

## OFF du DD

### AGROCITÉ GAGARINE TRUILLOT

IVRY-SUR-SEINE

#### CONTEXTE

Entre coteau et vallée de la Seine, s'étendant du Centre vers le Sud du territoire d'Ivry-sur-Seine, et à moins de cinq minutes à pied du reste du centre-ville et de la Mairie, le périmètre de l'Agrocité Gagarine Truillot (ZAC) couvre une superficie de 12 ha environ, dont 9Ha sont appropriables, et dont la limite Est est formée par les voies du RER C.

L'Agrocité est à la fois connectée à la Ligne 7 du Métro (5 minutes à pied), et au RER C dont un nouvel accès à la Gare d'Ivry-sur-Seine a été mis en service à l'extrémité Nord-Est de la ZAC en 2022.



Le projet est inscrit dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly-Rungis-Seine Amont (ORSA), et le quartier Gagarine-Truillot fait l'objet d'un renouvellement urbain soutenu par l'ANRU depuis 2015, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Finalement, l'Agrocité se trouve également en partie dans un Quartier prioritaire de Politique de la Ville (QPV).

Le site était originellement occupé par des terrains maraîchers (famille Truillot) et de production de fleurs pour les hôpitaux de Paris. En 1961 la Cité Gagarine est inaugurée, et en 1963 Youri Gagarine vient la visiter et y plante symboliquement "l'Arbre des Cosmonautes". C'est de la **Poésie du Lieu** que le projet de l'Agrocité prend son inspiration.

L'Agrocité Gagarine Truillot développera 155.000m<sup>2</sup> de SDP de programmation mixte, composée de logements sociaux et en accession, de commerces de proximité, d'activité économique, d'équipements, d'Espaces Publics, et d'Agriculture Urbaine Professionnalisée.

#### DE LA DECONSTRUCTION DE LA CITÉ GAGARINE À L'AGROCITÉ

La ville fossile de l'ère industrielle, dont nous connaissons les limites et les incohérences, laisse peu à peu place à un autre type d'organisation spatiale : la ville circulaire. Dans cette ville en transition, la qualité de vie des habitants et les nouveaux usages émergents vont de pair avec une interrogation sur la capacité d'appropriation de l'espace public par ses habitants et la mise en place d'emprises écologiques pour assoir la biodiversité au niveau territorial. Pour cela nous travaillons sur l'échelle 1/♥, qui remet au centre du projet urbain "le vivant", les habitants et la nature, avec toute la biodiversité qu'elle implique.



AGROCITÉ GAGARINE TRUILLOT

Luís Antunez nº6, 08006 Barcelona, Espagne



IVRY-SUR-SEINE

[www.archikubik.com](http://www.archikubik.com)



EPA ORSA - GPA

+34.934.15.27.62

L'Agrocité Gagarine Truillot, prétend mettre en place la ville Organoleptique, une ville saine, sensible, sensuelle, vivable, appropriable, inclusive, résiliente, sobre et solidaire. Une ville où la diversité et le respect des uns-uns et des autres et de la nature, prennent toute leur place. Un quartier où il fait bon vivre et travailler et qui agira comme fédérateur, qui rassemble, qui sert de lieu de convivialité, de rencontre et d'apprentissage de toutes les ivryennes et ivryens, co-crédant un lieu de vie collective où l'on protège les plus fragiles.

Pour ce faire, nous avons appelé tous les acteurs à venir sur ce quartier, à aller bien au-delà de leurs schémas mentaux traditionnels et à se surpasser en générosité, afin ensemble, entre toutes et tous, d'arriver à démontrer qu'une autre "famille" de projets urbains est possible tout en rentrant dans l'équation économique et en préservant l'intérêt collectif.

Une famille de projets urbains qui reviennent sur les **fondamentaux** d'une économie symbiotique, plutôt que déprédatrice, capable d'accélérer et d'accompagner de manière sensible et solidaire, la transition écologique et sociale urgente que nous devons assoir sur nos territoires. La résurgence des **communs** est un point fort du projet urbain. Nous donner la possibilité d'être des éco-citoyens solidaires et responsables, autour de ces ressources gérées collectivement par la communauté, avec une gouvernance qui permette de préserver et pérenniser cette ressource. Les maîtres d'ouvrages seront invités à accompagner la gestion de ses communs pendant les premières années après la livraison, dans le but d'appréhender réellement cet enjeu majeur que la société civile réclame et que les nouvelles technologies permettent de mettre en place.



