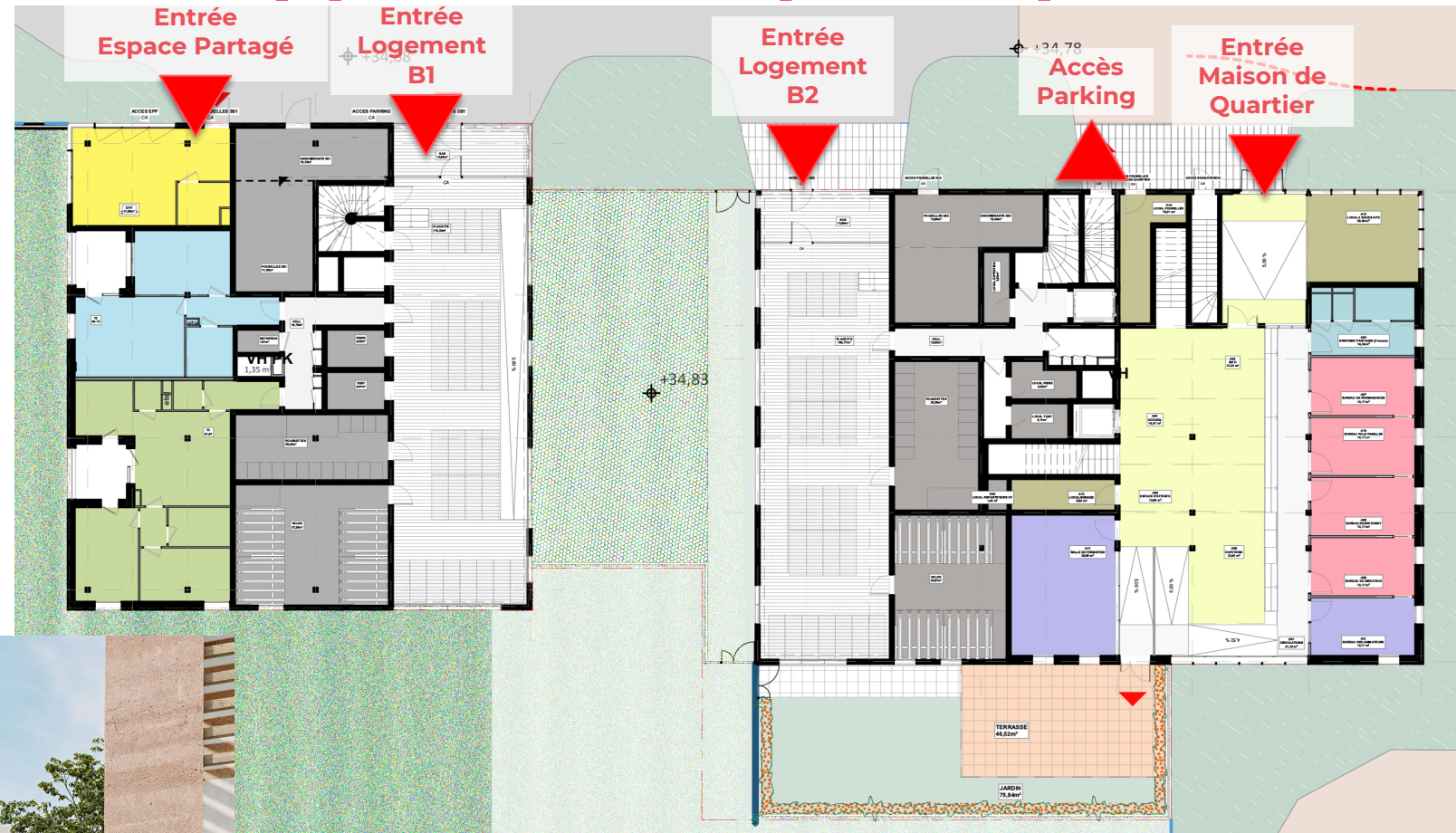


**Maison de
Quartier**
784 m²

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



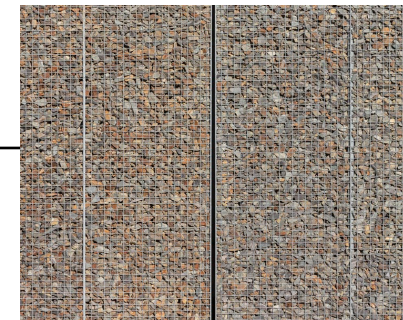
Matérialité

Enduit minéral

Garde-corps en métal laqué blanc



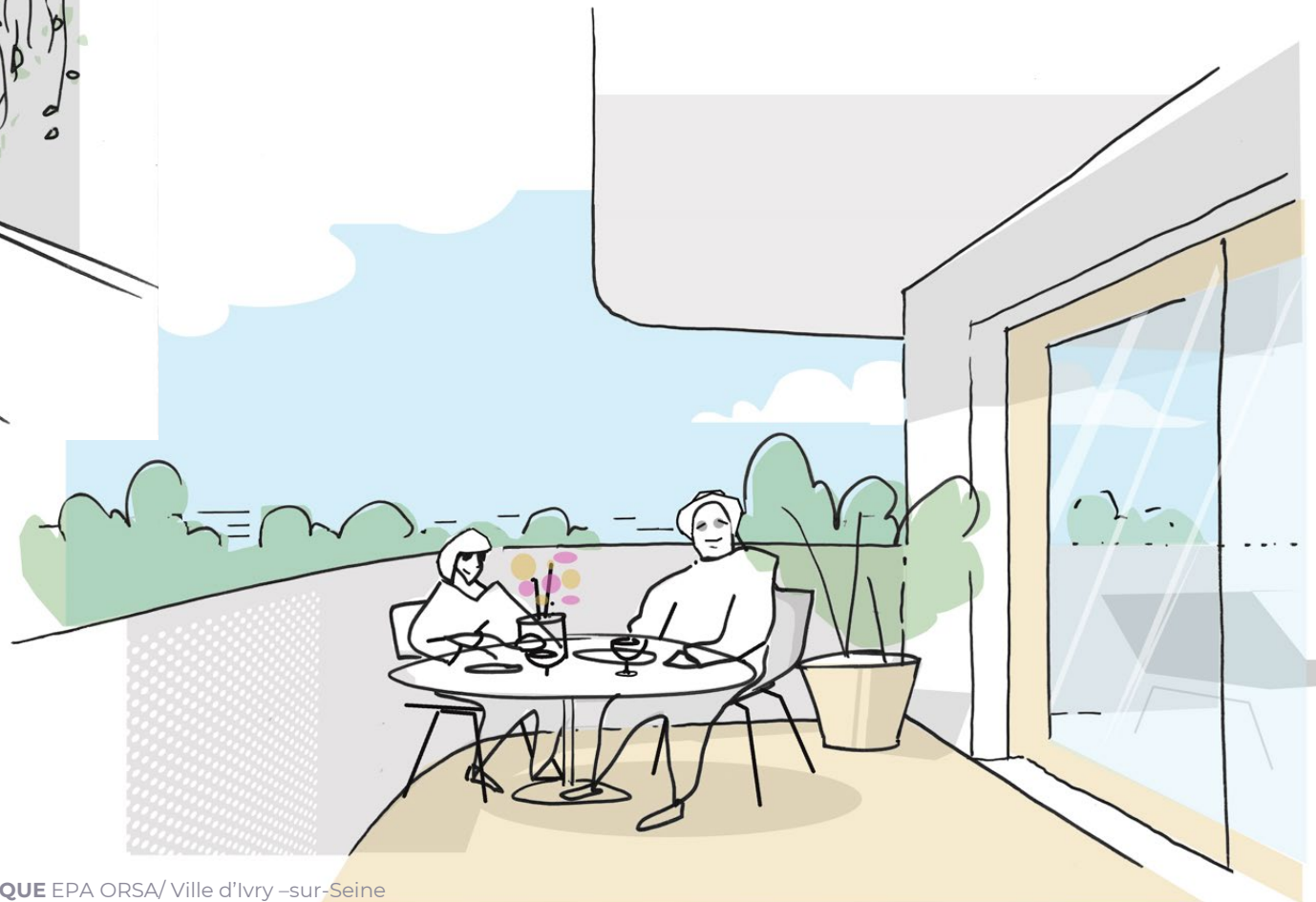
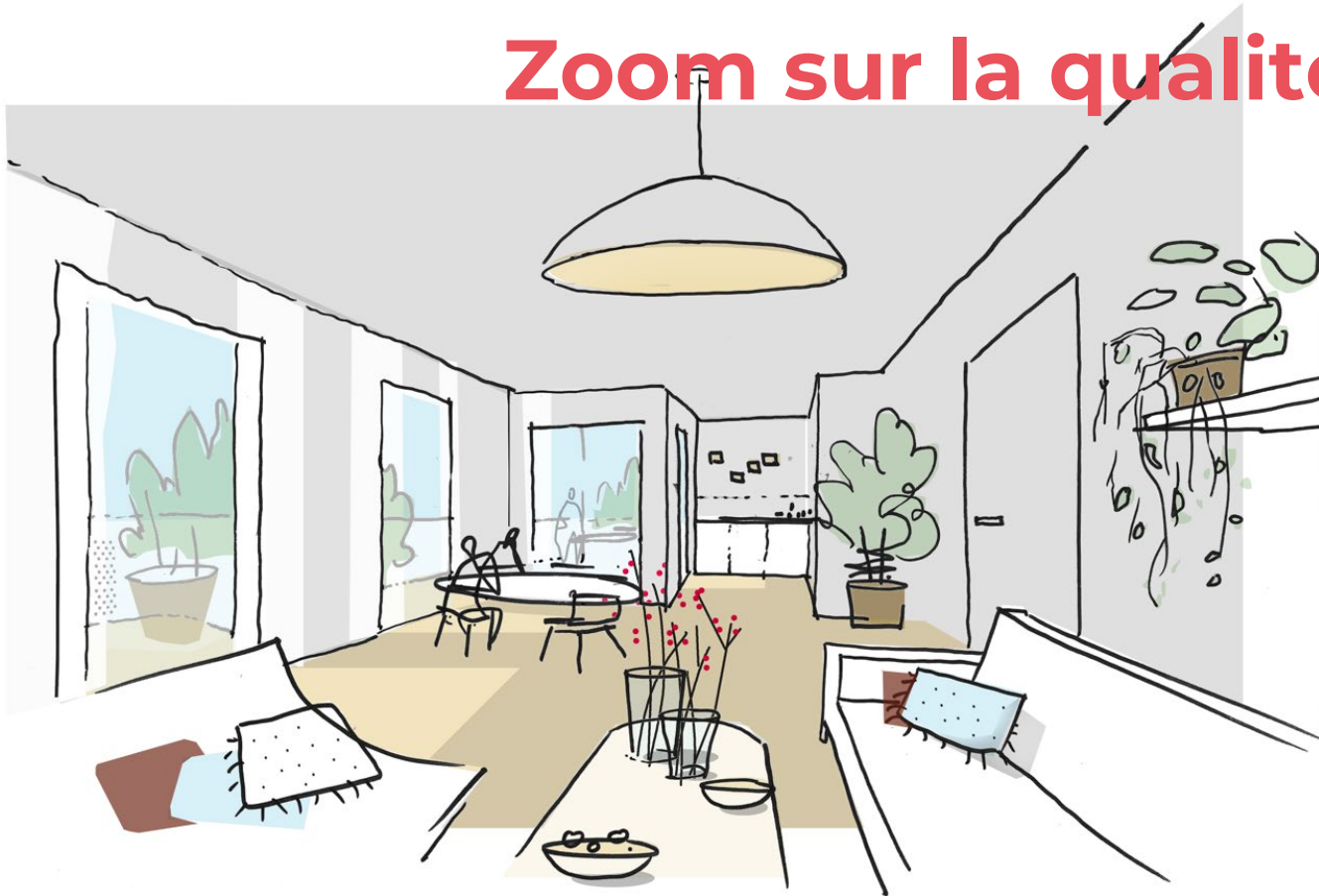
Gabion de réemploi



