



# **Verrières-le-buisson**

-

**Etude de mutation de la ZAE  
des Petits Ruisseaux : vers  
l'évolution multifonctionnelle  
d'un territoire**

-

**présentation conseil municipal  
03 juillet 2023**



# sommaire

**1 historique de l'étude**

**2 synthèse du diagnostic**

**3 objectifs**

**4 grandes orientations du projet**

# 1

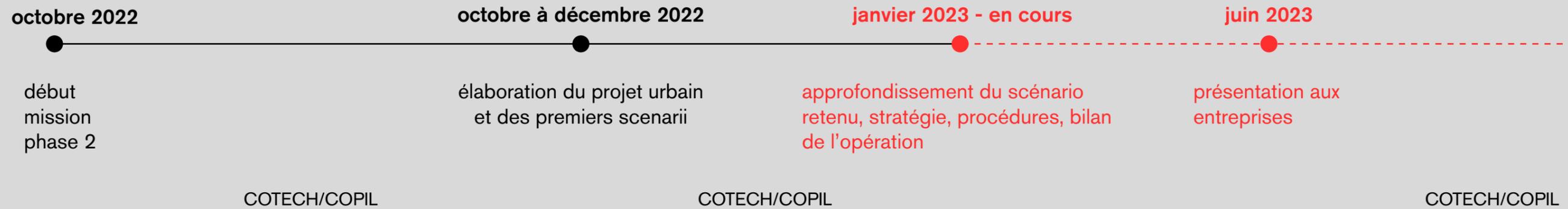
## historique de l'étude

# Déroulé global de la mission

## MISSION D'ETUDE PHASE 1 (pilotée par la Communauté d'agglomération de Paris Saclay)



## MISSION D'ETUDE PHASE 2 (pilotée par la ville de Verrières-le-buisson)



# 2

## synthèse du diagnostic

# Verrières-le-buisson



Poney Club du

Paroisse Notre Dame  
de l'Assomption de...

Verrières-le-Buisson

Arboretum  
Roger de  
Vilmorin

ESSONNE

CREPS Ile-de-France

Parc des A

Ecole élé  
Blang

Parc de la  
Noisette

(Coulée) Verte

Radiolo  
Bois de V

Pragmatic Solution

Gie L'ch

GIGA FIT  
Antony Verrières

City Stade - Verdun

Bittan Academy  
Gracie Jiu-Jitsu Paris

ESSONNE

HAUTS-DE-SEINE

Cap Tonic  
Verrières - Antony

de  
uisson

La Bievre

belle  
re

CEA - Club  
Equestre d'Antony

Gymnase  
Adolphe Pajeaud

Stade Georges Suant

Collège Anne Frank

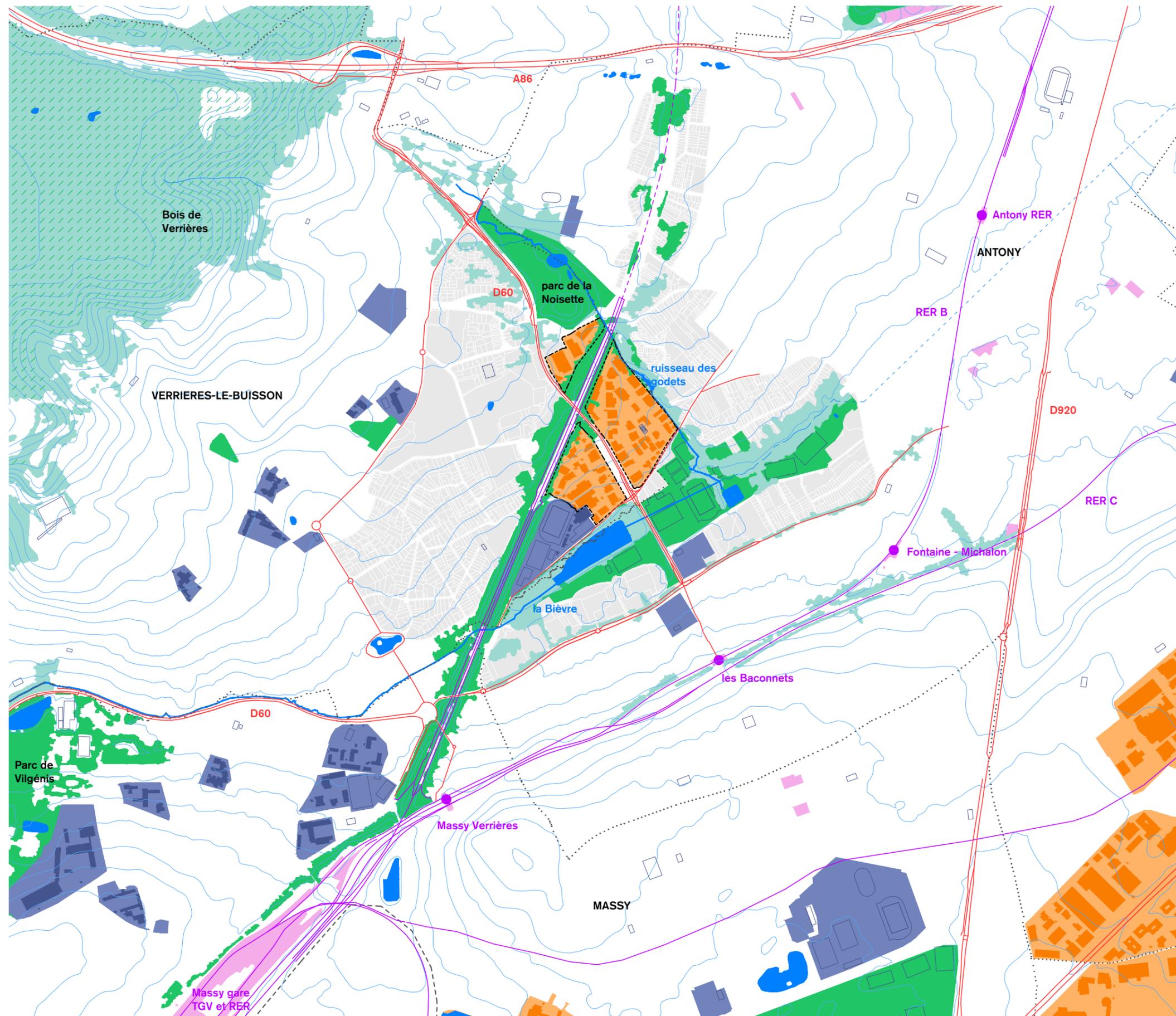
Parc Heller

Cathy

Permistar Auto-Moto  
école agence Antony &...

Médiathèque  
Arthur Rimbaud

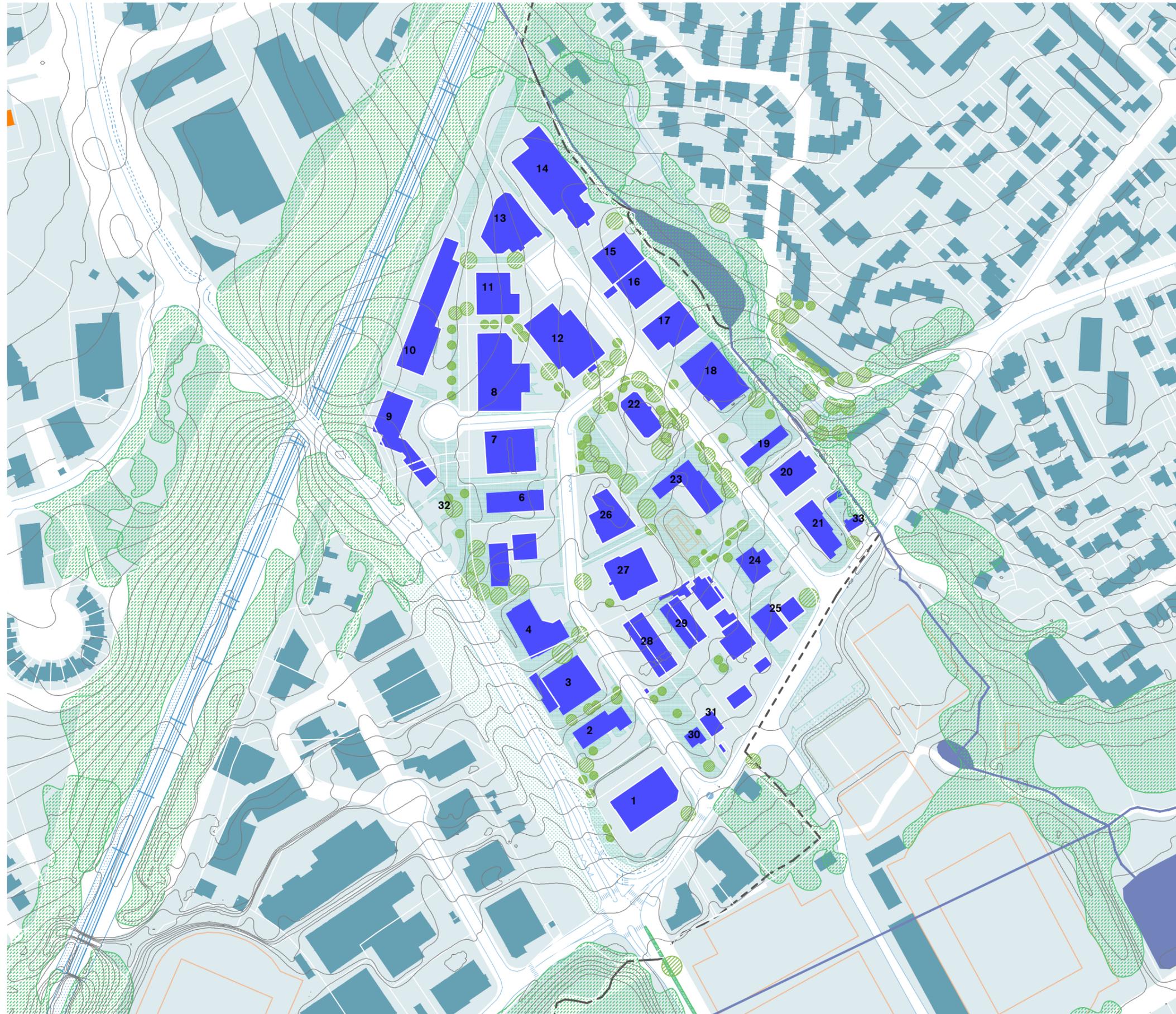
# Figure territoriale élargie : infrastructure et paysage



