

1.1. Rapport de présentation Tome 1 - Diagnostic territorial

du **PLU**

Plan Local d'Urbanisme



*Révision prescrite par délibération du Conseil municipal
en date du 24 novembre 2020*

*Révision arrêtée par délibération du Conseil municipal en
date du 2 avril 2024*

*Révision approuvée par délibération du Conseil
municipal en date du 1^{er} avril 2025*

*Vu pour être annexé à
la délibération du
Conseil municipal du
1^{er} avril 2025*

Le Maire,

Introduction

Présentation du contexte	6
Les documents supra-communaux en vigueur	7
2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	7
1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	9
1.2. Le Programme Local de l’Habitat (PLH)	13
1.2.1. Le contenu et la portée règlementaire du PLH	13
1.2.2. Les dispositions du PLH de Cœur d’Essonne Agglomération	13
1.3. Le Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (SRHH)	13
1.4. Le Plan Climat-Air-Energie-Territoire (PCAET)	14
1.5. Le Plan de Déplacements Urbains d’Ile-de-France (PDUIF)	15
1.6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	17
1.7. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie	18
1.8. Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	19

Partie 1 : Diagnostic socio-économique

1. Dynamiques et structures de la population morsaintoise	21
1.1. Une commune densément peuplée	21
1.2. Une population en baisse	22
1.2.1. Une évolution démographique contrastée depuis 1968	22
1.2.2. D’importantes disparités entre les quartiers	23
1.3. Une population jeune	24
1.3.1. ...malgré un vieillissement structurel	24
1.3.2. Une population jeune qui se concentre dans le nord-ouest de la commune	25
1.4. Une population familiale	26
1.4.1. Une taille des ménages en baisse	26
1.4.2. Une surreprésentation des familles	27
1.5. Une légère précarisation de la population morsaintoise	28
1.5.1. Un taux de chômage en hausse	28
1.5.2. Des revenus légèrement plus faibles	28
1.6. Une tertiarisation de la population	29
1.6.1. Une majorité de professions intermédiaires et d’employés	29
1.6.2. Une population de plus en plus diplômée	30
1.7. Les défis du PLU	31

2.	Habitat.....	32
2.1.	La forme de l’habitat.....	32
2.2.	La taille des logements.....	32
2.3.	Un parc de logements dont la hausse ralentit.....	33
2.4.	Un parc de logements vieillissants.....	34
2.4.1.	Une majorité de logements construits dans l’immédiat après-guerre.....	34
2.4.2.	Des disparités entre les quartiers.....	34
2.4.3.	Un parc de logements fragilisé.....	35
2.5.	Un parc de logements aux statuts d’occupation diversifié.....	35
2.5.1.	Des propriétaires occupants surreprésentés.....	35
2.5.2.	L’ancienneté d’emménagement dans les résidences principales.....	36
2.5.3.	Un parc social concentré au nord de la commune.....	36
2.6.	L’accueil des gens du voyage.....	43
2.7.	Les enjeux pour l’avenir.....	44
3.	Les activités économiques.....	45
3.1.	Le nombre d’emplois.....	45
3.2.	Les secteurs d’activités.....	45
3.3.	Le tissu économique.....	46
3.4.	Les parcs d’activités.....	46
3.5.	Le commerce.....	48
3.5.1.	Un plan de marchandisage clair pour la ville.....	51
3.5.2.	Conforter la structure commerciale.....	52
3.5.3.	Assurer un suivi de l’évolution commerciale de chaque polarité de la commune	52
3.5.4.	Créer un parcours lisible et visible entre les hauts-lieux morsainois.....	52
3.5.5.	Faire du château de Morsang une destination identifiée.....	53
3.5.6.	Un marché pour faire centralité.....	54
3.5.7.	L’ancien site Darty.....	54
3.6.	Les défis du PLU.....	55

Partie 2 : Diagnostic territorial

1.	L’évolution urbaine de Morsang-sur-Orge.....	57
1.1.	L’histoire de la commune.....	57
1.2.	Une urbanisation datant principalement du 20 ^{ème} siècle.....	58
1.3.	La consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers.....	60

1.4.	Les formes urbaines du territoire communal.....	61
1.4.1.	Le bâti du centre bourg	62
1.4.2.	L’habitat collectif discontinu	63
1.4.3.	Les maisons individuelles mitoyennes	64
1.4.4.	L’habitat individuel	65
1.4.5.	Les grandes propriétés et le patrimoine bâti	66
1.5.	Des capacités de densification et de mutation du bâti faibles	67
2.	Le fonctionnement urbain.....	69
2.1.	Les équipements	69
2.1.1.	Les équipements administratifs	69
2.1.2.	Les équipements petite enfance	70
2.1.3.	Les équipements scolaires	71
2.1.4.	Les équipements périscolaires et jeunesse	72
2.1.5.	Les équipements sportifs	73
2.1.6.	Les équipements culturels	74
3.	Mobilité et déplacements	75
3.1.	Le cadre réglementaire	75
3.2.	Les déplacements	77
3.2.1.	L’équipement automobile	77
3.2.2.	Des flux pendulaires très localisés	77
3.3.	La voirie	80
3.3.1.	La structure de la trame viaire et son inscription dans le réseau routier régional	80
3.3.2.	Un risque d’accidents relativement limité	82
3.3.3.	Une offre de stationnement public relativement limitée	85
3.4.	Les transports collectifs : une offre qui a sensiblement évolué.....	86
3.4.1.	L’offre ferroviaire	86
3.4.2.	Le tramway T12	86
3.4.3.	Le réseau de bus urbains	88
3.5.	Les modes doux : un réseau en cours de constitution.....	91
3.5.1.	Les itinéraires cyclables	91
3.5.2.	Les itinéraires piéton	93

INTRODUCTION

Présentation du contexte

Implantée à l'articulation du plateau formant le Nord de l'Essonne et des vallées confluentes de l'Orge, de l'Yvette et de la Seine, Morsang-sur-Orge occupe un territoire de **438 ha** dans la partie nord du département de l'Essonne. Elle accueille **20 149 habitants en 2020**. Sa population est en baisse dans un contexte intercommunal de forte croissance démographique.

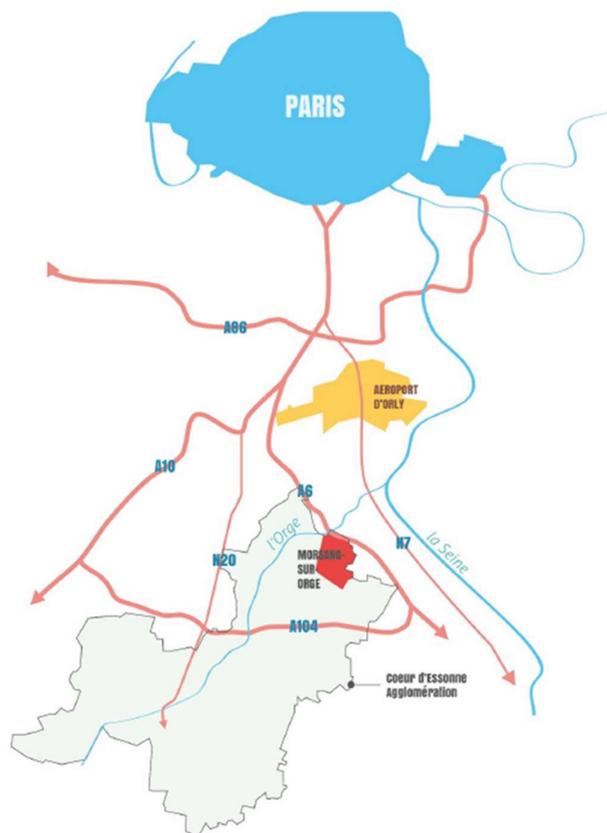
Morsang-sur-Orge bénéficie d'une **position stratégique aux portes de l'agglomération parisienne**, à 25 km au sud de Paris, et à proximité d'axes ferroviaires et routiers importants.

La commune est entourée par les villes de Sainte-Geneviève-des-Bois, de Villemoisson-sur-Orge, de Savigny-sur-Orge, de Viry-Châtillon et de Fleury-Mérogis.

Située **au sud de l'aéroport d'Orly et à l'ouest de la forêt de Sénart**, Morsang-sur-Orge est traversée à son extrémité nord par l'**autoroute A6**. Morsang-sur-Orge est également bordée à l'est par la **RN 445 qui relie l'A6 à l'A10, par la RN 447, et à l'ouest, par la D117**.

En outre, à proximité immédiate, des infrastructures de transport en commun encadrent le territoire communal. Les voies ferrées, qui desservent les vallées de l'Orge et de la Seine, tangent Morsang-sur-Orge grâce aux **gares du RER C** de Savigny-sur-Orge, d'Épinay-sur-Orge ou de Grand Vaux.

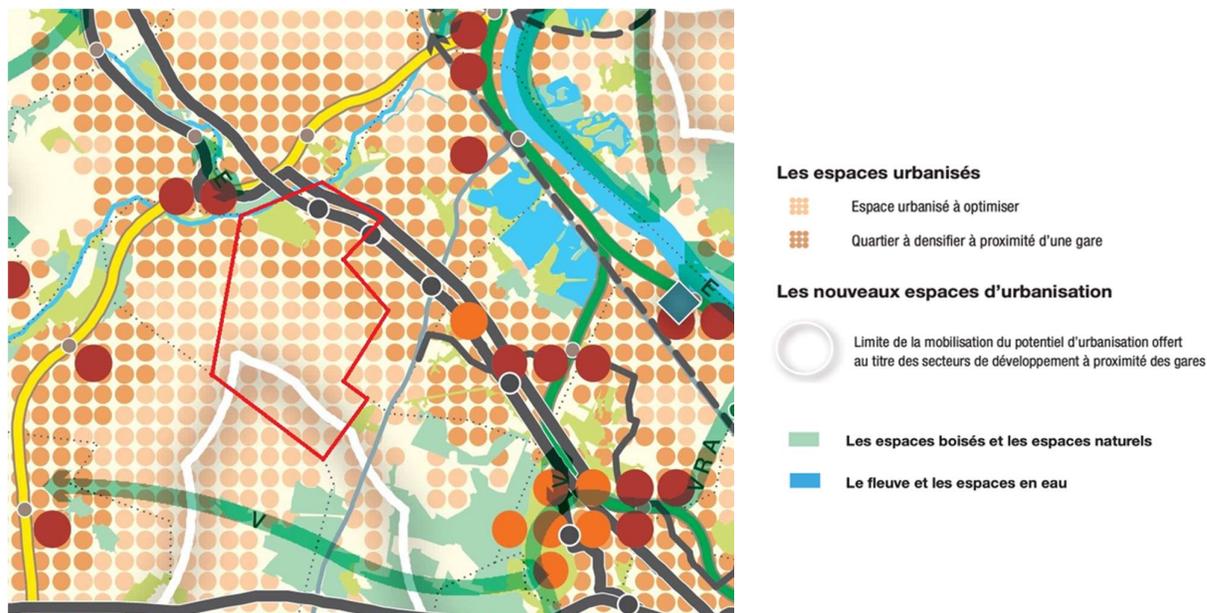
D'ici la fin de l'année 2023, la **ligne de tram-train T12 Massy - Evry-Courcouronnes** desservira la commune de Morsang-sur-Orge, améliorant considérablement son accessibilité à des pôles d'emplois et universitaires structurants à l'échelle régionale.



Source : Ile-de-France Mobilités

Les documents supra-communaux en vigueur

2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)



Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il donne plusieurs orientations au territoire de Morsang-sur-Orge. Cependant, la commune est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui est le document avec lequel le PLU doit être compatible.

> Les espaces à protéger :

Le parc du Château est identifié comme un espace vert à protéger. Les espaces verts existants ne peuvent donc être réduits par des projets de construction.

> Les espaces urbanisés :

Les espaces urbanisés, à la date d'approbation du SDRIF, sont constitués :

- des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;

- des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

La commune de Morsang-sur-Orge comporte :

- des **espaces urbanisés à optimiser** dans la partie centrale et dans la partie sud du territoire communal ;
- des **quartiers à densifier à proximité des gares**, au nord de la commune. Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Le SDRIF fixe l'orientation suivante : « *Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :*

- de la densité humaine ;
- de la densité des espaces d'habitat. »

Afin de justifier de sa compatibilité avec le SDRIF 2013, le document d'urbanisme devra apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des nouvelles dispositions, notamment celles relatives à la densification.

Le document concerné doit clairement établir la **densité de référence** qui regroupe en fait deux ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- > **la densité moyenne des espaces d'habitat** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif ;
- > **la densité humaine** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Ces deux ratios s'appuient sur les chiffres issus du référentiel territorial du SDRIF, établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Île-de-France pour l'année 2012 (<http://refter.iau-idf/donnees>), ainsi que sur les données INSEE 2013 pour la population, le nombre de logements et les emplois :

- > **Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012** : 383,50 ha ;
- > **Estimation de la densité humaine en 2013** : 63,80 habitants + emplois par hectare ;
- > **Superficie des espaces d'habitat en 2012** : 337,90 ha ;
- > **Densité des espaces d'habitat en 2013** : 26,30 logements par hectare.

Ainsi, à l'horizon 2030, la commune de Morsang-sur-Orge doit atteindre :

- > **Densité humaine en 2030 (+15%)** : 73 habitants + emplois par hectare ;
- > **Densité des espaces d'habitat en 2030 (+15%)** : 30,20 logements par hectare.

1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

L'intercommunalité de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA) a été créée au 1^{er} janvier 2016. Elle est issue de la fusion de la communauté d'agglomération du Val d'Orge (créée en 2000) et de la quasi-totalité de la communauté de communes de l'Arpajonnais (créée en 2002).

Le Conseil communautaire a approuvé son **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 12 décembre 2019**.



Source : coeuresonne.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT s'articule autour de 4 axes :

- > **Axe 1 / Vivre dans une agglomération entre ville et campagne ;**
- > **Axe 2 / Vivre dans une agglomération relevant des défis des transitions ;**
- > **Axe 3 / Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile-de-France ;**
- > **Axe 4 / Vivre dans une agglomération solidaire.**

Concernant la commune de Morsang-sur-Orge, le PADD définit les objectifs suivants :

Axe 1 : Vivre dans une agglomération entre ville et campagne :

- Favoriser et améliorer les déplacements pour faciliter la vie des habitants en accentuant les actions en faveur d'un territoire cyclable ;

- Privilégier la densification du tissu urbain existant dans le respect des formes bâties ;
- Proportionner le développement en fonction de la structuration urbaine et des différents niveaux de pôle : Morsang-sur-Orge est identifiée comme une commune à vocation résidentielle et d'équipements de proximité ;
- Affirmer le rôle de corridor écologique multi-trame de la vallée de l'Orge ;
- Préserver les espaces de nature en ville créant des continuités en milieu urbain (parc du Château, quartier Beauséjour).

Axe 2 : Vivre dans une agglomération relevant des défis des transitions :

- Assurer la réhabilitation du parc ancien ;
- Etudier la possibilité d'exploiter la géothermie par un réseau de chaleur.

Axe 3 : Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile-de-France :

- *Poursuivre la préservation et la mise en valeur du patrimoine ;*
- *Poursuivre le développement existant du réseau cyclable et des circuits de randonnées.*

Axe 4 : Vivre dans une agglomération solidaire :

- *Améliorer la gestion des risques et des nuisances.*

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit des prescriptions avec lesquelles le PLU de la commune de Morsang-sur-Orge doit être compatible.

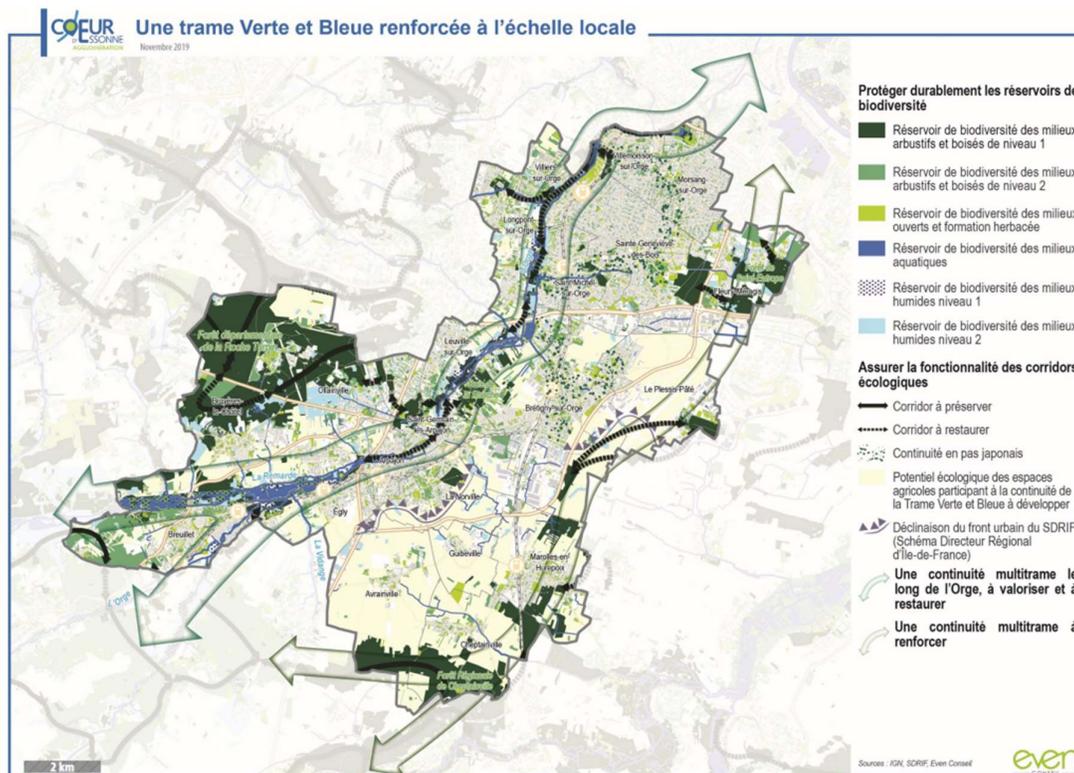
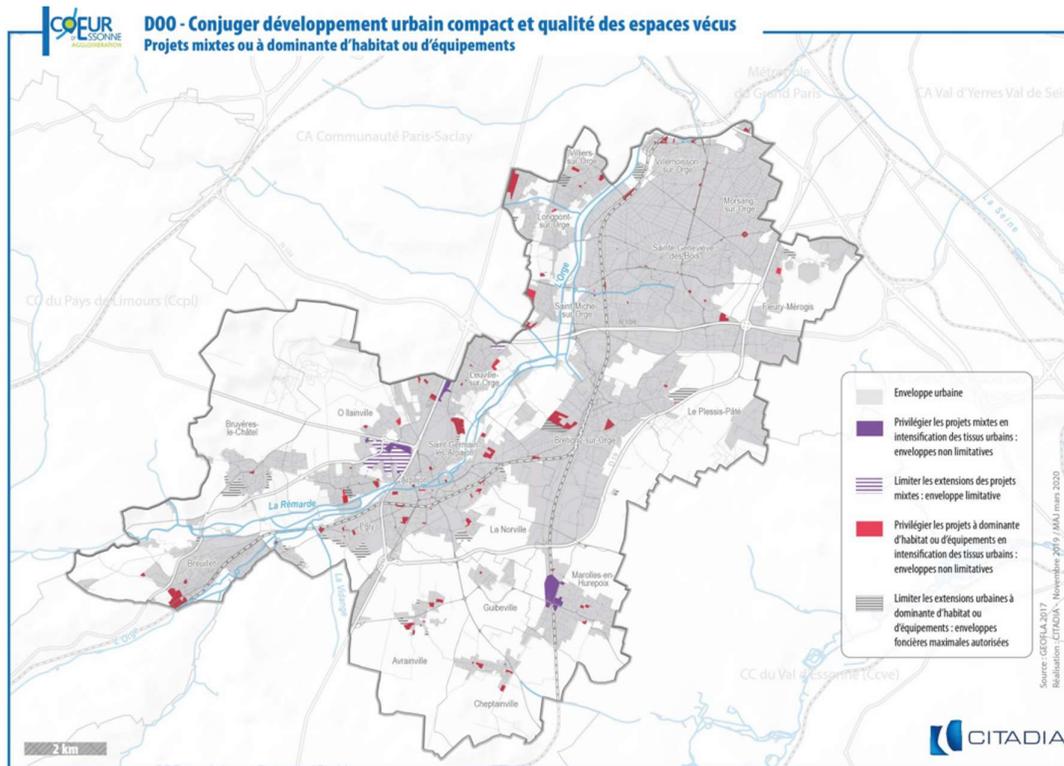
Ainsi, il impose, notamment, au PLU de la commune de Morsang-sur-Orge :