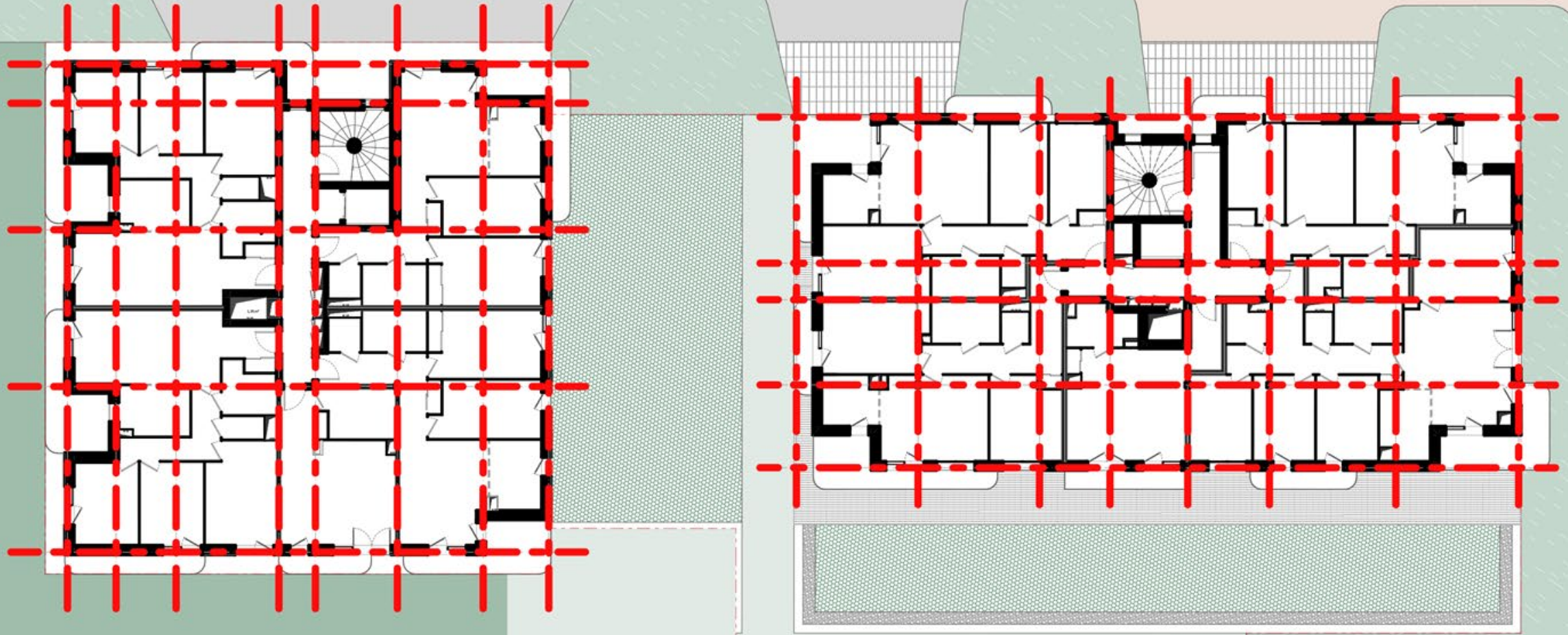
Zoom sur la qualité des logements



Zoom sur la qualité des logements



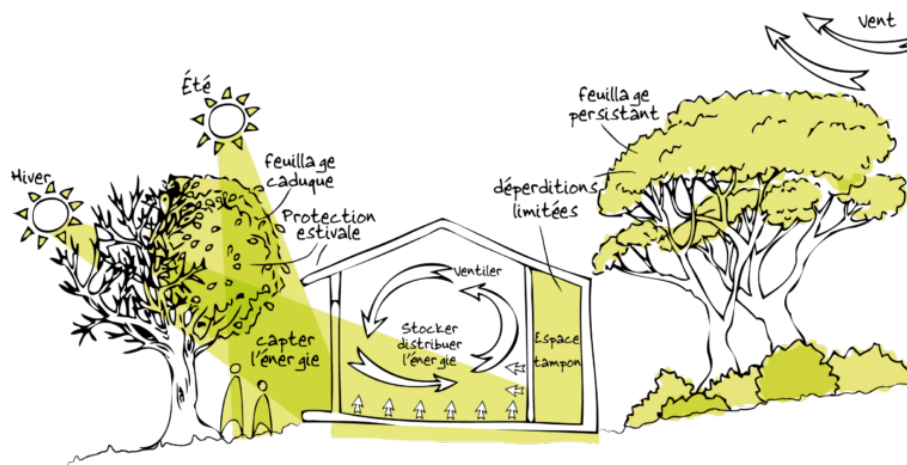
Système constructif poteau-poutre modularité



Ambitions environnementales et réemploi

Labels : Réglementation
énergétique RE2020 seuil
2025

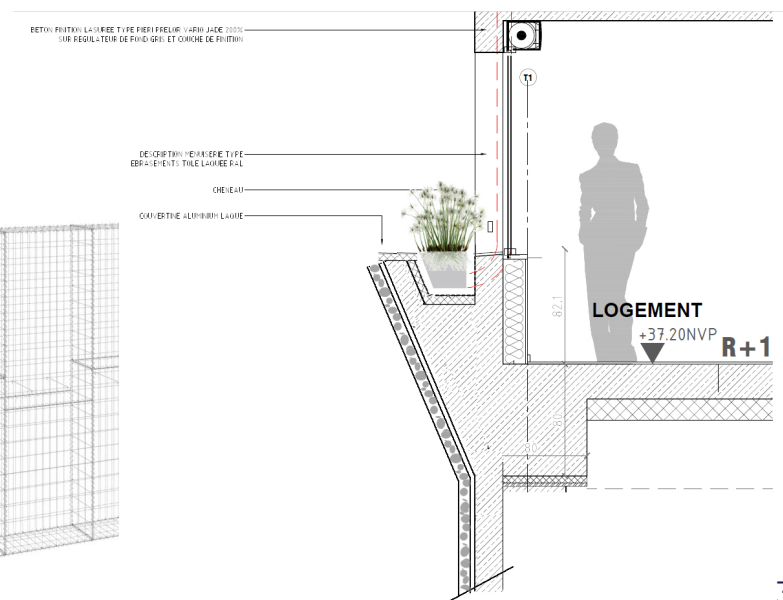
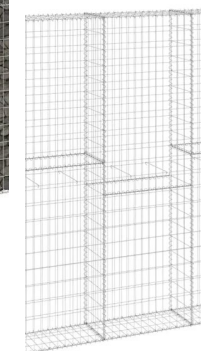
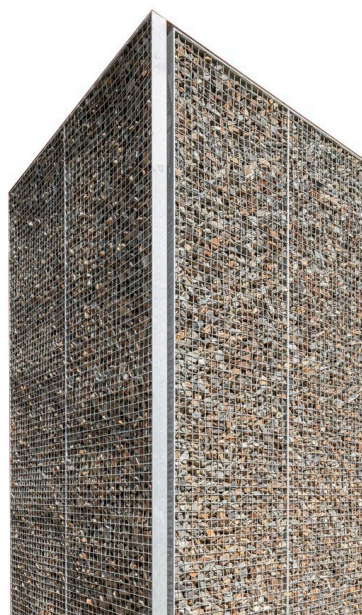
Biosourcé niveau I (18kg/m²)
Conception bioclimatique



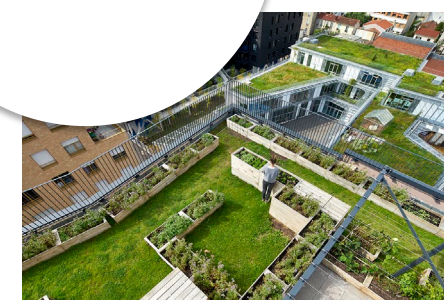
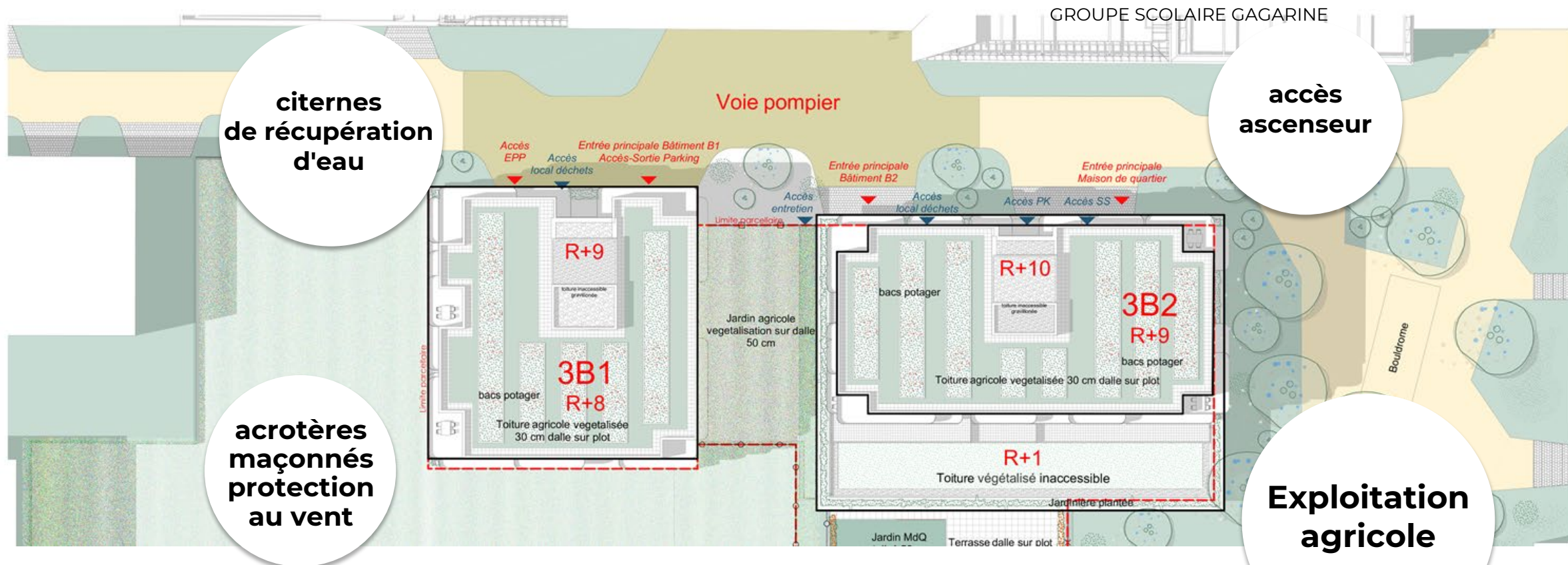
RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE
SEUIL 2025

 **LABEL**
BÂTIMENT
BIO SOURCÉ
1^{er} NIVEAU

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



Stratégie végétale et innovations



Calendrier

Dépôt du permis de construire : décembre 2024

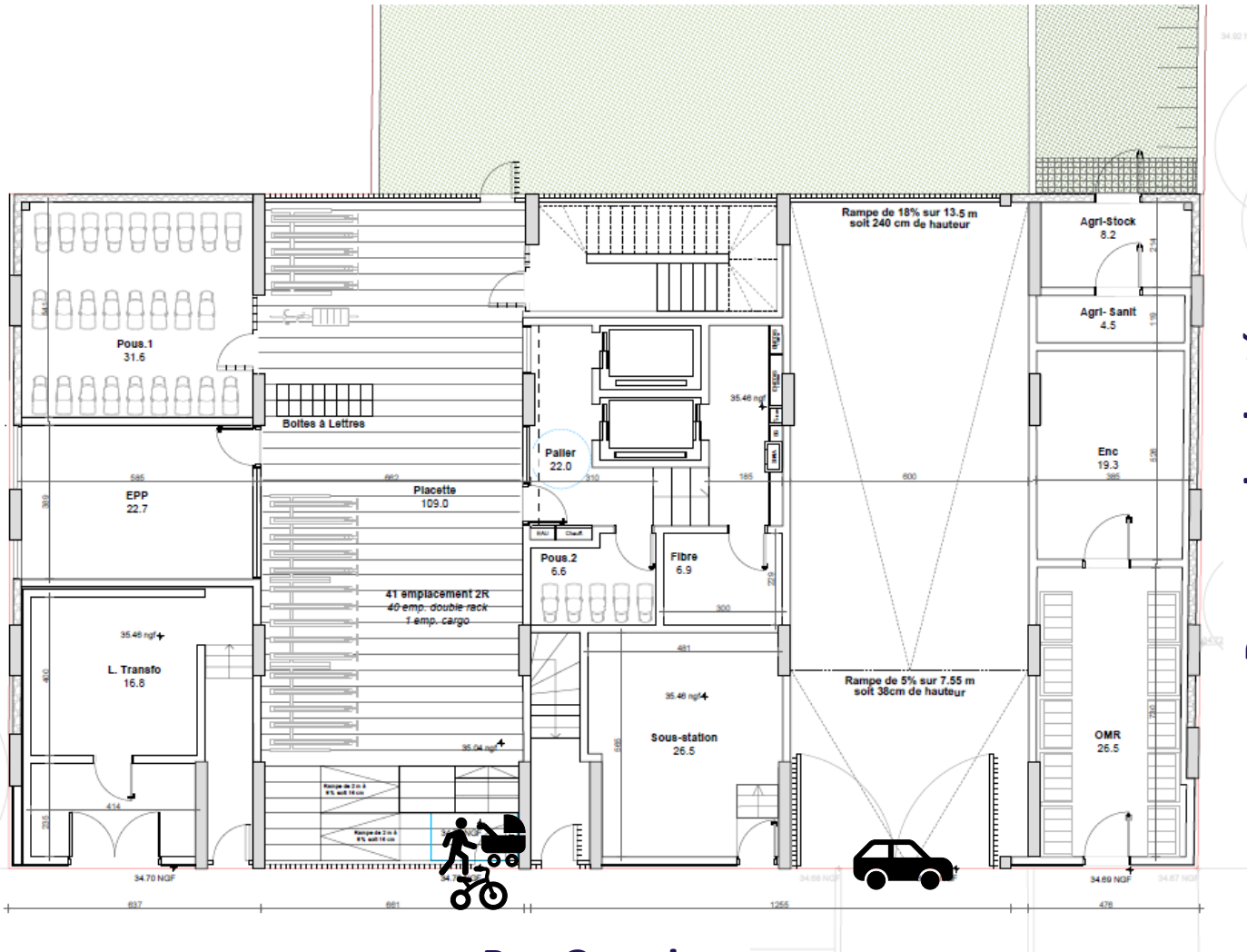
Obtention du permis de construire : septembre 2025

Démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2025

Livraison : 4^{ème} trimestre 2027

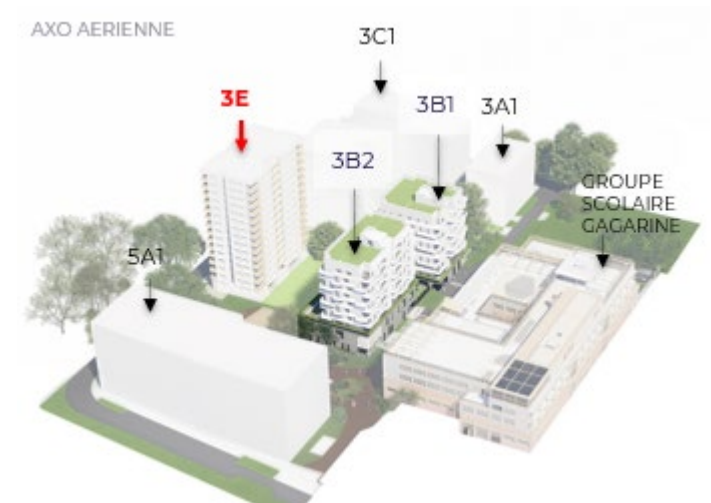
Présentation du lot 3E

Traitement du Rez-de-Chaussée et rapport aux espaces 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 61
Atelier MOSCA Architectes