- orange circle: zone d'activité
- pink circle: équipement de transport
- green circle: parc ou réserve
- blue circle: équipements
- purple line: TC
- red line: axes routiers principaux

- > bonne desserte en TC et proximité des infrastructures routières
- > figure paysagère de la commune et territoire élargi - vallée de la Bièvre
- > proximité de la commune d'Antony, du pôle économique Massy et Orly

# Les petits ruisseaux



## ZAE des petits Ruisseaux

1. Carrefour contact
2. Noury médical
3. L'atelier de la soudure
4. Ségic ingénierie
5. (EPFIF) - Milexia / general hybrid france
6. Maison Boucault - stores
7. Bittan academy gracie  
entreprise DI MURRO / ART LOC /  
Desionqueres paysages
8. STEM Propreté
9. STEM groupe
10. SFERIS base logistique
11. ECO NOT - giga fit
12. Relativa / Terrascapers / abc D'R  
Décorations / Amb. ALU et PVC / Garage  
Condorcet / Manelec
13. Production Max Poilane
14. (EPFIF) - soudures NEVAX / Messer  
Eutectic Castolin
15. SCI BAP / CTEM acoustique / Europe  
Medical system / CJ edition / ECO NOT /  
Autocars voyage Philippe / Société d'électricité  
réseau
16. Garage TAC AUTO / Atelier Métal et verre /  
CIMABAT
17. Jullien et fils
18. ETON / J.TRONIC / VITAL'EAU
19. (EPFIF) - C.E.D.E
20. SOL projet / SOL axial
21. Néo METAL / MAP / GCB
22. Panasonic Electric
23. STUDIA / MEDI TRACE / Philadelphie la  
Main tendue
24. AFIMES / ASITECH
25. FTF textile / société NODIS / John LINK
26. Atlantique Automatismes Incendie
27. Noury médical / VARIELEC / SPACECODE  
/ SRTELCOM
28. Concepta / TRUSTme / Antoinette / Joseph
29. Capron
30. Maison individuelle
31. Desjonqueres paysages / Aux couleurs des  
jardins
32. -
33. maison individuelle

# Diagnostic

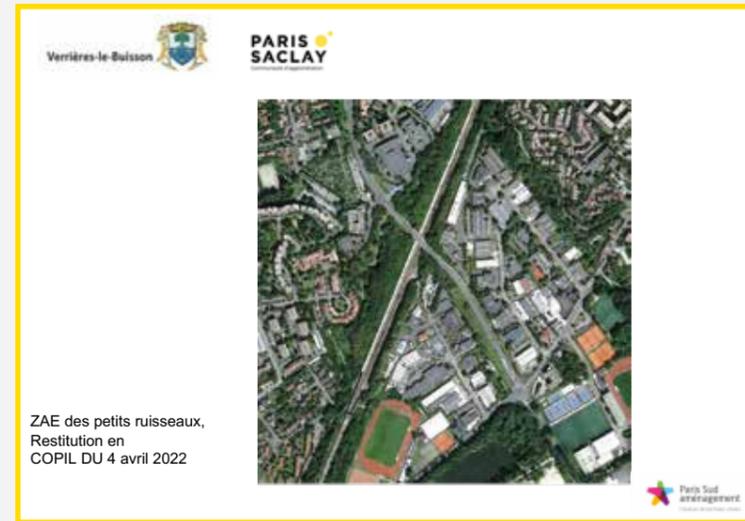
• diagnostic urbain de la ZAE & entretiens avec les entreprises (propriétaires/locataires) :

> liste des entreprises en place, activités et statut

> atouts et faiblesses du site sur le plan économique

> dureté foncière - volonté ou possibilité pour les propriétaires de faire évoluer leur terrain

> compatibilité des activités existantes avec de futurs logements



## CARTE DES ENTREPRISES EXERÇANT UNE ACTIVITÉ DANS LA ZAE

→ Cette première cartographie sera à confirmer avec les prochains entretiens, les locataires ayant pu changer à la marge ou lié à des sous-locations supplémentaires

Occupants de la zone d'activités des Petits Ruisseaux

62 entreprises comptées à ce jour

- Des secteurs d'activités très variés
- Estimation du nombre de salariés en cours (+ de 700 selon l'association des entreprises)
- Qualité du bâti : une majorité de bâtiments des années 80 et 90 (enjeux énergétiques)

dont des commerces/ services aux particuliers (aménités) :

- 1 supermarché (Carrefour Contact) au sud
- 3 salles de sport (Gigafit, Bittan Academy et Vital'Eau)
- 2 restaurants
- 1 coiffeur nouvellement installé



## CARTE DES ENTREPRISES RENCONTRÉES

• Propriétaires rencontrés :

N	Entreprise	Nom propriétaire	Surface du terrain (m2)	Sdp du bâtiment (m2)
1	Noury médical	M. Guillaume Noury Lamblay	5000	3000
2	AA. Incendie	M. Baron Marc	1918	1243
3	SAS DI MURRO	M. Jean Claude DI MURRO	10220	3400
4	S&Pproject	M. Jean-Marc MALEFI	1750	550
5	SCI BAP RUISSEAUX	M. Philippe LEMOINE	600	700
6	CAPRON	M. Edouard DURER	5000	1600
7	FTF Textile	M. Michael Touati	1700	1160
8	STEM	M. Bertrand DARTIACH	8600	3984
9	SD DPFM	Mme. Piffre	400	700
10	SD Plateau	M. Sandra BORTOT	8030	3641
11	Dreppemmes Paysage	Mr. Etienne DESJONQUIERES	1170	340
12	SCI AFIMMO	M. Patrick GOUEDART	2000	900
13	Maison Boucault Stores	Mme Boucault	1200	600
14	Panasonic	Mr Laurgau	4000	1100
15	Carrefour	M Cyril Bareck	3131	1130
<b>Total</b>			<b>5,47 Hectares</b>	<b>24 048 m2</b>

- Priorisation des propriétaires fonciers les plus importants dans un premier temps
- Propriétaires rencontrés 15/23 propriétaires de la ZAE
- Total foncier 5,47 Hectares /10 hectares de la ZAE



## CONTRAINTES LIÉES AU FONCTIONNEMENT DE CERTAINES ENTREPRISES VIS-À-VIS DU LOGEMENT

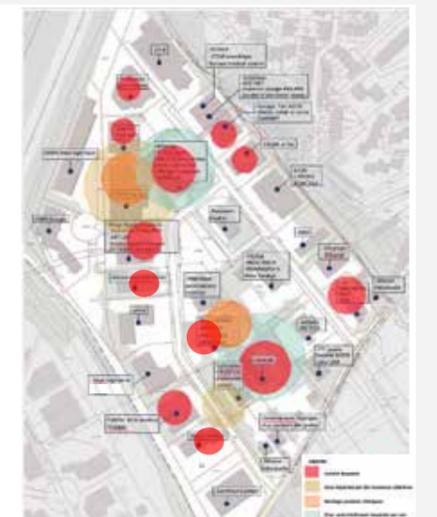
Des nuisances sonores liées à l'activité en tant que telle :

- menuiseries, serrurerie, garage auto/carrosseries, souffleries/aérations

→ Ces nuisances sonores sont à relativiser car nombre d'activités se fait en intérieur

Nuisance olfactive :

- Quelques rares odeurs olfactives :
  - STEM : gestion de déchets et produits de nettoyage
  - Poubelles Restaurants
  - Cuisine Pollaine



## SYNTHÈSE DES ENTRETIENS

### SCI BAP DES RUISSEAUX – M. Philippe LEMOINE

- propriétaire de 60% du 25 rue des petits ruisseaux
- Loue à deux entreprises : CTEM Acoustique /Europe Medical System
- Habitation personnelle à l'arrière du bâtiment.
- Souhaiterait augmenter la surface bâti car constate une demande pour des bureaux dans la ZAE.

- Les contraintes liées à une relocalisation? Quel positionnement par rapport à un quartier plus mixte?
- Ne souhaite pas déménager sauf expropriation.
- Une personne fortement engagée dans l'association des entreprises (président)
- N'a pas d'activité professionnelle (est propriétaire bailleur) sur la zone mais ne conçoit pas l'implantation un nombre important de logements dans la ZAE au vu de son fonctionnement
- Plusieurs de ces locataires ont des activités compatibles avec du logement (BET)



TYPE D'ACTIVITÉ SUR LE SITE	OUVERTURE	bâtiments	Surface parcellaire et surface bâtiments	Nombre de salariés	Nuisances au Voisinage	Contraintes de sécurité liées à l'activité
PETIT STOCKAGE, PETITE PRODUCTION ET BUREAUX D'ÉTUDE	Jours ouvrables, horaires de bureau classique	1 bâtiment de 1982: mauvais état Passoire thermique travaux réalisés lors de l'achat en 2009 Des travaux de rénovation sont prévus pour 2022 (isolation thermique)	Foncier : 1000 m2 environ dont 60% appartient à la SCI BAP des ruisseaux Surface bâtiment : 1400m2 dont 700 à la SCI Autre propriétaire : la SCI DPFM PROFESSIONNELLE DES PETITS RUISSEAUX/ Madame Delphine PIFFRE	Héberge 2 entreprises de moins de 10 salariés chacune	- Livraisons quotidiennes Manque de stationnement - Manque espace de livraison camions	néant

## SYNTHÈSE DES ENTRETIENS

### ENTREPRISE NOURY – MATÉRIEL MÉDICAL

- 2 bâtiments au 3 et 4 rue des petits ruisseaux, propriétaire des locaux
- Une entreprise en forte croissance- secteur porteur- (+10-% cette année)
- Souhaite s'agrandir dans la même ZAE (recherche 1000 m2)
- Un lien fort avec les hubs de transport et notamment Orly et Massy TGV ainsi qu'au réseau viaire

- Les contraintes liées à une relocalisation? Quel positionnement par rapport à un quartier plus mixte?
- Une impossibilité de déménager liée à l'homologation et certifications liées à ces installations (processus long et coûteux)
- Des salariés installés à proximité (critère de recrutement) et fidélisation du personnel souhaité.
- Ses activités pourraient cohabiter avec du logement malgré les nuisances causées par les livraisons.