- *d'adapter les normes de stationnement vélos d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;*
- *d'intégrer dans toute opération d'aménagement la réalisation de places de stationnement vélos, intérieures et extérieures, en privilégiant des solutions pratiques et sécurisées ;*
- *conformément au SDRIF, **d'obtenir une densité résidentielle et une densité humaine de +15% dans les communes disposant d'une gare ou d'une station de transport collectif en site propre existante ou en projet ;***
- *de privilégier l'augmentation de cette densité résidentielle à l'échelle communale au sein du quartier de la gare. Les quartiers de gare sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 m autour d'une gare ferroviaire et de l'ordre de 500 m d'une station de transport collectif en site propre existante ou en projet. Les documents*

d'urbanisme pourront préciser cette notion de quartier de gare et affiner ces rayons en fonction de la distance praticable à pied depuis la gare, qui doit être équivalente à 10-15 minutes de marche ;

- *de privilégier une densification qualitative permettant de faire la connexion entre les gares et les centres villes par un travail sur les espaces publics ;*
- *de recenser les potentialités foncières de ces quartiers (parcelles non bâties, parcelles bâties potentiellement divisibles, cœurs d'îlots, friches, immeubles/ilots vacants ou à renouveler...);*
- *de définir une densité minimale de 50 logements par hectare dans les potentialités foncières recensées ;*
- *de conforter la vocation résidentielle et d'équipements de la commune, à travers un développement urbain qui s'effectuera uniquement en densification et renouvellement des tissus urbains existants (le territoire communal étant déjà quasi entièrement urbanisé, à l'exception du parc du Château à préserver) ;*
- *de prendre en compte l'ensemble des fonctionnalités écologiques des réservoirs identifiés ;*
- *de protéger les cours d'eau ;*
- *de prévoir, dans une bande tampon constituée par le lit majeur défini par le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille, correspondant à la zone de fonctionnement des crues et des zones humides par le SAGE Orge Yvette, les dispositions nécessaires pour éviter la pollution des milieux aquatiques et préserver le caractère naturel de la zone en limitant au maximum l'imperméabilisation ;*

- de permettre l'intégration paysagère des aménagements de long de l'Orge afin de privilégier les vues vers le cours d'eau ;
- de protéger strictement les réservoirs de biodiversité arbustifs et arborés de niveau 1, ainsi que les réservoirs de biodiversité aquatiques ;
- d'assurer une protection forte des réservoirs de biodiversité de niveau 2 et des réservoirs de biodiversité des milieux humides de niveau 1 (zones humides avérées dans le SAGE Orge Yvette) ;
- de définir une protection adaptée aux réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et formation herbacées (parc, prairies, etc.), ainsi qu'aux réservoirs de biodiversité des milieux humides de niveau 2 (zones humides potentielles identifiées par le SAGE Orge Yvette) ;
- traduire règlementairement les corridors écologiques ;
- tendre vers un objectif de construction de 1 100 logements par an (hors construction dans le diffus) à l'horizon 2030 (soit environ 12 100 logements sur la période 2019-2030) sur l'ensemble du territoire pour permettre l'accueil d'environ 20 000 habitants entre 2019 et 2030. Cet objectif de construction ne tient pas compte de la production de logements qui s'effectue de manière diffuse et est estimée à 200 logements par an. La production de logements est répartie sur la période du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2025.



Source : Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO), SCoT Cœur d'Essonne Agglomération.

1.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

1.2.1. Le contenu et la portée réglementaire du PLH

Institués par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, au contenu et à la portée sans cesse renforcés, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont devenus le cadre de référence des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ou des communes hors EPCI de plus de 20 000 habitants, dans la définition et la conduite de leur politique locale d'habitat.

Ils s'inscrivent en cela dans la volonté du législateur d'inciter et d'impliquer les collectivités territoriales au cœur de l'expression et de la mise en œuvre des politiques locales d'habitat, et ce même si la politique du logement reste de la compétence de l'Etat, notamment en matière de financement.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, le PLH définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations

spécifiques. Il doit couvrir l'intégralité du territoire des communes membres et est établi pour une durée de six ans au moins.

1.2.2. Les dispositions du PLH de Cœur d'Essonne Agglomération

Définitivement arrêté lors du Conseil Communautaire du 12 décembre 2019, le Programme Local de l'Habitat de Cœur d'Essonne Agglomération pour la période 2020-2025 s'articule autour de 4 grandes thématiques :

- > Organiser un développement résidentiel adapté aux besoins du territoire et de qualité ;
- > Réhabiliter et maintenir l'attractivité du parc existant ;
- > S'assurer des réponses adaptées aux besoins spécifiques des ménages ;
- > Mettre en place les outils de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Le PLH fixe un **objectif de production de 90 logements pour le PLH 2018-2023**, soit 1% de la production totale de Cœur d'Essonne Agglomération.

1.3. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

En l'absence de SCoT, le PLU est compatible avec le SRHH (L.131-6 du code de l'urbanisme).

Le SRHH, adopté le 17 décembre 2017, prolonge et affine l'exercice de territorialisation des objectifs logement engagé par l'État depuis que l'objectif de construction de 70 000 logements par an a été

fixé par l'article 1er de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et repris dans le SDRIF.

Le SRHH précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégorie de financements, logements des jeunes, des étudiants ...) et définit les objectifs de construction et d'amélioration des structures d'hébergement.

1.4. Le Plan Climat-Air-Energie-Territoire (PCAET)

Le PCAET cible les ambitions suivantes, tous secteurs d'activités confondus :

- **Réduction de la consommation d'énergie** par rapport à 2017 de -13% en 2030 et **-38% en 2050** ;
- **Part d'énergies renouvelables et de récupération dans la consommation** du territoire de 18% en 2030 et **48% en 2050** (soit une multiplication respectivement par 3,6 et 6,6, par rapport à 2017) ;
- **Réduction des émissions de gaz à effet de serre** par rapport à 2017 de -48% en 2030 et **-91% en 2050** ;
- **Réduction des émissions de polluants atmosphériques** par rapport à 2017 de -11% à -16% en 2030 (selon les polluants) et **-35% à -63% en 2050**.

Son plan d'actions se décline en 7 axes structurants, dont quelques principes peuvent concerner le PLU :

I. Réduire l'empreinte écologique des mobilités

Développement des itinéraires et du stationnement vélo ; aménagements dédiés aux bus sur la route de Corbeil ; déploiement des bornes de recharge pour les véhicules électriques à proximité des équipements publics, dans les logements collectifs et les entreprises.

II. Réduire l'empreinte écologique des bâtiments

Faciliter la rénovation énergétique du bâti existant, public et privé.

III. Développer les énergies renouvelables

Promotion du développement du photovoltaïque ; déclinaison du schéma de développement des EnR.

IV. Développer l'économie circulaire

Permettre le tri à la source des biodéchets.

V. Poursuivre la transition agricole et alimentaire

Orientations ne concernant pas directement le PLU de Morsang-sur-Orge (concerne les espaces agricoles, absents du territoire communal).

VI. Renforcer l'éco-responsabilité des services publics et de l'administration

Orientations ne concernant pas directement le PLU de Morsang-sur-Orge (concerne le fonctionnement des administrations, qui ne relève pas du PLU).

VII. Préserver la biodiversité, les milieux et les ressources naturelles et adapter le territoire aux changements climatiques

Protection des espaces d'intérêt écologique ; renaturation, désimperméabilisation des espaces urbains, plantation d'arbres ; préservation des ressources en eau, infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

1.5. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PDUIF organise son plan d'actions selon 9 défis :

- **Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo**

Intensifier la ville autour des axes de transports structurants ; faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture ; organiser le stationnement pour limiter les conflits d'usage de l'espace public ; dispositions réglementaires pour adapter les voiries à la circulation des bus et des modes actifs.

- **Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs**

Orientations ne concernant pas directement le PLU de Morsang-sur-Orge (principes de fonctionnement, de desserte, de cadence des transports... qui ne relèvent pas du PLU).

- **Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement**

Qualité et continuité des itinéraires piétons.

- **Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo**

Rendre la voirie cyclable à l'échelle locale ; espaces dédiés au stationnement (cf. normes selon la destination des constructions p135 du PDUIF).

- **Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés**

Intégrer la sécurité de tous les usagers dans la conception des projets de voirie ; normes plancher et plafond adaptées au taux de motorisation et à la destination des constructions (cf. p149-151).

- **Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement**

Accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

- **Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train**

Orientations ne concernant pas directement le PLU de Morsang-sur-Orge (choix stratégiques concernant le fret de marchandises, qui ne relèvent pas du PLU).

- **Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF**

Orientations ne concernant pas directement le PLU de Morsang-sur-Orge (principes de gouvernance qui ne relèvent pas du PLU).

- **Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements**

Orientations ne concernant pas directement le PLU de Morsang-sur-Orge (mesures d'information, de sensibilisation, etc. qui ne relèvent pas du PLU).

À noter que la révision du PDUIF a été engagée en 2022 pour réaliser un Plan de mobilité à l'échelle de la région. Ce projet arrêté en mars 2024 est soumis à consultation et enquête publique, pour une adoption en 2025.

Le projet de PDMIF prévoit un plan d'action en 14 axes :

- **Axe 1 : Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs**

- Axe 2 : Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité
- Axe 3 : Établir une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacement
- Axe 4 : Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo
- Axe 5 : Développer les usages partagés de la voiture
- Axe 6 : Renforcer l'intermodalité et la multimodalité
- Axe 7 : Rendre la route plus multimodale, sûre et durable
- Axe 8 : Mieux partager la voirie urbaine
- Axe 9 : Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux
- Axe 10 : Soutenir une activité logistique performante et durable
- Axe 11 : Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules
- Axe 12 : Coordonner une politique publique partagée en matière de mobilité solidaire
- Axe 13 : Agir en faveur d'une mobilité touristique plus durable
- Axe 14 : Renforcer le management de la mobilité pour faire évoluer les comportements

1.6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

La cartographie du SRCE (tome 3) identifie la vallée de l'Orge comme corridor alluvial multitrame, à fonctionnalité réduite du fait du contexte très urbain. Les pièces d'eau du parc du château sont intégrées à un continuum de la sous-trame bleue, interrompu sur le territoire de Morsang-sur-Orge par le passage de l'A6.

Le plan d'action stratégique (tome 2) formule quant à lui des orientations et actions réparties en neuf domaines d'action. Ces derniers ne sont pas tous présentés ci-après, certains ne relevant pas des décisions d'aménagement locales, mais de projets que la Région s'est fixée (Connaissance, Information et Formation, Gestion). Celui concernant le Milieu agricole n'a pas non plus été détaillé, ce mode d'occupation des sols étant absent sur le territoire communal.

- **Documents d'urbanisme**

Diagnostic intégrant l'analyse de la fonctionnalité écologique ; identification des éléments isolés et petits réseaux d'espaces naturels ; traitement graphique des enjeux de préservation et de remise en bon état de la trame verte et bleue ; exploiter les dispositifs du code de l'urbanisme pour le maintien et la restauration des continuités écologiques, par exemple l'article L. 123-1-5 7° (désormais L151-23) ; s'appuyer sur une analyse paysagère ; perméabilité des clôtures à la faune.

- **Milieu forestier**

Préservation et restauration des réservoirs de biodiversité, des ripisylves, des milieux humides ; maintien de bois mort sur pied et au sol ; diversité des habitats et des peuplements.

- **Milieu urbain**

Maintien ou restauration de la continuité d'au moins une des berges des cours d'eau ; encourager des opérations de désartificialisation, désimperméabilisation, renaturation ; multifonctionnalité des espaces (biodiversité, mobilité douce, gestion des eaux) ; valorisation des espaces verts privés ; développement des surfaces d'espaces verts ; gestion des eaux pluviales ; prise en compte des continuités écologiques dans la conception des aménagements.

- **Milieux aquatiques et corridors humides**

Préservation et restauration des habitats liés à l'eau ; zone tampon non bâtie ; identification et protection des zones humides.

- **Infrastructures linéaires**

Renforcement de la végétalisation des axes de transport en privilégiant des espèces régionales adaptées au microclimat sec et chaud des talus.

1.7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

En application de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible, ou rendu compatible dans un délai de trois ans, avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie, adopté par le Comité de bassin Seine-Normandie le 23 mars 2022 ; qui a également donné un avis sur le programme de mesures (PDM).

L'arrêté du préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie du 23 mars 2022 a approuvé le SDAGE et a arrêté le PDM. Il a été publié au JORF le 6 avril 2022.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les 5 orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Réduire les pressions ponctuelles

- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le contenu du SDAGE et ses préconisations sont disponibles sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports.

1.8. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE Orge-Yvette se décline selon 5 grands enjeux :

- **Cohérence et mise en œuvre du SAGE révisé**

Orientations ne concernant pas directement le PLU de Morsang-sur-Orge (principes de gouvernance et d'animation du SAGE qui ne relèvent pas du PLU).

- **Qualité des eaux**

Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion.

- **Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides**

Encadrement des aménagements de cours d'eau ; préservation des zones de frayères ; préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme ; permettre la poursuite des opérations de restauration hydromorphologique.

- **Gestion quantitative**

Principes et objectifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre de projets d'aménagement nouveaux (objectif de « zéro rejet » avec infiltration maximale, ou lorsque cela est impossible en raison des sols ou pour de fortes pluies, débit de fuite limité à 1 L/s/ha pour une pluie de 55mm en 4h¹) ; favoriser les mesures alternatives de gestion des eaux pluviales ; préservation des capacités d'expansion existantes et non aggravation des conditions d'écoulement.

- **Sécurisation de l'alimentation en eau potable**

Réutilisation des eaux pluviales ; prise en compte de l'alimentation en eau potable dans les documents d'urbanisme.

¹ Cette exception au principe de zéro rejet doit être justifiée par des contraintes géotechniques locales

empêchant une infiltration suffisante, et ne s'applique pas aux pluies courantes, obligatoirement traitées par infiltration.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

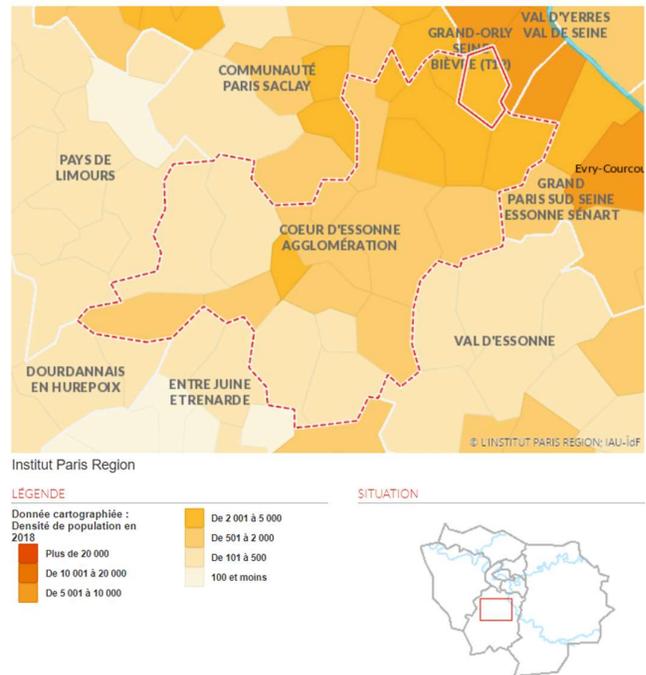
1. Dynamiques et structures de la population morsaintoise

1.1. Une commune densément peuplée

Avec **4 589 habitants / km² en 2020**, Morsang-sur-Orge fait partie intégrante du tissu urbain de l'agglomération parisienne. La commune est ainsi **quasi entièrement urbanisée**, à l'exception du parc du Château, dernier espace naturel d'envergure de la commune.

Sa densité est très supérieure aux moyennes intercommunale (1 525 habitants / km²) et régionale (1 016 habitants / km²).

La densité communale semble assez stable depuis le milieu des années 1970 où elle était de 4 595 habitants / km². Elle a néanmoins connu des variations au cours des 50 dernières décennies. Ainsi, après une diminution au début des années 1990 (4 423 habitants / km²), elle est de nouveau en hausse et atteint **4 735 habitants / km² en 2021**.



Source : Institut Paris Région

1.2. Une population en baisse

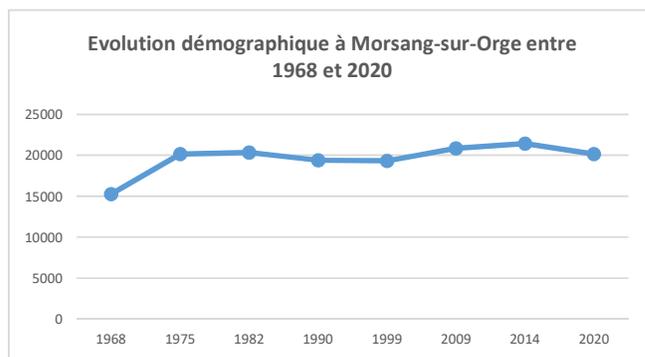
1.2.1. Une évolution démographique contrastée depuis 1968

Avec **20 785 habitants en 2021**, Morsang-sur-Orge concentre près de 10% de la population de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération.

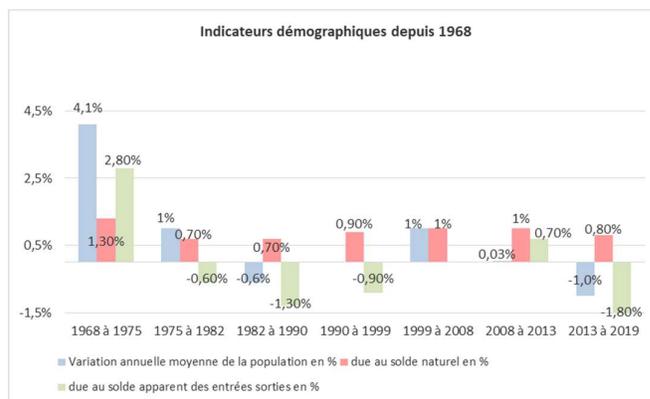
Depuis 1968, la commune connaît une évolution démographique contrastée :

- > une **période de forte croissance entre 1968 et 1975** : +4,1 %/an, soit une augmentation de près de 5 000 habitants ;
- > une **baisse de la population du début des années 1980 à la fin des années 1990** due à un déficit migratoire (particulièrement marqué entre 1982 et 1990 notamment) que le solde naturel, pourtant positif, ne parvient pas à compenser ;
- > une **reprise de la croissance démographique entre 1999 et 2013**, avec un solde apparent des entrées sorties de nouveau positif qui se cumule à un solde naturel toujours positif ;
- > une **baisse de la population entre 2013 et 2019** : -1%/an, soit -1 253 habitants en 6 ans. Entre 2013 et 2019, le solde apparent des entrées sorties est de nouveau négatif et assez marqué (-1,8%/an).