Encadrement bois



18 Logements à Saint-Denis
Benjamin Fleury - Architecte Urbaniste

Habillage tôle métallique

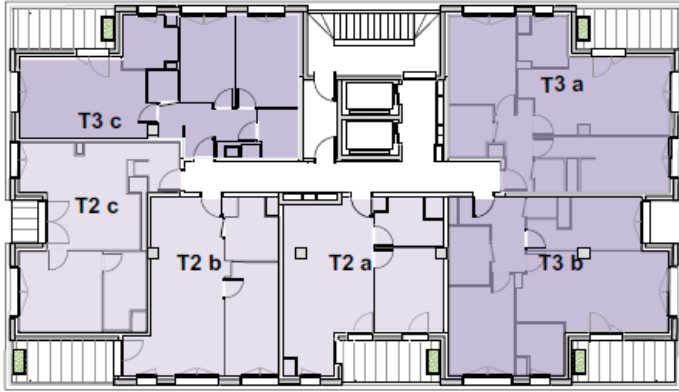


26 Logements à Aubervilliers
Benjamin Fleury - Architecte Urbaniste

Garde corps bois

Zoom sur la qualité des logements

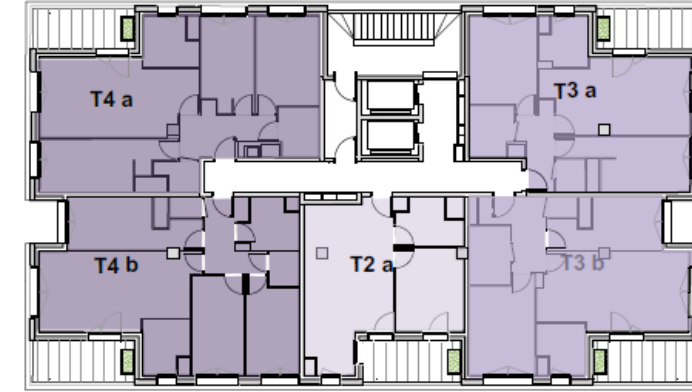
R+1 > R+4 - 3 T2 + 3 T3



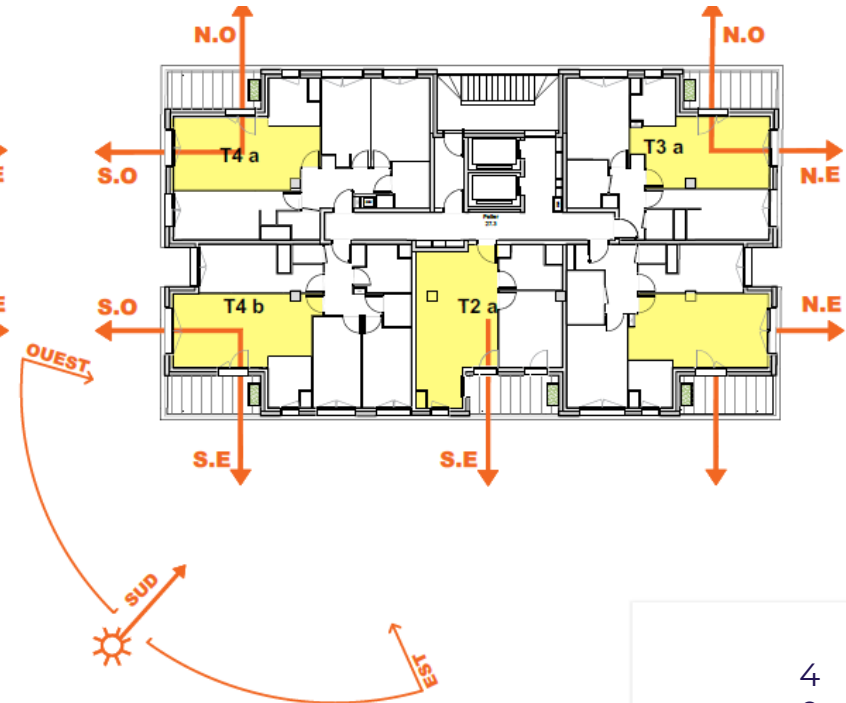
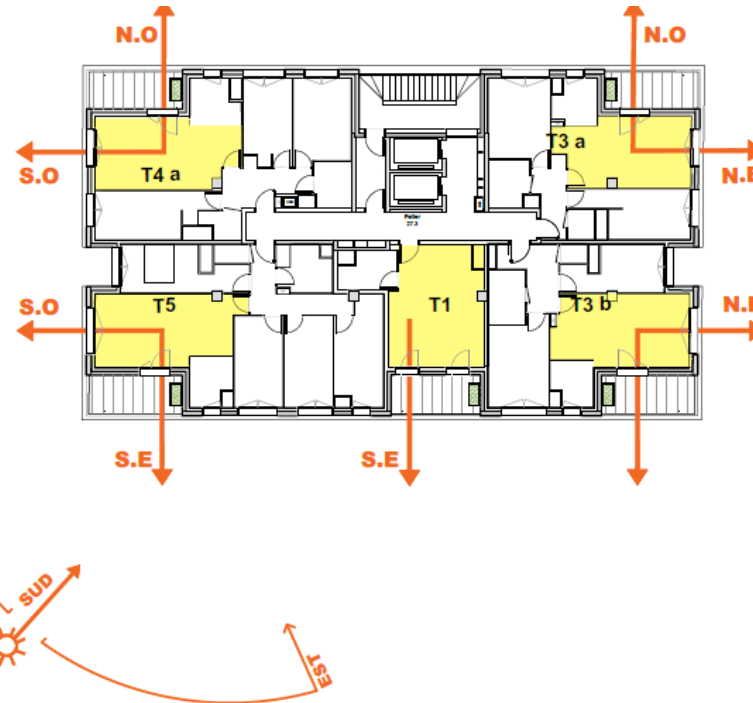
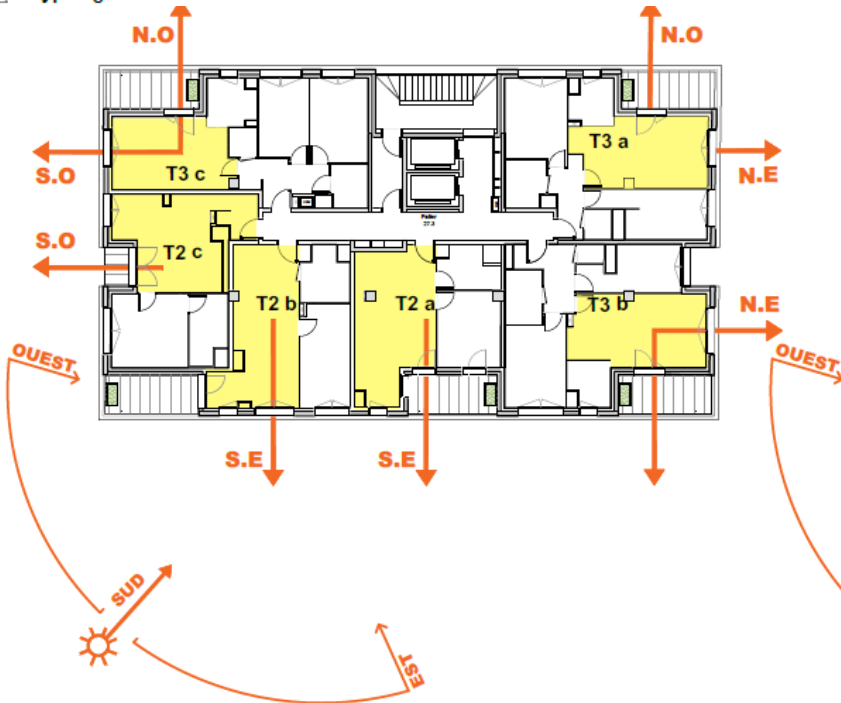
R+5 > R+8 - 1 T1 + 2 T3 + 1 T4 + 1 T5



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



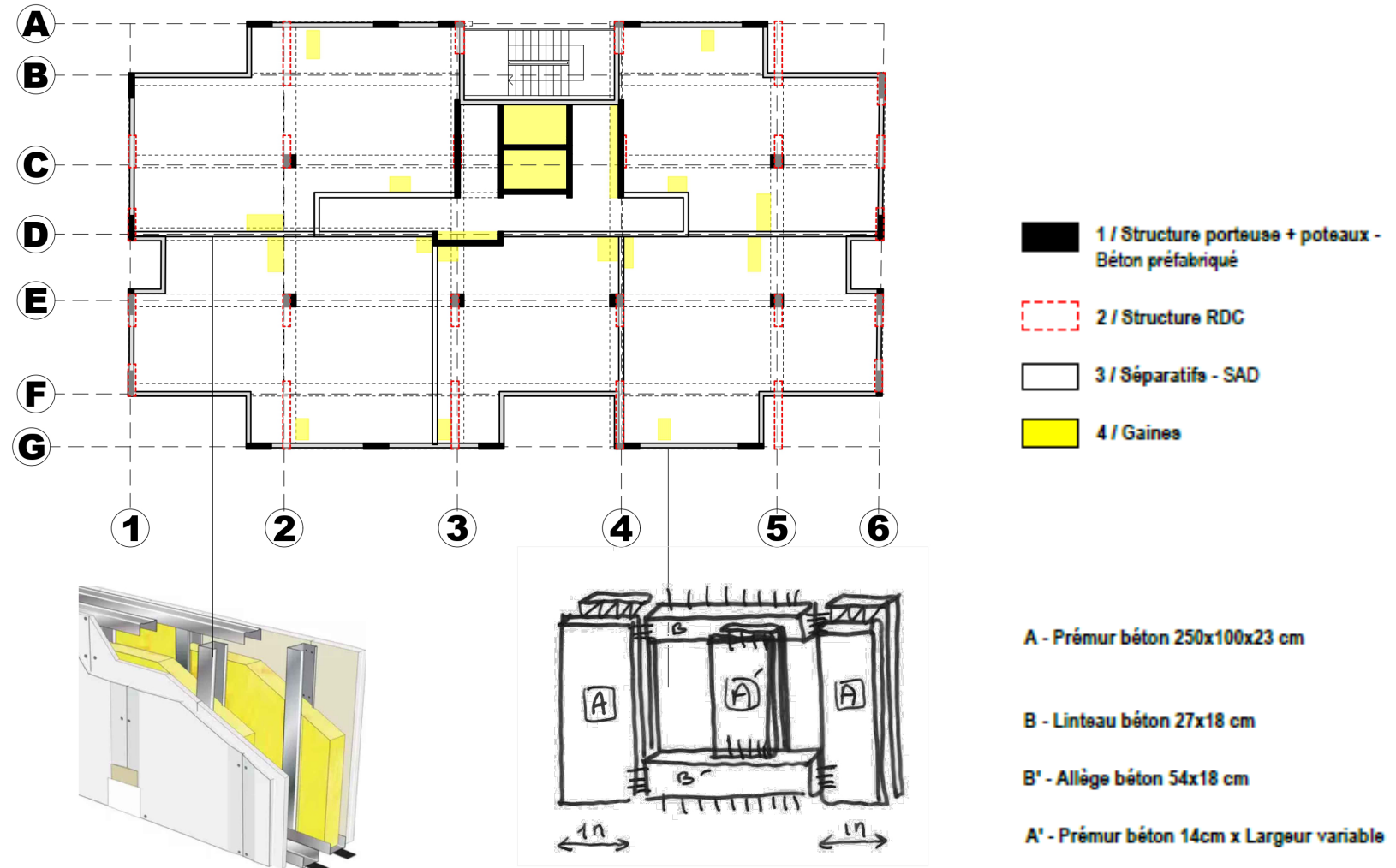
△ Typologies



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



Ambitions environnementales

Biosourcé niveau 1 : Menuiserie et huisserie bois

NF Habitat HQE niveau très performant a minima

Tous les logements à partir du T3 sont bi-orientés

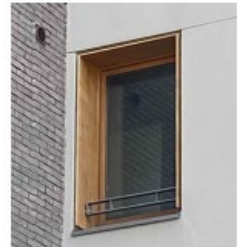
Règlementation énergétique RE2020 niveau 2025