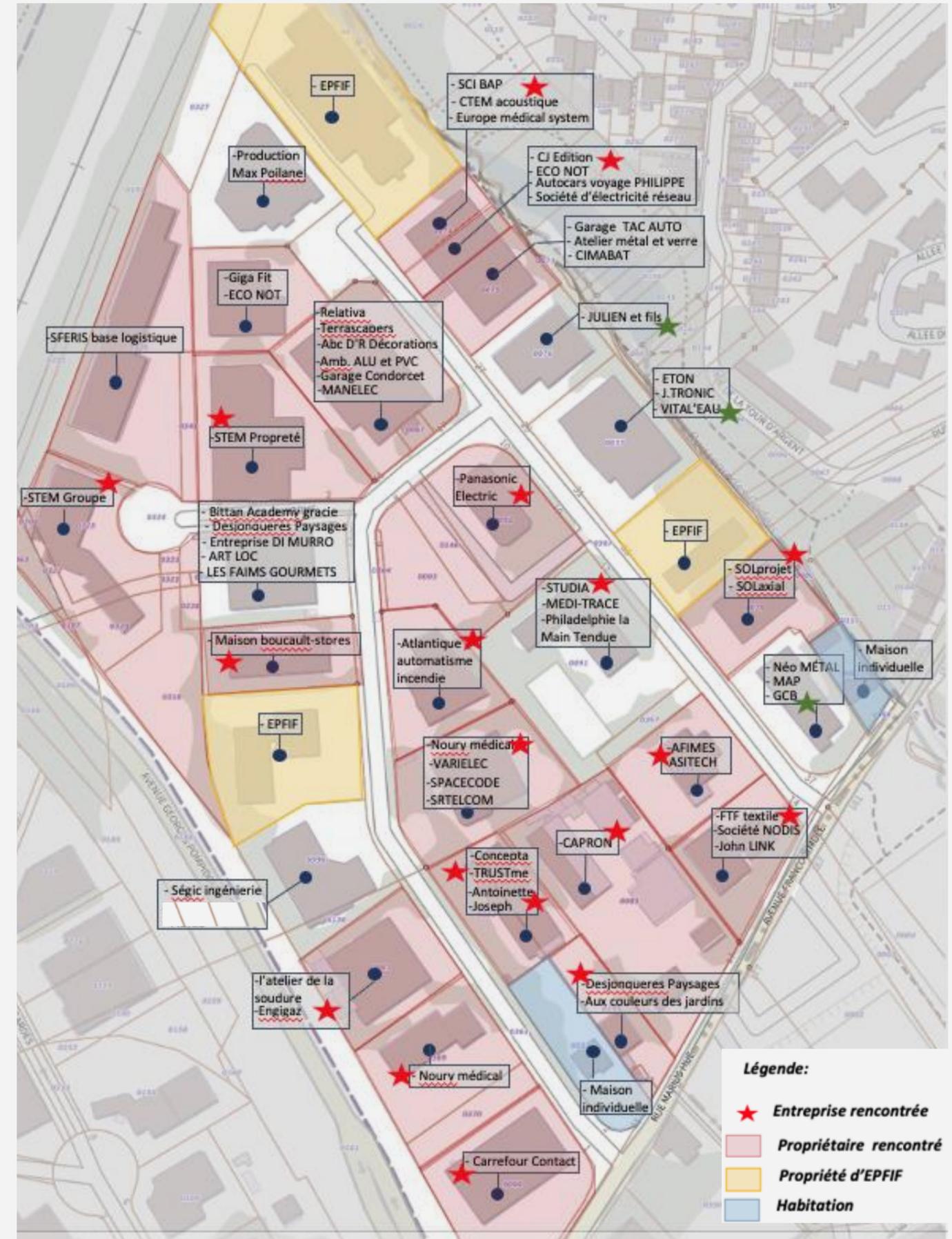
TYPE D'ACTIVITÉ SUR LE SITE	OUVERTURE	bâtiments	Surface parcellaire et surface bâtiments	Nombre de salariés	Nuisances au Voisinage	Contraintes de sécurité liées à l'activité
PRODUCTION ET BUREAUX	7/7J, 24H/24 (une partie de la production est automatisée)	1 bâtiment de 1980 : vieillissant 1 bâtiment de la fin des années 90 : en bon état (investissements récents)	Foncier Au 3 : 2000 m2 Au 4 : 3000 m2 SDP totale des 2 bâtiments : 3000m2 surface d'atelier de production : 415m2	50 salariés, recrutements en cours	10 à 15 camions/jour	Stockage d'1 tonne alcool et solvants

# CARTE DES ENTREPRISES RENCONTRÉES

## Propriétaires rencontrés :

N	Entreprise	Surface du terrain (m2)	Sdp du bâtiment (m2)
1	Noury médical	5000	3000
2	AA. incendie	1918	1243
3	SAS DI MURRO	10220	3400
4	SOLprojet	1750	550
5	SCI BAP RUISSEAUX	600	700
6	CAPRON	5000	1600
7	FTF Textile	1700	1160
8	STEM	8600	3984
9	SCI DPFM	400	700
10	SCI Plateau	8030	3641
11	Desjonqueres Paysage	1170	340
12	SCI AFIMMO	2000	900
13	Maison Boucault Stores	1200	600
14	Panasonic	4000	1100
15	Carrefour	3131	1130
<b>Total</b>		<b>5,47 Hectares</b>	<b>24 048 m2</b>

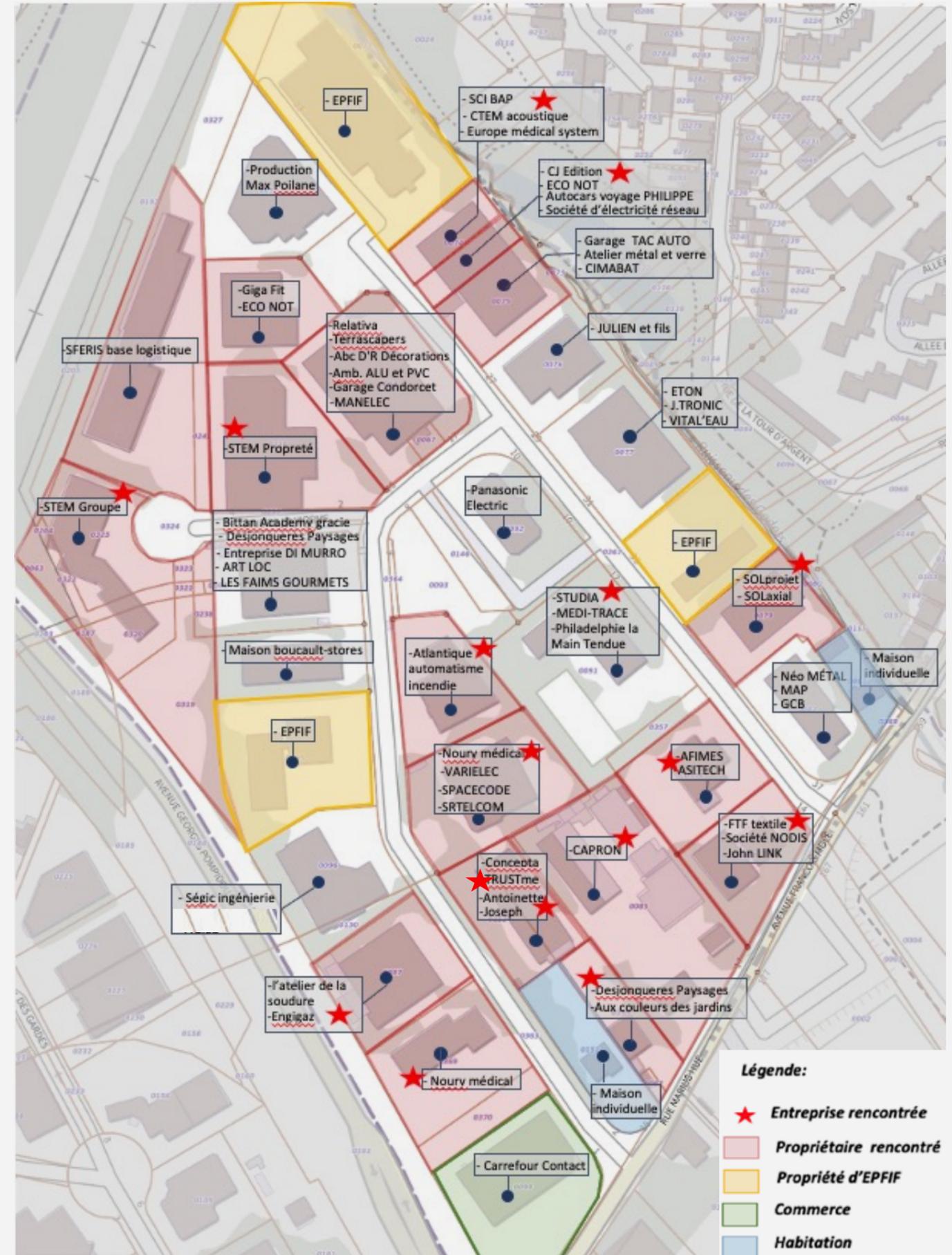
- Priorisation des propriétaires fonciers les plus importants dans un premier temps
- Propriétaires rencontrés 15/23 propriétaires de la ZAE
- Total foncier 5,47 Hectares /10 hectares de la ZAE



# CARTE DES ENTREPRISES RENCONTRÉES

- Locataires rencontrés :

N	Entreprise	Surfaces louées ( m2)
1	Studia	400
2	Antoinette	200
3	Thrust Me	850
4	Segic Ingenierie	1 800
<b>Total</b>		<b>3 250 m2</b>



# CARTE DES ENTREPRISES EXERÇANT UNE ACTIVITÉ DANS LA ZAE

→ Cette première cartographie sera à confirmer avec les prochains entretiens, les locataires ayant pu changer à la marge ou lié à des sous-locations supplémentaires