**Les Communs** prendront notamment la forme de **Placettes**.

Dans le but d'optimiser les mètres carrés construits et afin de créer du lien social entre les différents habitants d'un même bâtiment, la mise en place d'un grand espace unique non chauffé en rez-de-chaussée sera demandée : la Placette. Il s'agit d'un espace fermé, sécurisée, laissant une transparence visuelle d'au moins 70% du total de sa façade, à mode de grand hall d'entrée, dans lequel la mobilité douce est mise en scène afin d'en favoriser leur usage.

Les placettes constituent un élément structurant du projet urbain afin de mettre en place des rez-de-chaussée actifs, propres de l'Économie Collaborative, capables de dynamiser l'espace public, sur la base des Communs et l'intelligence collective pour leur gestion quotidienne.

Toutes incorporeront un **Espace Privé Partagé (EPP)** disposant d'une sortie directe sur l'espace public, qui permet sa location à des tiers, pour permettre de faire rentrer de l'argent pour aider la copropriété à subvenir à la maintenance des espaces communs ou à l'organisation d'évènements. Certaines incorporeront un **Micro-Commerce**, avec vitrine et sortie directe vers l'espace public, afin de favoriser l'émergence du petit commerce solidaire qui puisse surgir dans le quartier ou au sein même de la copropriété.



**AGROCITÉ GAGARINE TRUILLOT**

Luís Antunez nº6, 08006 Barcelona, Espagne

**IVRY-SUR-SEINE**

[www.archikubik.com](http://www.archikubik.com)

**EPA ORSA - GPA**

+34.934.15.27.62

## ADN DU PROJET

**/ Un urbanisme à code ouvert, solidaire et co-construit**, basé sur l'économie circulaire  
L'Échelle 1 Cœur, c'est travailler en mettant l'Humain au centre de la question. C'est pour cela qu'avant de dessiner quoi que ce soit, nous avons mené des Entretiens Exploratoires : les "tu à tu", pour faire appel à l'Intelligence Collective pour affiner la programmation, amplifier l'implication élargie des habitants, et créer la dynamique des projets.

Mené avec Ville Hybride (sociologue), ces entretiens en "tu à tu" recueillent des projections non normatives auprès des habitants, des usagers temporaires, des associations et personnes ressources, dans et aux abords de l'Agrocité. Leur objectif est de créer des moments suspendus, déconnectés du projet, pour établir un lien et des échanges qualitatifs, pour instaurer de la confiance entre habitants, usagers temporaires, personnes ressources et maîtrise d'œuvre, pour identifier la richesse sociale du quartier, les dynamiques de tout type (citoyenne, associative, habitante), les usages, les spécificités des modes de vie, les carences et les atouts du quartier, les perceptions/espaces publics/équipements/commerces, les potentiels pour faire ensemble, et pour créer la dynamique sociale du projet pour permettre la co-construction du projet dans le temps.



Dans cette même démarche, nous avons également rencontré des acteurs de la construction pour qu'ils puissent nous faire part de leurs retours d'expérience et ainsi nourrir notre projet. Les enseignements de ces Entretiens Exploratoires déterminent un certain nombre d'invariants, de points faisant débat, de points de vigilance, d'attentes des habitants, de Points auxquels des solutions doivent être apportées, et finalement dessinent des opportunités.

**/ Le Vivant comme Infrastructure**, qui dit l'importance de l'humain, du paysage, de la faune, et des cycles de l'eau dans la conception du quartier. Cela signifie que la création de continuités paysagères et écologiques entre les espaces paysagers privés et l'espace public, entre les espaces privés entre eux, et entre le paysage local et le grand paysage, est un des principes sur lesquels se base le projet.

