



IVRY ZAC
CONFLUENCE

Secteur 4

LOT 4E

RÉUNION PUBLIQUE

14/06/2021

CASTRO DENISSOF ASSOCIÉS

AIR Architectures

SAFE Architecture Urbanisme

Atelier **Alice Tricon**

NEXITY - LINKCITY - ER'CREA

LOT 4E L'ÉQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE

CASTRO
DENISSOF
ASSOCIÉS

ai
architectures

SAFE

ATELIER ALICE TRICON

ARCHITECTES URBANISTES
COORDINATEURS DU LOT 4E

ARCHITECTES URBANISTES

ARCHITECTES URBANISTES

PAYSAGISTE

LOT 4E 1



Roland CASTRO
Architecte Urbain et Paysagiste

LOT 4E 2



Olivier LECLERCQ
Architecte Urbain et Paysagiste

LOT 4E 3



Alexandre SFINTESCO
Architecte Urbain et Paysagiste

LOT 4E



Alice TRICON
Paysagiste et Architecte Fondatrice



Suzana LAJIC
Architecte Urbain et Paysagiste



Alexandra DOUSPIS
Architecte Chef de projet



Vincent BRUNEAU
Architecte Chef de projet



Jérôme MACÉ
Architecte Directeur de projet



Thomas BRAUNSTEIN
Architecte Directeur de projet



Soraya NEMRI
Paysagiste



Victoria PAYET
Architecte Assistante de projet



Daria DUBOIS
Architecte Assistante de projet



Yacine TEMOUH
Architecte Chargé de projet



Van Khanh HA
Ingénieur



Philippine DE VAUTIBAULT
Architecte Assistante de projet



Florestan BOTTHÉ PALLARD
Architecte Assistante de projet

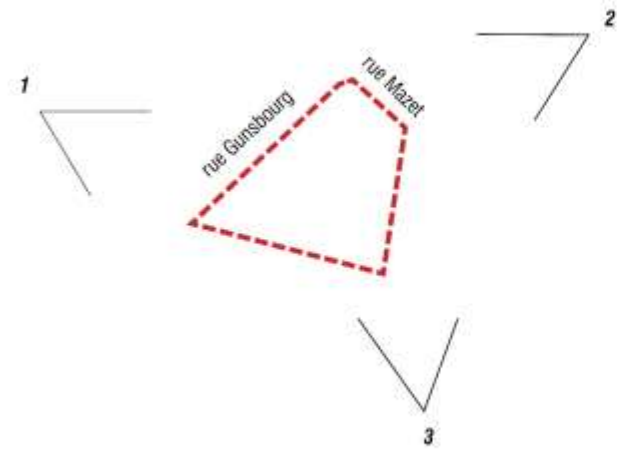


CONTEXTE

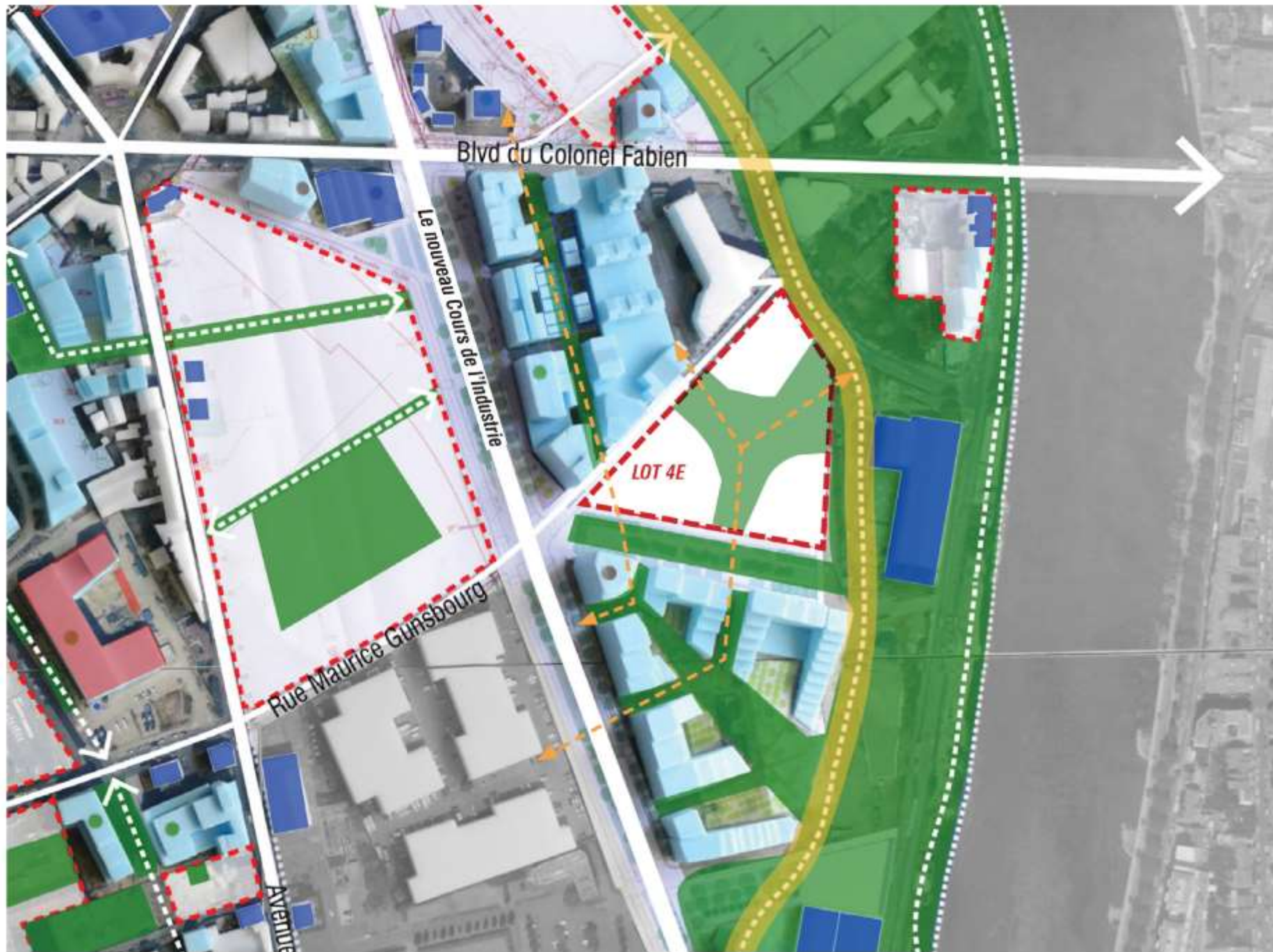


CONTEXTE

Extrait Fiche de lot ANMA
Octobre 2020



Halle Ville de Paris



CONTEXTE

Extrait du document «lot Gunsbourg / Lots 5G1-5G3-5G4», uapS, ACLAA, Base, Zefco, What.Time.Is.It

MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET
CONTINUITÉ DES PARCOURS





LOT 4E

UN PROJET QUI FAIT QUARTIER
POUR LES IVRYENS

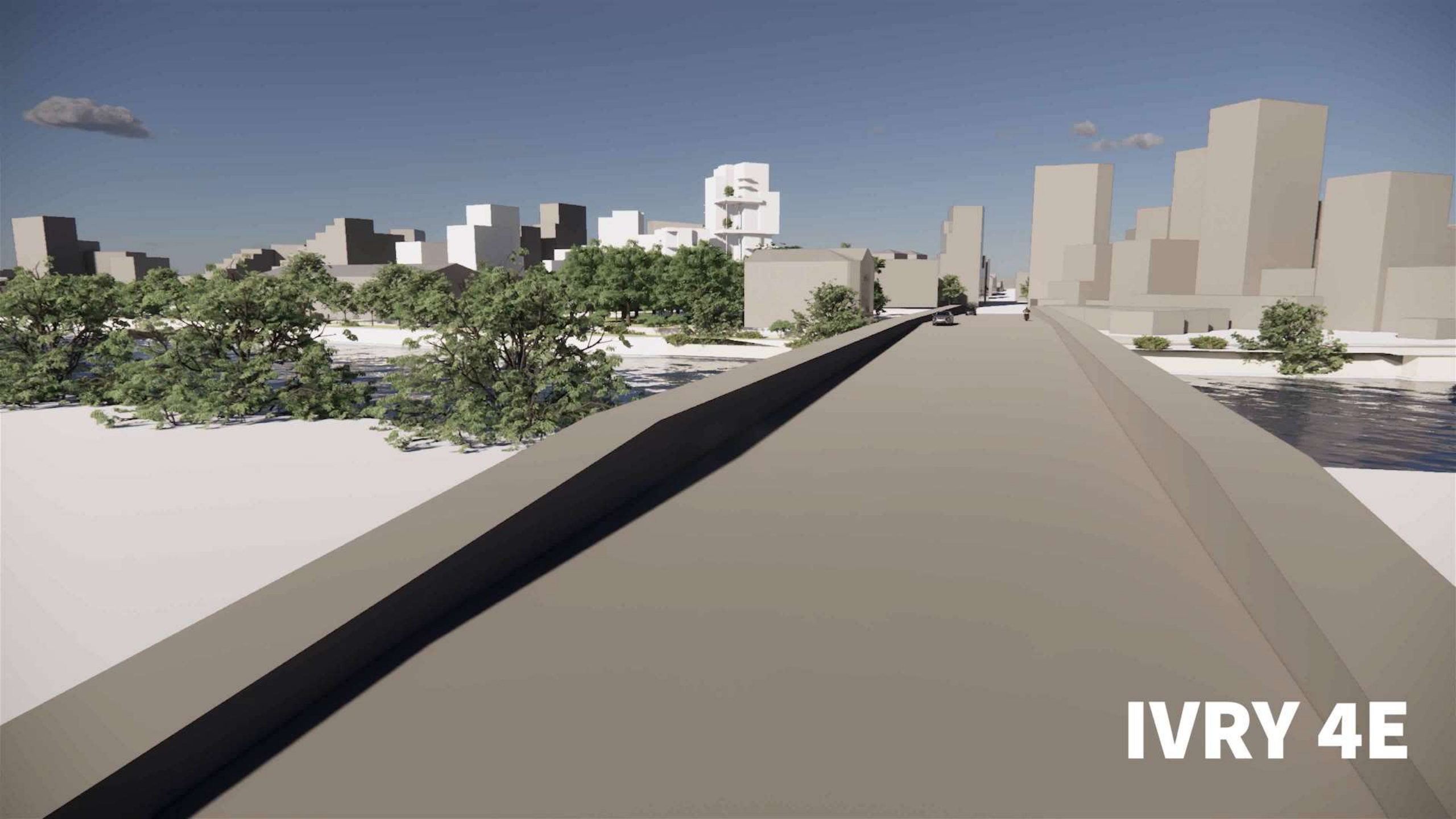
1 PARC STRUCTURANT

50% D'ESPACES LIBRES DE
CONSTRUCTIONS

DES RDC QUI ACCUEILLENT DES
USAGES ET DU PARTAGE

1 PROGRAMMATION
MIXTE QUI RÉPOND AUX
DIFFÉRENTS MODE DE VIE

DES ÉCHELLES MULTIPLES POUR
UNE MULTIPLICATION DES
CHEZ SOI



IVRY 4E



LOT 4E

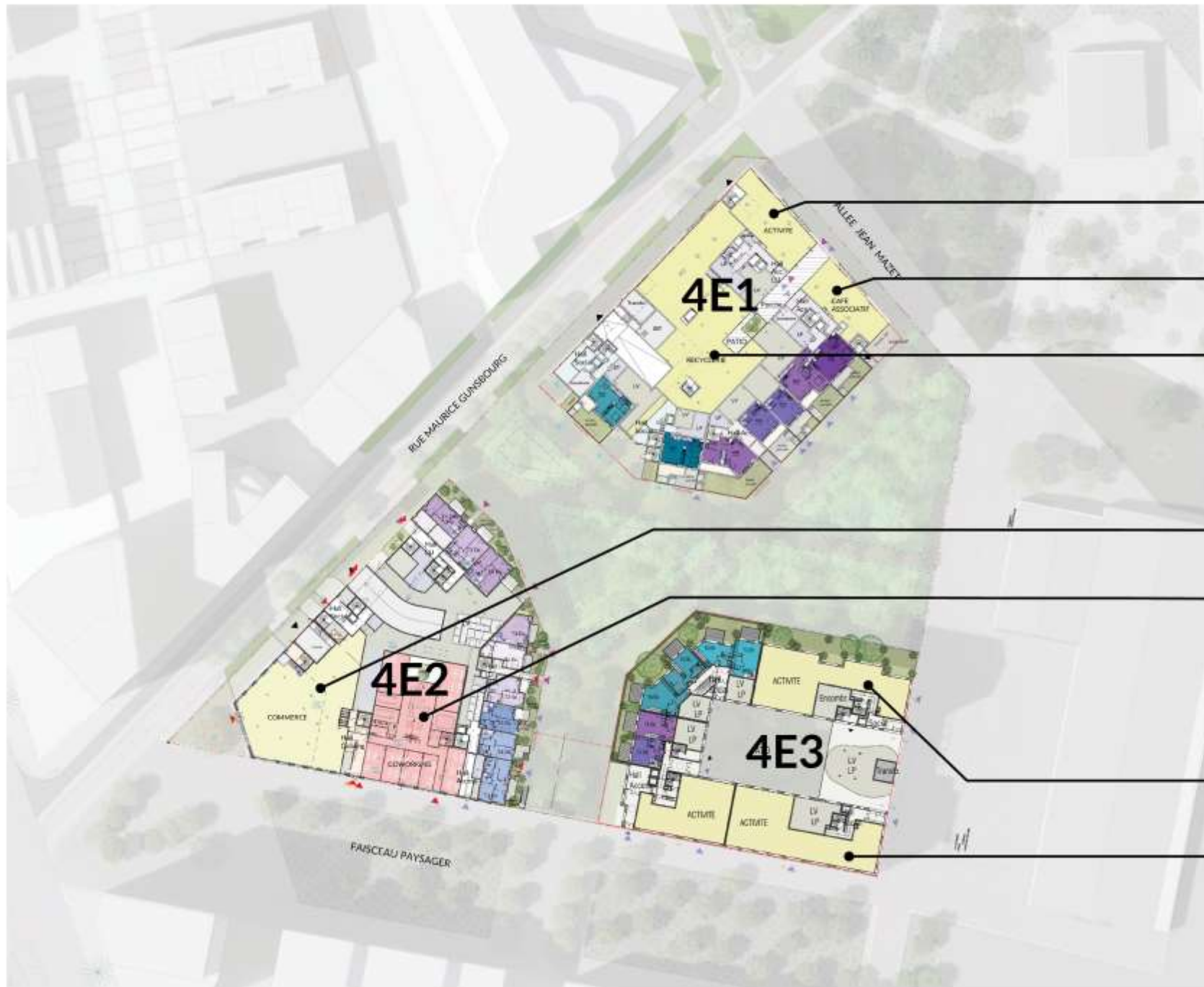
ÇA COMMENCE DANS LA RUE

UN DROIT DE L'URBANITÉ POUR TOUS, C'EST VIVRE DANS UN QUARTIER QUI VOUS RACONTE L'HISTOIRE DU COMMUN, DE L'AUTRE EN COMMUN, AVEC SA PART DE REPÈRES ET DE SECRETS