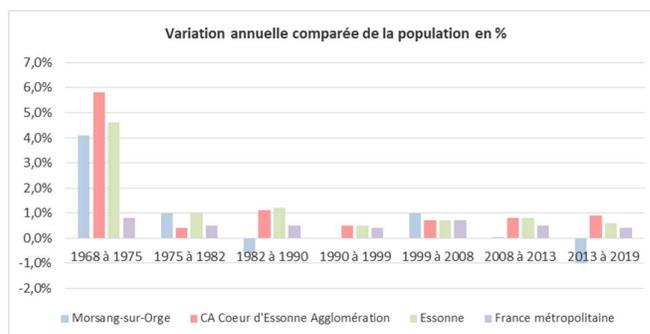
Morsang-sur-Orge se distingue des autres échelles territoriales de comparaison. La commune voit, en effet, sa population diminuer alors que l'agglomération, comme le département, connaissent une croissance démographique assez marquée au cours de la même période (respectivement 0,9%/an et 0,6%/an).



Source : INSEE, RP 2020



Source : INSEE, RP 2020



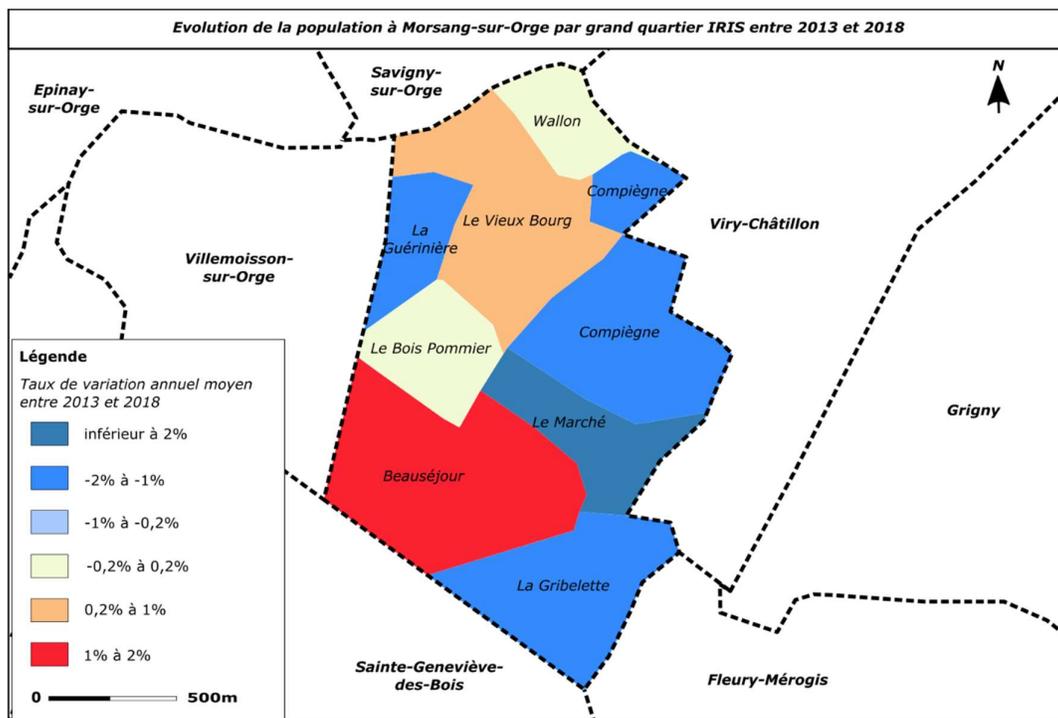
Source : INSEE, RP 2020

1.2.2. D'importantes disparités entre les quartiers

A l'échelle infracommunale, d'importantes disparités sont constatées.

Ainsi, **deux quartiers ont vu leur population augmenter** : **Le Vieux Bourg** (en lien avec une dynamique de construction plus marquée dans ce quartier) et **Beauséjour** qui a connu un important renouvellement de sa population entre 2013 et 2018.

Un important écart du taux de variation annuel est ainsi constaté entre le quartier le plus attractif (Beauséjour avec +1,1%/an) et le quartier du Marché qui a vu sa population diminuer fortement (-2,2%/an).



1.3. Une population jeune...

1.3.1. ...malgré un vieillissement structurel

La commune de Morsang-sur-Orge voit sa population vieillir. Cette tendance n'est pas propre à la commune de Morsang-sur-Orge, mais peut être constatée aux différentes échelles territoriales de comparaison, ainsi que dans les communes de même strate démographique.

Il s'agit d'un vieillissement dit « structurel » dû au vieillissement de la génération du Baby Boom.

L'évolution de l'**indice jeunesse**², à la baisse, témoigne de ce vieillissement. De 1,43 en 2013, il atteint **1,39 en 2020** (0,91 à l'échelle de la France métropolitaine).

Entre 2009 et 2020, les évolutions suivantes ont été constatées à Morsang-sur-Orge :

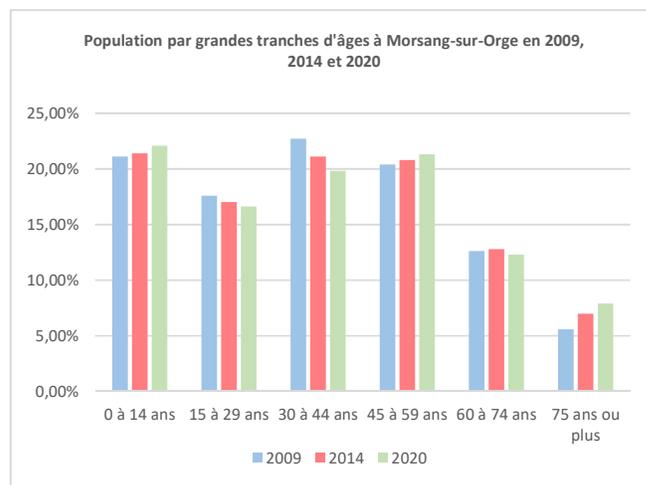
- > une **augmentation marquée de la part des plus de 75 ans** : +2,3 points ;
- > une **forte diminution de la part des 15 à 29 ans** (-1 point) **et des 30-44 ans** (-2.9 point).

Néanmoins, avec **79,8% de moins de 60 ans en 2020**, la population morsangtoise demeure plus jeune que la population de la France métropolitaine (73,7% de moins de 60 ans).

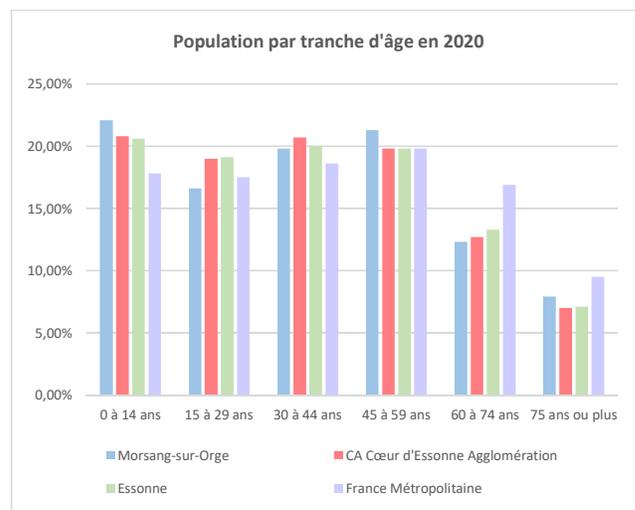
De plus, l'**indice de jeunesse** a augmenté entre 2020 et 2021, atteignant **1,48 en 2021**.

La commune se distingue également des autres échelles de comparaison par une **surreprésentation des 0 à 14 ans**. Ils représentent ainsi 22.1% de la population en

2020, contre 17,8% à l'échelle de la France métropolitaine.



Source : INSEE, RP 2020



Source : INSEE, RP 2020

² L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus

1.3.2. Une population jeune qui se concentre dans le nord-ouest de la commune

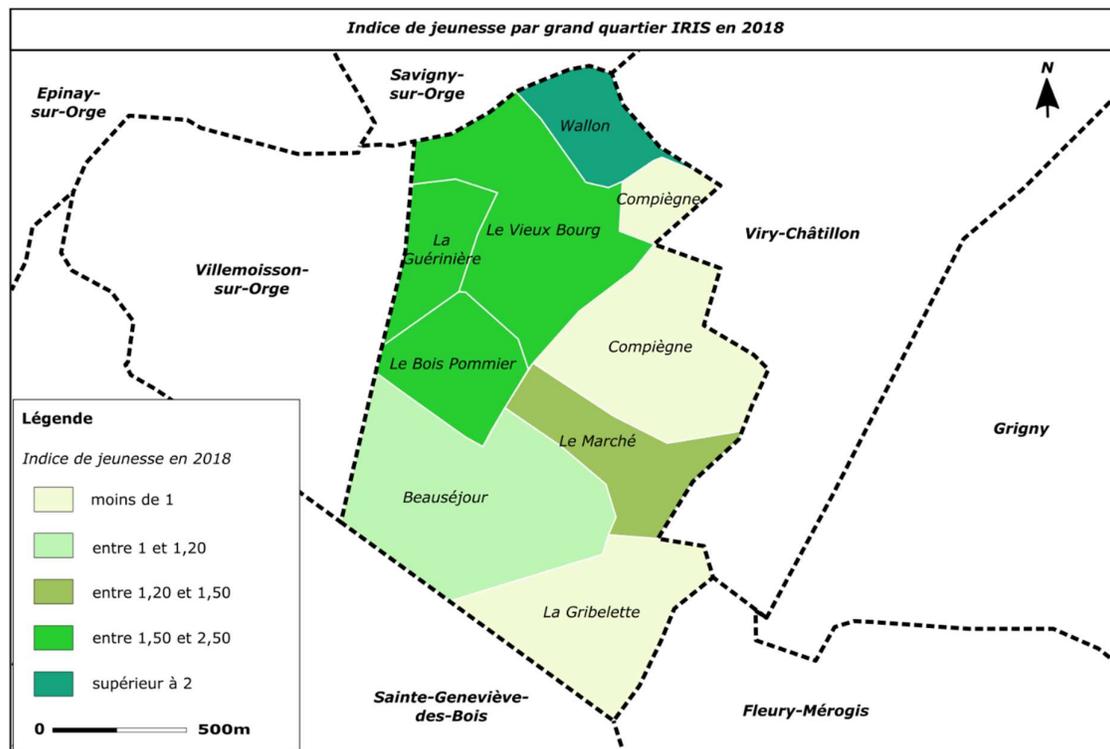
A l'échelle infracommunale, des différences marquantes sont constatées.

Ainsi, **certains quartiers connaissent un vieillissement important**. Les quartiers **Compiègne** et **Gribelette** ont un indice de jeunesse inférieur à 1, signifiant donc qu'il y a plus d'habitant de plus de 60 ans que de moins de 20 ans.

A contrario, le **quartier Wallon**, au nord de la commune, **se distingue par sa jeunesse**. Son indice de jeunesse, assez exceptionnel, est de 2,62 en 2018 et a augmenté depuis 2013 (2,27).

Les **quartiers du Vieux Bourg, de la Guérinière et du Bois Pommier** qui ont concentré la majorité des logements neufs au cours de la dernière décennie ont un **indice de jeunesse supérieur à la moyenne communale**.

Le **quartier Beauséjour** qui présente un indice de jeunesse inférieur à la moyenne communale se caractérise, néanmoins, par un **certain rajeunissement** : 0,91 en 2013 et 1,12 en 2018.



Source : INSEE, données infracommunales 2018

1.4. Une population familiale

1.4.1. Une taille des ménages en baisse...

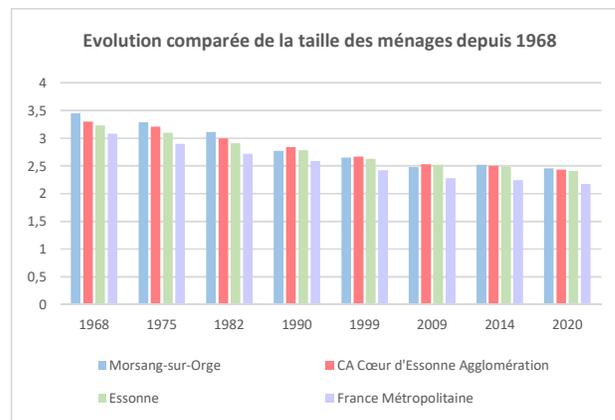
Le vieillissement de la population, évoqué précédemment, a un corollaire : la diminution de la taille des ménages.

En effet, avec l’allongement de la durée de vie et l’augmentation du nombre de ménages âgés issus du Baby boom, la France métropolitaine accueille de plus en plus de ménages composés d’une à deux personnes, enduisant une diminution globale de la taille des ménages. Ainsi, la taille des ménages à l’échelle de la France métropolitaine a évolué de 3,08 personnes par ménage en 1968 à 2,17 en 2020.

Morsang-sur-Orge, bien que moins touchée par ce phénomène, n’en est, cependant, pas épargnée. De 3,45 personnes par ménage en 1968, la taille moyenne des ménages communaux atteint ainsi 2,46 personnes en 2020 et **2,5 en 2021**.

Malgré tout, la **taille des ménages morsaintoise demeure supérieure à celle constatée aux autres échelles de comparaison** (2,43 pour la CA Cœur d’Essonne Agglomération, 2,41 en Essonne), témoignant d’une **composition de la population assez familiale**.

A l’échelle infracommunale, peu de différences sont constatées entre les quartiers, qui présentent tous une structure familiale de la population, plus marquée dans le quartier Wallon, très jeune, et moins prégnante dans le quartier du Marché, vieillissant.



Source : INSEE, RP 2020

Libellé de l'IRIS	Ménages en 2018 (compl)	Pop Ménages en 2018 (compl)	Taille des ménages en 2018
Wallon	746	1923	2,58
La Guérinière	866	2124	2,45
Le Vieux Bourg	1313	3206	2,44
Le Bois Pommier	782	2008	2,57
Compiègne	1257	3143	2,50
Beauséjour	1194	3020	2,53
Le Marché	967	2256	2,33
La Gribelette	1097	2779	2,53
TOTAL	8 222	20 458	2,49

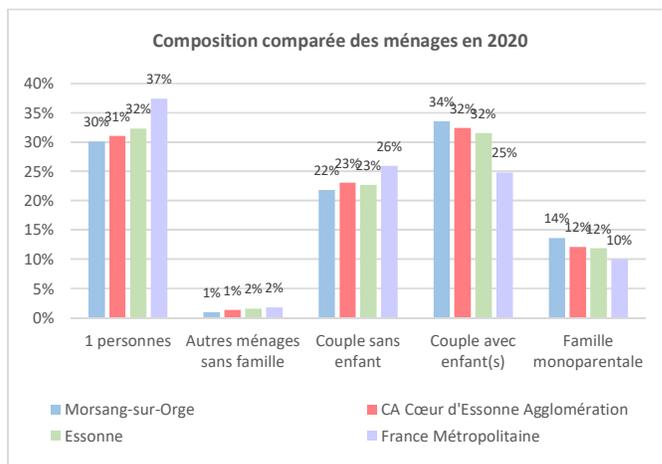
Source : INSEE, données infracommunales 2018

1.4.2. Une surreprésentation des familles

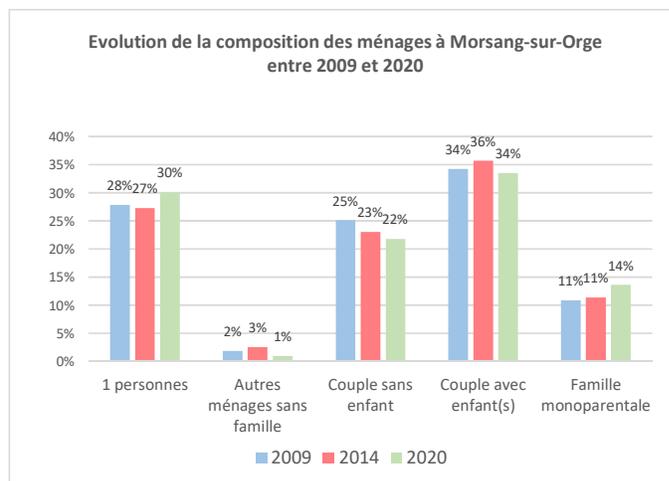
L'analyse plus fine de la composition des ménages morsaintois confirme la structure familiale de la population communale.

Ainsi, la population des ménages se caractérise à Morsang-sur-Orge par :

- > Une **sous-représentation des ménages composés d'une seule personne**, malgré une hausse entre 2009 et 2020 (+3 points) : 30% à Morsang-sur-Orge contre 37% en France métropolitaine ;
- > Une **sur-représentation marquée de la part des couples avec enfant(s)** : 34% à Morsang-sur-Orge contre 25% en France métropolitaine ;
- > Une **part des familles stables entre 2009 et 2020** : les familles monoparentales et les couples avec enfant(s) représentent ainsi 47% des ménages morsaintois, contre 35% des ménages français.



Source : INSEE, RP 2020



Source : INSEE, RP 2020

1.5. Une légère précarisation de la population morsaintoise

1.5.1. Un taux de chômage en hausse

Au nombre de **12 617 en 2020 et 12 902 en 2021**, les actifs représentent **76,7% de la population morsaintoise âgée de 15 à 64 ans**. Leur proportion est assez stable depuis 2010. Les actifs sont sur-représentés à Morsang-sur-Orge par rapport aux autres échelles territoriales de comparaison (75% pour Cœur d'Essonne Agglomération et 76% pour l'Essonne).

Les actifs morsaintois sont légèrement moins touchés par le chômage qu'à l'échelle intercommunale et départementale. **En 2021, le taux de chômage morsaintois (au sens de l'INSEE) atteint 9,7%**, alors qu'il était de 10.8% à l'échelle intercommunale et 10.7% en Essonne.

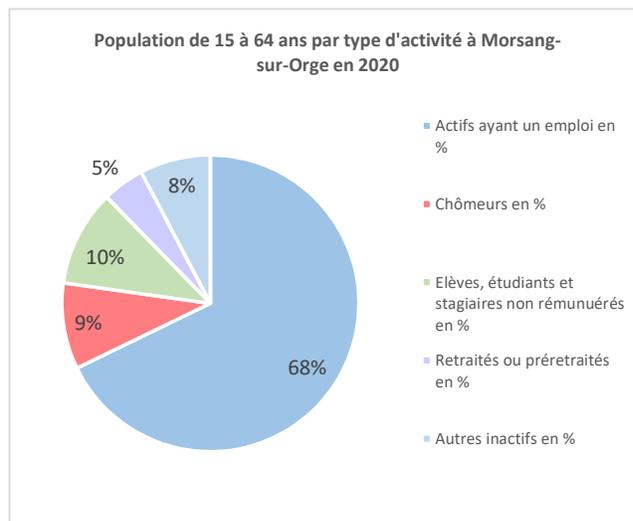
Le taux de chômage est stable entre 2015 et 2021. Il touche plus particulièrement les jeunes de 15 à 24 ans qui représentent plus de 30,2% des chômeurs.

1.5.2. Des revenus légèrement plus faibles

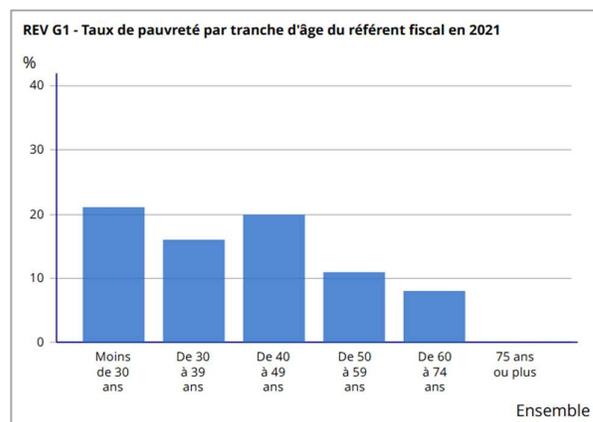
En 2021, le **revenu médian disponible par unité de consommation** est de **24 900€ à Morsang-sur-Orge**. Il est comparable aux médianes intercommunale (24 930€) et départementale (25 040€).

69% des ménages fiscaux sont imposés, contre 70,3% pour la Communauté d'Agglomération et 70,1% pour le département.

Le taux de pauvreté est plus particulièrement marqué chez les locataires et chez les moins 30 ans et les personnes âgées de 40 à 49 ans.