Structure poteau poutre pour la réversibilité des logements

BIOSOURCÉ



Menuiserie bois



Encadrement bois



Garde-corps bois



Parquet stratifié

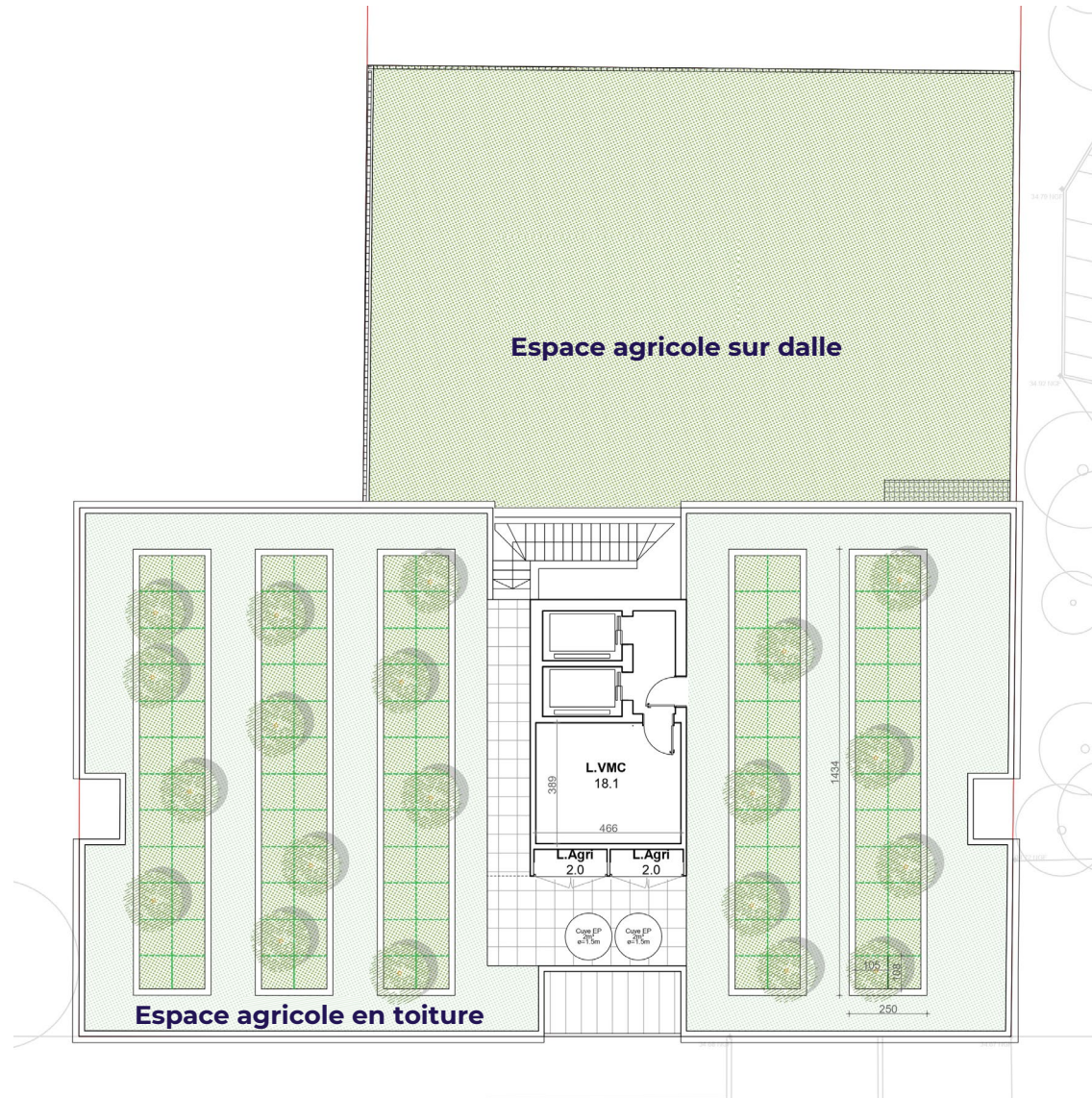


Jardinières en traverses de chemin de fer en R+14



Bac bois en terrasses privées

Stratégie végétale/réemploi/innovation



Jardinières en traverses de chemin de fer en R+14



Gabion en RDC de béton de réemploi



Bacs bois en terrasses privatives





3. Présentation des lots 4A-4C

Programmation du lot



Répartition provisoire

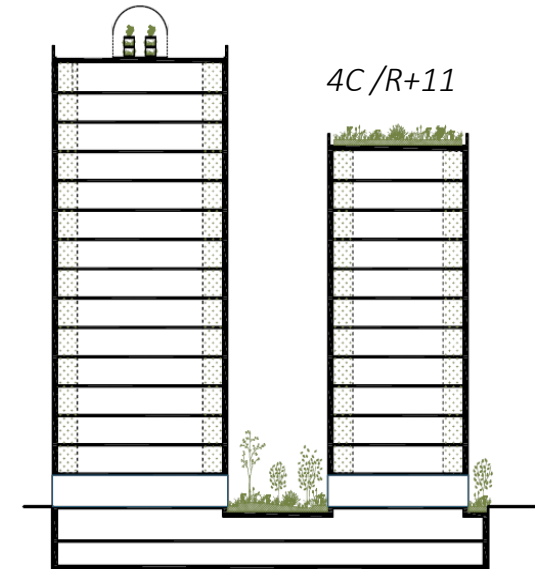
Typologie provisoire

03/12/2024

REUNION PUBLIQUE EPA ORSA/ Ville d'Ivry -sur-Seine

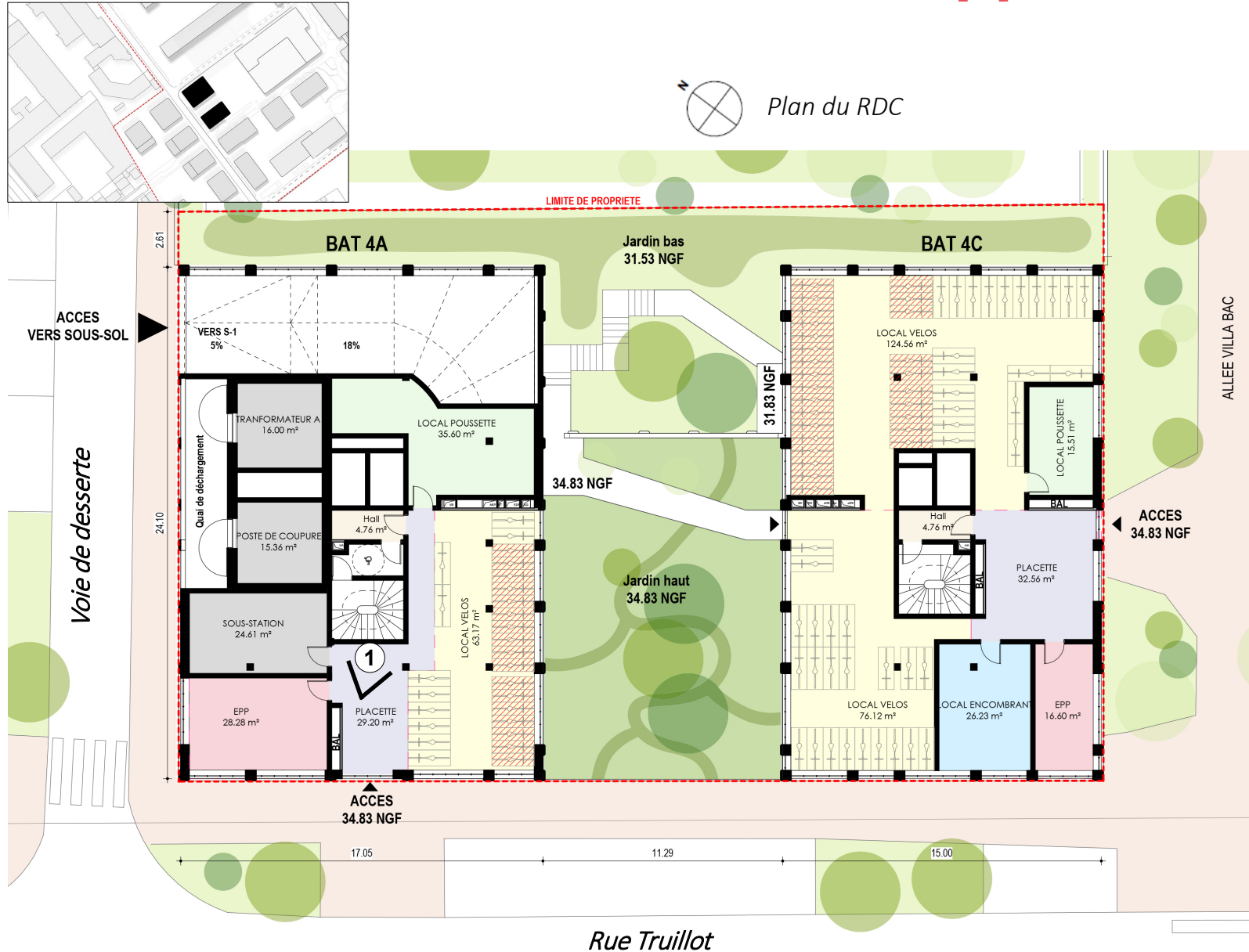
PROGRAMME 4A-4C

- 4A: R+14 (15 niveaux)
 - 4C: R+11 (12 niveaux)
 - 103 Logements environ
 - > Dont 41 lots en prix maîtrisés
 - > Du T1 au T5
 - 2 niveaux parking
 - Projet paysagé à RDC inspiré par le bocage
 - Agriculture urbaine en toiture
- 4A /R+14



Schéma

Traitement du RDC et rapport aux espaces publics



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

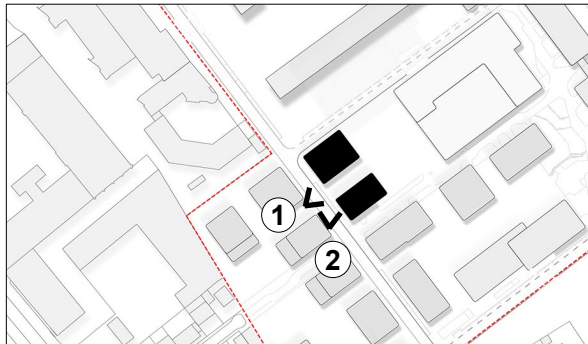
Traitement du RDC et rapport aux espaces publics



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



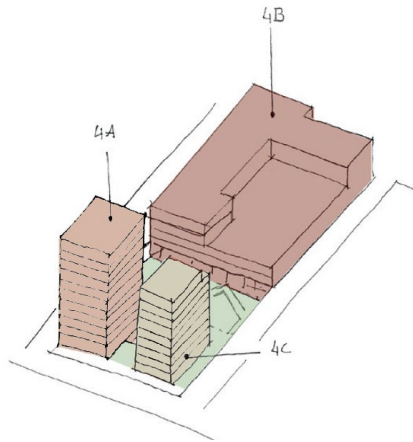
Vue 2 sur le cœur d'îlot et le lot 4 A depuis la rue Truillot



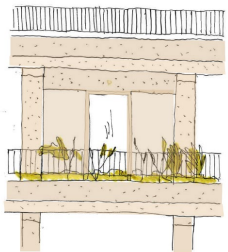
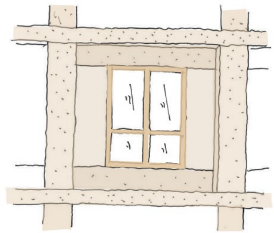
Repérage des vues

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

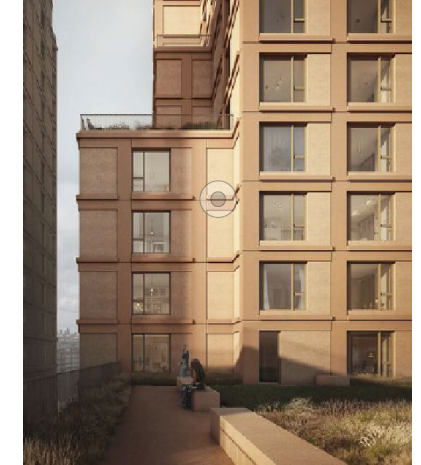


Exemple de colorimétrie

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



Ref -Village des médias - Hardel & Le Bihan Architectes

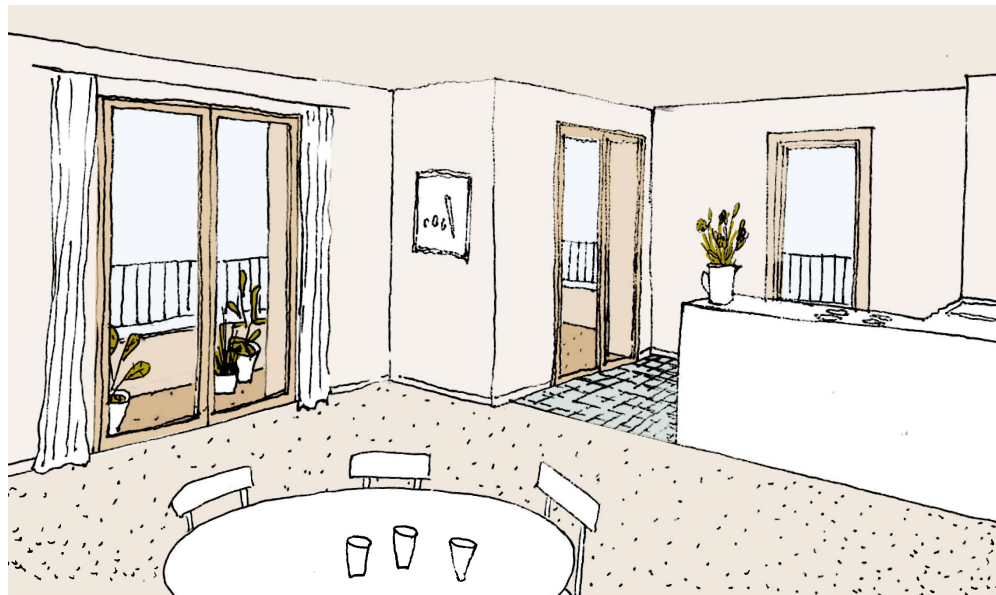
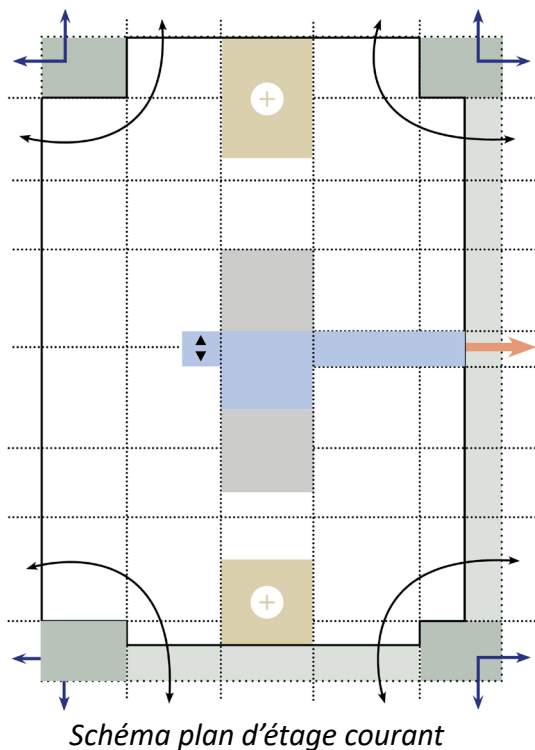


Façade béton- remplissage en enduit + fenêtre - Morris and Co

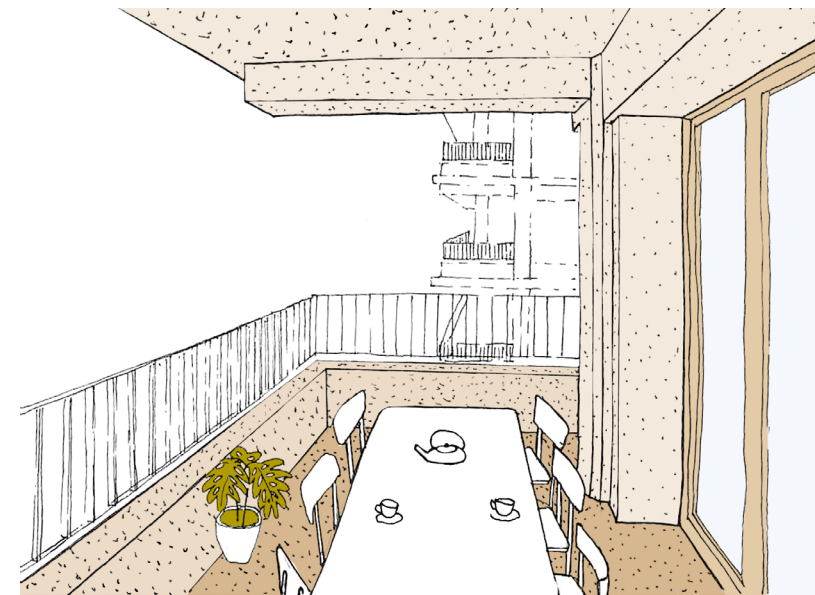


Groupe scolaire – Lot 4B – LA Architecture

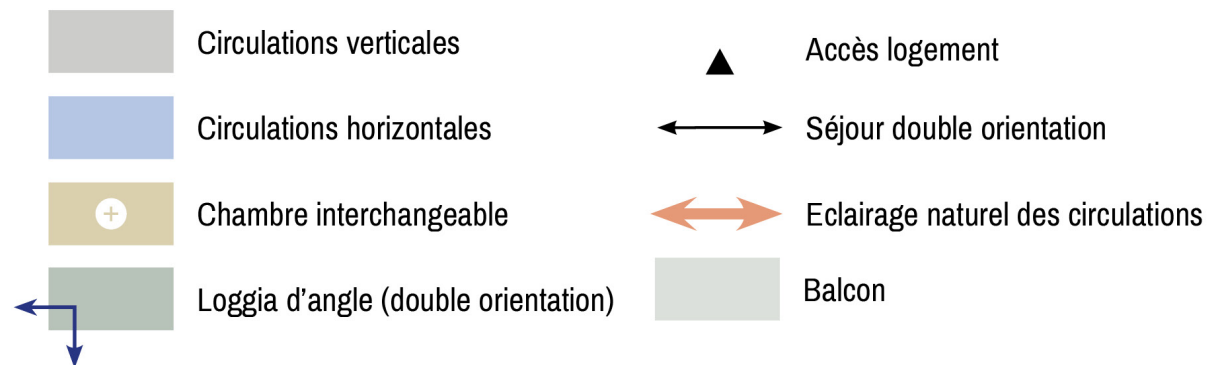
Zoom sur la qualité des logements



Séjour + cuisine en angle



Loggia - double orientation



- Logements bi-orientés
- Séjours en angle
- Loggias en angle
- Eclairage naturel des circulations
- Balcons au sud
- Chambre interchangeable