LA RUE, QUI MÉLANGE LES GENRES EN DISCONTINUITÉ, QUI FAIT PARLER SES REZ-DE-CHAUSSÉES

LIEU DE VIE, LIEU DE PARTAGE, DE COLLABORATION ECONOMIQUE, DE SERVICES, AVEC DES ÉCHOPPES, DE LA PROXIMITÉ, AVEC DES PIEDS D'IMMEUBLES VIVANTS, ET MUTABLES, DES COMMERCES, DE LA SOCIABILISATION, DES ARTISANS, DE LA FLÂNERIE





LOT 4E

DES RDC ACTIFS

4E1 COMMERCES ET ACTIVITÉ

210m² LOCAL D'ACTIVITÉ
À DÉFINIR

180m² CAFÉ ASSOCIATIF
ÉCONOMIE SOLIDAIRE ET SOCIALE

1 150m² RECYCLERIE - LA PAGAILLE - À L'ÉTUDE
ÉCONOMIE SOLIDAIRE ET SOCIALE

4E2 COMMERCES ET ACTIVITÉ

480m² COMMERCE
À DÉFINIR

460m² CO-WORKING
EN LIEN AVEC LE PROGRAMME DE CO-LIVING

4E3 COMMERCES ET ACTIVITÉ

280m² RÉPARATION DE VÉLO
ÉCONOMIE SOLIDAIRE ET SOCIALE

480m² 2 LOCAUX D'ACTIVITÉ
À DÉFINIR

LOT 4E

DES RDC ACTIFS

LES ACCÈS

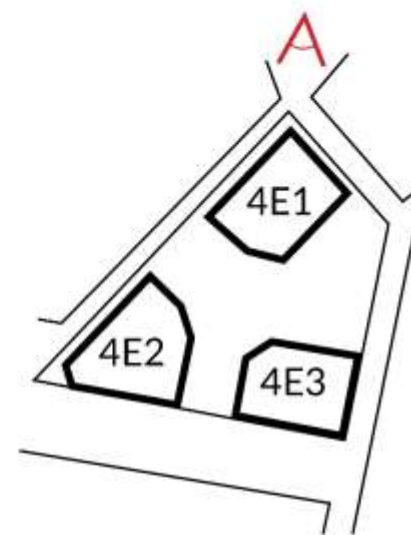


- ▶ **LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**
- ▶ **MAISONS SUPERPOSÉES LOCATIVES SOCIALES**
(ACCÈS PRINCIPAL OU SECONDAIRE)
- ▶ **LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES**
- ▶ **MAISONS SUPERPOSÉES LOCATIVES INTERMÉDIAIRES**
(ACCÈS PRINCIPAL OU SECONDAIRE)
- ▶ **LOGEMENTS EN ACCESSION**
- ▶ **MAISONS SUPERPOSÉES EN ACCESSION**
(ACCÈS PRINCIPAL OU SECONDAIRE)
- ▶ **LOGEMENTS EN CO-LIVING**
- ▶ **CO-WORKING**
- ▶ **COMMERCES ET ACTIVITÉ**
- ▶ **PARCS DE STATIONNEMENT**



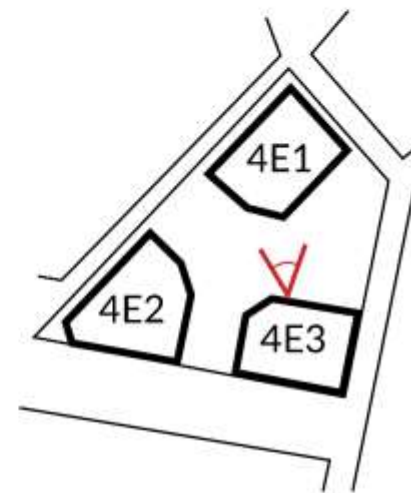
LOT 4E1

VUE A L'ANGLE DES RUES JEAN
MAZET ET MAURICE GUNSBURG



LOT 4E1

VUE DEPUIS LE CŒUR DU PARC





LOT 4E1

ESPACES EXTÉRIEURS :

-  **1** JARDIN DE COEUR D'ILOT PARTAGÉ
ACCESSIBLE AUX LOGEMENTS SOCIAUX
-  **4** JARDINS SUSPENDUS PARTAGÉS
ACCESSIBLES À L'ACCESSION ET AU LLI
-  **ESPACES PRIVATIFS**
POUR 98% DES LOGEMENTS



21% DE LOGEMENTS EN DUPLEX ET MAISONS
SUPERPOSÉES SUR PARC

70% DES LOGEMENTS SONT DOUBLE/TRIPLE
ORIENTATION OU TRAVERSANTS
(AUCUN MONO-ORIENTÉ NORD)

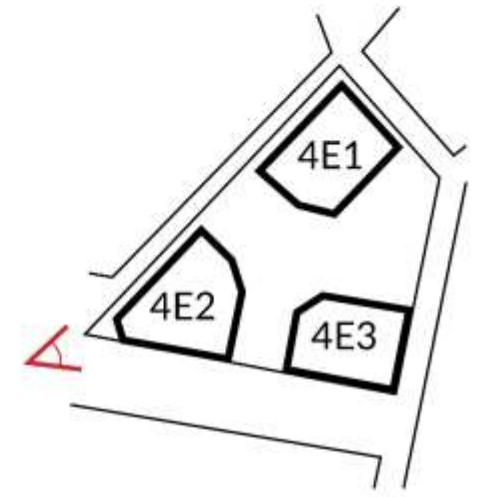
83% DES LOGEMENTS ONT DES ESPACES
EXTÉRIEURS COMMUNS
(JARDIN DE COEUR D'ILOT ET JARDINS
SUSPENDUS)

98% DES LOGEMENTS ONT UN ESPACE
EXTÉRIEUR PRIVATIF
(JARDIN/TERRASSE/BALCON/LOGGIA)



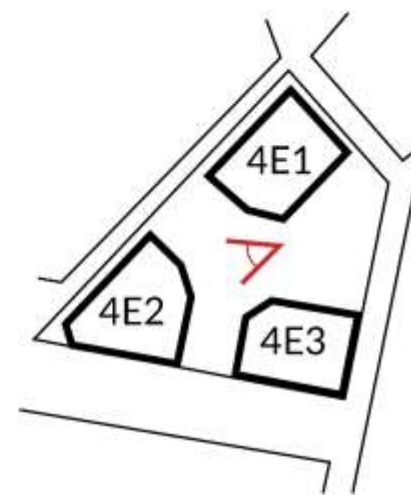
LOT 4E2

VUE A L'ANGLE DE LA RUE MAURICE
GUNSBORG ET DU FAISCEAU
PAYSAGÉ



LOT 4E2

VUE DEPUIS LE CŒUR DU PARC





LOT 4E2

ESPACES EXTÉRIEURS

-  **1** JARDIN DE COEUR D'ILOT PARTAGÉ
ACCESSIBLE AUX LOGEMENTS SOCIAUX
-  **4** JARDINS SUSPENDUS PARTAGÉS
ACCESSIBLES À L'ACCESSION ET AU LLI
-  **ESPACES PRIVATIFS**
POUR 98% DES LOGEMENTS