## Occupants de la zone d'activités des Petits Ruisseaux

62 entreprises comptées à ce jour

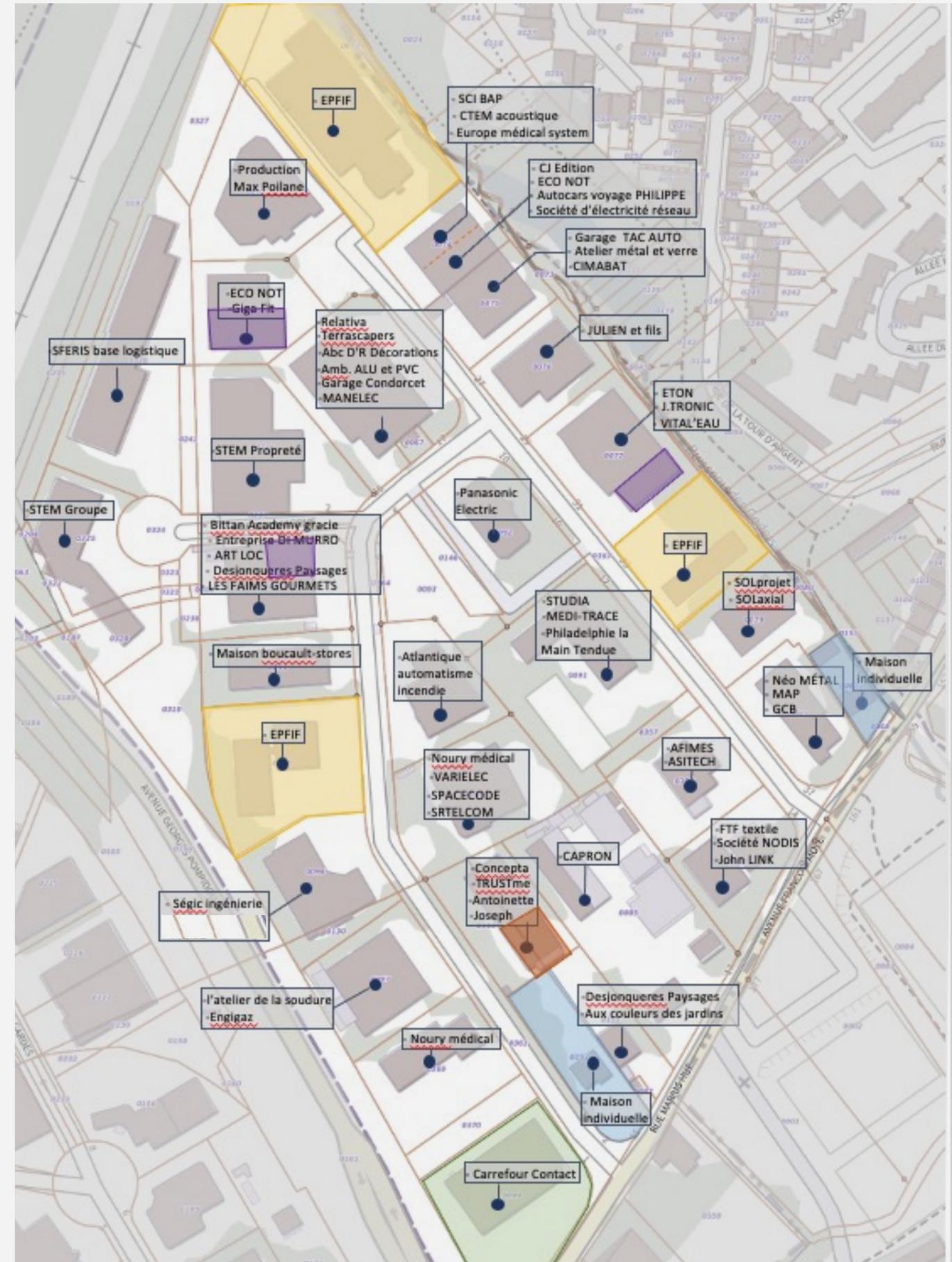
- Des secteurs d'activités très variés
- Estimation du nombre de salariés en cours ( + de 700 selon l'association des entreprises)
- Qualité du bâtiments : une majorité de bâtiments des années 80 et 90 (enjeux énergétiques)

### dont des commerces/ services aux particuliers (aménités) :

- 1 supermarché (Carrefour Contact) au sud
- 3 salles de sport (Gigafit, Bittan Academy et Vital'Eau)
- 2 restaurants
- 1 coiffeur nouvellement installé

#### Légende:

- Commerce**
- Restaurants**
- Salle de sport**
- Propriété d'EPFII**
- Habitation**



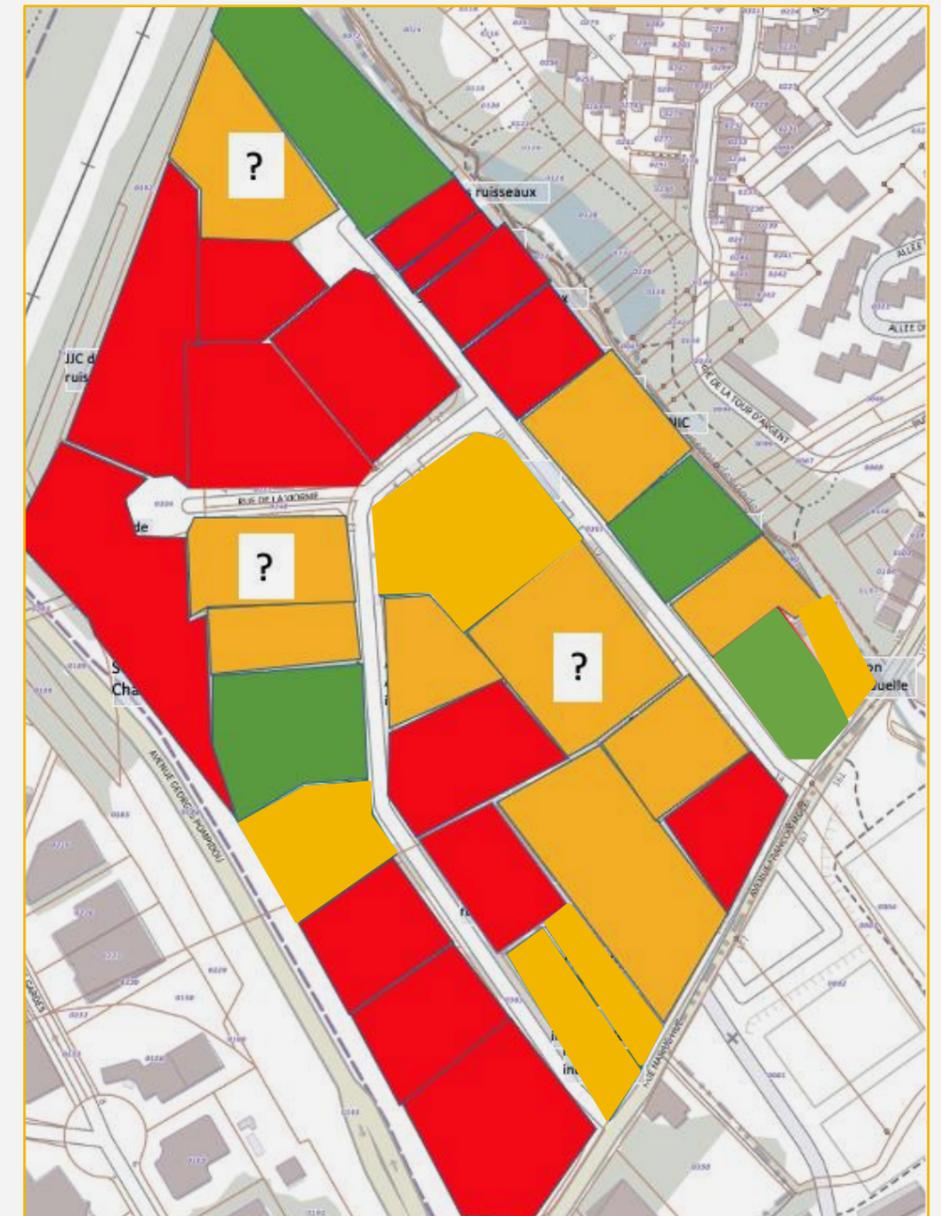
## Carte synthèse de la « dureté » du foncier par rapport aux possibilités de dialogue/négociation avec les propriétaires

**En rouge, Certaines oppositions des propriétaires liées autant à une non adhésion aux objectifs de mutation du secteur, qu'à des raisons qui relèvent de l'exploitation de l'entreprise :**

- ✓ Un sentiment de politique « anti-entreprises » de la part de la mairie (ex : « pourquoi déménager une ZAE qui marche bien » « pourquoi ne pas préempter en ville dans un tissu d'habitat »?)
- ✓ Un secteur mixte non viable (sécurité des passants par rapport aux livraisons, nuisances sonores des activités et ..plaintes à terme du futur voisinage vis-à-vis des entreprises)
- ✓ Autres raisons invoquées :
  - Difficulté à trouver du foncier bien situé
  - Difficulté à déménager des installations « sensibles » ou « techniques »
  - Problématiques RH

**En orange, les fonciers qui pourraient être mutables** car les activités sont facilement compatibles avec du logement (analyse interne) ou que des conditions financières avantageuses et de transfert dans un secteur proche ou sur la zone pourrait permettre d'ouvrir des négociations....

**En vert, des fonciers mutables plus facilement :** sont déjà acquis par la Ville (à travers l'EPFIF) ou les propriétaires sont des plus grands groupes avec une logique de valorisation du patrimoine immobilier.



- Foncier difficilement mutable (opposition du propriétaire, difficultés techniques, investissements récents..)
- Foncier mutable sous certaines conditions (relocalisation proche, indemnités de transfert importantes ou achat du foncier à prix avantageux)
- Foncier en cours de mutation (achat EPFIF) ou qui peut rentrer dans une stratégie immobilière globale ou opportunité de préemption par la Ville.