Système constructif

SYSTÈME 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

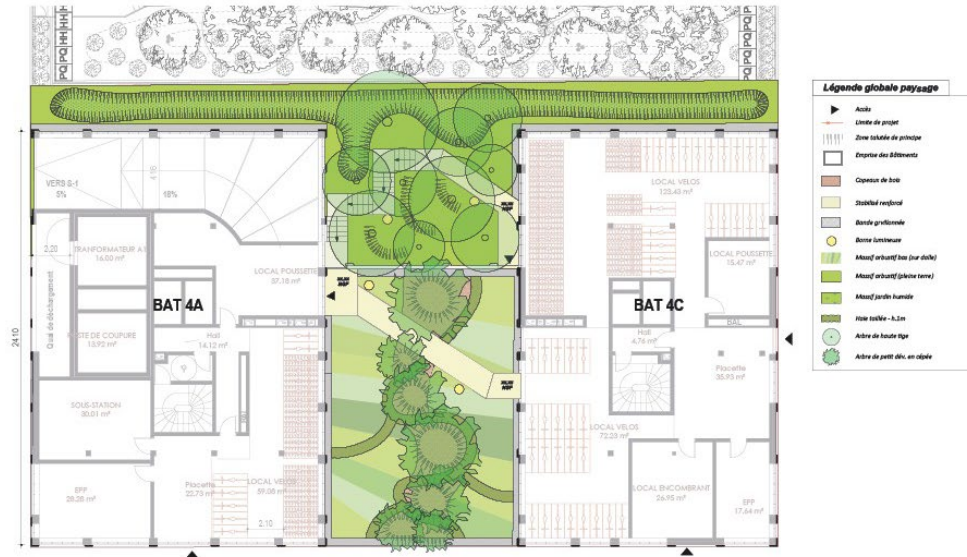
Intégration de matériaux biosourcé dans les lots menuiseries , revêtements de sol



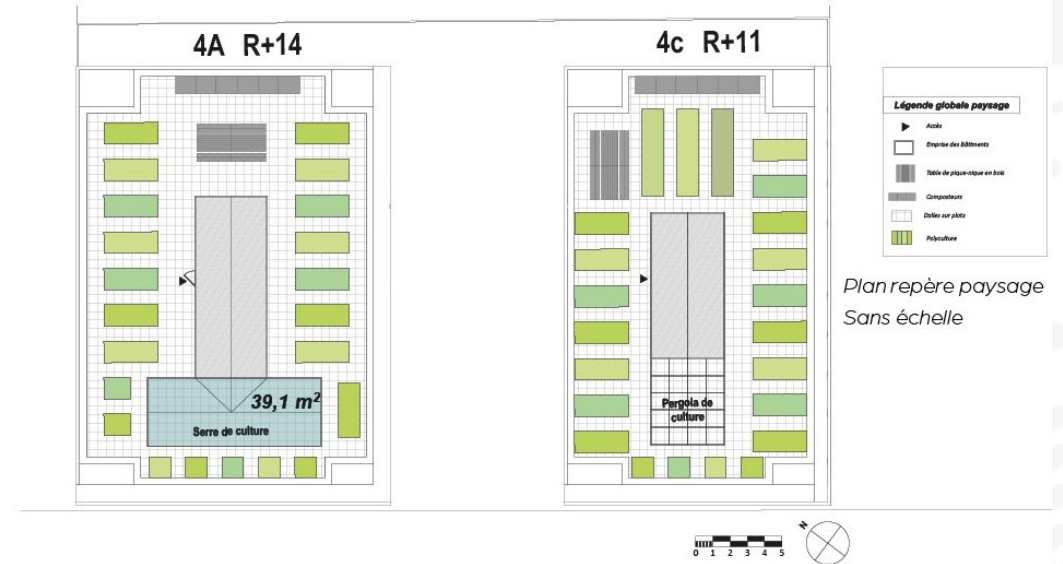
Règlementation énergétique RE2020

Stratégie végétale

Biodiversité Projet paysagé inspiré par le bocage



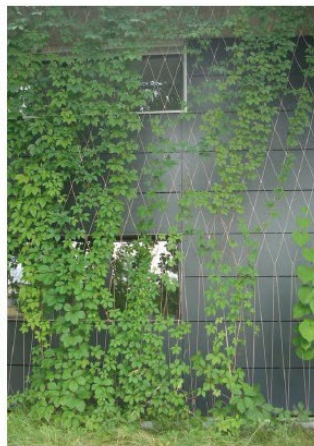
Biodiversité Agriculture urbaine



Vivaces, graminées et arbustes hauts



Haies taillées



Végétalisation de façades



Cultures sous serres

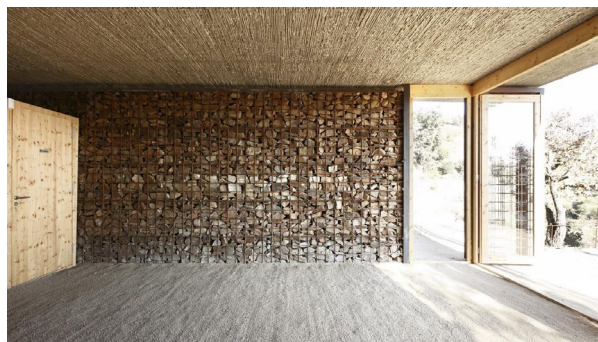


Espace polyvalent



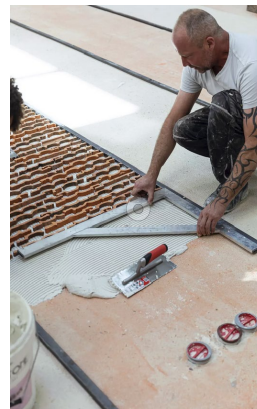
Cultures mobiles en bacs posés

Réemploi



GABION

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



INSERTION DE MATERIAUX DE REEMPLOI DANS LES SOLS DES HALLS

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

Merci pour votre attention !

Le document sera consultable sous 7 jours sur le site de la Ville

Chemin d'accès :

- Cadre de vie, environnement
- Projets d'aménagement
- **Gagarine Truillot**
- A télécharger

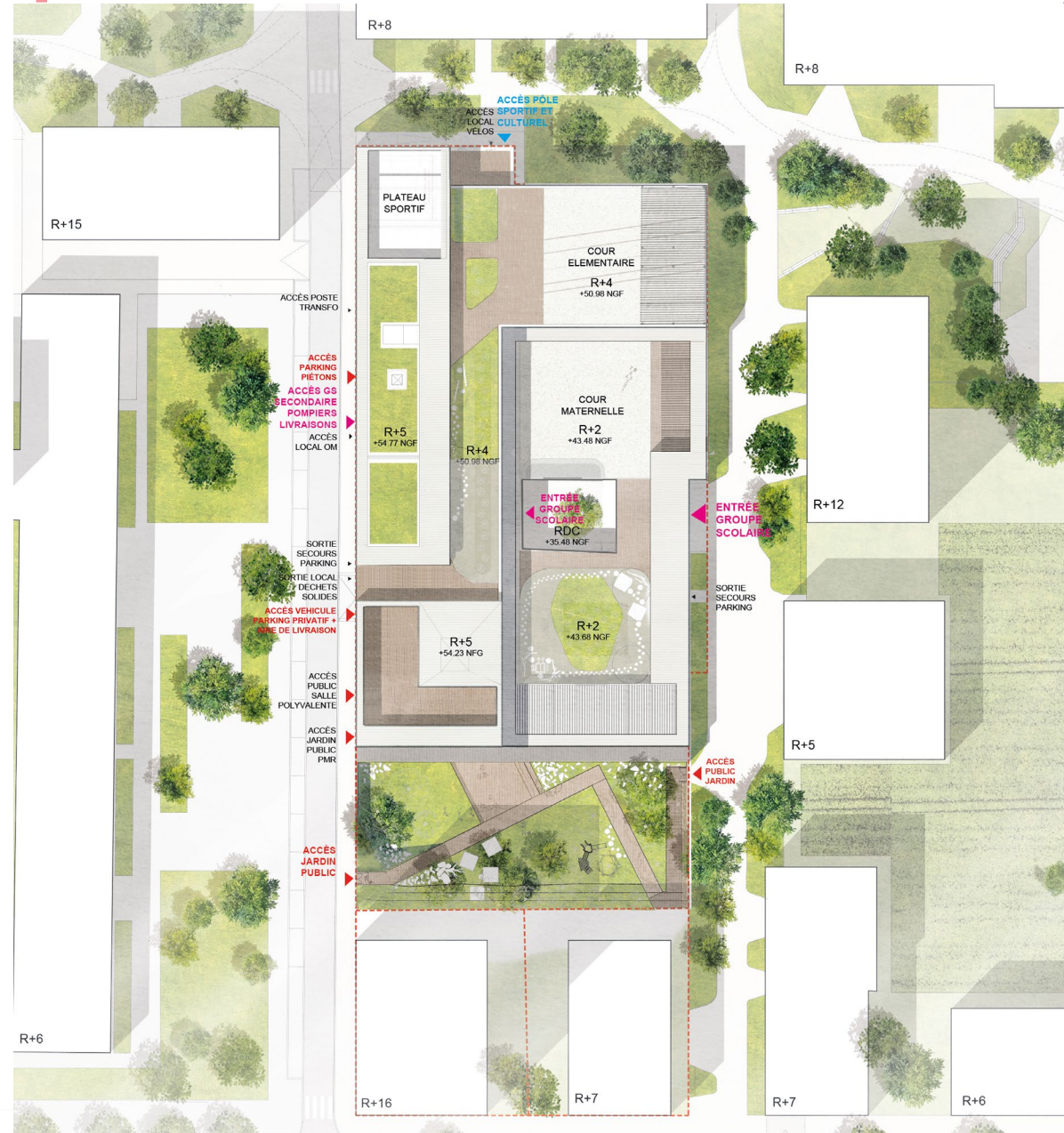
Annexes

Présentation du nouveau groupe scolaire



Gymnase : 1 900 m²

Parking en sous-sol : 105 places dont 85 places à destination des bâtiments de l'extension Truillot et 20 places à destination des lots 4A et 4C