12% DE LOGEMENTS EN DUPLEX ET MAISONS
SUPERPOSÉES SUR PARC

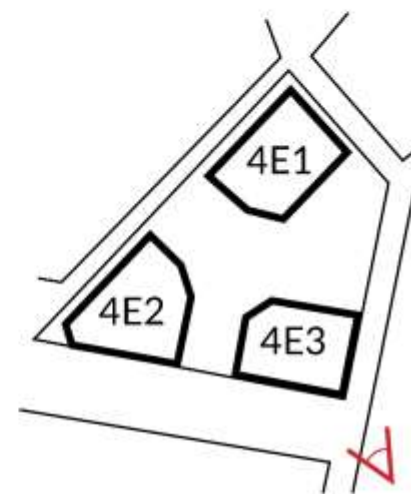
43% DES LOGEMENTS SONT DOUBLE/TRIPLE
ORIENTATION OU TRAVERSANTS
(AUCUN MONO-ORIENTÉ NORD)

42% DES LOGEMENTS ONT DES ESPACES
EXTÉRIEURS COMMUNS
(JARDIN DE COEUR D'ILOT ET JARDINS
SUSPENDUS)

61% DES LOGEMENTS ONT UN ESPACE
EXTÉRIEUR PRIVATIF
(JARDIN/TERRASSE/BALCON/LOGGIA)

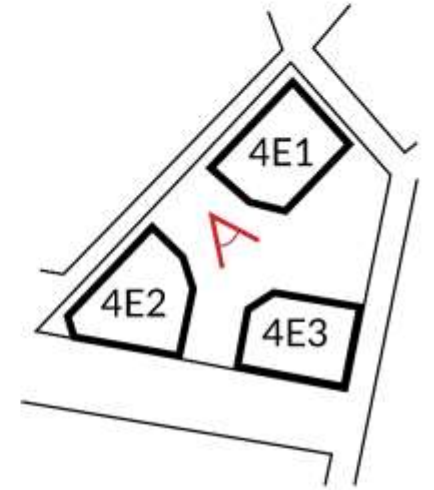
LOT 4E3

VUE A L'ANGLE DE LA RUE S4-2
ET DU FAISCEAU PAYSAGÉ



LOT 4E3

VUE DEPUIS LE CŒUR DU PARC





LOT 4E3

ESPACES EXTÉRIEURS

-  **1** JARDIN DE COEUR D'ÎLOT PARTAGÉ
ACCESSIBLE AUX LOGEMENTS SOCIAUX
-  **2** JARDINS SUSPENDUS PARTAGÉS
ACCESSIBLES À L'ACCESSION ET AU LLI
-  **ESPACES PRIVATIFS**
POUR 90% DES LOGEMENTS



13% DE LOGEMENTS EN DUPLEX ET MAISONS
SUPERPOSÉES SUR PARC

70% DES LOGEMENTS SONT DOUBLE/TRIPLE
ORIENTATION OU TRAVERSANTS
(AUCUN MONO-ORIENTÉ NORD)

100% DES LOGEMENTS ONT DES ESPACES
EXTÉRIEURS COMMUNS
(JARDIN DE COEUR D'ÎLOT ET JARDINS
SUSPENDUS)

90% DES LOGEMENTS ONT UN ESPACE
EXTÉRIEUR PRIVATIF
(JARDIN/TERRASSE/BALCON/LOGGIA)

PROGRAMMATION

384 LOGEMENTS :

31% LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
DU STUDIO AU 5 PIÈCES

19% LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES
DU STUDIO AU 4 PIÈCES

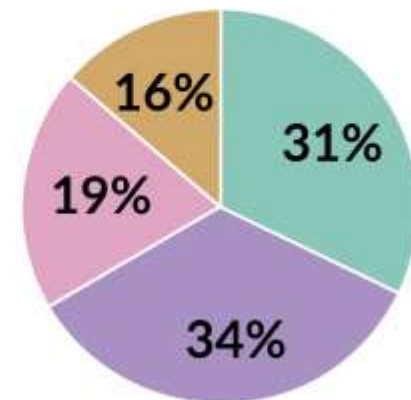
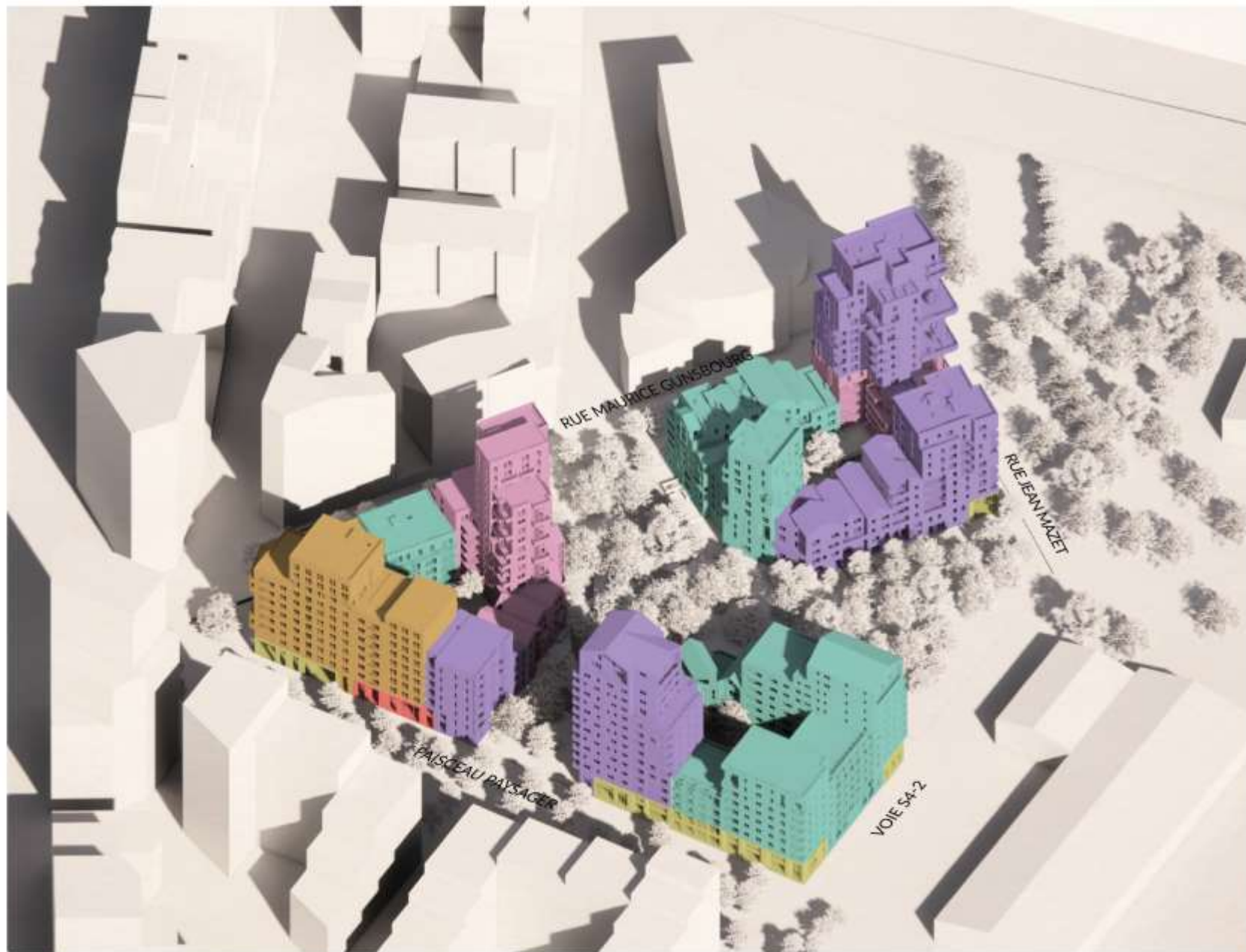
34% LOGEMENTS EN ACCESSION
DU STUDIO AU 6 PIÈCES