Source : INSEE, RP 2020



Source : INSEE, RP 2021

1.6. Une tertiarisation de la population

1.6.1. Une majorité de professions intermédiaires et d'employés

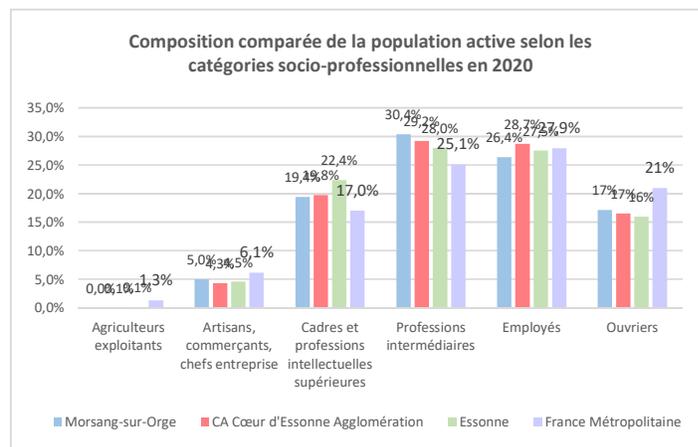
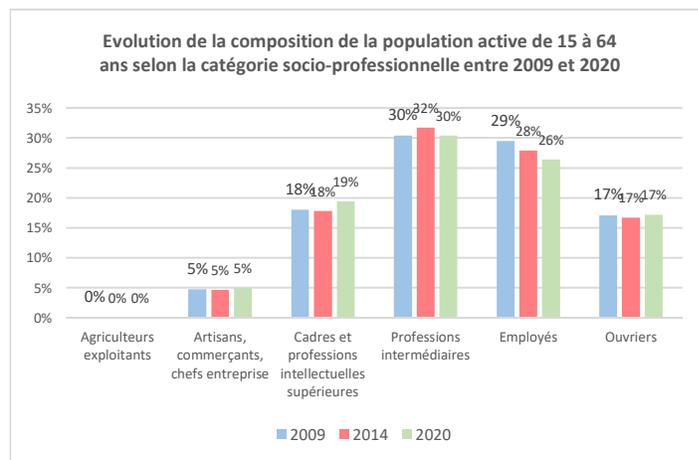
La population active morsaintoise est composée à **près de 60% de professions intermédiaires (30%) et d'employés (30%)**. Les **professions intermédiaires** sont d'ailleurs **surreprésentées à Morsang-sur-Orge** par rapport aux autres échelles territoriales, notamment la France métropolitaine (+5 points à Morsang).

Cela est cohérent avec le niveau de revenus des ménages évoqués dans la partie précédente.

Néanmoins, la **composition de la population active semble évoluer** au cours de la dernière période intercensitaire.

Ainsi, la part des professions intermédiaires et des employés est en légère baisse par rapport à 2014, respectivement -1.3 points et -1.5 points.

A contrario, la **part des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté** (+1,6 points). Elle est désormais surreprésentée à Morsang-sur-Orge par rapport aux autres échelles territoriales.

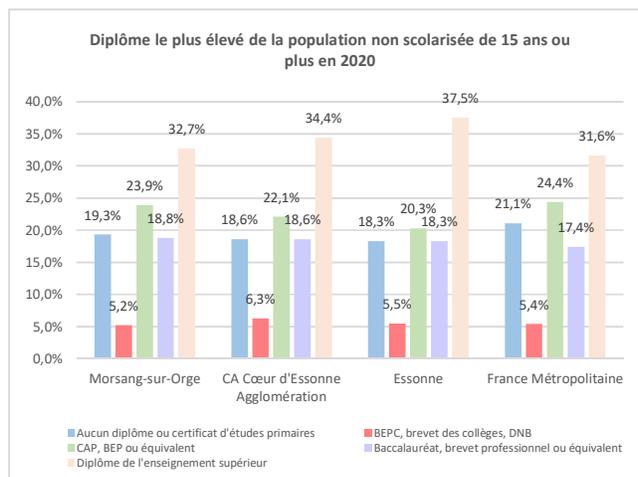


Source : INSEE, RP 2020

1.6.2. Une population de plus en plus diplômée

La part des non diplômés au sein de la population non scolarisée de 15 ans ou plus ne cesse de diminuer à Morsang-sur-Orge, passant en-dessous de 18,7% en 2021. Les non-diplômés sont désormais sous-représentés par rapport à la moyenne de la France métropolitaine.

Cette diminution s’est faite au profit des diplômés de l’enseignement supérieur qui ont fortement augmenté entre 2008 et 2021 (+6,7 points).



Source : INSEE, RP 2020

1.7. Les défis du PLU

En 2021, Morsang-sur-Orge accueillait 20 785 habitants. La croissance démographique de long terme a été relativement marquée (0,6% / an depuis 1968), avec, notamment, une période de très forte croissance entre 1968 et 1975 (4,1% / an).

Depuis 2014, la commune perd des habitants (- 1 279 habitants). Malgré un solde naturel positif, la commune n'attire pas assez de nouveaux habitants pour compenser les nombreux départs.

Un marché du logement tendu, une hausse des prix immobiliers, un rythme de construction très faible sont autant d'éléments qui peuvent expliquer la décroissance démographique.

Le vieillissement de la population, structurel, accentue encore ce phénomène de décroissance démographique, en entraînant une diminution de la taille des ménages qui n'est pas compensée par l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire.

Avec 8 % de personnes de 75 ans ou plus (+1.4 points entre 2009 et 2014), le vieillissement des Morsainois pose la question des moyens à mettre en œuvre pour assurer un renouvellement et un rajeunissement de la population communale tout autant que d'accompagner les besoins spécifiques de cette population âgée.

La population morsainoise évolue : vieillissement de la population, évolution de la composition active communale (augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures), diminution des revenus, précarisation de la population.

Dans ce contexte, le PLU devra s'attacher à prendre en compte plusieurs enjeux d'importance en matière de développement démographique, afin d'éviter que s'accroissent les inégalités entre les Morsainois actuels et les futurs habitants.

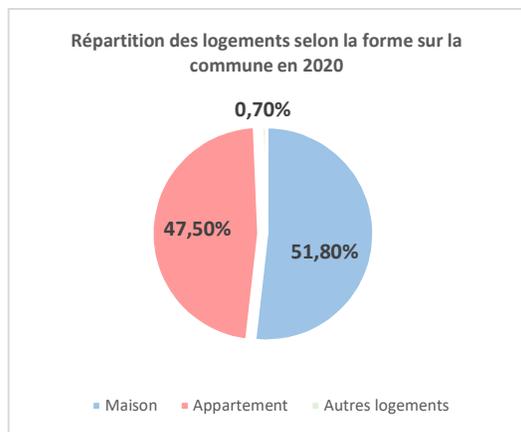
- > Inverser la tendance démographique à la baisse pour permettre le maintien des équipements existants et renouer avec un dynamisme démographique et une attractivité aujourd'hui en berne ;
- > Envisager un développement équilibré et compatible avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en cours de révision, le Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi qu'avec les équipements et services de la commune ;
- > Mettre en œuvre les moyens pour poursuivre un renouvellement de la population, notamment au travers d'une politique du logement volontariste pour maintenir ses jeunes, attirer de nouvelles familles et actifs ;
- > Prendre en compte les caractéristiques démographiques de la population pour adapter les services, d'équipements et d'habitat aux futurs besoins et évolutions sociétales.

2. Habitat

2.1. La forme de l'habitat

Le parc de logements de la commune se compose de près de 52% de maisons et 47,5% d'appartements. Il y a donc une légère prédominance des logements individuels.

Cependant la tendance ces dernières années montre une baisse de la part des logements individuels (de 55,7% en 2009 à 51,8% en 2020) au profit des logements collectifs (44,1% en 2009 contre 47,5% en 2020). Cette évolution s'explique par le fait que les constructions de logements entre 2009 et 2020 ont davantage porté sur du logement collectif.



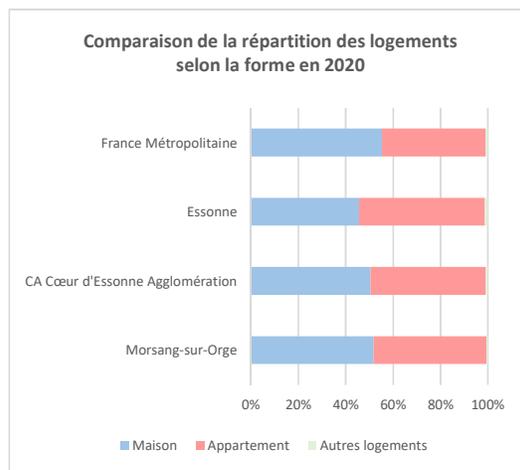
Source : INSEE : RP2020

2.2. La taille des logements

Le parc de logements de Morsang-sur-Orge se compose d'une part importante de grands logements. En effet, près d'un tiers des logements comporte 5 pièces ou plus.

Cependant, ce sont les logements intermédiaires (3 et 4 pièces) qui sont les plus représentés avec plus de 1 logement sur 2 (28% de 3 pièces et 26,4% de 4 pièces).

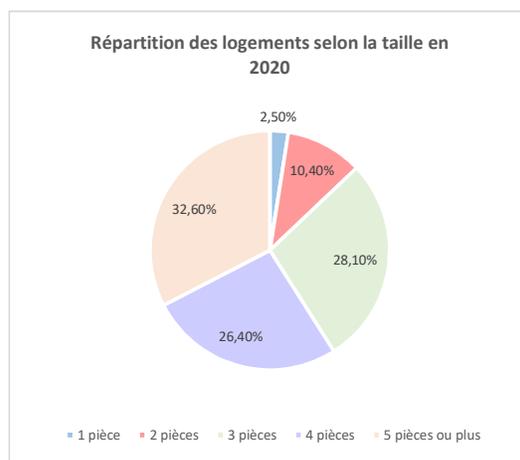
Enfin, les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent 12,9% des logements de la commune (dont seulement 2,5% de studio).



Source : INSEE : RP2020

En 2020, la commune de Morsang-sur-Orge présente une part de maisons (52%) toujours légèrement supérieure à la part à l'échelle de l'Essonne (45,6%).

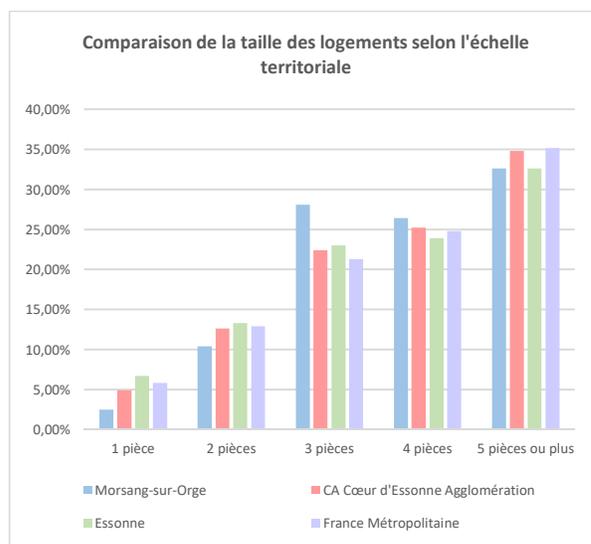
A l'inverse, la part de logements collectifs est logiquement plus faible au sein de la commune qu'à l'échelle départementale (53%).



Source : INSEE, RP 2020

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du département permet de faire ressortir cette prédominance des 3 et 4 pièces qui ne représentent que 47% à l'échelle de l'Essonne soit 7,5 points de moins qu'à Morsang-sur-Orge (54,5%).

A contrario, si la part de grands logements (5 pièces et plus) est proche de la moyenne départementale, c'est concernant les petits logements que la différence est plus importante. La part des 1 et 2 pièces à Morsang-sur-Orge (12,9%) est sensiblement inférieure à la part de ces logements au niveau du département (20%).



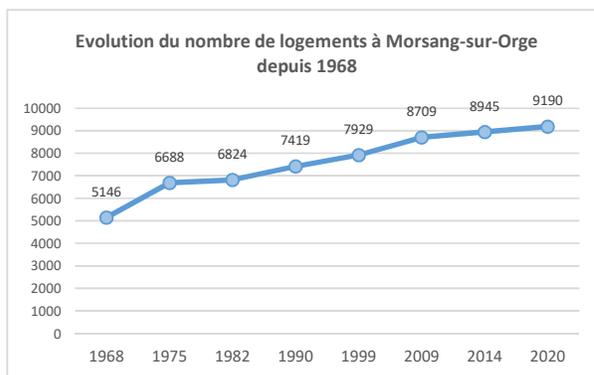
2.3. Un parc de logements dont la hausse ralentit

Morsang-sur-Orge compte **9 190 logements en 2020**.

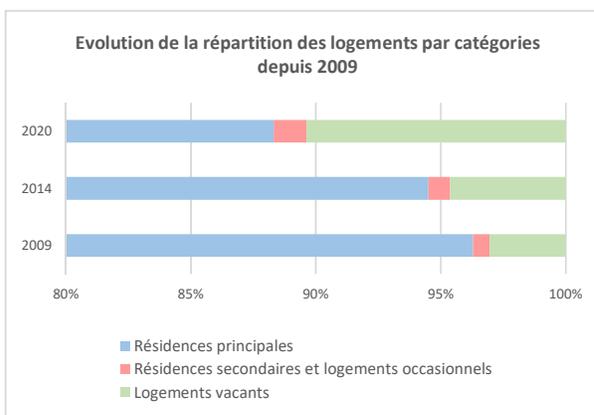
En lien avec la croissance démographique, le parc de logements a fortement augmenté entre 1968 et 1975 (+ 1 542 logements).

Depuis, la croissance du parc de logements ralentit, passant d'environ +4.28% de logements sur la commune entre 1968 et 1975 à seulement +0.46% entre 2014 et 2020.

Cependant, si le nombre de logement augmente (+480 logements entre 2009 et 2020), l'occupation du parc s'est transformée. Le nombre de logement vacant a plus que triplé entre 2009 et 2020, passant ainsi de 266 logements vacants sur le territoire communal à plus de 900 logements vacants en 2020.



Source : INSEE, RP 2020

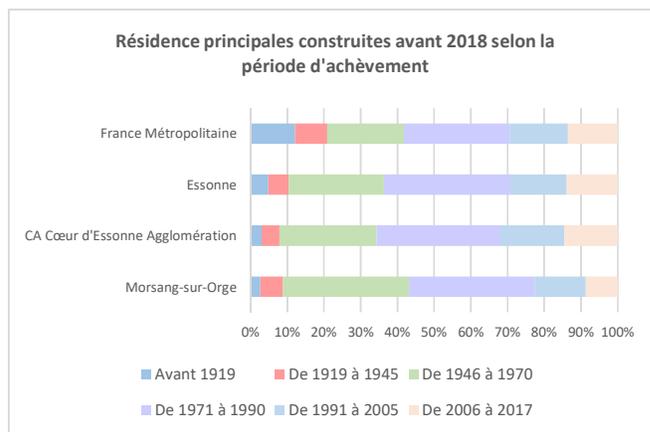


2.4. Un parc de logements vieillissants

2.4.1. Une majorité de logements construits dans l'immédiat après-guerre

68,6% des logements morsaintois ont été construits entre 1946 et 1990. Les logements construits entre 1946 et 1970 sont même surreprésentés à Morsang-sur-Orge, par rapport aux échelles de comparaison : 34,4% à Morsang, 26,40% à Cœur d'Essonne Agglomération, 25,90% en Essonne et 21% en France métropolitaine.

A contrario, les logements récents (2006 à 2017) sont sous-représentés dans la commune, avec 8,7%, contre environ 14% à toutes les échelles de comparaison.



Source : INSEE, RP 2020

2.4.2. Des disparités entre les quartiers

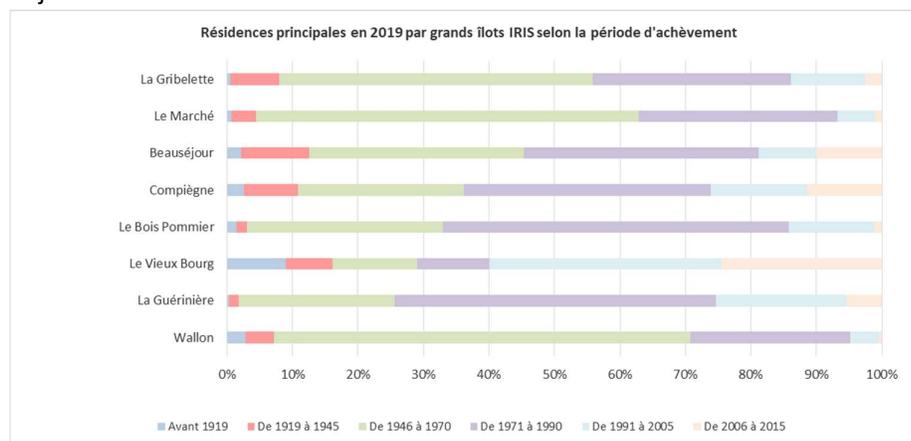
Sans surprise, le **Vieux Bourg** est le quartier qui concentre le plus de logements construits avant 1919 : 53% des résidences principales de la commune ont été construites avant 1919.

Mais c'est également lui qui a accueilli le plus de logements neufs : 47% des résidences principales construites entre 2006 et 2018.

Les quartiers de la Gribellette, le Marché et Wallon ont majoritairement été construits

entre 1946 et 1970. Le Bois Pommier et la Guérinière ont, quant à eux, été construits principalement entre 1971 et 1990.

Les quartiers Compiègne et Beauséjour concentrent 21% et 25% des résidences principales achevées entre 1919 et 1945, mais également 21% et 17% des résidences principales achevées entre 2006 et 2015.

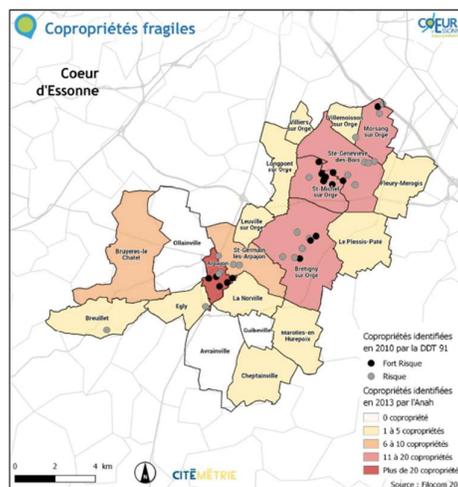


Source : INSEE, données infracommunales 2018

2.4.3. Un parc de logements fragilisé

Majoritairement construit avant 1975 et la 1^{ère} réglementation thermique, le **parc de logements morsainois est potentiellement énergivore.**

Le diagnostic du Programme Local de l’Habitat (PLH) de Cœur d’Essonne Agglomération identifie également un point d’attention à avoir sur le territoire morsainois : **11 copropriétés potentiellement fragiles** sont identifiées en 2013 dans le nord de la commune. Il s’agit surtout de petites copropriétés comportant moins de 11 logements (source : ANAH).