IVRY
s/SEINE

grand paris
aménagement

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT

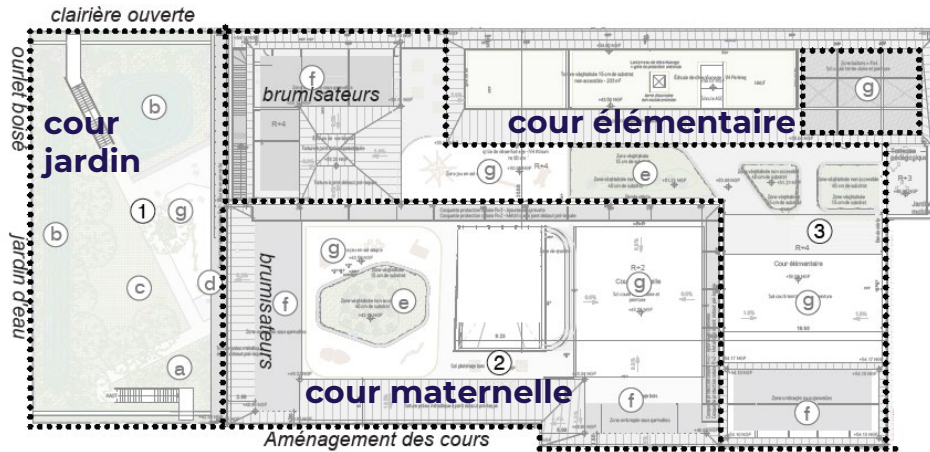
**ORLY
RUNGIS**

**SEINE
AMONT**

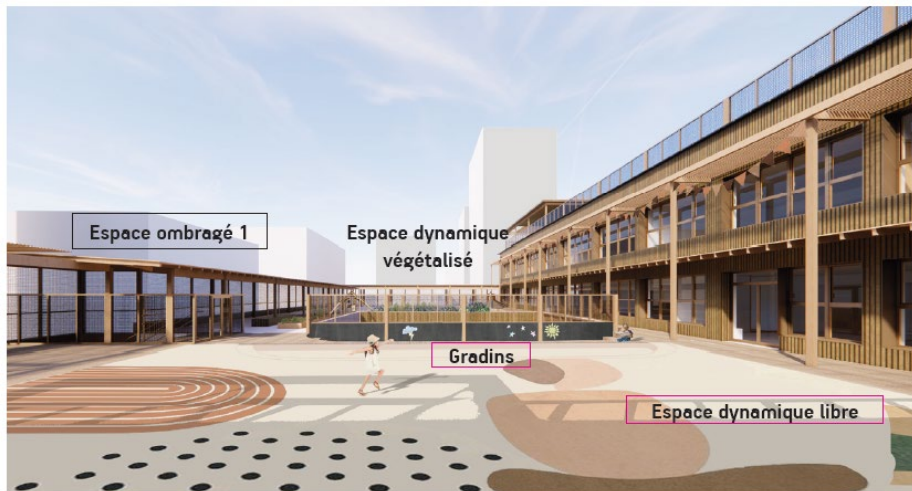


Nouveau groupe scolaire – Cour

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



Vue de la cour élémentaire avec la pergola sud-est



Vue de la cour élémentaire – bande plantée

Nouveau groupe scolaire – Cour-Jardin

Strate herbacée



Strate arbustive



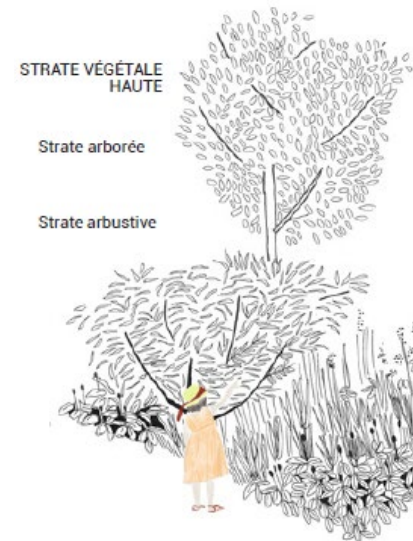
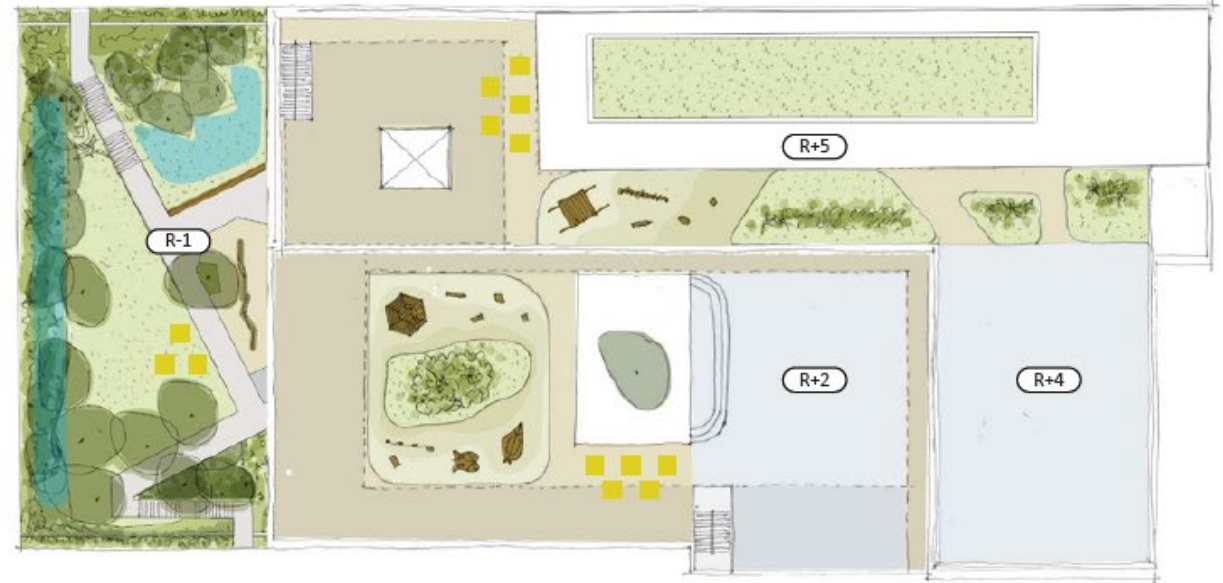
Strate arborée



Bac potagers



Massifs d'infiltration et noues plantés



- Strate herbacée/prairie/pelouse
- 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

Actualités ZAC

3. Secteur AP-HP – slides flux

4B

85 places à destination des locataires des bâtiments de l'extension Truillot

4A-4C

+ 65 places

- 45 places sous 41-4C
- 20 places sous lot 4B

Flux

==> circulation automobile double sens

=> circulation automobile sens unique



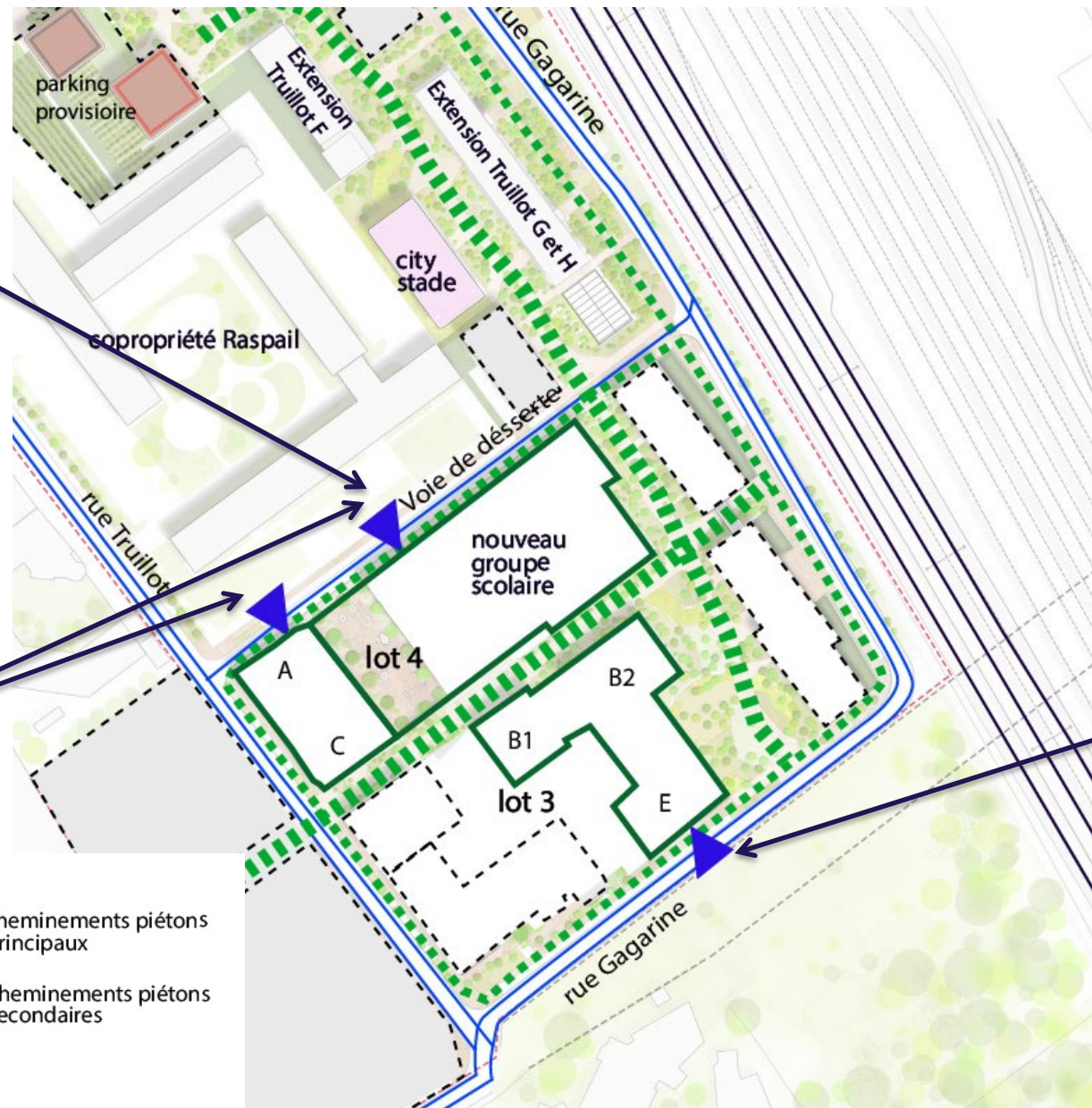
Accès au parking des lots



cheminements piétons principaux



cheminements piétons secondaires



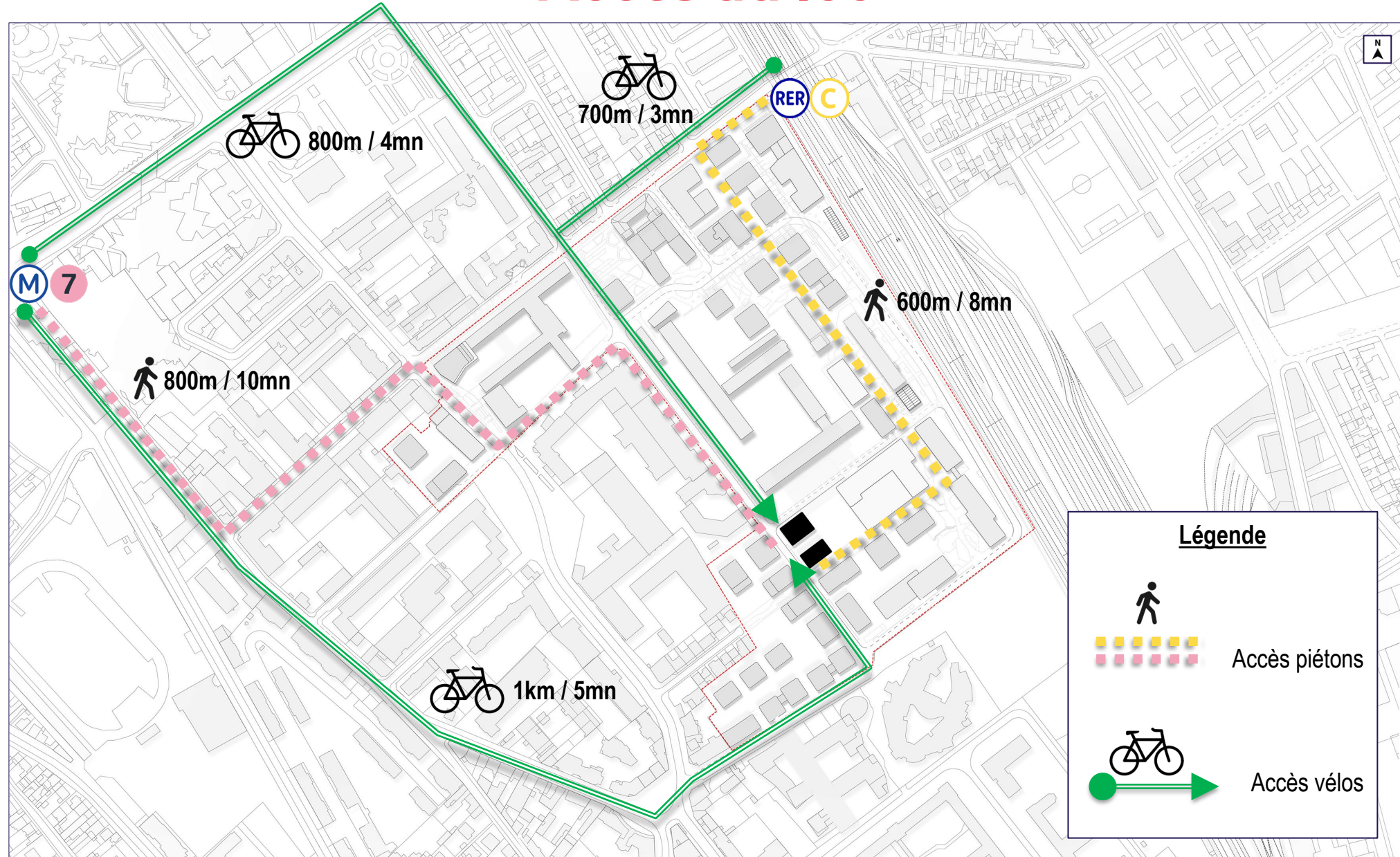
3B1-3B2-3E

+ 82 places

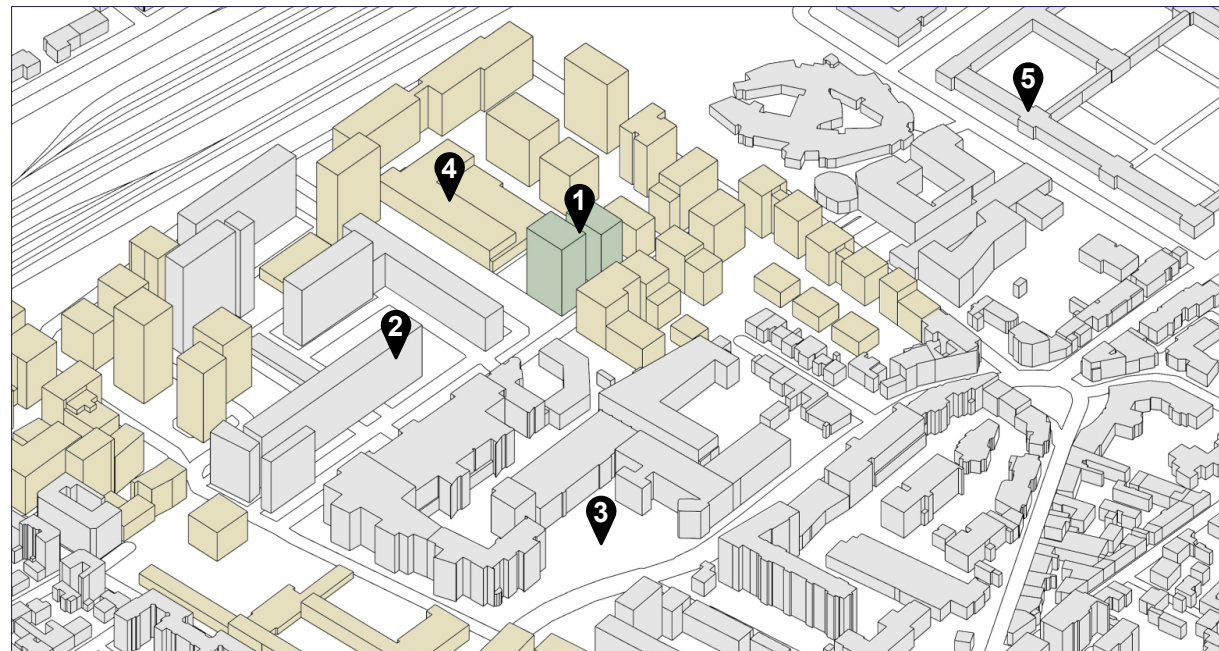
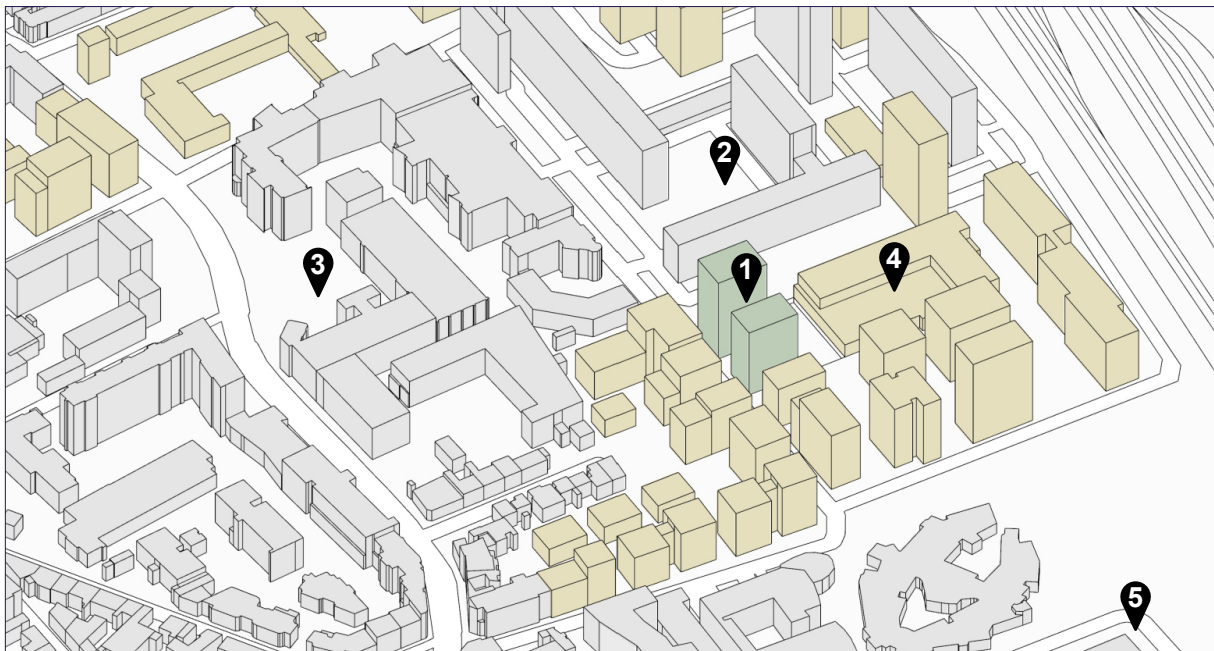
- 41 places sous 3B1 3B2
- 41 places sous lot 3E