16% RÉSIDENCE DE CO-LIVING
167 CHAMBRES

2780m² DE LOCAUX COMMERCIAUX ET
D'ACTIVITÉ

460m² ESPACE DE CO-WORKING
EN LIEN AVEC LE CO-LIVING

2 PARCS DE STATIONNEMENT EN
SOUS-SOL



LOT 4E



- 1** PARC DE 5 700 m²
OUVERT À TOUS
- 3** JARDINS DE COEUR D'ÎLOT PARTAGÉ
ACCESSIBLE À TOUS
- 11** JARDINS SUSPENDUS PARTAGÉS
ACCESSIBLES À TOUS
- TOITURES VÉGÉTALISÉES
NON ACCESSIBLES
- 28%** DE PLEINE TERRE
(MINIMUM 27%)
- 60%** DE SURFACE VÉGÉTALE PONDÉRÉE
(MINIMUM 50%)
- 149** ARBRES PLANTÉS SUR LE PROJET
(MINIMUM 131)



LOT 4E

1 PARC DE 5 700 m²
OUVERT À TOUS

3 JARDINS DE COEUR D'ÎLOT PARTAGÉ
ACCESSIBLE À TOUS

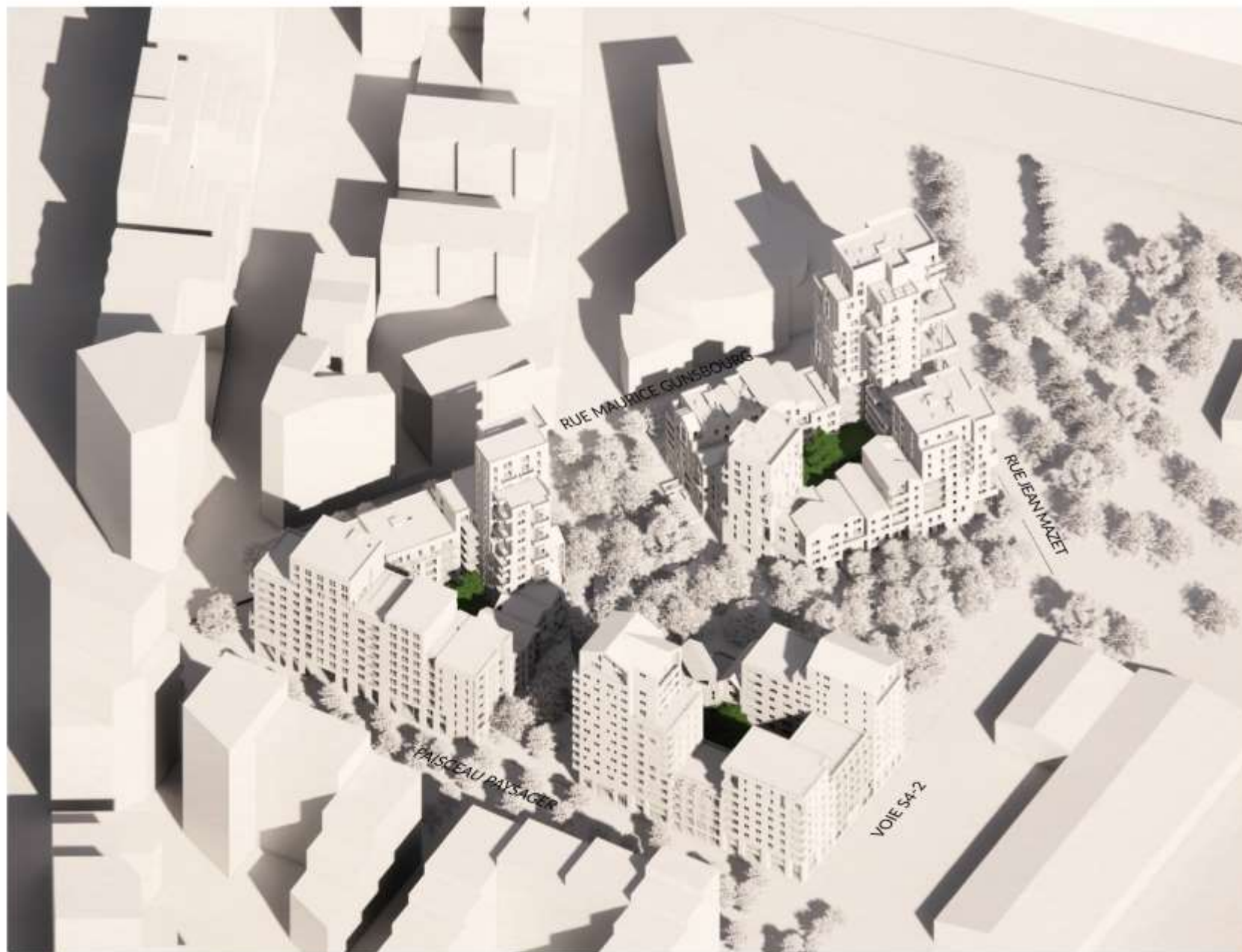
11 JARDINS SUSPENDUS PARTAGÉS
ACCESSIBLES À TOUS

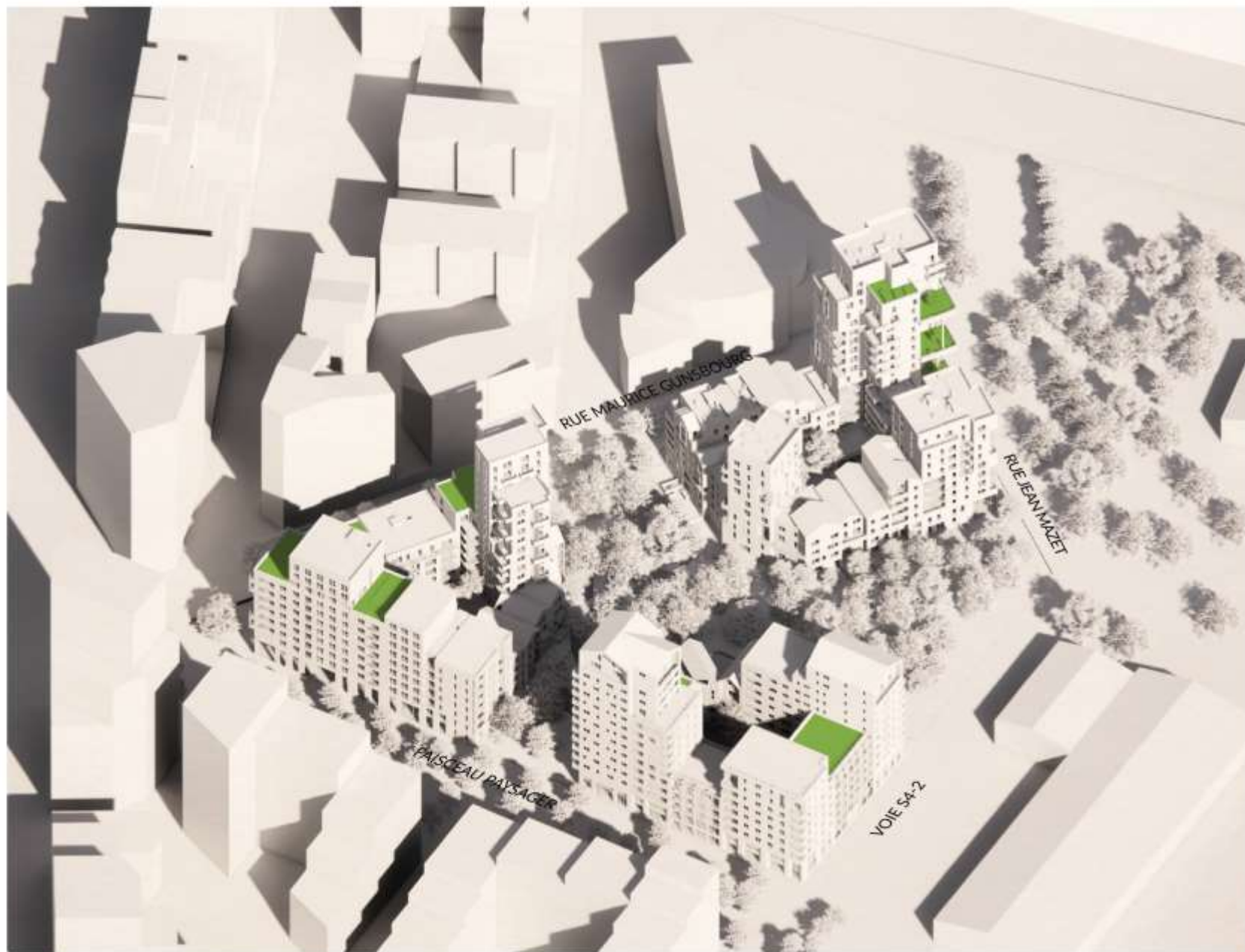
TOITURES VÉGÉTALISÉES
NON ACCESSIBLES

28% DE PLEINE TERRE
(MINIMUM 27%)

60% DE SURFACE VÉGÉTALE PONDÉRÉE
(MINIMUM 50%)

149 ARBRES PLANTÉS SUR LE PROJET
(MINIMUM 131)