## CONTRAINTES LIÉES AU FONCTIONNEMENT DE CERTAINES ENTREPRISES VIS-À-VIS DU LOGEMENT

**Des nuisances sonores liées à l'activité** en tant que telle :

- menuiseries, serrurerie, garage auto/carrosseries, souffleries/aérations

→ Ces nuisances sonores sont à relativiser car nombre d'activités se fait en intérieur

**Nuisance olfactive :**

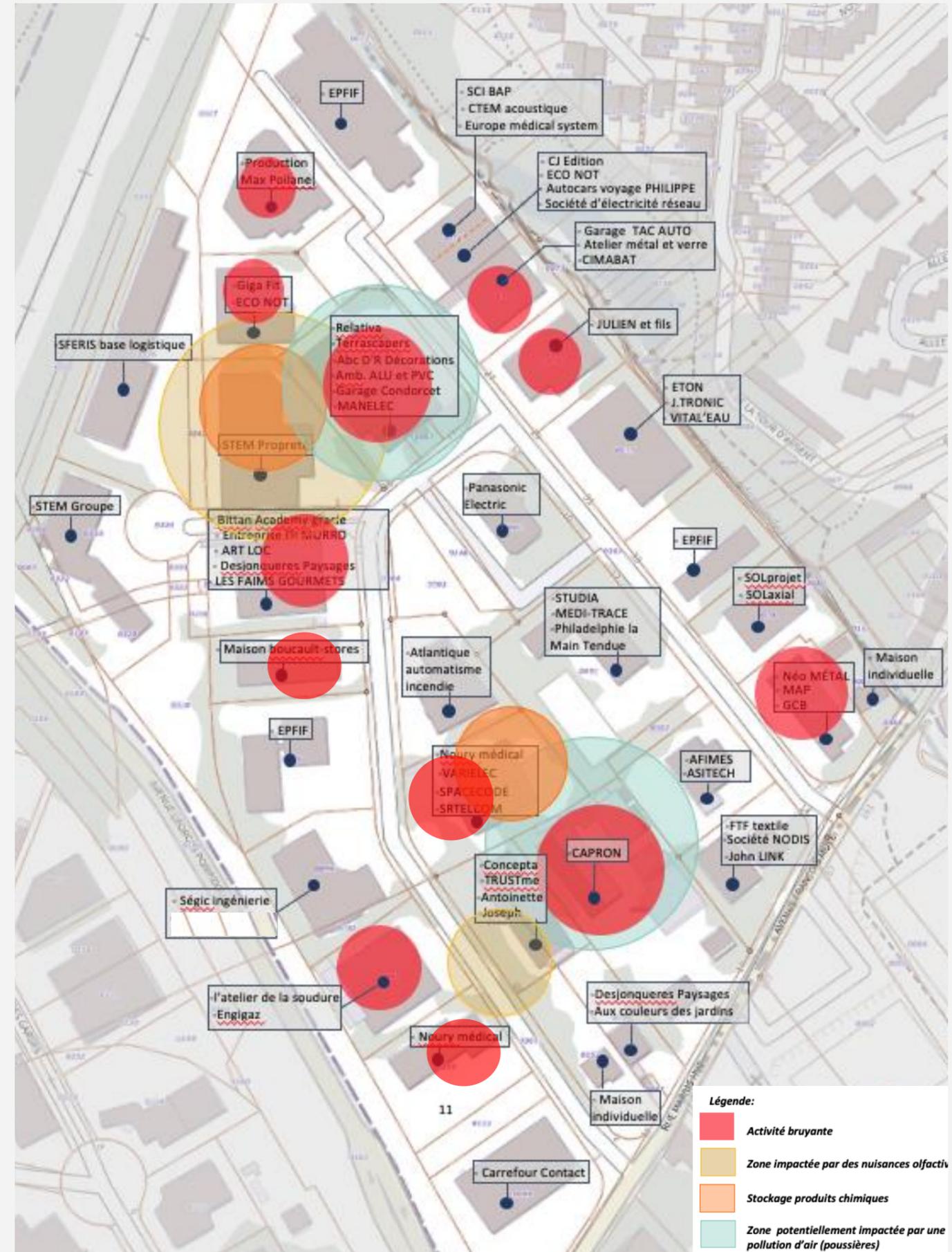
Quelques rares **odeurs olfactives** :

- STEM : gestion de déchets et produits de nettoyage
- Poubelles Restaurants
- Cuisine Poilâne



Légende:

- Niveau élevé de bruit ( menuiseries, serrurerie, carrosseries, souffleries)
- Niveau moyen de bruit ( production légère, logistiques et entrepôts )
- Zone d'activité calme (bureaux)



Légende:

- Activité bruyante
- Zone impactée par des nuisances olfactives
- Stockage produits chimiques
- Zone potentiellement impactée par une pollution d'air (poussières)

des bâtiments existants vétustes ou vieillissants



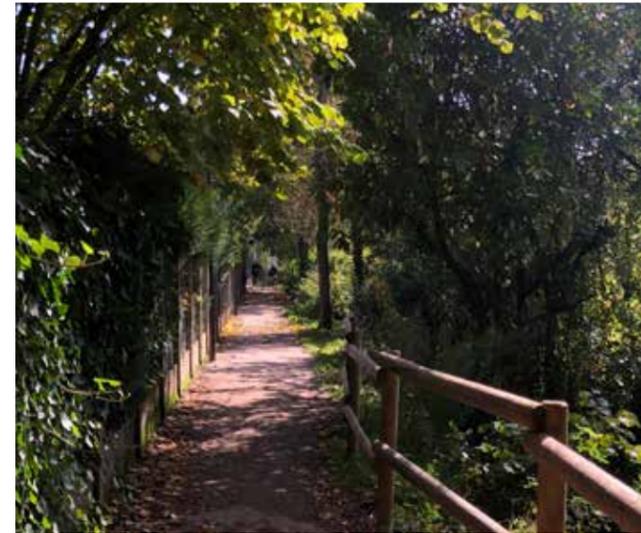
des espaces publics peu adaptés



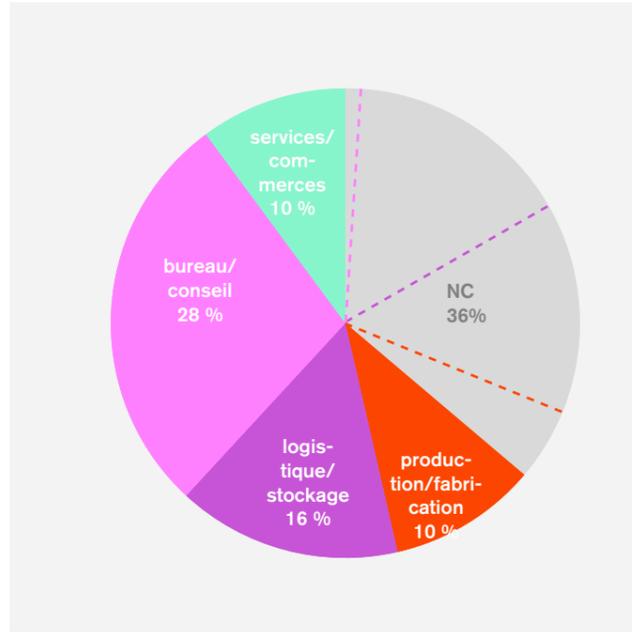
une majorité d'activité de bureaux



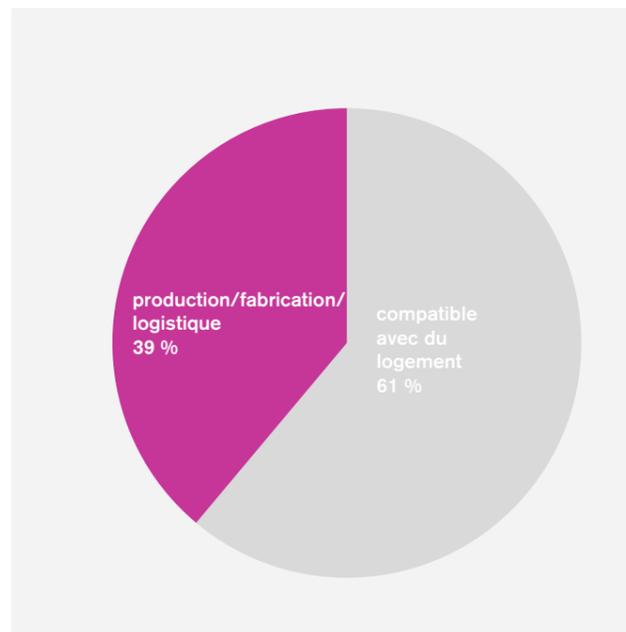
diversité des adressages



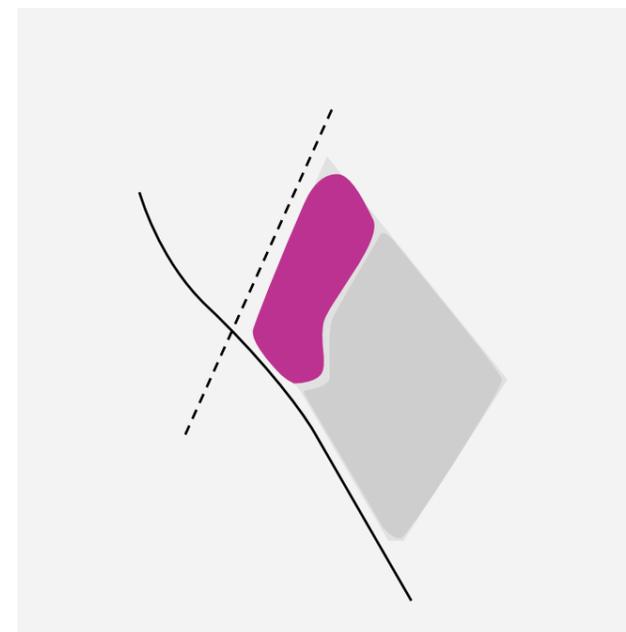
# Synthèse du diagnostic - freins et leviers