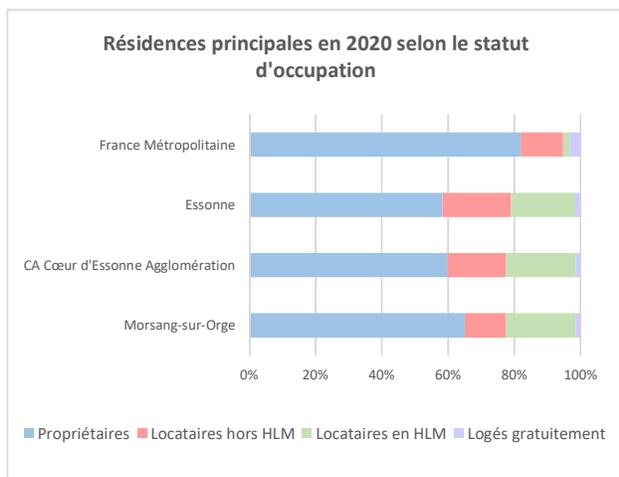


Source : Cœur d’Essonne Agglomération, Programme Local de l’Habitat

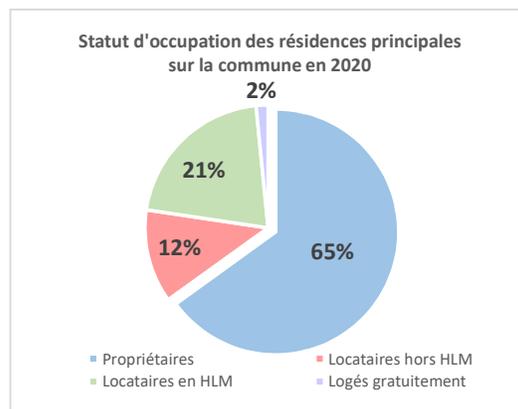
2.5. Un parc de logements aux statuts d’occupation diversifié

2.5.1. Des propriétaires occupants surreprésentés

Le parc de logements morsainois suit le même schéma que les autres échelles territoriales de comparaison. Les logements sont majoritairement occupés par des propriétaires occupants à l’échelle départementale, (58,33%), mais cela reste moins marqué qu’à Morsang-sur-Orge (65,05%).



Source : INSEE, RP 2020



Source : INSEE, RP 2020

La part des propriétaires est largement majoritaire au sein de Morsang-sur-Orge. La commune compte en effet 65,05 % de propriétaires et 33,39% de locataires.

Parmi les 33,39% de locataires, 12,32% sont locataires d’un logement du parc social et 21,07% d’un logement du parc privé.

Entre 2009 et 2014, la part des propriétaires a augmenté. Elle est passée de 64,68% à 65,42%. Dans le même temps, la part des locataires a légèrement diminué passant de 33,46% à 33,13%.

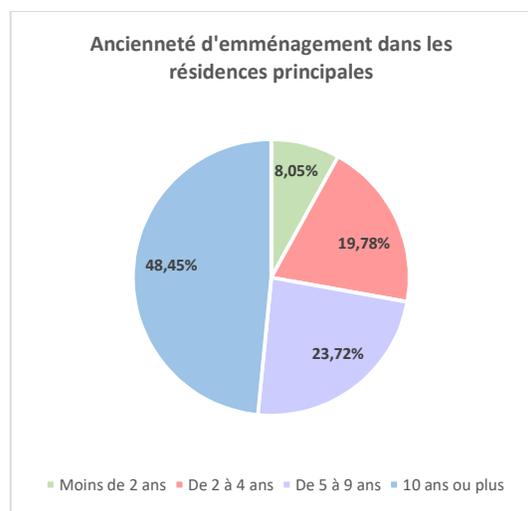
A l'inverse, la part des locataires est moins élevée à Morsang-sur-Orge (près de 33%) comparée à la part de locataires au niveau du département (près de 40%). Cette différence est due à une part de locataires du parc privé faible (12,3% soit 8,3 points de moins qu'à l'échelle départementale). En effet la part de locataires du parc social est, elle, légèrement supérieure à celle du département (21,07%).

2.5.2. L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales

Les habitants de Morsang-sur-Orge résident globalement depuis une longue période dans leurs logements.

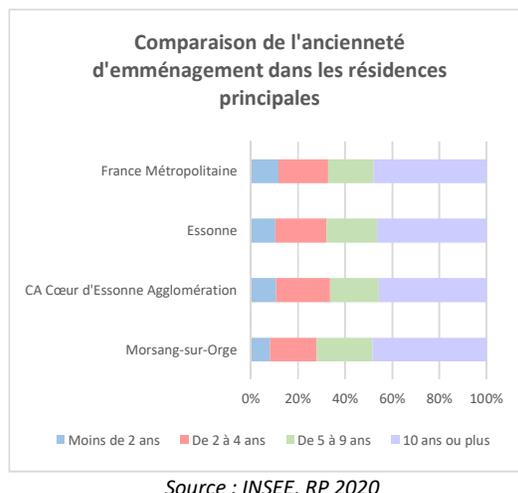
Près de la moitié des ménages de Morsang-sur-Orge a emménagé depuis 10 ans ou plus (48,45%), et 23,72% entre 5 et 9 ans.

Pour autant, près de 1 ménage sur 10 de la commune a emménagé dans sa résidence principale depuis moins de 2 ans (8,05%) et légèrement moins d'un quart a emménagé depuis moins de 2 à 5 ans seulement (19,78% des ménages).



La comparaison avec les chiffres à l'échelle départementale met en avant une mobilité résidentielle moins importante à Morsang-sur-Orge. La part des ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans est en effet inférieure de 4,2 points par rapport à l'Essonne.

Par ailleurs, la part élevée de ménages installés depuis longtemps au sein de leur résidence principale se confirme au regard de la comparaison avec les chiffres départementaux. En effet, 48,45% des ménages de Morsang-sur-Orge (soit près de 2 ménages sur 10) résident dans leur logement depuis au moins 10 ans. Ce taux n'est que de 46,48% à l'échelle départementale.



2.5.3. Un parc social concentré au nord de la commune

Morsang-sur-Orge disposait, au 1^{er} janvier 2023, d'un parc de 2 363 logements sociaux (source : Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires), soit 27,22%.

16 bailleurs gèrent l'ensemble du parc social. CDC Habitat est celui qui gère la plus importante partie du parc de logements sociaux de la commune (près de 40%). Parmi les bailleurs les plus implantés figurent également Immobilière 3F, Essonne Habitat et

IDF Habitat (respectivement 26,2%, 13,7%, 10,3% du parc de logements sociaux de la ville).

Bailleur	SRU 2023	%
SA HLM Immobilière 3 F	619	26,2%
CDC Habitat social SA HLM	912	38,6%
SA HLM Essonne Habitat	324	13,7%
SEQENS	90	3,8%
1001 Vies Habitat	44	1,9%
SA HLM IDF Habitat	244	10,3%
SA HLM Antin Résidences	27	1,1%
SCI Foncière DI 01/2005	40	1,7%
SNL Prologues	23	1,0%
CDC Habitat - Adoma	1	0,0%
ANAH	2	0,1%
ADEF Résidences	28	1,2%
CHRS (Communaut é jeunesse)	2	0,1%
Bailleur privé (Agence Foncia : CADA de l'Essonne)	2	0,1%
IML (COALLIA, SOLIHA AIS, ACSC, Groupe SOS Solidarités)	5	0,2%
Total	2 363	

Source : CDEA

Les logements sociaux se regroupent essentiellement dans la partie Nord/Ouest du territoire communal, quartiers Wallon, Jaurès, Courbet, sous la forme de logements collectifs. En effet, près de 96% des logements sociaux de la commune sont sous forme d'habitat collectif.

Les données reprises ci-après ont été transmises par Cœur d'Essonne Agglomération dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) suite à l'arrêt du PLU le 3 avril 2024.

Elles sont issues de l'Observatoire du Parc Social de CDEA et offrent un portrait actualisé du parc social communal.

OBSERVATOIRE DU PARC SOCIAL



Morsang-sur-Orge

Edition 2022

Les caractéristiques du parc de logements

Population :	20 124 habitants	soit 10,4%	de la population intercommunale
Evolution sur 5 ans :	-6,1%	comparé à 3,9%	à l'échelle intercommunale

Source : INSEE 2019 (en vigueur au 1er janvier 2022)

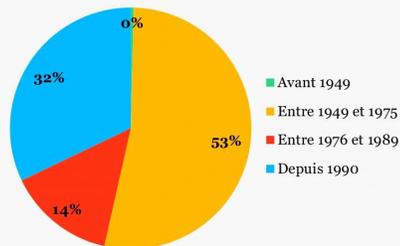
Statut d'occupation des résidences principales

Locataires du parc social	21%
Locataires du parc privé	12%
Propriétaires occupants	65%

Parc social de la commune :	2 360 logements locatifs sociaux	soit 27,2% du parc de logements de la commune	et 12,2% du parc social intercommunal
Commune soumise à l'art.55 de la loi SRU :	non	Source : inventaire SRU 01/01/2022	
Part du parc social de la commune situé	- en quartier prioritaire :	0%	
	- en quartier de veille :	61%	
Source : RPLS 01/01/2022			

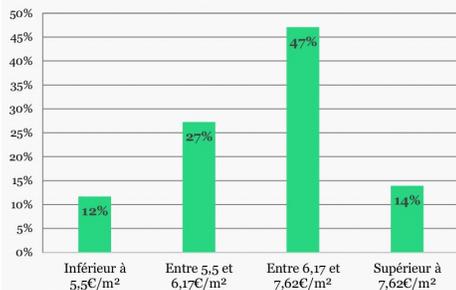
Développement du parc social au cours de l'année :	39 logements	soit 1,7%	Source : inventaire SRU 01/01/2022
Nombre de bailleurs sociaux :	10 organismes		
Parc social vacant :	158 logements vacants	soit 7%	du parc social communal
		et 41%	de la vacance intercommunale
Taux de rotation :	9%	sur un an	
Source : RPLS 01/01/2022			

Ancienneté du parc de logements sociaux



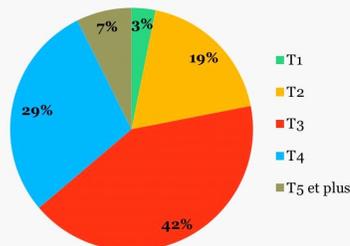
2287 logements sociaux au 01/01/2022
5% avec un loyer non renseigné*

Niveaux de loyers des logements sociaux avec un loyer renseigné



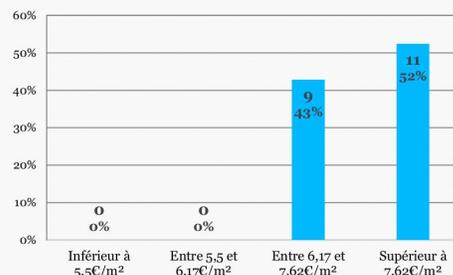
Source : RPLS 01/01/2022

Typologie des logements sociaux



21 logements sociaux livrés dont 5% avec un loyer non renseigné*

Niveaux de loyers des logements sociaux livrés avec un loyer renseigné au cours de l'année passée



OBSERVATOIRE DU PARC SOCIAL



Morsang-sur-Orge

Edition 2022

Les demandes et les attributions locatives sociales

Nombre de demandes de logement social au 31/12/2022 : 786 demandes soit 9% de la demande intercommunale et une diminution de 7% en un an (-63 demandes)

Nombre d'attributions de logement social en 2022 : 131 attributions soit 8% des attributions sur l'intercommunalité et une diminution de 53% en un an (-145 attributions)

Dont les relogements au profit de

ménages labellisés ACD : 0 attribution soit et 0% des attributions sur la commune et / des ménages labellisés ACD sur l'intercommunalité

ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO : 9 attributions soit et 7% des attributions sur la commune et 7% des relogements DALO sur l'intercommunalité

ménages sortants de structures hors ACD et hors DALO : 4 attributions soit et 3% des attributions sur la commune et 5% des relogements de ménages sortants de structures sur l'intercommunalité

Tension de la demande :

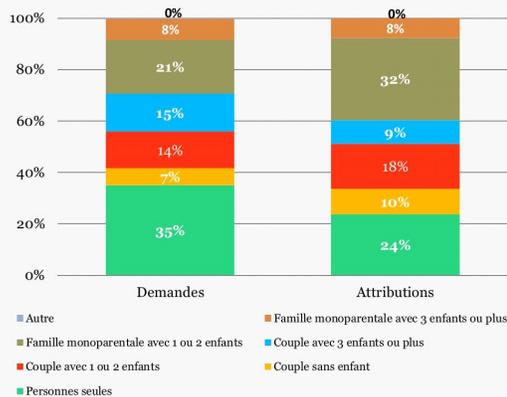
6,0 demandes pour une attribution

Ancienneté des demandes :

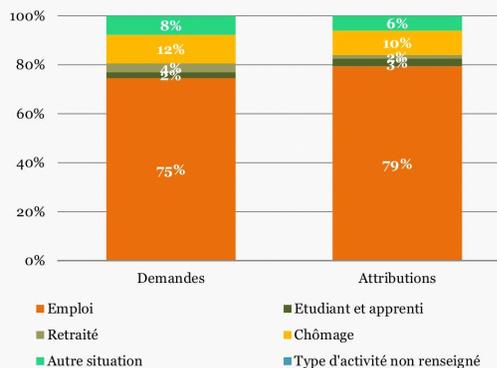
Moins de 1 an : 272 demandes, soit 35% en diminution de 26% sur un an

Plus de 3 ans : 208 demandes, soit 26% en diminution de 8% sur un an

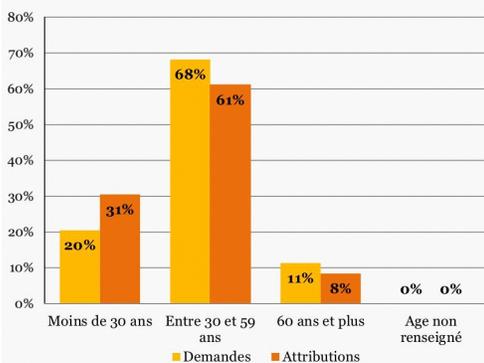
Structure familiale des ménages demandeurs et attributaires



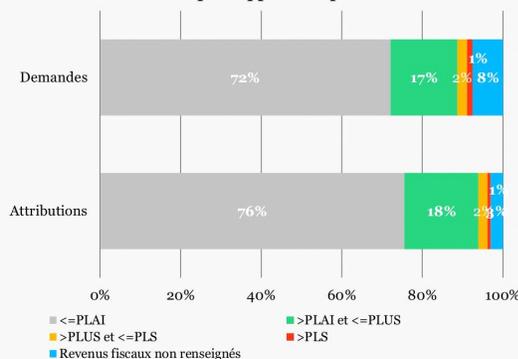
Catégories socio professionnelles des demandeurs et attributaires



Âge des demandeurs et attributaires



Ressources des ménages demandeurs et attributaires par rapport aux plafonds HLM



Source : Socle DRHIL2022

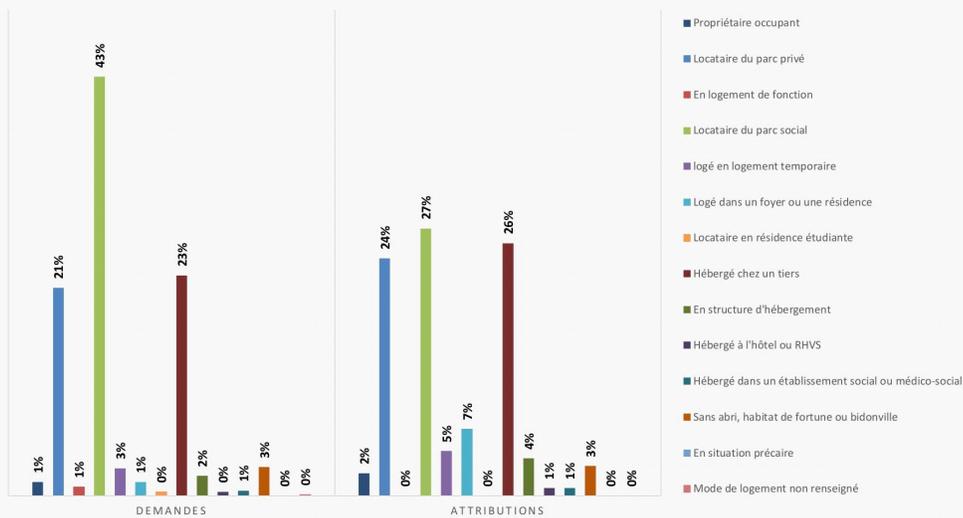
Les demandes et les attributions locatives sociales

Nombre de demandes de mutation actives au 31/12/2022 : 339 demandes, soit 43% des demandes sur la commune

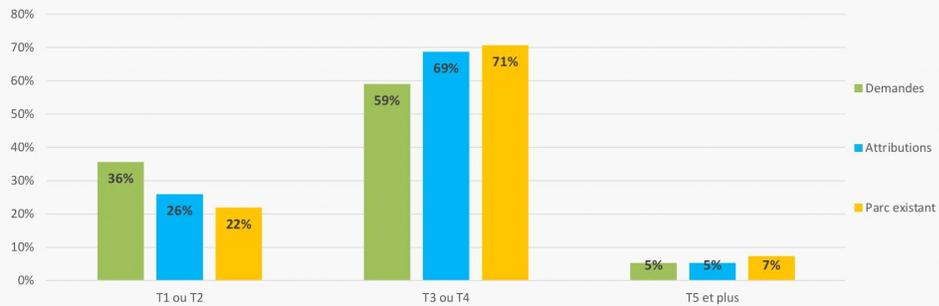
Nombre de demandes de mutation satisfaites en 2022 : 36 attributions, soit 27% des attributions sur la commune

Tension de la demande de mutation : 9,4 demandes pour une attribution

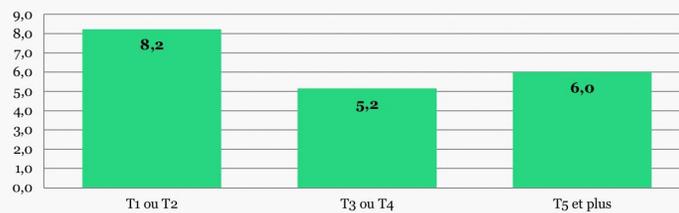
SITUATION DU LOGEMENT ACTUEL DES DEMANDEURS



Répartition des typologies de logements dans les demandes, les attributions et le parc existant de logements sociaux



Tension de la demande de logement social par rapport aux attributions



Source : Socle DRIHL 2022

Notice

Sources des données renseignées

INSEE : 2019 (en vigueur au 1er janvier 2022)

Inventaire des logements locatifs sociaux en
application de l'art.55 de la loi SRU : 01/01/2022

Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) : 01/01/2022

Solce DRIHL - Système National d'Enregistrement (SNE) : 2022

Bilan Accord Collectif départemental de l'Essonne : 0

Analyse des niveaux de loyer des logements locatifs sociaux

Les loyers issus du RPLS ont été analysés selon la grille définie par l'Observatoire du Logement Social d'Île-de-France. Le calcul s'appuie sur les loyers mensuels plafonds en vigueur au 1er janvier 2015 sur Cœur d'Essonne Agglomération, augmentés de 10%.

Ce correctif de 10% est appliqué :

- D'une part, pour faire correspondre les prix mensuels au m² de surface utile utilisés pour le calcul des loyers plafonds, avec les prix mensuels au m² de surface habitable ;
- D'autre part, pour tenir compte des majorations de loyers autorisées par le coefficient de structure, ou des surcoûts induits par des travaux d'isolation coûteux, ou encore par un foncier plus cher lorsque le logement est bien localisé.

Pour la catégorie PLUS, un correctif de 10% a été ajouté pour tenir compte des majorations possibles à hauteur de 20%. Faute de connaître précisément le nombre de logements majorés, cette hausse est limitée à 10%

Ainsi, les loyers mensuels supérieurs à 7,62€/m² sont assimilables aux loyers PLS, les loyers compris entre 6,17€ et 7,62€/m² sont assimilables aux loyers PLUS, les loyers inférieurs à 6,17€/m² sont assimilables aux loyers PLAI.Les loyers inférieurs à 5,5€/m² correspondent approximativement aux loyers permettant de loger les ménages ayant des revenus similaires au premier quartile de la demande régionale (10 993 euros par an et par UC en 2022).

* Dans RPLS, Les logements sociaux dont les loyers sont non renseignés correspondent soit à un logement proposé à la location mais vacant, vide, logement pris en charge par une association ou un logement occupé avec ou sans contrepartie financière.