LOT 4E

1 PARC DE 5 700 m²
OUVERT À TOUS

3 JARDINS DE COEUR D'ÎLOT PARTAGÉ
ACCESSIBLE À TOUS

11 JARDINS SUSPENDUS PARTAGÉS
ACCESSIBLES À TOUS

TOITURES VÉGÉTALISÉES
NON ACCESSIBLES

28% DE PLEINE TERRE
(MINIMUM 27%)

60% DE SURFACE VÉGÉTALE PONDÉRÉE
(MINIMUM 50%)

149 ARBRES PLANTÉS SUR LE PROJET
(MINIMUM 131)



LOT 4E

1 PARC DE 5 700 m²
OUVERT À TOUS

3 JARDINS DE COEUR D'ÎLOT PARTAGÉ
ACCESSIBLE À TOUS

11 JARDINS SUSPENDUS PARTAGÉS
ACCESSIBLES À TOUS

 TOITURES VÉGÉTALISÉES
NON ACCESSIBLES

28% DE PLEINE TERRE
(MINIMUM 27%)

60% DE SURFACE VÉGÉTALE PONDÉRÉE
(MINIMUM 50%)

149 ARBRES PLANTÉS SUR LE PROJET
(MINIMUM 131)



LOT 4E



- 1** PARC DE 5 700 m²
OUVERT À TOUS
- 3** JARDINS DE COEUR D'ÎLOT PARTAGÉ
ACCESSIBLE À TOUS
- 11** JARDINS SUSPENDUS PARTAGÉS
ACCESSIBLES À TOUS
- TOITURES VÉGÉTALISÉES**
NON ACCESSIBLES

28% DE PLEINE TERRE
(MINIMUM 27%)

60% DE SURFACE VÉGÉTALE PONDÉRÉE
(MINIMUM 50%)