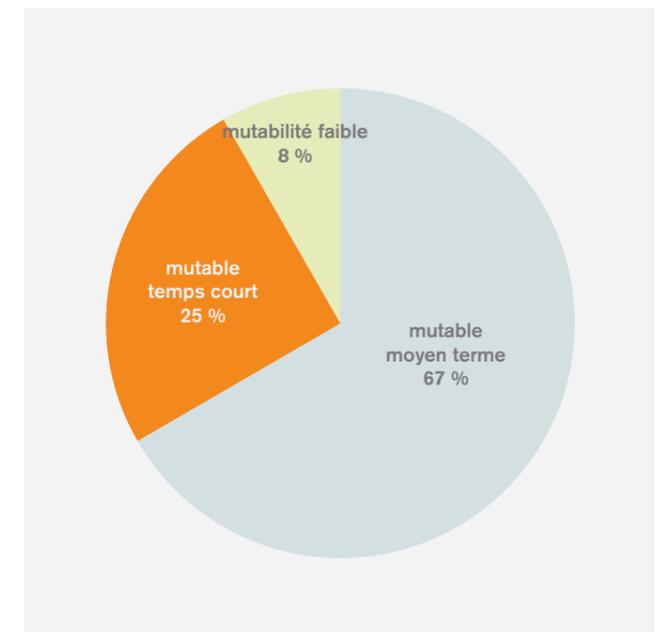
une diversité d'activités



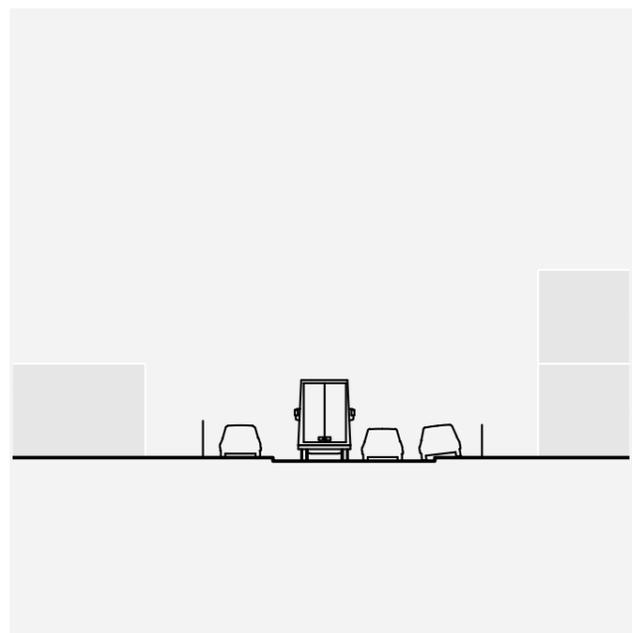
une majorité d'activité de bureaux / ou compatible avec du logement



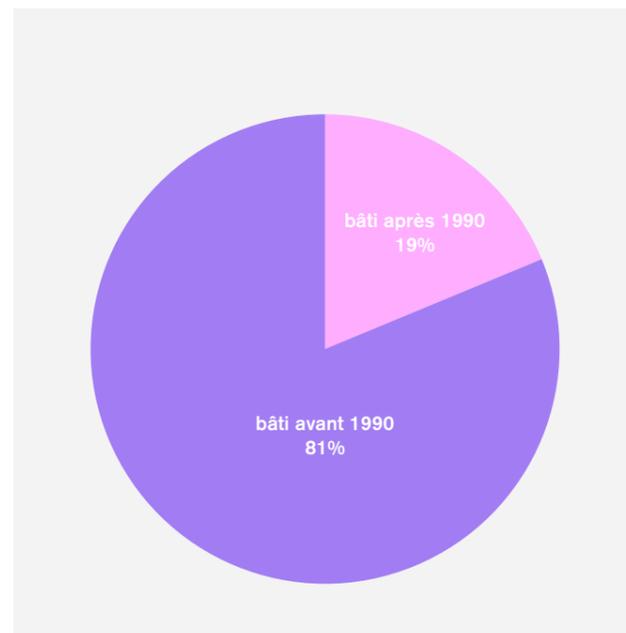
une répartition nord/sud du besoin logistique des entreprises



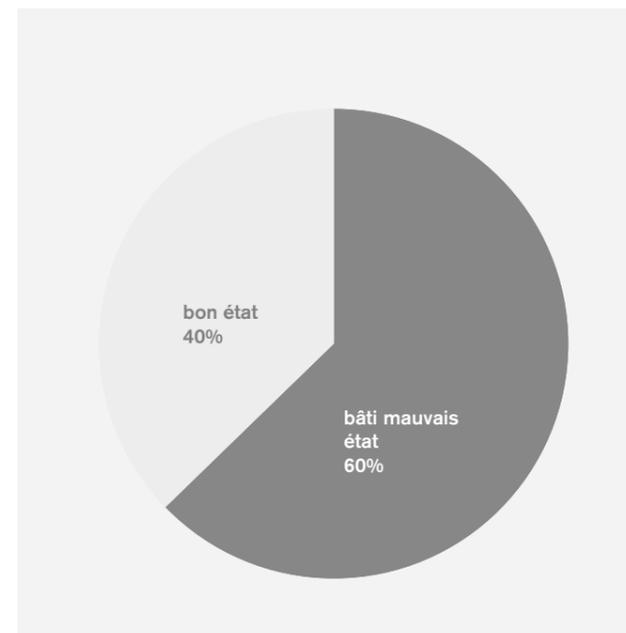
une disponibilité foncière : foncier EPFIF ou mutable à court terme



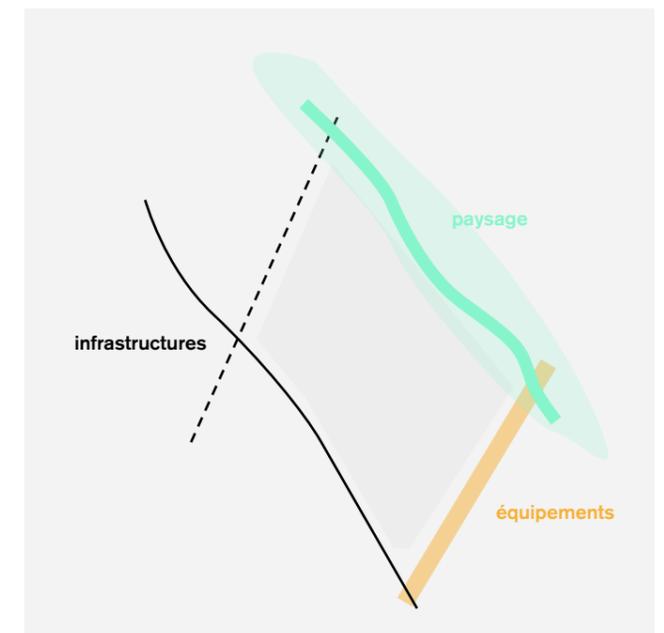
des espaces publics peu adaptés - saturation des voiries par le stationnement



ancienneté du bâti : une majorité des bâtiments construits avant 1990



capacité limitée d'évolution du bâti



diversité des abords et des adressages

# 3

## objectifs

# Transformer la ZAE en quartier mixte



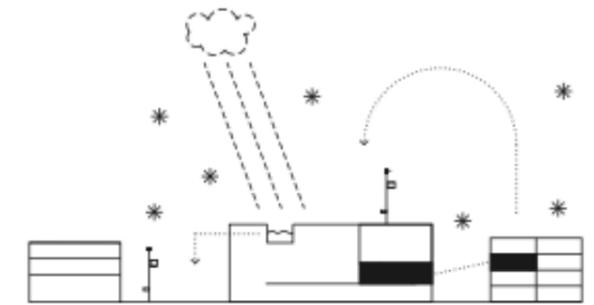
**une vision hybride et écologique de la ville**



**une démarche attentive à l'écosystème productif existant (besoins, services)**



**une offre de logements et des espaces productifs contemporains**



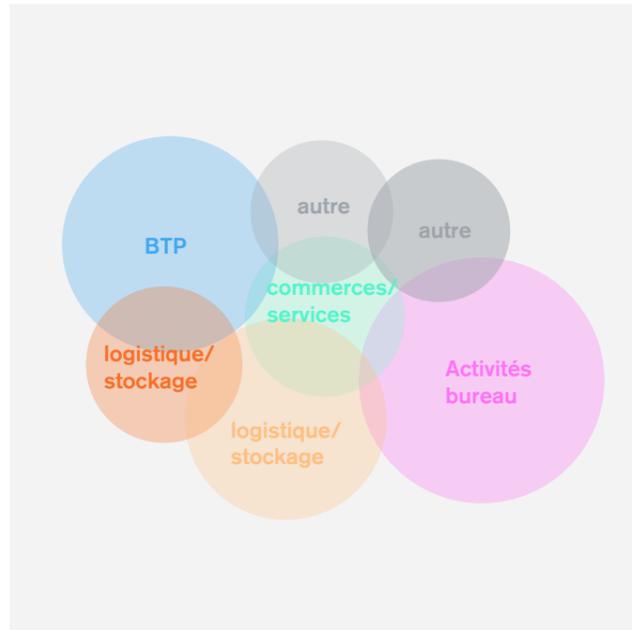
**une vision urbaine exemplaire et reproductible**

# 4

## grandes orientations du projet

# Principes pour une transformation progressive

## 1 existant



### maintien de l'activité économique existante

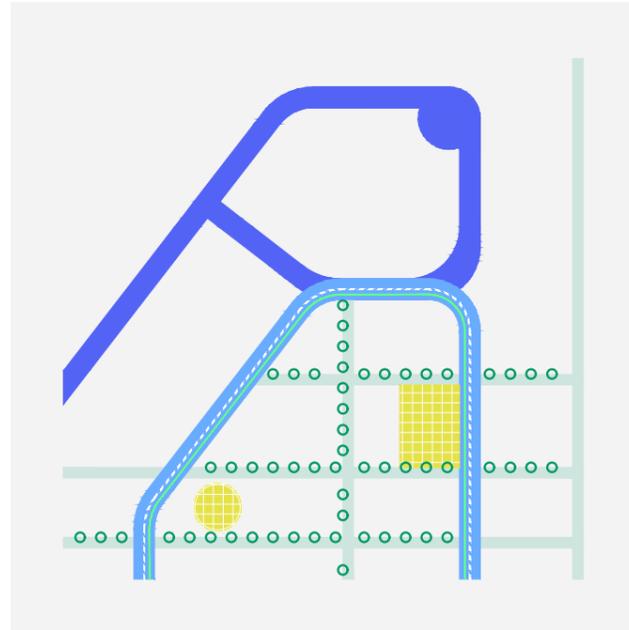
Construire avec les acteurs présents sur le site qui le souhaitent