Plafonds de ressources HLM

Type de ménages	Plafonds de ressources 2022		PLAI		PLUS		PLS	
	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes
Une personne seule	13 378 €	13 378 €	24 316 €	24 316 €	31 611 €	31 611 €		
2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	21 805 €	21 805 €	36 341 €	36 341 €	47 243 €	47 243 €		
3 personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	28 582 €	26 210 €	47 639 €	43 684 €	61 931 €	56 789 €		
4 personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	31 287 €	28 779 €	56 878 €	52 326 €	73 941 €	68 024 €		
5 personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	37 218 €	34 071 €	67 672 €	61 944 €	87 974 €	80 527 €		
6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap	41 884 €	38 339 €	76 149 €	69 707 €	98 994 €	90 619 €		
Personne supplémentaire	+ 4 666 €	+ 4 270 €	+ 8 486 €	+ 7 767 €	+ 11 032 €	+ 10 097 €		

Arrêté du 27 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Ancienneté des demandes de logements locatifs sociaux

Le nombre de demandes ayant moins d'un an d'ancienneté correspond aux demandes enregistrées au cours de l'année et qui n'ont pas été suivies d'attribution au cours de la même année.

Le délai de 3 ans correspond au délai anormalement long pour l'attribution d'un logement social en Essonne.

Ménages reconnus prioritaires

Les ménages prioritaires regroupent :

- les ménages reconnus DALO

- les ménages labellisés par l'Etat, les SIAO ou par une commission partenariale comme prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (dont les ménages hébergés en structure d'hébergement, à l'hôtel ou en logement temporaire, ainsi que les ménages reconnus prioritaires au titre des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou des accords collectifs départementaux)

L'information relative aux ménages labellisés prioritaires est saisie dans SYPLO ("score de priorité" >0)

OBSERVATOIRE DU PARC SOCIAL



Morsang-sur-Orge

Edition 2022

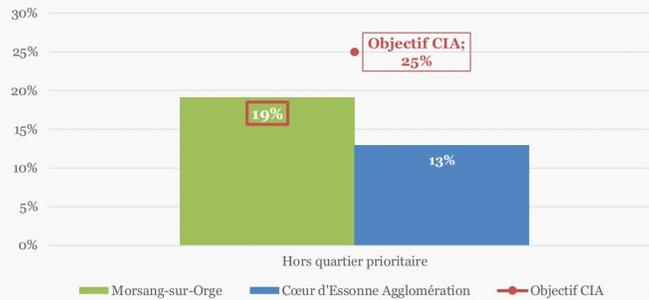
Les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution

1er quartile de la demande logement social en Île-de-France en 2022 : 10 993 C par unité de consommation et par an

Part et volume des attributions suivies de baux signés consacrées aux ménages du 1er quartile de la demande

Morsang-sur-Orge	19,1%	25
En quartier prioritaire :	/	0
Hors quartier prioritaire :	19,1%	25
Localisation NR	0%	0

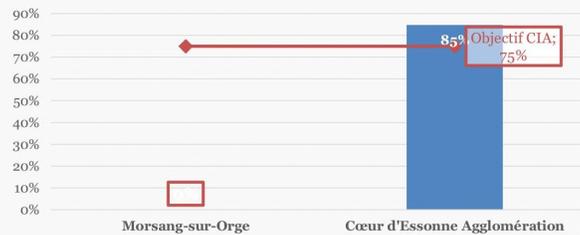
Part des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile sur la commune et Coeur d'Essonne Agglomération



Part et volume des propositions d'attributions aux ménages des trois autres quartiles de la demande

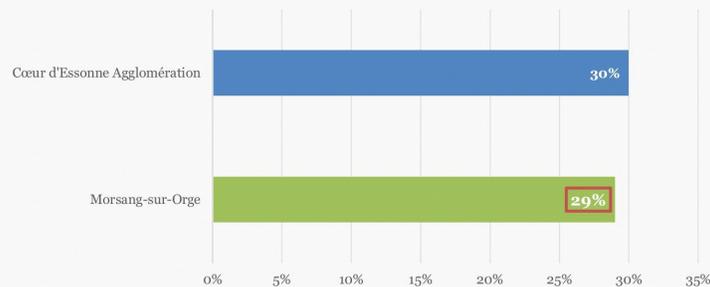
Morsang-sur-Orge	80,9%	106
En quartier prioritaire :	/	0
Hors quartier prioritaire :	80,9%	106
Localisation NR	0%	0

Part des attributions en QPV aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 sur la commune et Coeur d'Essonne Agglomération



Part des attributions consacrées aux ménages prioritaires sur la commune : 29%

Part des attributions aux ménages prioritaires sur la commune et sur Coeur d'Essonne Agglomération



Source : Socle DRIHL 2022

2.6. L'accueil des gens du voyage

6 ménages ont été recensés comme sédentarisés de longue date sur Morsang-sur-Orge.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) a été révisé et adopté en avril 2019 par arrêté préfectoral. Celui-ci fixe, pour la commune de Morsang-sur-Orge, l'obligation de présenter une aire d'accueil de 11 places minimum à destination des gens du voyage.

La commune avait identifié deux terrains potentiels pour accueillir un équipement destiné aux gens du voyage sur lesquels

l'agglomération, qui détient la compétence en matière de création et gestion d'aire d'accueil des gens du voyage, a lancé une étude de faisabilité technique et sociale comparative en décembre 2011.

L'étude a abouti au choix du terrain situé route du Bois Pommier. Le projet prévoit la réalisation de 6 logements adaptés (maisons de 39m² et emplacement caravanes) sur des parcelles de 260m².

Les terrains sont en cours d'acquisition pour mener à bien ce projet.

2.7. Les enjeux pour l'avenir

En 2014, le parc de logements était de 8 945 logements, dont 8 454 résidences principales, et le nombre d'habitants de 21 428, soit un taux de 2,53 personnes par logement.

En 2020, le nombre de résidences principales est passé à 8 117 et le nombre d'habitants à 20 149, soit un taux d'occupation de 2,48 personnes par logement.

En 2020, il y a plus de 300 résidences principales de moins qu'en 2014 à Morsang-sur-Orge. Cette diminution s'est traduite par une baisse de la croissance démographique de 3% sur la même période.

Le point mort³, sur cette période 2014-2020, est estimé à 718 soit 119 logements par an. En effet, le calcul de ce point mort indique que l'ensemble des logements qui ont été réalisés entre 2014 et 2020 ont permis d'accueillir de nouveaux habitants. On note ainsi un renouvellement du parc de logement plutôt marqué sur le territoire (+81 logements sur la période) mais d'un autre côté, l'augmentation conséquente du nombre de logements vacants et des résidences secondaires (+582 logements) explique la baisse de population sur la commune.

La perspective démographique envisagée à échéance 2030 par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France est de 24 300 habitants sur la commune. Cela représente une croissance de la population de 2% par an.

Les perspectives de construction de logements peuvent être envisagées selon deux hypothèses :

- Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise à l'avenir à 2.46 personnes par ménage. La construction de 119 logements par an sera nécessaire pour maintenir les habitants sur la commune.

- Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement baisse légèrement pour atteindre environ 2,35 personnes par logement en 2030. Il faudra compter plus de 120 logements par an pour maintenir la population déjà présente et accueillir de nouveaux habitants. Cela, soit grâce à la construction de logements neufs soit par le renouvellement du parc, notamment par l'utilisation du parc de logements vacants.

Afin de permettre la croissance démographique envisagée, il convient de prévoir la réalisation de minimum 119 logements par an selon les différentes hypothèses d'évolution du nombre de personnes par logement :

- 119 logements par an dans l'hypothèse d'une stabilisation du nombre moyen de personnes par logement.

- Plus de 120 logements par an dans l'hypothèse d'une légère baisse du nombre moyen de personnes par logement, qui engendre une hausse du besoin en logement.

³ Le point mort est un calcul théorique permettant d'apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le

deserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

3. Les activités économiques

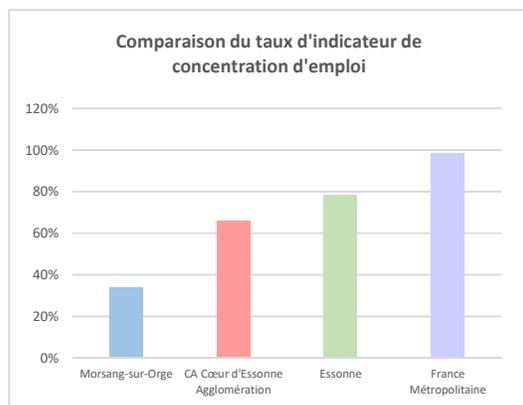
3.1. Le nombre d'emplois

Au total, il est recensé 2 944 emplois au sein de la commune en 2020 (donnée INSEE).

L'indicateur de concentration d'emplois (34%) indique qu'il existe plus de 3 emplois à Morsang-sur-Orge pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emplois est bas et est assimilé aux communes dites « résidentielles ». Pour autant, celui-ci a légèrement progressé depuis 2009 où il était de 28,6.

En revanche, si l'indicateur de concentration d'emplois a légèrement augmenté entre 2009 et 2020, ce phénomène s'explique à la fois par une augmentation du nombre d'emplois (+ 172 sur la période) et par une baisse du nombre d'actifs occupés résidant à Morsang-sur-Orge (- 1 047).

	2009	2020
Nombre d'emplois dans la commune	2 772	2 944
Actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi	9 700	8 653
Indicateur de concentration d'emploi (%)	28,6	34

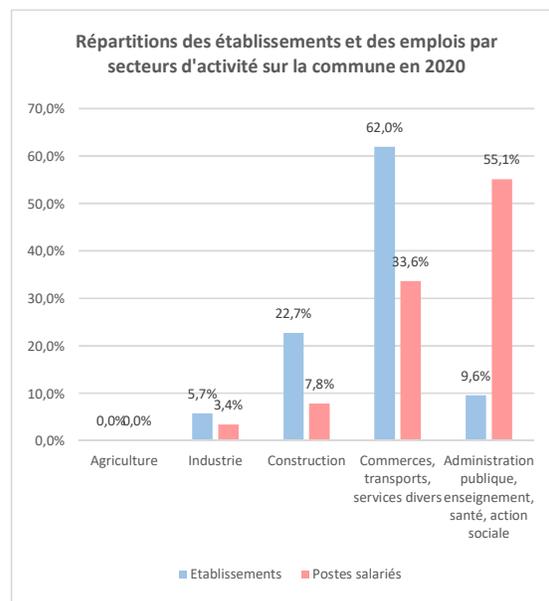


Source : INSEE, RP2020

3.2. Les secteurs d'activités

Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente près de 8 établissements économiques sur 10 (71,5%) implantés sur le territoire de Morsang-sur-Orge et plus de 8 emplois salariés sur 10 (88,8%). En termes de nombre d'établissements économiques, c'est le secteur des services, commerces et transports qui est le plus présent (62%). En revanche, l'administration publique et la santé sont plus pourvoyeuses d'emplois (55,1% des postes salariés).

Le secteur de la construction représente 22,7% des établissements pour 7,8% des postes salariés. Le secteur de l'industrie est le moins représenté avec 5,7% des établissements et 3,4% des postes salariés.



Source : INSEE, RP 2020

La répartition des établissements économiques de Morsang-sur-Orge est très proche de celle à l'échelle du département. En revanche, quelques spécificités ressortent en termes d'emplois, à savoir :

- Un poids important du secteur de l'administration publique, santé (55,1% des postes salariés à l'échelle de Morsang-sur-Orge contre 33,3% à l'échelle de l'Essonne), et, dans une moindre mesure, du secteur de la construction (7,8% des postes salariés sur Morsang-sur-Orge, 6,2% à l'échelle du département).

- A l'inverse, les services représentent moins d'emplois à Morsang (33,6%), comparés à la moyenne départementale (50,8%). De la même manière l'industrie représente seulement 3,4% des postes salariés de la ville contre 9,6% des postes salariés à l'échelle du département.

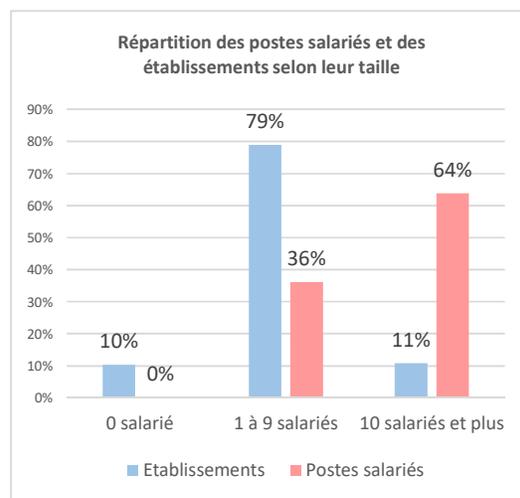
3.3. Le tissu économique

Le tissu économique de la ville se compose principalement de petites structures. 89% des établissements économiques de la commune sont composés de moins de 10 salariés dont la plupart n'ont qu'entre 1 et 9 salariés (79%). Ces établissements accueillent près d'un tiers des emplois salariés à Morsang-sur-Orge (36%).

Les établissements 10 salariés et plus ne représentent que 11% des établissements implantés sur le territoire communal. Cependant ils sont à l'origine de plus de la moitié des emplois salariés (64%).

Parmi les plus gros employeurs de la commune nous distinguons :

- Plusieurs entreprises tels que Essauto Diffusion (enseigne Citroën), situé Route de Corbeil, ou encore Flotin (Intermarché), avenue du Commandant Barre ;
- Des administrations publiques ou équipements publics.



Source : INSEE

3.4. Les parcs d'activités

Les activités sont traditionnellement dispersées au sein du tissu urbain de Morsang-sur-Orge et il n'y a pas de véritable zone d'activités en tant que telle. Pour autant, deux polarités, qui concentrent plusieurs importantes activités économiques, peuvent être identifiées. Il s'agit de la petite zone d'activités le long de l'avenue du Commandant Barré et de la route de Corbeil et ses abords.

- **La zone économique du Buisson** : située le long de l'avenue du Commandant Barre, en limite avec la commune de Viry-Chatillon, cette zone d'activité bénéficie de la proximité de l'autoroute A6, accessible via l'échangeur au bout de l'avenue du Commandant Barre. Elle bénéficie également, depuis peu, de la proximité d'une station de tram. Elle s'étend sur environ 7 hectares et accueille principalement des activités liées à la construction.

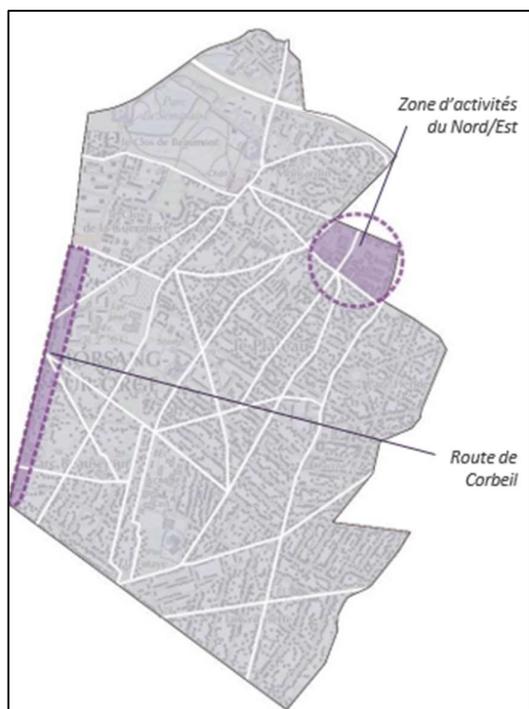
Les moyennes et grandes surfaces alimentaires Lidl et Intermarché y sont également implantées le long de l'avenue du Commandant Barré.



- **La route de Corbeil et ses abords** : cette avenue, située à la limite entre les villes de Morsang-sur-Orge et Villemoisson-sur-Orge, constitue un axe le long duquel plusieurs activités se sont développées. Il s'agit pour l'essentiel de commerces, d'activités du secteur automobile (garages, concessionnaires, etc.) ainsi que de services.



Localisation des principales zones d'activités :



La route de Corbeil, classée en Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), fait l'objet d'une étude urbaine. En effet, la route de Corbeil a été identifiée à la fois comme l'un des derniers gisements de foncier mobilisable à Morsang-sur-Orge pour construire de nouveaux programmes immobiliers et comme un secteur stratégique en termes de structuration de l'offre commerciale morsaintoise.

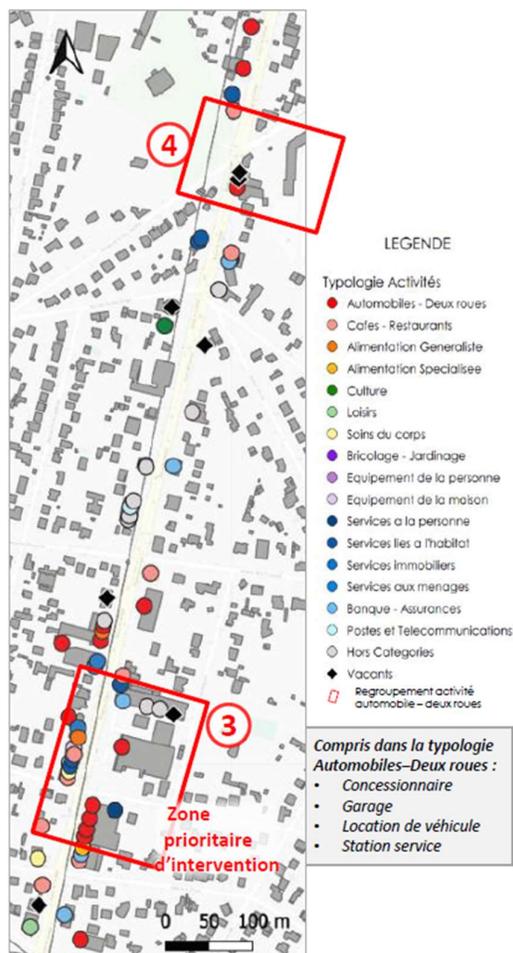
Cet axe d'entrée de ville se caractérise par :

- une circulation routière très dense ;
- des emprises importantes ;
- des bâtiments peu qualitatifs en R ou R+1, sans alignement ;
- des espaces de stationnement qui désorganisent la circulation ;
- un linéaire inadapté aux piétons ;
- des activités parfois localisées dans des locaux d'habitation (ateliers) ;
- une vacance assez élevée (12%) ;
- un linéaire marchand discontinu ;
- un bâti hétérogène très variable entre neuf et très dégradé, des enseignes et façades bas de gamme.

Son réaménagement constitue un enjeu majeur pour la commune dans les années à venir.

3.5. Le commerce

La route de Corbeil, un tissu commercial disparate et peu qualitatif



Source : Cœur d'Essonne Agglomération, SEMAEST, Préfiguration de la stratégie foncière et outil de portage foncier commercial

Cœur d'Essonne Agglomération a initié une étude stratégique sur le commerce, menée par le bureau d'études Intencité en 2023.