Lots 4A-4C

Accès au lot



Insertion du lot



Légende

 Bâtiments Projet

 Bâtiments ZAC

 Bâtiments existants

 Lot 4A/4C

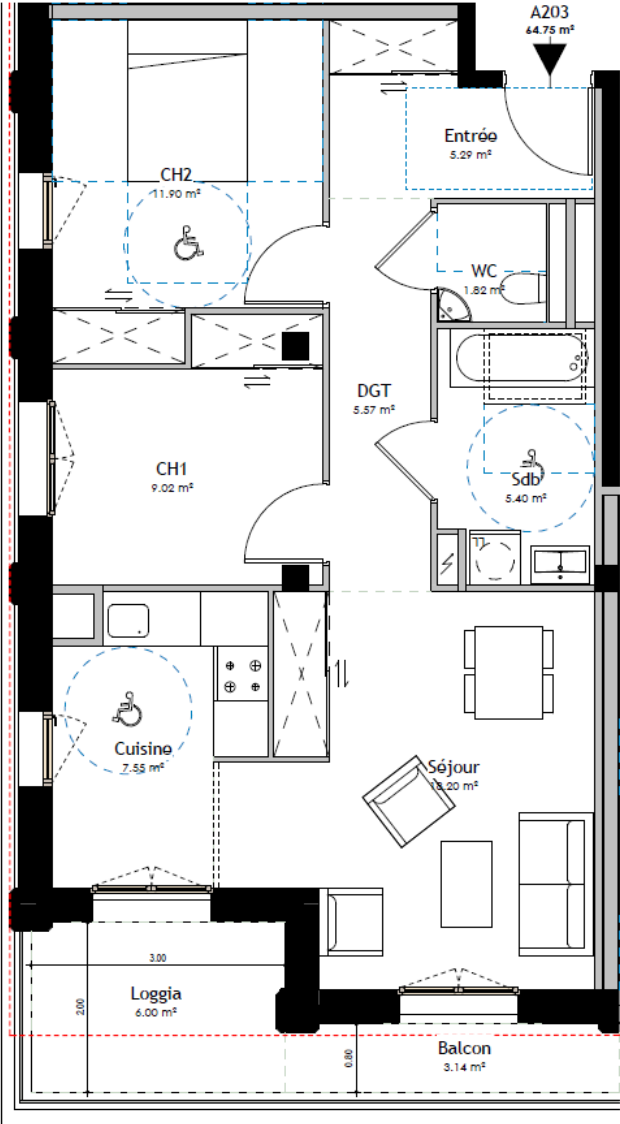
 Copropriété Raspail

 Manufacture des Œillets

 Groupe scolaire

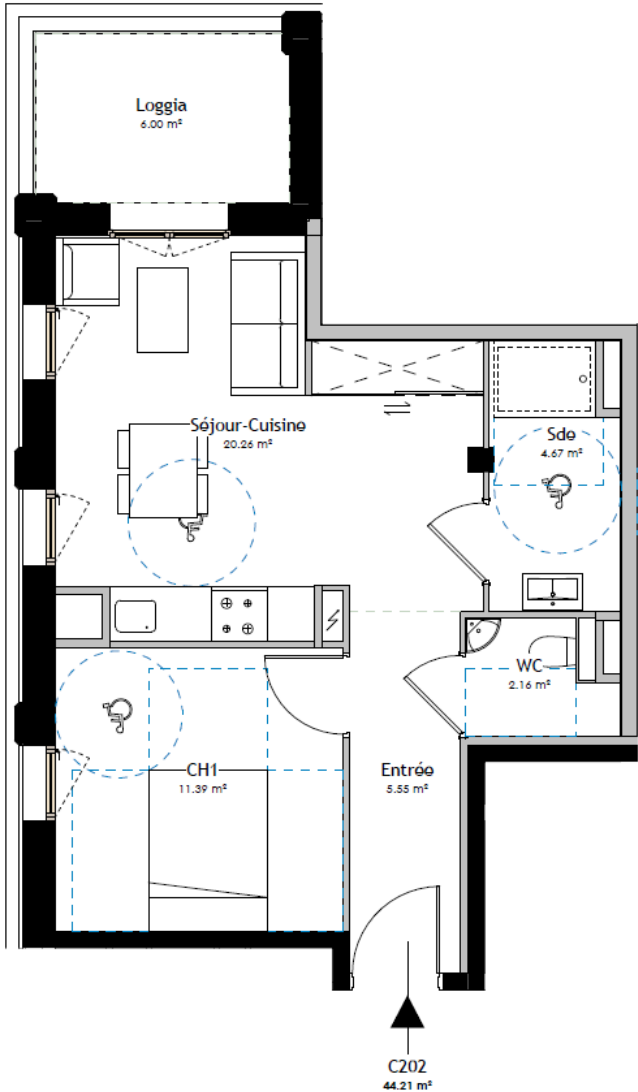
 Hôpital Charles Foix - Jean Rostand

Zoom sur la qualité des logements



T3

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

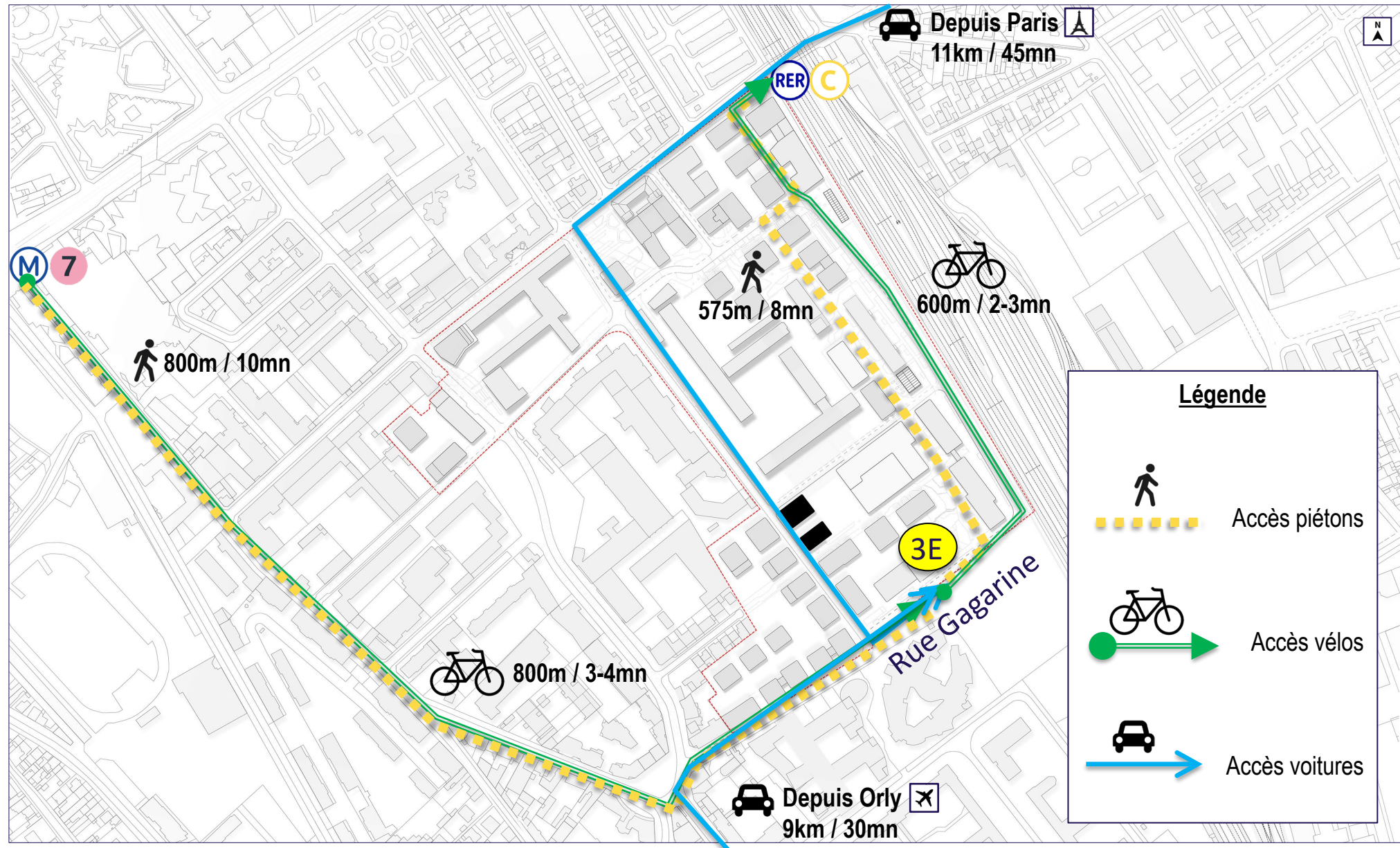


T2

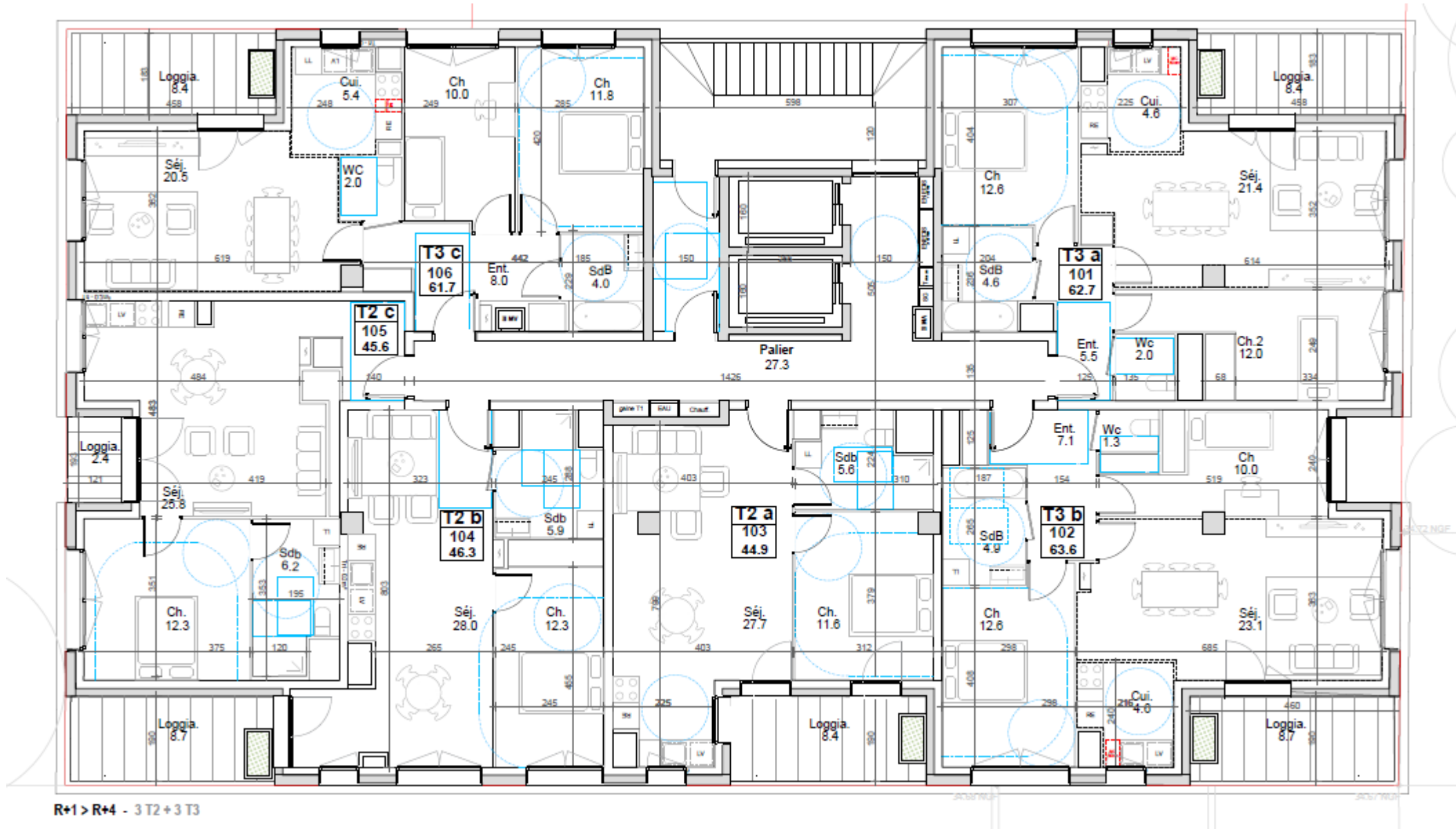
Entrée	5.55 m²
WC	2.16 m²
Sde	5.19 m²
CH1	11.39 m²
Séjour-Cuisine	19.92 m²
44.21 m²	