Répondre aux besoins de croissance de certaines sociétés

Créer de nouvelles synergies au travers de services mutualisés et une nouvelle organisation logistique

Une mutation progressive et phasée

## 2 aménagement et valorisation du paysage



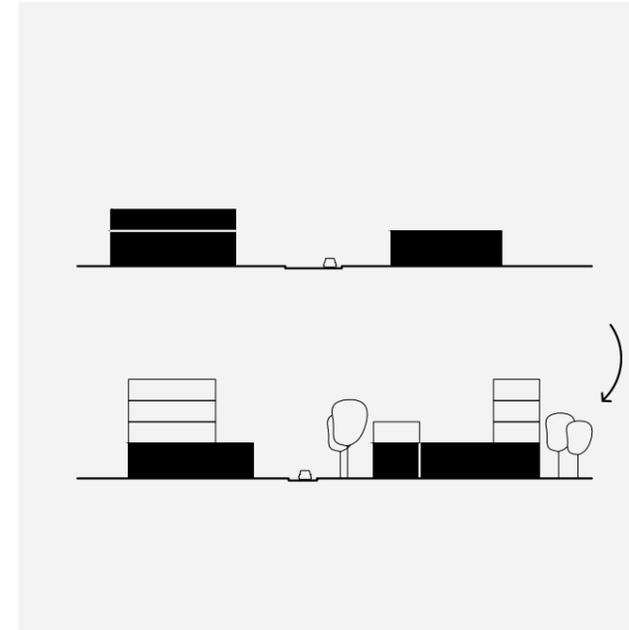
### une armature publique et paysagère renforcée

Une image renouvelée de la ZAE et nouvelle attractivité

Requalifier les espaces publics pour permettre l'adressage de nouveaux logements et une accessibilité augmentée pour l'activité (voie mixte + voie logistique)

Renforcer la trame paysagère (verte et bleue): support de biodiversité/de circulations piétonnes

## 3 programmation et coexistences

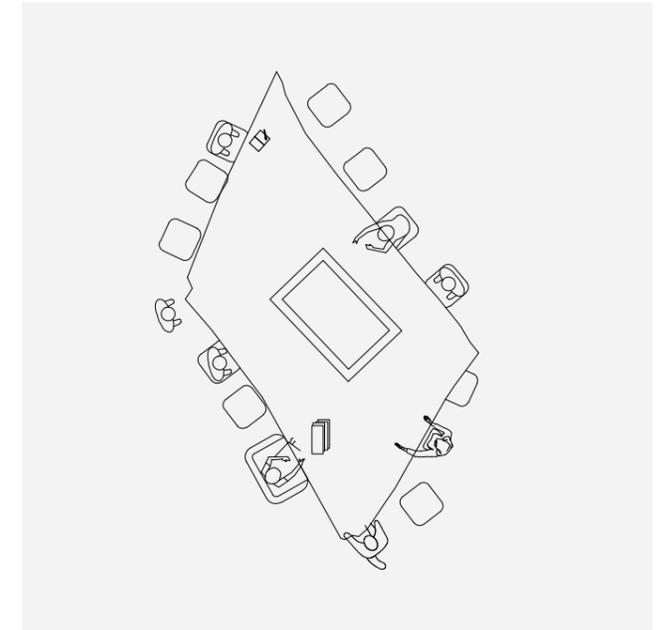


### une mixité activité/logement à la parcelle

Proposer de nouvelles typologies qui permettent de bons rapports de voisinage entre activité et logement

Répartition en gradient selon les cas et les conditions environnantes (opportunités - qualités paysagères ou contraintes - entreprises bruyantes)

## 4 méthode de développement



### une démarche partenariale

Associer les occupants actuels à la transition de la ZAE

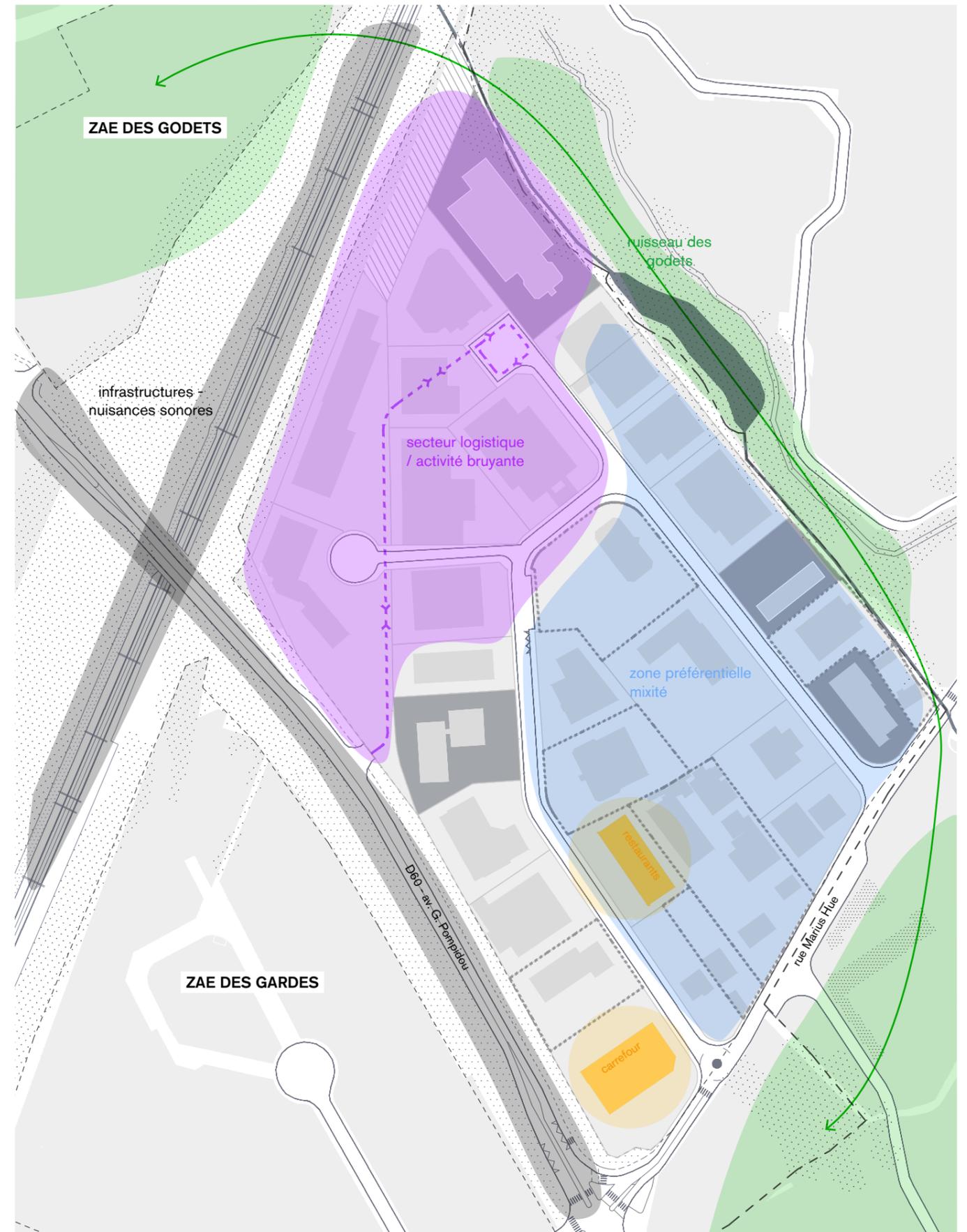
Intégrer les éventuelles évolutions de leurs besoins, perspectives de développement, contraintes techniques et logistiques

Prise en compte de leur capacité à voisiner avec du logement

# 1 existant

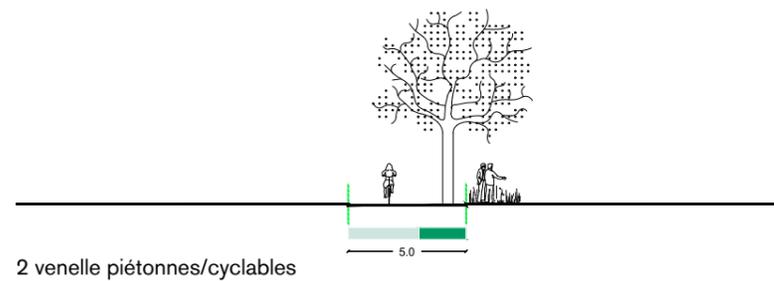
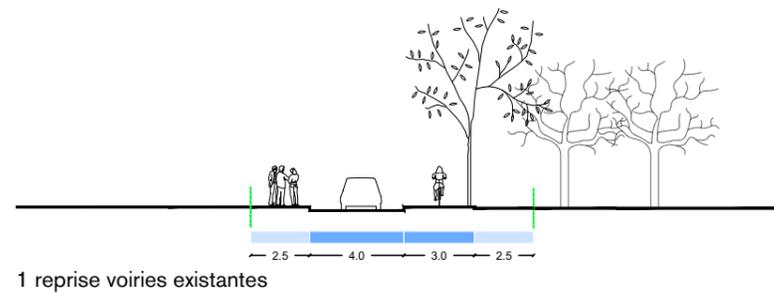
## conditions et leviers de la mutation

- répartition des activités :  
au Nord, entreprises à fort  
besoin logistique ; au Sud,  
entreprises de services  
(compatibles avec d'autres  
programmes)
- fonciers propriété EPFIF/  
commune
- qualités paysagères  
existantes à l'Est et bosquets
- commerces existants à  
maintenir (participant à la  
mixité de la ZAE)
- propriétaires enclins à  
l'évolution de leur foncier



## 2 aménagement et valorisation du paysage armature publique et paysagère renforcée

- reprise de la voirie existante pour permettre une mixité des usages
- trame paysagère 'infra', support de circulations douces
- nouvelle voirie dédiée logistique/activité