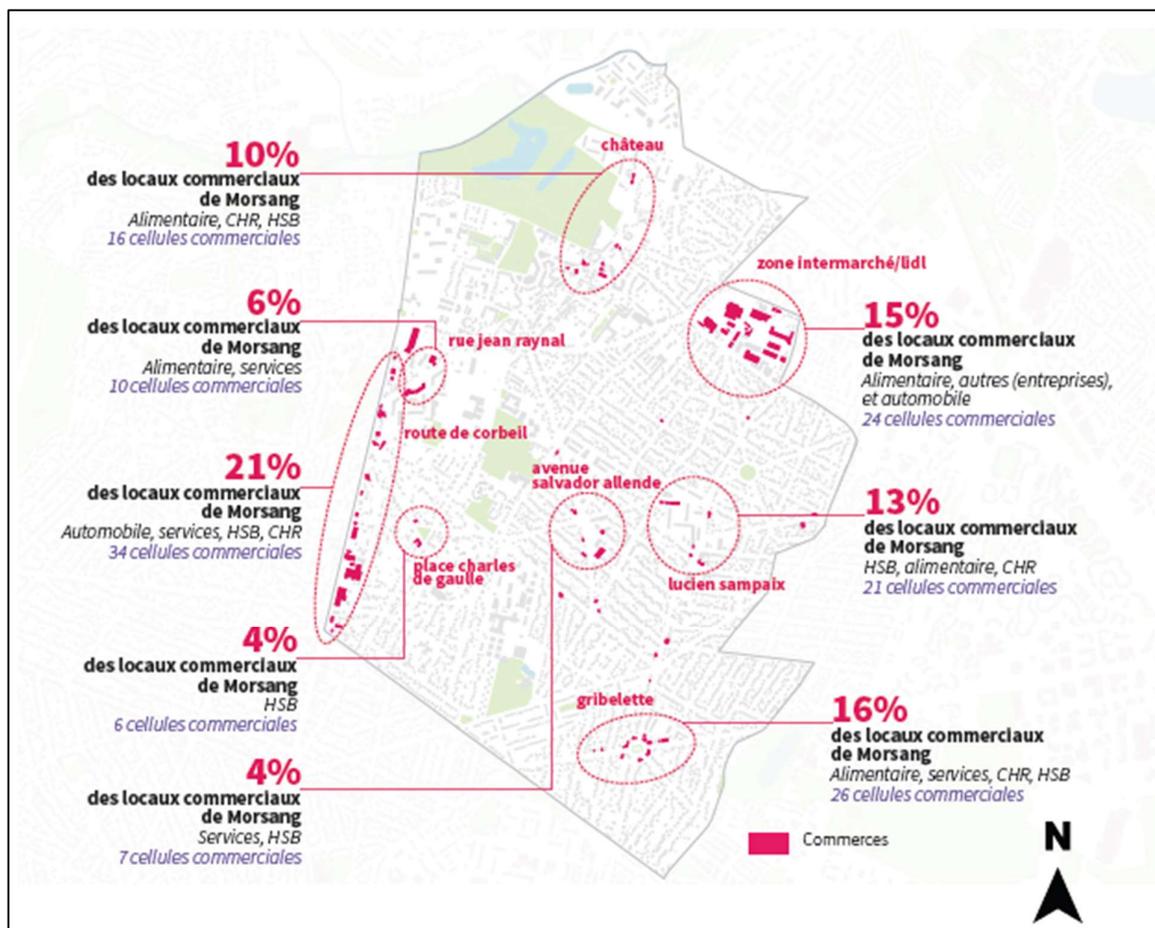
Cette étude permet d'avoir un diagnostic précis et récent du tissu commercial morsainois. Quelques chiffres clés sont repris ci-après :

- 159 locaux commerciaux dont 34 situés route de Corbeil (21%) ;
- 1 commerce pour 129 habitants à Morsang-sur-Orge, contre 1 commerce pour 132 habitants en moyenne dans les villes de taille et organisation comparables.

La commune se caractérise par une **absence de centralité identifiable**. Néanmoins, l'offre commerciale communale est dense et multipolaire, organisée autour de **8 pôles** :

- **Le Château et le vieux Bourg** : quelques commerces en face du Château, place Jean Ferrat et en rez-de-chaussée d'une résidence (boulangerie, pharmacie, tabac presse, etc.) rue de Savigny
- **Le centre commercial Louise Michel** : centre commercial composé d'une moyenne surface alimentaire et de quelques commerces de proximité (fleuriste, pharmacie, etc.), 8 locaux commerciaux au total. Ce centre commercial compte 3 locaux vacants, avec des grandes surfaces. Il se caractérise par un bâti en bon état, mais des façades sans entretien.
- **La rue Lucien Sampaix** : quelques commerces en rez-de-chaussée de la résidence avec notamment des petites surfaces alimentaires, boulangerie, pharmacie, banque, etc. Cette polarité inclut également le marché de la Forêt

- qui a lieu deux fois par une semaine. Le marché propose une offre de qualité, mais un lieu vieillissant ;
- **La place Charles-De-Gaulle** : quelques commerces le long de l'avenue Marthe (coiffure, pharmacie, etc.)
 - **La place Aimé et Marie Geoffroy/ Gribellette** : plusieurs commerces place Aimé et Marie Geoffroy ainsi que le long de du boulevard de la Gribellette (commerces de bouche, services, pharmacie, bar tabac, etc.) ;
 - **Avenue Salvador Allende** : 7 cellules commerciales y sont présentes, ainsi que des services comme la Poste ;
 - **Route de Corbeil** : une offre commerciale nombreuse et plus hétérogène où commerces de proximité (boulangerie, etc.), services (banques, assurances, etc.), garages, restauration ou encore commerces plus spécifiques (mobilier, etc.) se sont implantés.
 - **Zone d'activités du Buisson** qui accueille notamment deux grandes surfaces alimentaires, à savoir un Intermarché et un Lidl.

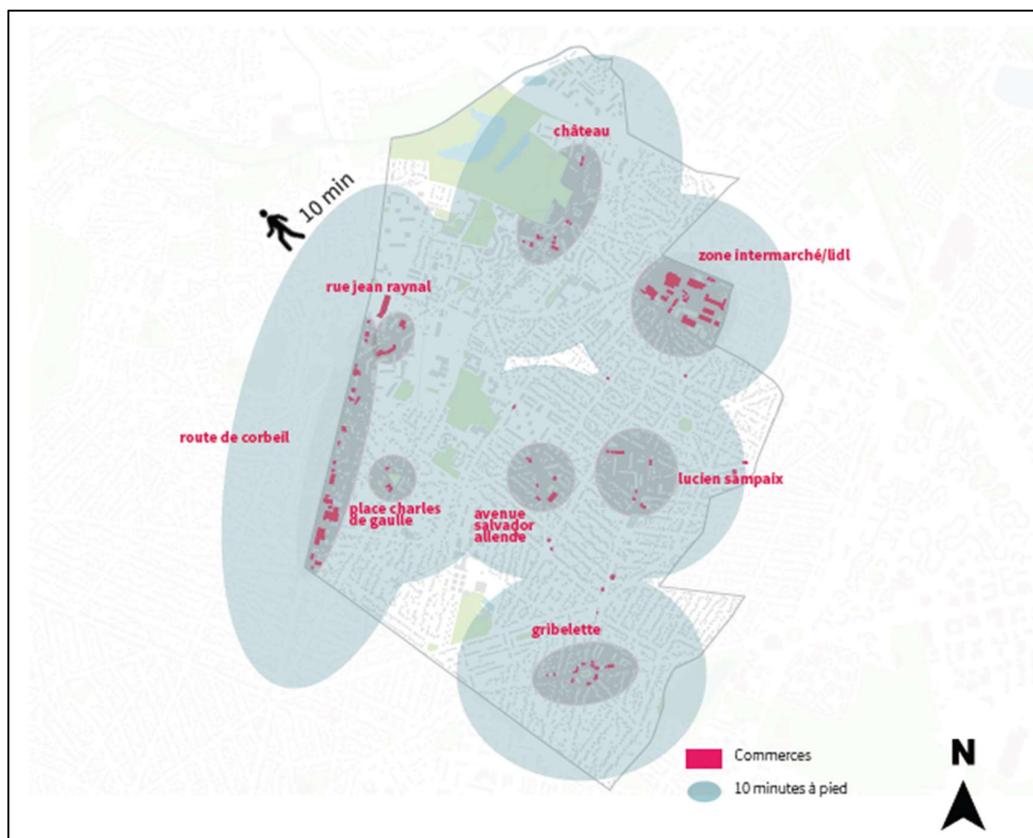


Source : Intencité, Les différentes polarités commerciales de Morsang, 2022

La répartition des pôles sur la commune de Morsang-sur-Orge permet d'atteindre une grande majorité des habitants. Ils peuvent se rendre dans une polarité en moins de 10 minutes à pied. Cette proximité permet de répondre à leur besoin de tous les jours.

Le diagnostic réalisé par Intencité a mis en évidence les atouts/faiblesses suivants :

- Une armature commerciale répondant à la structure du territoire ;
 - Une offre déjà dense, inscrite dans un environnement important ;
 - Une absence de centralité réellement constituée, à renforcer pour la qualité de vie ;
- Un marché efficace, qualitatif se démarquant à l'échelle de sa chalandise ;
 - Un attracteur autour du château restant à valoriser, notamment par l'offre présente autour ;
 - Des locomotives commerciales réparties sur l'ensemble des pôles, forçant les habitants à devoir se rendre sur plusieurs polarités de la commune pour effectuer des achats de tous les jours ;
 - Des attentes exprimées autour des nouvelles tendances et d'une diversification de l'offre ;
 - Une attente exprimée pour la mise en place d'une dynamique collective.



Source : Intencité, *Le quadrillage commercial de Morsang*, 2022

Des ateliers de co-élaboration ont été menés dans le cadre de ce diagnostic commercial et ont permis de formuler une stratégie commerciale dont certaines actions ou intentions méritent d'être reprises dans le Plan Local d'Urbanisme, voire de trouver une traduction règlementaire lorsque cela est possible.

Deux échelles d'intervention ont été identifiées :

- Des actions à mettre en place à l'échelle de la commune ;
- Des actions à mettre en place à l'échelle des 3 sites prioritaires identifiés, à savoir : le Château, le Marché de la Forêt et l'ancien Darty.

Ces actions s'articulent autour de 3 thématiques :

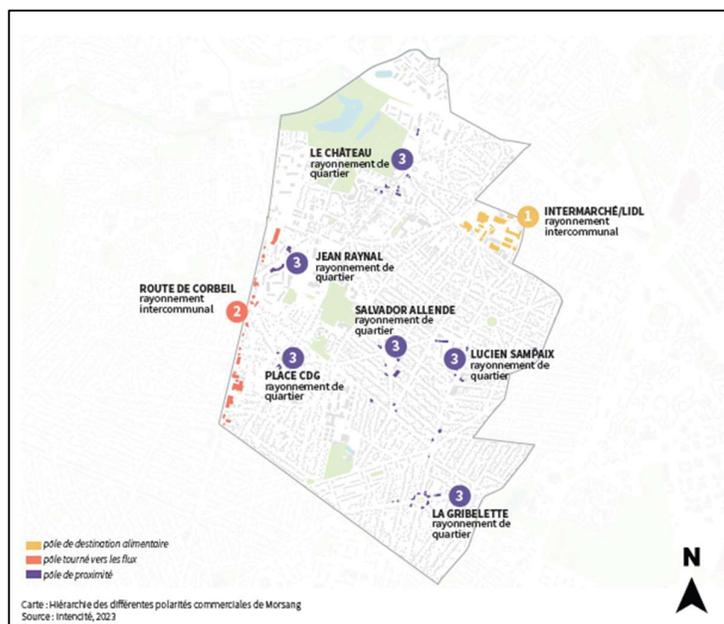
- Mailler au plus près des habitants : ancrer la transformation de l'ensemble des polarités de la commune pour répondre aux besoins des habitants ;
- Connecter les atouts : une ville structurée et reliée du Parc du Château jusqu'à l'avenue de la Gribellette ;
- Accompagner et communiquer.

Seules sont reprises ci-après les intentions qui peuvent trouver une traduction dans le PLU.

3.5.1. Un plan de marchandisage clair pour la ville

Pour s'affirmer à l'échelle intercommunale, Morsang-sur-Orge doit disposer de lieux à l'identité affirmée afin de répondre aux besoins recherchés par les habitants :

- **Intermarché/Lidl** : identifié comme pôle de destination alimentaire. Les typologies à renforcer sont les suivantes : équipement de la maison, loisirs et restauration ;
- **Route de Corbeil** : pôle tourné vers les flux. La morphologie urbaine invite à l'installation de commerces ayant vocation à capter les flux routiers de la route de Corbeil ;
- **Pôles de proximité** : dans ces pôles, doivent être privilégiées et renforcées les 10 fonctions clefs de la proximité (restaurant, offre médicale, offre alimentaire, boulangerie, boucherie, lieu de sociabilité, poste, coiffeur, tabac/presse).



3.5.2. Conforter la structure commerciale

Enjeux :

- Maintenir une armature commerciale équilibrée à l'échelle de la ville ;
- Eviter le développement de nouveaux commerces dans le diffus.

Evolution :

- Utiliser le droit de préemption commercial comme outil de suivi des mutations commerciales pour conserver les polarités commerciales existantes ;
- Conforter les polarités commerciales existantes par le déploiement d'une stratégie au sein de chaque polarité ;
- Améliorer la visibilité des commerces en réformant le règlement local de publicité.

3.5.3. Assurer un suivi de l'évolution commerciale de chaque polarité de la commune

Enjeux :

- Suivre l'évolution des polarités commerciales ;

- Favoriser l'installation de certains commerces venant compléter l'offre présente ;
- Eviter d'avoir une offre commerciale qui se développe en dehors de polarités déjà existantes.

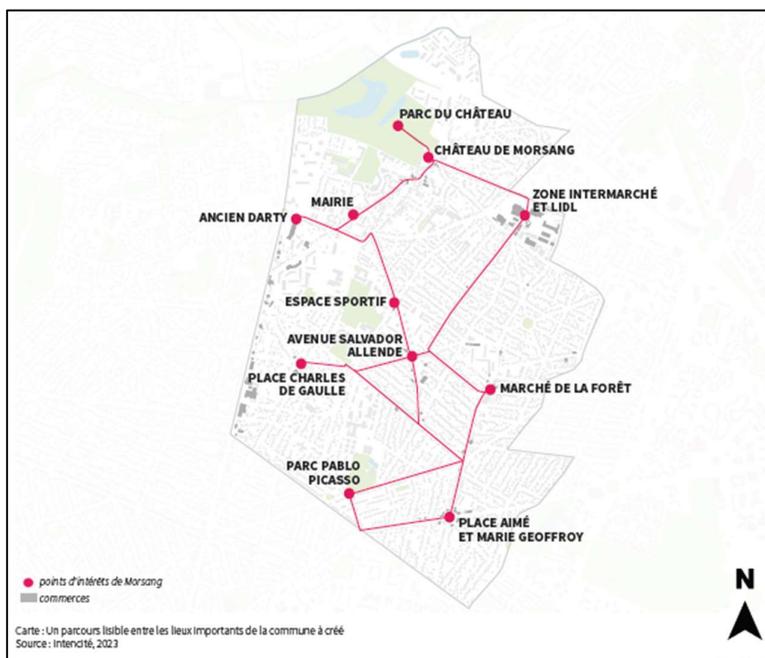
Evolution :

- Réaliser un suivi individuel de chaque polarité ainsi qu'un suivi des données commerces pour suivre les évolutions des commerces présents (installation/départ).

3.5.4. Créer un parcours lisible et visible entre les hauts-lieux morsainois

Enjeux :

- **Baliser le centre-ville** : travailler sur la signalétique urbaine afin de créer un parcours actif favorisant les échanges entre lieux et valorisant la découverte des commerces morsainois ;
- **Animer le parcours** par la découverte des points d'intérêt de Morsang : le secteur du parc et du Château peut être un support de la mise en valeur de l'histoire de la commune.



3.5.5. Faire du château de Morsang une destination identifiée

Constat :

- Un lieu important pour la commune en termes événementiels ;
- Une problématique liée au stationnement au niveau du château et des commerces ;
- Des polarités commerciales isolées.

Enjeux :

- Connecter les polarités commerciales au parc et au château ;
- Inscrire le château et le parc comme un lieu de sortie régulier ;
- Avoir un stationnement adapté sur les polarités commerciales, ainsi que le château.

Evolution :

- Changer le régime du stationnement ;
- Animer le site par l'organisation d'évènements sur le parc et le château ;
- **Mettre en place une offre commerciale adaptée à l'aspect événementiel du lieu : café, bar à thème, restauration.**



3.5.6. Un marché pour faire centralité

Afin d'affirmer le positionnement du marché sur le territoire communal, ses abords, ainsi que la halle doivent être davantage identifiés.

Les abords commerçants du marché, bénéficiant de la proximité de celui-ci, ont vocation à être renforcés en termes d'offre commerciale.

La halle du marché, locomotive importante, aspire à se développer pour assurer une réponse plus importante aux besoins des habitants.

Le marché de la Forêt a été intégré au périmètre de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération. L'objectif est de réaménager le secteur du marché afin de le rendre plus attractif et plus moderne dans son organisation.

Enjeux :

- **Conforter l'axe marchand autour du marché ;**
- **Bénéficier de l'attractivité du marché pour les commerces sédentaires ;**
- **Développer une centralité pour la commune ;**
- **Moderniser la halle du marché par la construction d'une nouvelle halle ;**
- **Travailler sur les espaces publics (paysagers, qualitatifs, sécurisés pour les piétons...).**

3.5.7. L'ancien site Darty

Cet espace vacant positionné en entrée de ville sur les flux de la route de Corbeil offre une réelle opportunité pour la commune.

Constat :

- Un espace au positionnement géographique favorable ;
- De nombreuses enseignes intéressées pour s'installer sur ce site ;
- Une des seules opportunités foncières pour l'implantation d'espaces commerciaux.

Enjeux :

- **Tirer un avantage d'un positionnement stratégique d'un espace aujourd'hui vacant ;**
- **Un projet particulièrement important pour la commune de Morsang-sur-Orge au vu de son envergure.**

Evolution :

- Déployer une offre commerçante moderne en complément de l'offre existante (commerces hybrides pouvant être pérenne sur cet espace) ;
- Une surface (10 000m²) permettant de développer une offre non traditionnelle (ressourcerie).

3.6. Les défis du PLU

Morsang-sur-Orge compte 2 944 emplois (INSEE, 2020) sur son territoire. Malgré une légère augmentation du nombre d'emplois entre 2013 et 2020, l'indice de concentration de l'emploi demeure très faible et inférieur à celui de Cœur d'Essonne Agglomération, de l'Essonne et de l'Ile-de-France.

Seules 14,7% des personnes habitant dans la commune y travaillent également, impliquant des trajets pendulaires journaliers, majoritairement effectués en voiture.

La préservation de l'emploi existant et la création de nouveaux emplois constituent donc un enjeu fort pour la commune, tant en termes de dynamisme économique que de sobriété énergétique.

Cette première analyse confirme le caractère très résidentiel de la commune de Morsang-sur-Orge.

Néanmoins, la qualité de vie dans une commune est également liée à la présence de

commerces et services adaptés aux besoins des habitants.

Morsang-sur-Orge se caractérise par une absence de centre-ville identifié et identifiable. Le tissu commercial, bien que dense, est fortement dispersé. 8 pôles sont ainsi identifiables, avec des enjeux très variés.

Cette dispersion présente un atout majeur, celle de faire de Morsang-sur-Orge une ville des courtes distances où chaque habitant peut accéder à des commerces en moins de 10 minutes à pied.

L'analyse du tissu économique morsainois et notamment du tissu commercial et de services met en évidence un certain nombre d'enjeux fondateurs pour le PLU.

Les principaux secteurs à enjeux du futur PLU présentent ainsi une problématique commerciale forte.

- > Développer l'attractivité économique de la ville et favoriser l'implantation d'entreprises aux abords des stations de tramway et le long de la route de Corbeil ;
- > Repenser une polarité de cœur de ville autour d'une nouvelle halle de marché ;
- > Affirmer la polarité constituée autour du Vieux Bourg, du Château et de son parc ;
- > Préserver l'offre commerciale en limitant l'implantation de nouveaux commerces en dehors des polarités identifiées ;
- > Réaménager la route de Corbeil et repenser l'offre commerciale en délocalisant les activités de type concessionnaires/garages automobiles et en privilégiant l'implantation de commerces plus qualitatifs et plus urbains ;
- > Tirer parti du départ de Darty pour retravailler l'entrée de ville et de centre-ville et développer une offre commerciale adaptée.

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. L'évolution urbaine de Morsang-sur-Orge

1.1. L'histoire de la commune

La première mention du nom de la commune apparaît en 1159 sous le nom de Murcinctus, qui signifie « ceint de murs ». Offert en 980 à l'abbaye de Saint-Magloire de Paris par Hugues Capet. Le hameau accueillera alors pendant 500 ans une activité essentiellement monastique, dont il reste aujourd'hui une maison du XVI^{ème} siècle (située à l'angle des rues Marceau et Jean Raynal, dans une cour accessible par un porche en pierre), qui devait être la demeure des religieux administrateurs du domaine, et une chapelle dédiée à Saint-Jean, localisée sur l'ancien oratoire, annexe de Sainte Geneviève.