Lot 3E

Accès au lot



Zoom sur la qualité des logements



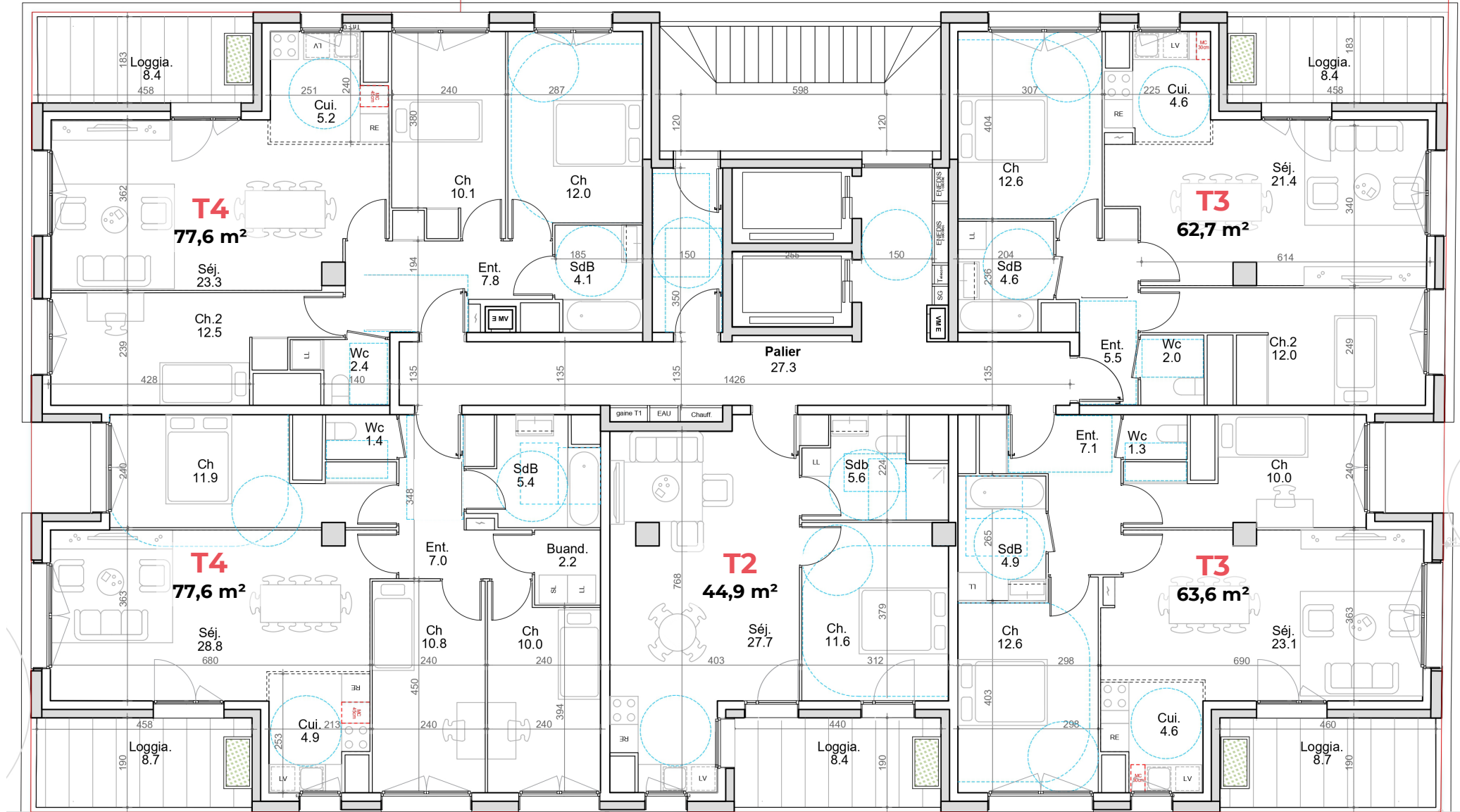
The floor plan shows a symmetrical layout of four residential units around a central corridor (Palier 27.3). The units are labeled as follows:

- T2 a (903, 44.9):** Located in the center, featuring a living area (Séj. 27.7), a bedroom (Ch. 11.6), a bathroom (SdB 5.6), and a kitchen (Cui. 4.9).
- T3 a (901, 62.7):** Located on the top right, featuring a living area (Séj. 21.4), a bedroom (Ch. 12.6), a bathroom (SdB 4.6), and a kitchen (Cui. 4.6).
- T3 b (902, 63.6):** Located on the bottom right, featuring a living area (Séj. 23.1), a bedroom (Ch. 12.6), a bathroom (SdB 4.9), and a kitchen (Cui. 4.6).
- T4 a (905, 77.6):** Located on the top left, featuring a living area (Séj. 23.3), a bedroom (Ch. 12.5), a bathroom (SdB 4.1), and a kitchen (Cui. 5.2).
- T4 b (904, 77.6):** Located on the bottom left, featuring a living area (Séj. 28.8), a bedroom (Ch. 10.8), a bathroom (SdB 5.4), and a kitchen (Cui. 4.9).

Common areas include a central staircase (Palier 27.3) and several loggias (Loggia 8.4, 8.7, 8.4, 8.7) at the corners. The plan also shows various other rooms like bedrooms (Ch.), bathrooms (SdB), and kitchens (Cui.) with their respective areas.

72

Zoom sur la qualité des logements

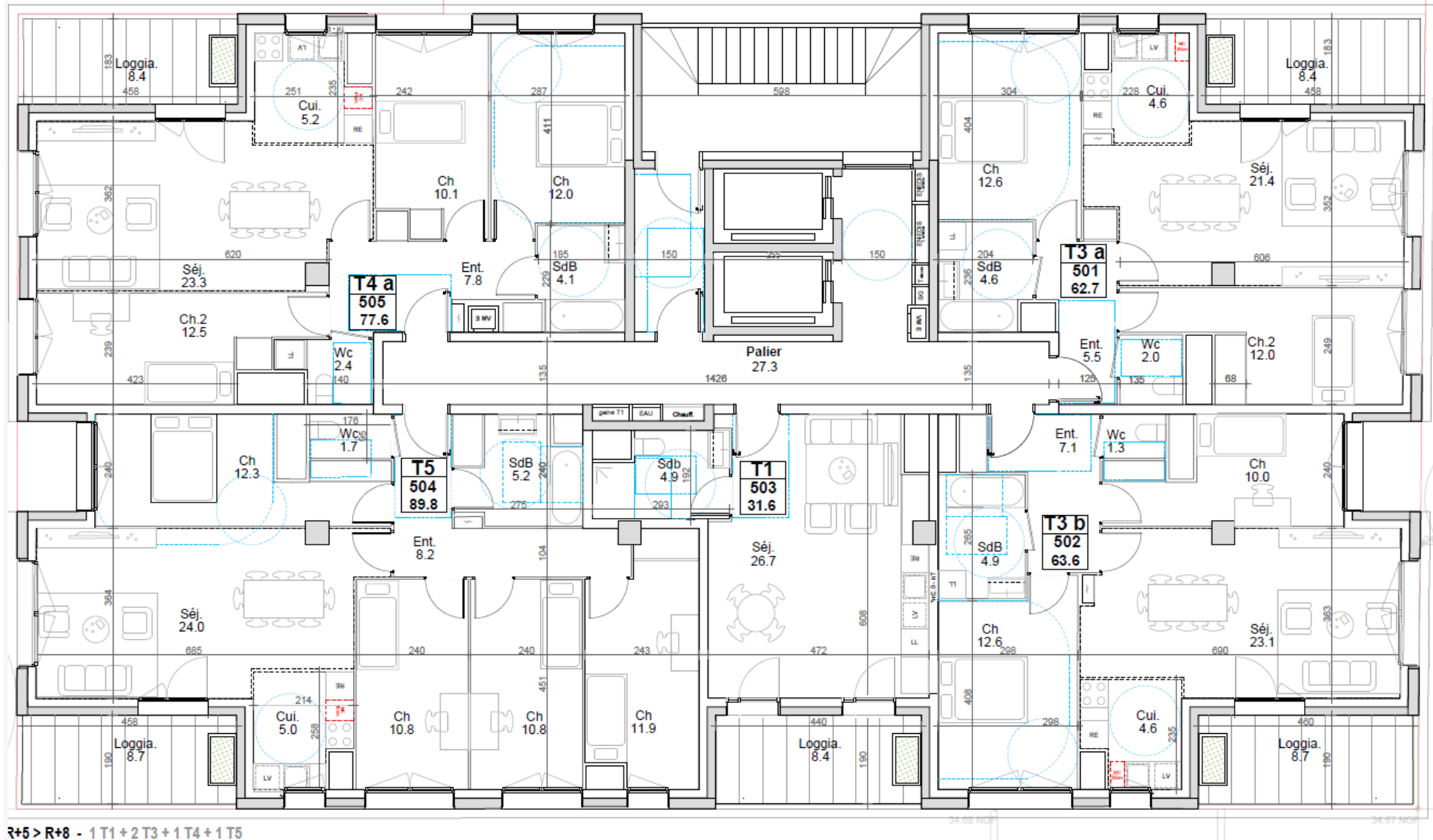


R+9 > R+14 - 1 T2 + 2 T3 + 2 T4

03/12/2024

REUNION PUBLIQUE EPA ORSA/ Ville d'Ivry-sur-Seine

Zoom sur la qualité des logements



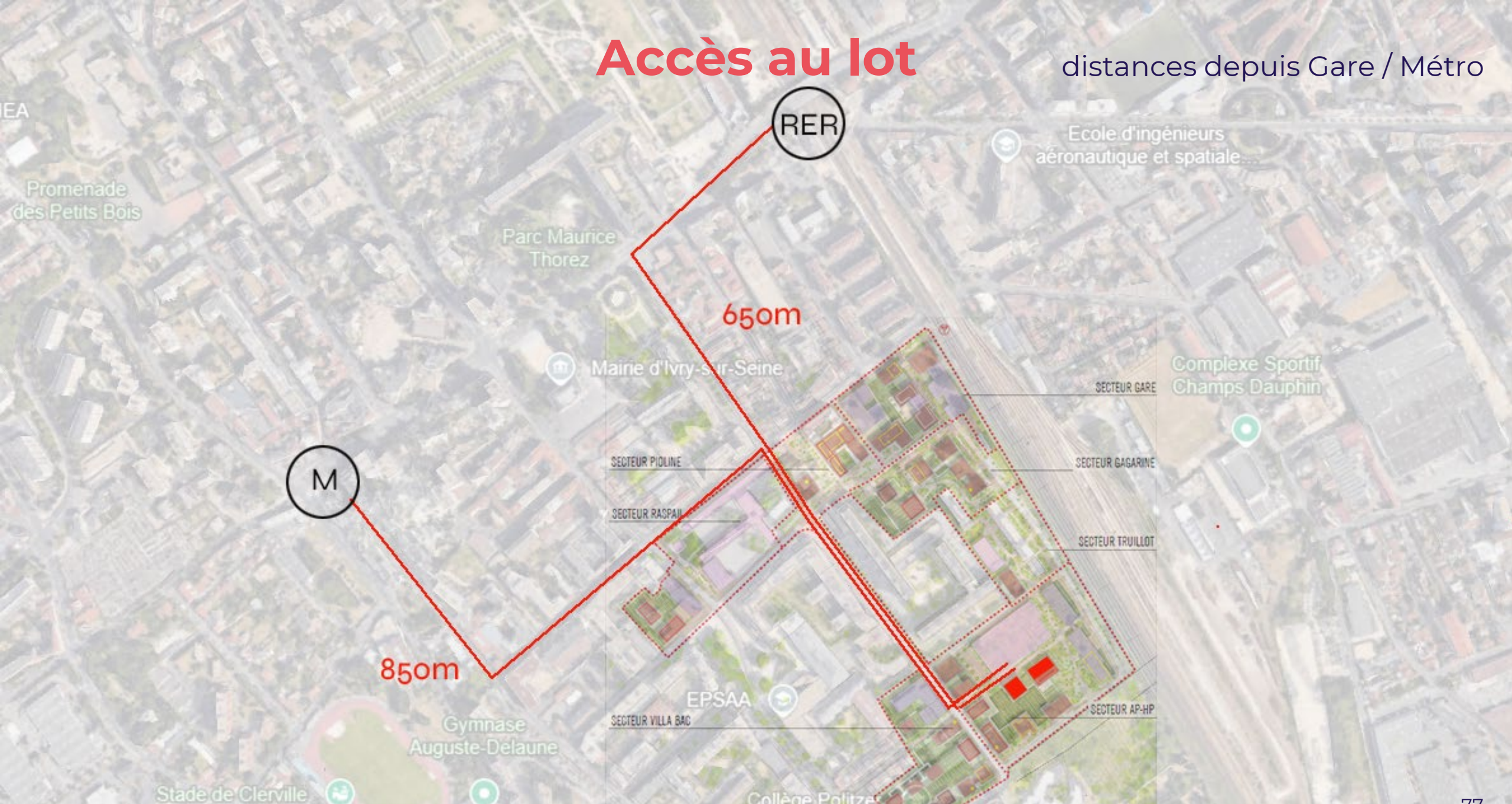
Volumétrie générale du lot



Lots 3B1-3B2

Accès au lot

distances depuis Gare / Métro



Volumétrie générale du lot



Zoom sur la qualité des logements

3B1
Accession BRS
42 logements
2538 m²



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
AGRIQUES**
650 m²

**COEUR D'ILOT
AGRICOLE**
1528m²

**VERT SUR DALLE
JARDIN AGRICOLE**
131m²

**VERT SUR
DALLE JARDIN
MAISON DE
QUARTIER**
138m²

**VERT SUR
DALLE**
530m²