149 ARBRES PLANTÉS SUR LE PROJET
(MINIMUM 131)



LOT 4E

1 PARC : IMPLANTATION DES ARBRES À LA PLANTATION SELON LEUR FORCE

ARBRE MOYEN
À GRAND
DÉVELOPPEMENT



hauteur à la plantation :
5 à 6 m environ

ARBRE MOYEN
À GRAND
DÉVELOPPEMENT



hauteur à la plantation :
4 à 5 m environ

ARBRE PETIT
À MOYEN
DÉVELOPPEMENT



hauteur à la plantation :
3 à 5 m environ

ARBRE À PETIT
DÉVELOPPEMENT



hauteur à la plantation :
3 à 5 m environ

BALIVEAUX



hauteur à la plantation :
2 m



LOT 4E

1 PARC : PLAN DU PARC ARBORÉ À MATURITÉ À 20 ANS

ARBRE À GRAND DÉVELOPPEMENT



hauteur à maturité : 20 à 30 m
de type
Chêne, Aulne

ARBRE À MOYEN DÉVELOPPEMENT



hauteur à maturité : 15 à 25 m
de type
Charme, Erable,
Saulé, Frêne à fleurs

ARBRE À PETIT DÉVELOPPEMENT



hauteur à maturité : 6 à 10 m
de type
Aubépine, Alisier,
Cornouiller, Erable

ARBRES



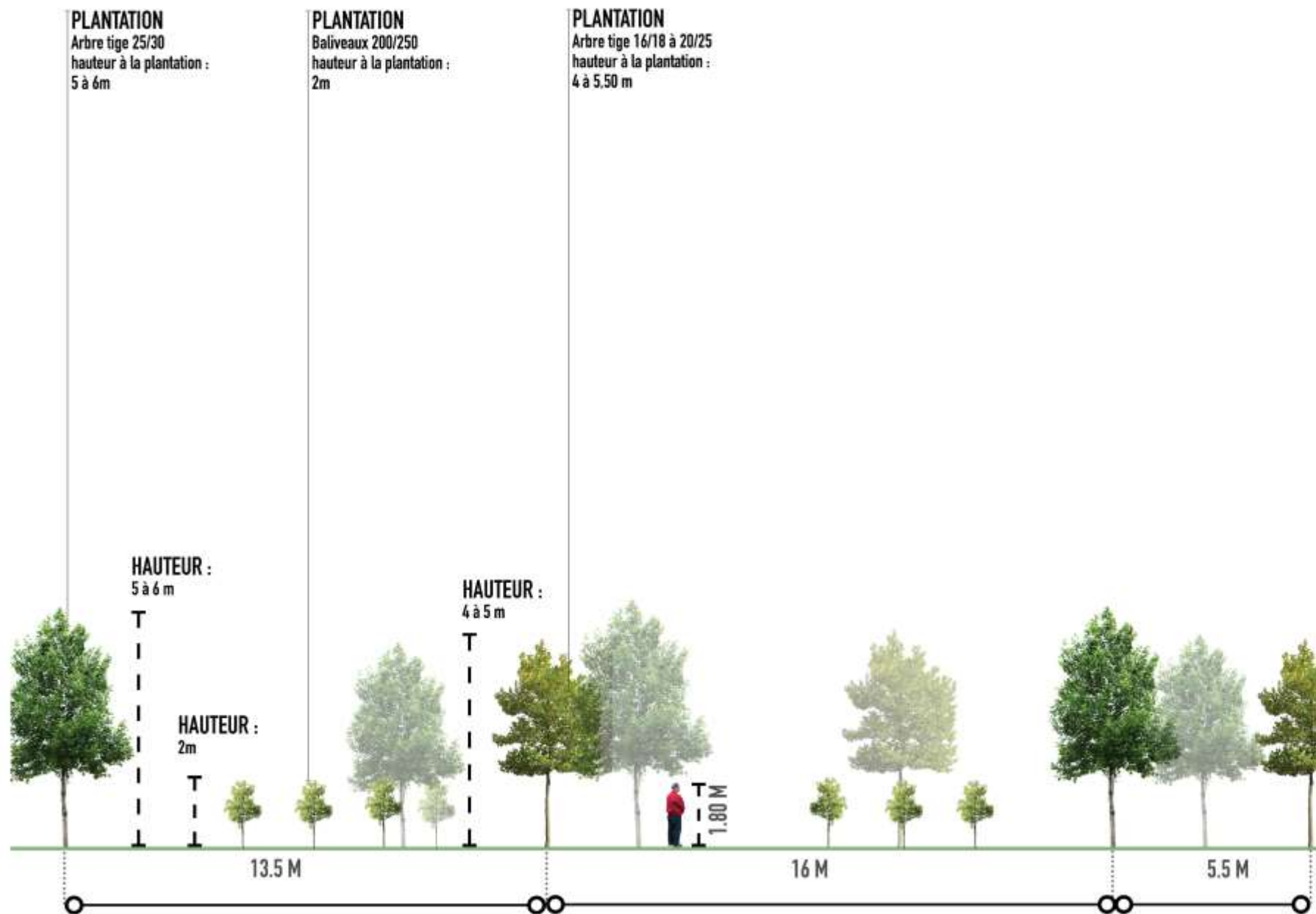
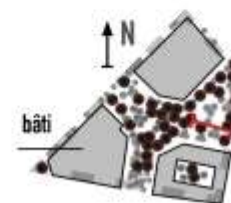
à la croissance ralentie par
la concurrence des grands
sujets



LOT 4E

1 PARC :

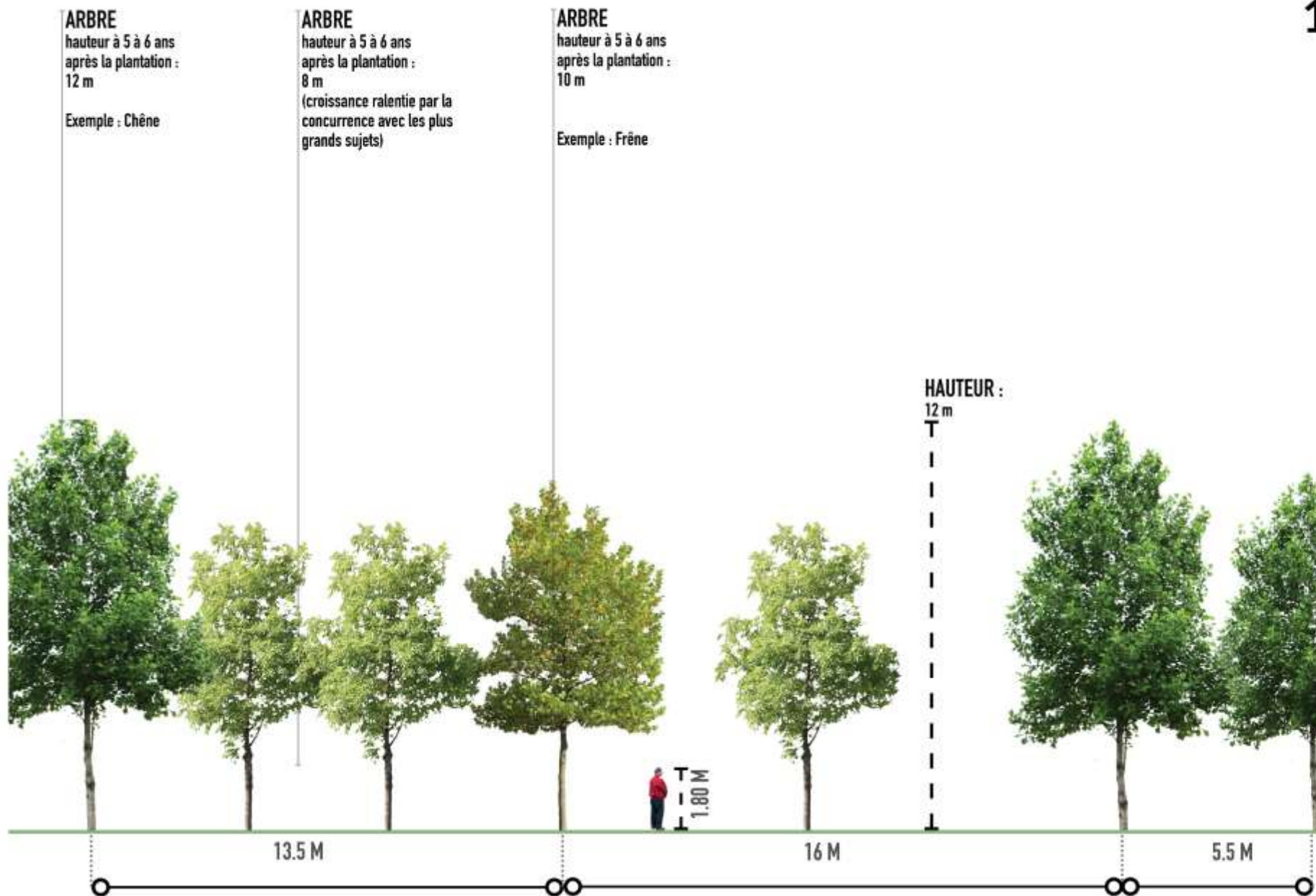
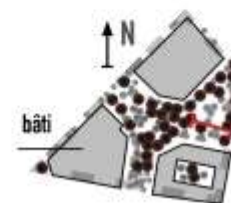
LE PARC À LA PLANTATION
ZOOM SUR LA STRATÉGIE VÉGÉTALE
CRÉATION D'UN SOUS-BOIS