# 3 programmation et coexistence mixité activité/logements (références)

Transformation en quartier mixte  
ZAE du Bois d'Arcy



Fonctionnalité des espaces publics  
ZAE Vignes aux Loups, Chilly-Mazarin



# 3 programmation et coexistence mixité activité/logements (références)

Superposition des typologies  
BIG, 'Transitlager' - Dreispitz - Bâle



Transformation - mixité à la parcelle  
DATA architectes, logements sociaux et poste de commandement, Paris

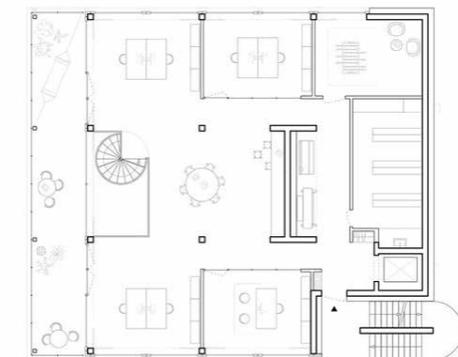
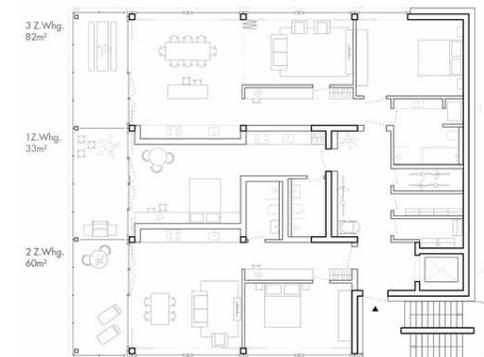
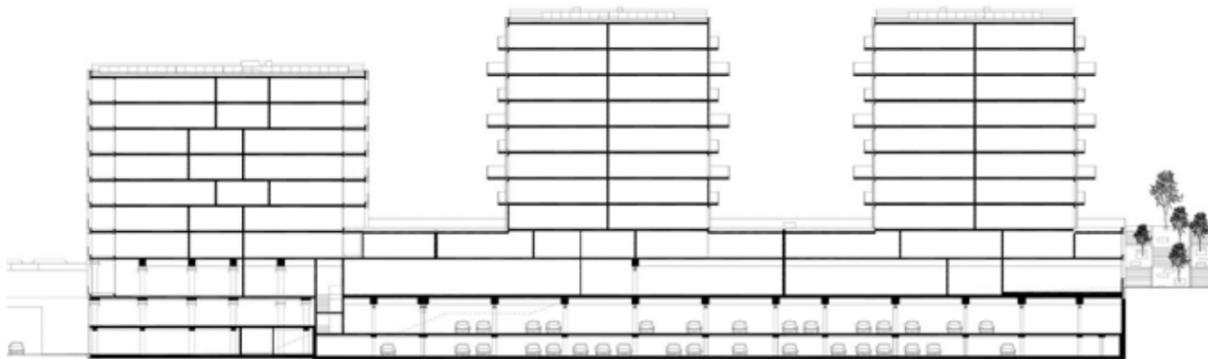


# 3 programmation et coexistence mixité activité/logements (références)

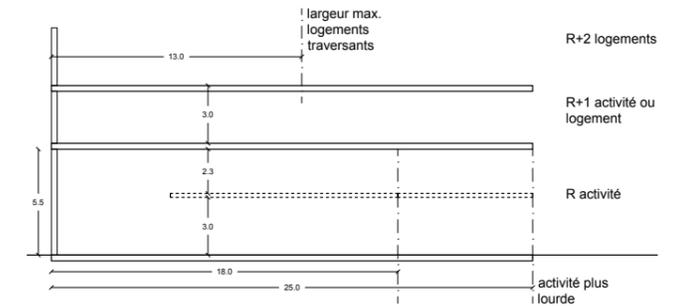
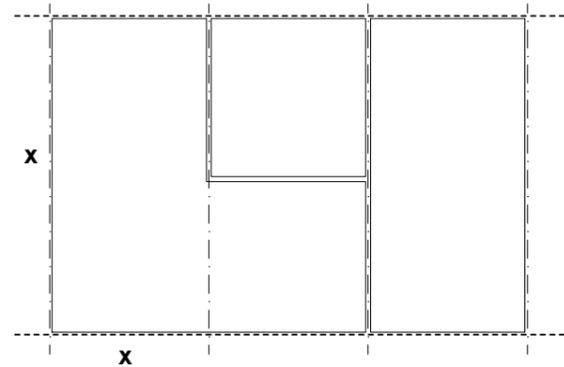
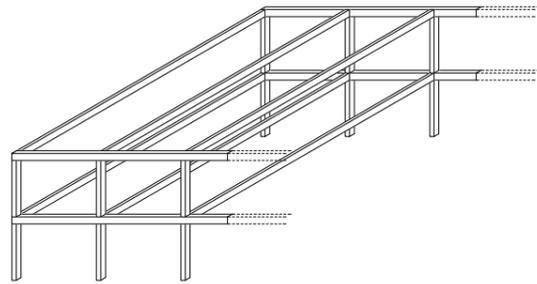
Superposition des typologies  
AZC, résidence étudiante, hôtel et ferme urbaine, Strasbourg



Immeuble flexible  
Studio Sozia, bureaux/logements, Breisach - Allemagne



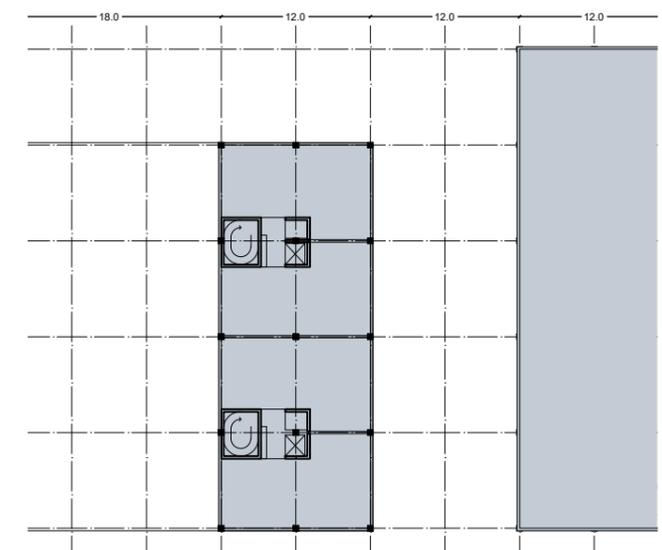
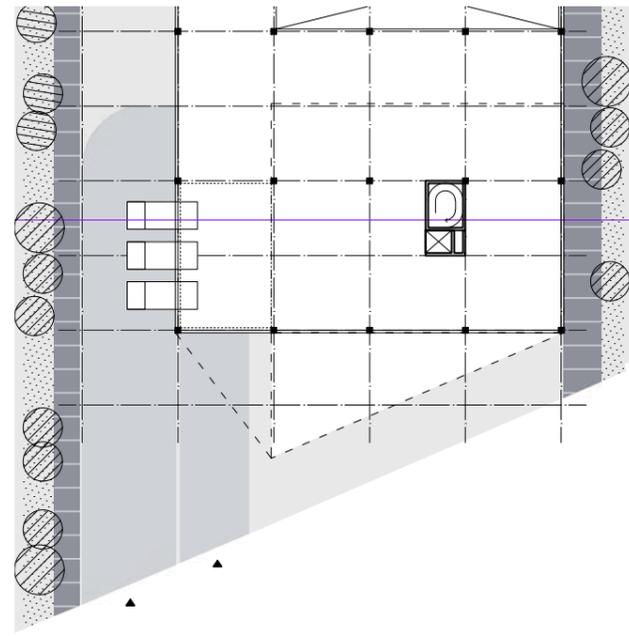
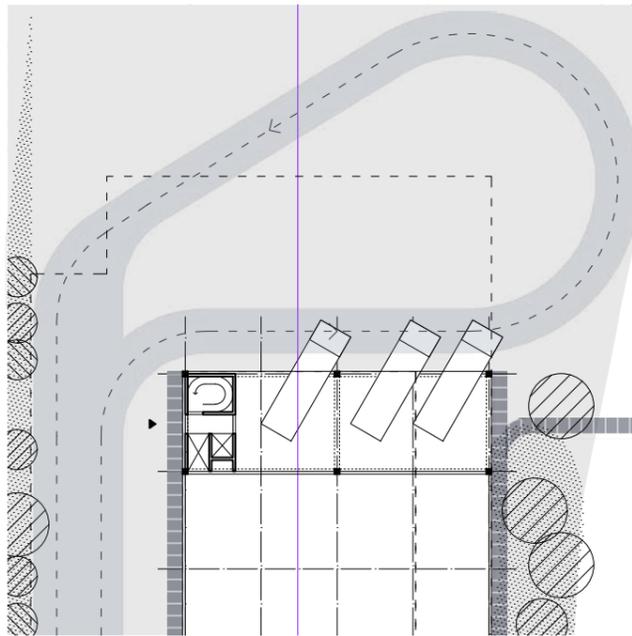
# 3 programmation et coexistence principes



## structures flexibles

## plateaux sécables - adaptables aux différents types d'activité

## superposition : socle productif, tertiaire / logements



## des espaces d'activité fonctionnels

## des espaces extérieurs multi usages

## logements : qualités domestiques et superposition

# 4 méthode de développement

## prochaines étapes - mise en oeuvre du projet

**mise en place  
d'une plateforme  
d'échange avec les  
entreprises**

(à minima - par la première phase d'aménagement - affiner les besoins et les attendus des propriétaires/locataires)

**définition du  
plan guide et les  
modalités de mise  
en oeuvre**

(nécessitant la tenue d'une présentation de la stratégie globale lors d'un atelier avec les entreprises, la ville et la CPS)

**restitution**

## **4 méthode de développement orientations opérationnelles**



### **stratégie de mutation**

- **mise en place d'un cadre juridique opérationnel / à priori ZAC sans maîtrise foncière globale**
- **interventionnisme en fonction des opportunités de l'EPFIF: accompagner, organiser et contrôler la mutation**
- **mode de concertation avec les différents acteurs**
- **logique de phasage de l'opération : stratégie des 'vases communicants'**
- **plan guide**
- **utilisation d'autres outils juridiques si nécessaire pour faire avancer le projet**