**/ La ville productive**. Dans ce principe de Vivant comme Infrastructure, vient s'inscrire celui de la transformation de la Cité Gagarine en Agrocité Gagarine Truillot.

Ainsi la grande place faite à la nature sera le support du développement d'une activité d'Agriculture Urbaine Professionnalisée qui inscrira donc le quartier dans le contexte de croissance des populations urbaines et donc de la nécessité de tendre vers une ville nourricière capable de soutenir sa population en produisant à km 0.

L'Agriculture Urbaine Professionnalisée occupera donc une grande partie de l'Agrocité, de l'ordre de 2,5Ha (dans les îlots privés, au sol en toiture, et sous serre), dont un 1Ha sera en Pleine Terre. Début 2023, un Appel à Manifestation d'Intérêt vient d'être lancé pour sélectionner un groupement d'agriculteur urbain, et définir en cocréation avec eux les modalités de leur intégration au projet.



## AGROCITÉ GAGARINE TRUILLOT

Luís Antunez nº6, 08006 Barcelona, Espagne



## IVRY-SUR-SEINE

[www.archikubik.com](http://www.archikubik.com)



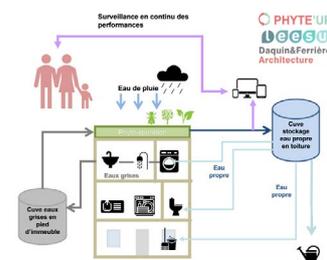
## EPA ORSA - GPA

+34.934.15.27.62

/ **L'Économie Circulaire et Solidaire** qui participera à la sobriété énergétique du futur quartier, en particulier avec le principe d'Écoconstruction, au travers du choix des matériaux, des manières de travailler, de la Dstandardisation de la construction, et de la protection solaire des façades; avec la prise en compte du Vecteur Temps, c'est-à-dire en prévoyant la mutation/réversibilité des usages (parkings illuminés naturellement pour permettre leur mutabilité, logements seront évolutifs/reformatables, etc.) et en prévoyant dès sa conception la future déconstruction du bâtiment ; avec le Réemploi ; et avec le Cycle de l'Eau. Tout cela place le projet dans une logique de HQE Sensible, Sociale, Culturelle, et participera à réduire les quantités d'énergie grise, et ainsi de tendre vers une frugalité joyeuse.

Un des projets de la première phase de construction (PC déposé fin 2022) incorpore le système Phyte'Up, lauréat des Permis d'Innover. Ce système développé par le LEESU (École des Ponts) et Daquin Ferrière consiste en un filtre végétal en toiture, qui traite les eaux grises afin de les réutiliser, notamment pour le nettoyage des parties communes. Ce projet dérogeant à la législation actuelle, et intégrant 3 ans de suivi, permettra d'explorer de possibles évolutions légales.

Toujours en lien avec l'Économie Circulaire, la **dstandardisation de la construction** implique de repenser les méthodes de construction communément employées (procédé poteaux poutres et remplissage), et d'inclure le **Réemploi**. Lors de la Déconstruction du Bâtiment Gagarine (2019-2020) 30 Tonnes de matériaux de gros œuvre ont été recyclées, et de nombreux éléments de second œuvre ont été déposés et mi sur la plateforme Backacia. Par ailleurs, tous les projets doivent incorporer une part importante de réemploi, dont un socle en gabion de béton recyclé.



/ **L'urbanisme transitoire, la mémoire du lieu, l'art dans la ville, la préfiguration des plantations**  
La déconstruction du Bâtiment Gagarine s'est faite accompagnée d'un travail social et artistique sur la mémoire, qui fait partie du processus de transformation du quartier et d'intégration des nouveaux habitants et usagers. Deux moments forts ont été : la création d'un Musée Temporaire dans le Bâtiment Gagarine avant sa déconstruction, la mise en place d'une Pépinière Provisoire (sur l'empreinte du bâtiment déconstruit) dont les arbres ont été marrainé/parrainés l'ors d'un évènement artistique et festif. Actuellement, un appel est lancé par la Galerie Municipale Fernand Léger pour une résidence artistique de deux ans autour de la nature en ville.