LOT 4E

1 PARC :

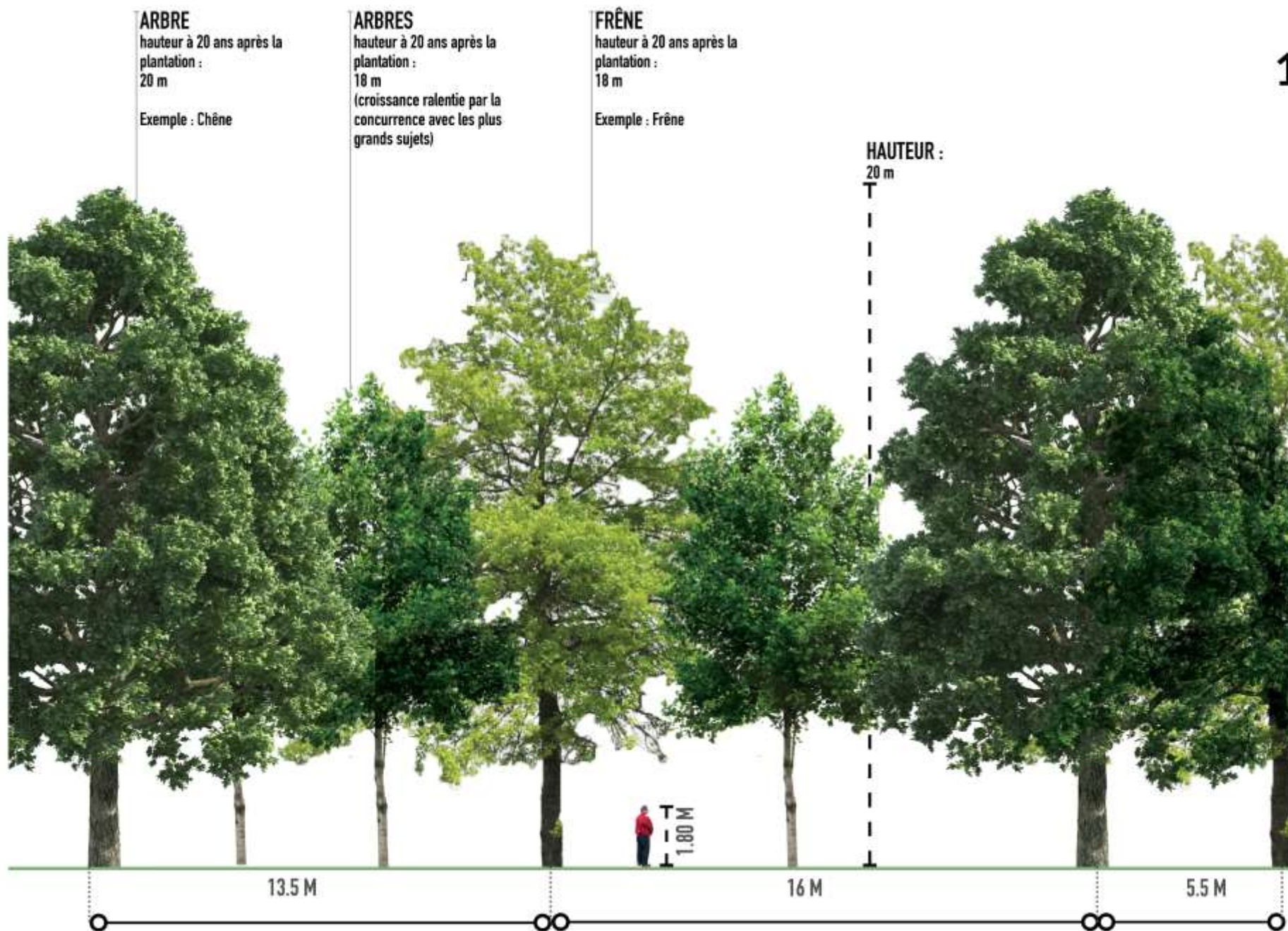
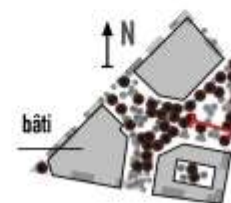
LE PARC 5 À 6 ANS DE MATURITÉ
ZOOM SUR LA STRATÉGIE VÉGÉTALE
CRÉATION D'UN SOUS-BOIS



LOT 4E

1 PARC :

LE PARC À 20 ANS DE MATURITÉ
ZOOM SUR LA STRATÉGIE VÉGÉTALE
CRÉATION D'UN SOUS-BOIS



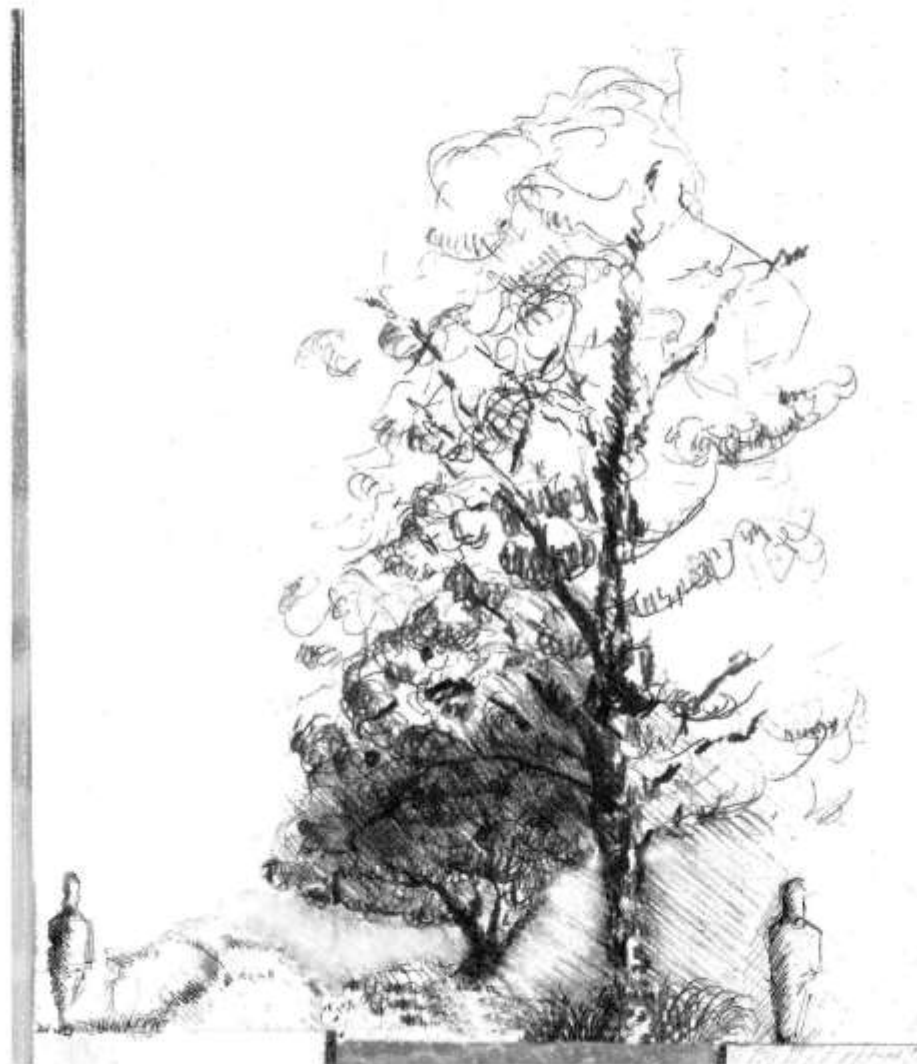
LOT 4E

1 PARC :



LE SOUS-BOIS

Se promener entre les arbres



LA LISIÈRE

des jardins privés dans une lisière végétale dense

LOT 4E

QUESTIONS / RÉPONSES

4E1



4E2



4E3