Au 18^{ème} siècle, le Plan d'intendance révèle trois sites d'implantation d'habitations. Le premier se situe sur l'actuelle rue Marceau, le long des limites du château. Le deuxième entre la place des Trois Martyrs et la rue Paillard, et le troisième groupé le long de la rue de la Ferme. Ces lieux d'habitation étaient reliés par deux rues, la rue Paillard et la rue de la Ferme.

A la fin du 18^{ème} siècle, la rue Jean Raynal est tracée jusqu'à la route de Corbeil. L'organisation du village est alors encore fortement liée à l'activité agricole, et notamment à la culture de la vigne, localisée sur les coteaux et en limite de la forêt.

Au 19^{ème} siècle, des maisons bourgeoises sont édifiées le long des rues Paillard, Marceau et de la Ferme. Le village s'organise progressivement sous la forme d'un village rue, avec une structure linéaire et continue. Deux écoles y sont implantées dès le milieu du 19^{ème} siècle.

C'est à partir du début du 20^{ème} siècle que la ville va connaître un développement urbain important. La forêt va progressivement laisser la place à des lotissements pavillonnaires, entre 1899 et 1939. Le tracé des chemins

d'exploitation sera conservé, ce qui donne aujourd'hui cet aspect très géométrique et très organisé à la trame viaire communale. En 1946, la commune compte 3 000 habitants.

Durant la seconde moitié du 20^{ème} siècle, le développement de la commune sera important en termes de population, passant de 8 600 habitants en 1966 à plus de 20 000 en 1975. Cette augmentation s'explique par la poursuite des constructions de pavillons au sein des lotissements et par la réalisation d'ensembles collectifs, notamment entre 1962 et 1975.

Aujourd'hui, la commune poursuit son développement par des opérations essentiellement de renouvellement urbain, notamment dans son cœur de ville ou sur ses abords immédiats.



Place du Château



La Mairie et les écoles



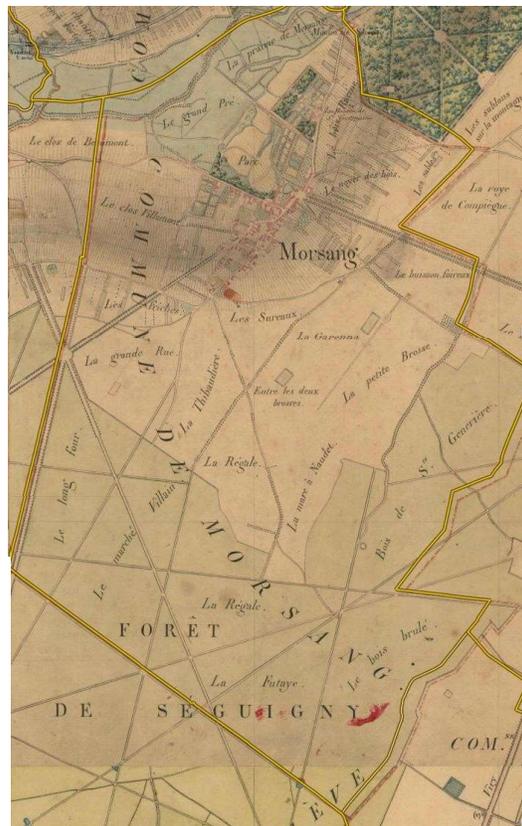
La rue Jean Reynal

1.2. Une urbanisation datant principalement du 20^{ème} siècle

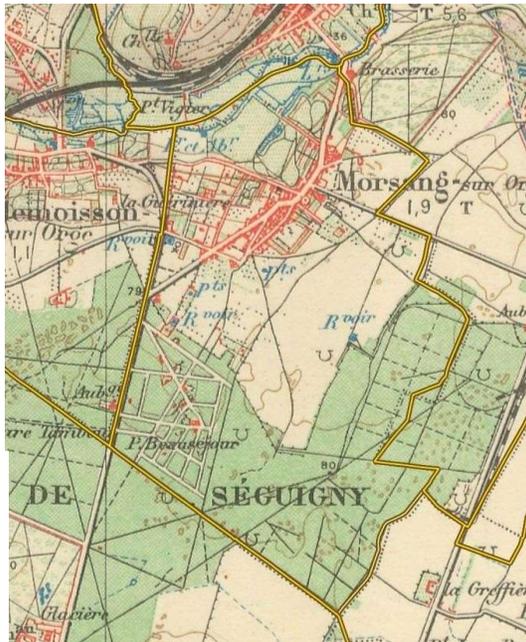
Au 18^{ème} siècle, le village de Morsang-sur-Orge, encore peu développé, s'organise au carrefour des rues Jean Reynal et Marceau, sur les coteaux. La forêt occupe alors la majeure partie du territoire communal.



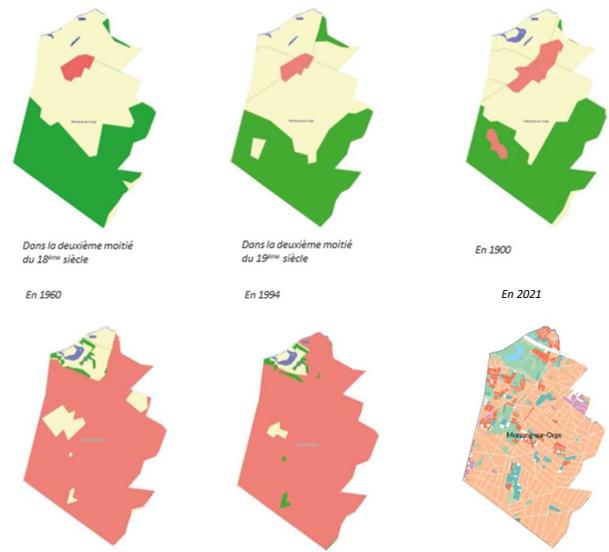
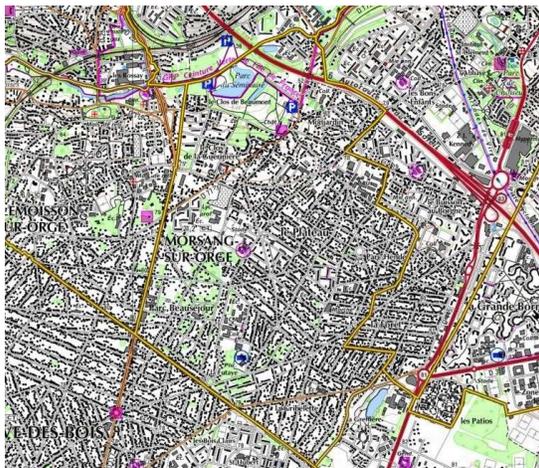
C'est au 19^{ème} siècle que le village se développe au sud du château d'abord sous la forme d'un village rue, longeant les actuelles rues Paillard et de la Ferme. La rue Jean Reynal et l'avenue du commandant Barre voient leurs tracées naître, tout comme les chemins d'exploitation forestière qui préfigurent la trame viaire des futurs lotissements.



Aux prémices du 20^{ème} siècle, le village se développe principalement vers l'ouest. Au sud-est de la commune apparaît alors le début de la réalisation du lotissement « Parc Beauséjour ». Il s'agit du premier à sortir de terre sur le territoire communal, en lieu et place de la forêt de Séquigny.



Pour finir, à la fin du 20^{ème} siècle, le territoire communal est presque entièrement bâti, à l'exception de sa partie nord-est occupée par le parc du Château de Morsang. Les limites de la ville deviennent plus difficiles à appréhender, notamment avec les communes voisines de Sainte-Geneviève-des-Bois et de Villemoisson-sur-Orge, du fait d'une continuité urbaine très marquée et de la similitude des formes urbaines.



Source : IAURIF

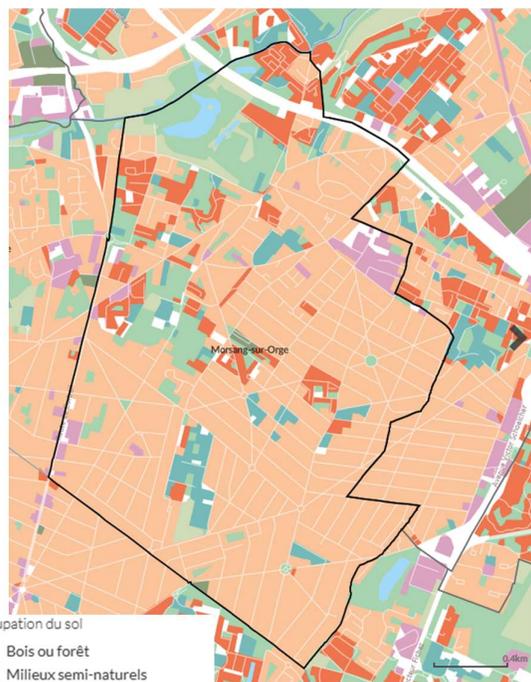
L'urbanisation de la commune a été très rapide et s'est concentrée surtout sur la durée du 20^{ème} siècle. Les cartes ci-dessus, de l'IAURIF, montrent qu'en moins de 60 ans, le village rural et forestier de Morsang-sur-Orge s'est transformé en une commune résidentielle de plus de 20 000 habitants.

La dernière carte, ci-dessus, datant de 2023, montre que malgré son caractère presque entièrement urbanisé, la commune a su conserver un cadre de vie végétalisé grâce aux nombreux espaces verts présent au sein du tissu urbain.

1.3. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon le portail de l'artificialisation, l'urbanisation de Morsang-sur-Orge s'est faite principalement par le renouvellement puisqu'entre 2011 et 2022, sur les 12 300 m² de nouvelles surfaces consommées, aucun espaces naturels, agricoles ou forestiers n'a été consommé. Sur la période, l'urbanisation a été principalement à destination de l'habitat.

Cette très faible consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers s'explique par la quasi-totalité de la commune qui est déjà urbanisée et le fait que les espaces identifiés ne sont autres que les parcs publics, notamment le parc du château et le parc Pablo Picasso. Le maintien de ses espaces sur la commune joue donc un rôle important dans la qualité du cadre de vie de Morsang-sur-Orge.

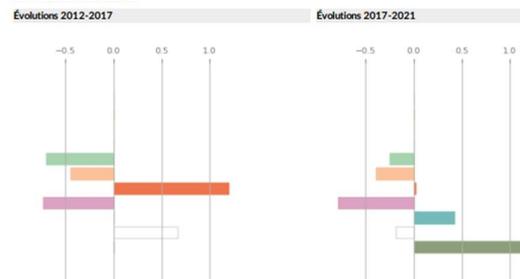


Source : IAURIF

Bilan de l'occupation du sol

Morsang-sur-Orge Type d'occupation du sol	Surfaces en hectares		
	2012	2017	2021
Bois et forêts	9.89	9.89	9.89
Milieux semi-naturels	0.0	0.0	0.0
Espaces agricoles	0.0	0.0	0.0
Eau	4.47	4.47	4.47
Total espaces naturels agricoles et forestiers	14.37	14.37	14.37
Espace ouverts artificialisés	48.69	47.99	47.74
Habitat individuel	296.87	296.42	296.03
Habitat collectif	34.76	35.96	35.98
Activités	11.97	11.24	10.45
Équipements	20.34	20.34	20.76
Transport	11.64	12.31	12.12
Carrières, décharges et chantiers	0.0	0.0	1.17
Total espaces artificialisés	424.26	424.26	424.26
Total communal	438.63	438.63	438.63

Évolutions en hectares



Source : IAURIF

1.4. Les formes urbaines du territoire communal



Tissus urbains

Tissus Urbains Franciliens (2017)

- Habitat villageois
- Lotissements continus
- Lotissements discontinus
- Habitat individuel hétérogène
- Habitat collectif discontinu
- Immeuble ancien bas (type bourg)
- Immeuble ancien moyen (type centre-ville et faubourg)
- Immeuble ancien haut (type Haussmanien et assimilé)
- Immeuble urbain récent
- Immeuble urbain haut récent
- Immeuble bas hétérogène
- Immeuble moyen hétérogène
- Immeuble haut hétérogène
- Immeuble très hétérogène
- Immeuble de grande hauteur
- Activités discontinues
- Équipements
- Aéroports
- Grandes propriétés
- Chantiers
- Espaces ouverts

Source IAURIF

1.4.1. Le bâti du centre bourg

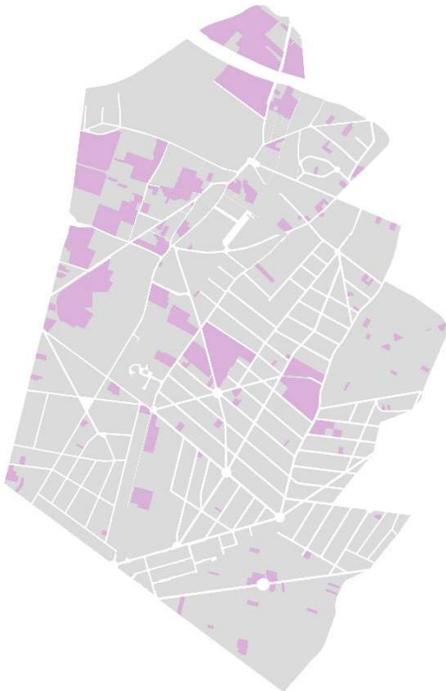


Le bâti du centre bourg porte l'héritage historique de la commune, notamment aux abords des voies proche du château de Morsang. La rue de la Ferme et la rue Jean Raynal se caractérisent particulièrement par un bâti linéaire par rapport aux voies formant un front bâti important au cœur du bourg.

Les formes urbaines sont ici relativement denses avec des parcelles petites et parfois totalement occupées par le bâti. Majoritairement composé de maisons individuelles mitoyennes, le centre-bourg possède tout de même une faible hauteur en se limitant à du R+1.

Le bâti du centre-bourg représente l'identité et l'histoire de la commune et participe activement à la qualité de vie sur la commune.

1.4.2. L'habitat collectif discontinu



En développement depuis les années 1990, l'habitat collectif se concentre plutôt au nord-ouest de la commune. On le retrouve également de façon discontinue et dispersés aléatoirement sur le reste du territoire communal.

L'habitat collectif, notamment dans le centre bourg, permet aujourd'hui de répondre à un besoin en logement tout en ayant une gestion économique de l'espace.

Selon son emplacement sur le territoire, l'habitat collectif ne présente pas les mêmes formes urbaines. L'habitat collectif de centre bourg garde une hauteur mesurée, ne dépassant pas 12 mètres, et il est implanté le long de voies ou en léger retrait. Cette forme urbaine est appelée à se développer dans les années à venir du fait de la raréfaction du foncier disponible et de la hausse des prix de l'immobilier.

Entre 1962 et 1975 ont été réalisés les principaux ensembles de logements collectifs, pour un total de 2 450 logements. Parmi les opérations les plus importantes, on peut citer les résidences Louise Michel ou Jean Lurcat. Du côté des résidences privées, les principales sont la résidence Saint-Germain et Compiègne Juvisy. Ces résidences se sont implantées au cœur des lotissements, sur les derniers espaces encore laissés libres.

Le bâti est généralement haut de 4 étages minimum et s'implante en cœur de parcelle, au sein d'espaces occupés par des espaces verts et du stationnement.

Les bâtiments présentent un bon état général, et leur volumétrie bâtie relativement mesurée n'impacte pas fortement le paysage urbain.

1.4.3. Les maisons individuelles mitoyennes



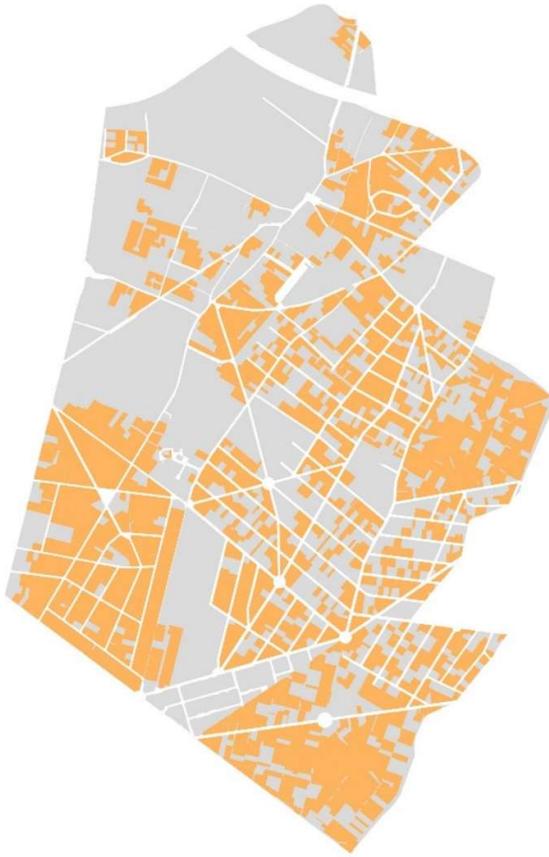
Issue d'opérations d'ensemble depuis le début du 20ème siècle, sous forme d'opérations privées ou sociales, cette typologie plus dense que l'habitat individuel organisé « pur » s'est développée principalement autour du cœur de ville historique et au sud de la commune, avec le grand lotissement de la Futaye.

Le bâti, implanté en retrait par rapport à la voie, s'accroche sur les deux limites séparatives, formant un front urbain continu. L'espace libre côté rue accueille généralement le stationnement, tandis que le fond de parcelle est occupé soit par un petit jardin privatif, soit par l'emprise du bâti.

Petit à petit, la construction de logements individuels groupés est venue densifier le tissu bâti de la commune, laissant apparaître des maisons en bande ou des maisons jumelles et prendre une place plus importante dans la commune. Ces constructions ont permis de répondre à la demande de logement due à l'augmentation de la population morsainoise.



1.4.4. L'habitat individuel



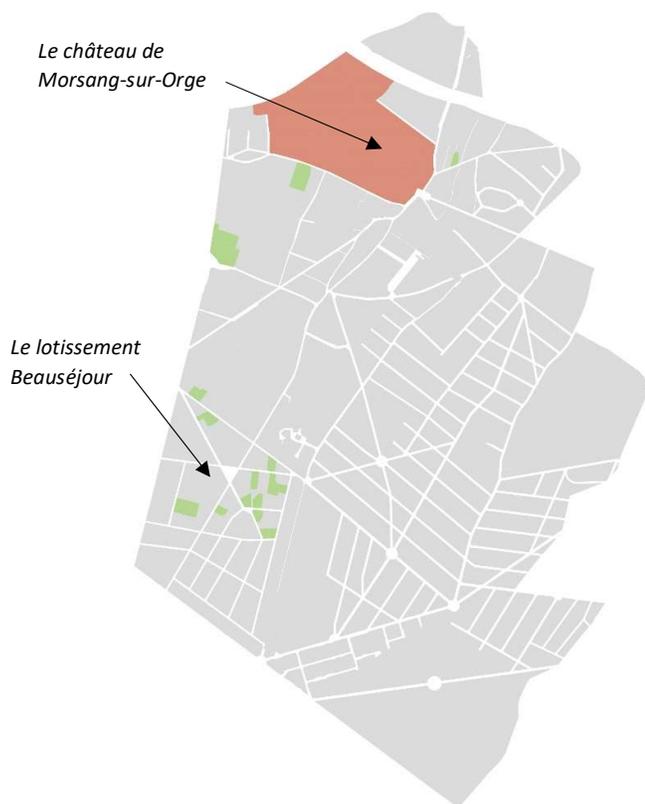
L'habitat individuel organisé représente la grande majorité du tissu urbain bâti de Morsang-sur-Orge. Son développement s'est constitué le long de l'ancienne trame des chemins d'exploitation forestiers, sous la forme de lotissement successifs, représentant les vagues de constructions. La première vague de construction eu lieu de 1899 à 1901 avec la réalisation du lotissement Beauséjour au sud-est du territoire communal. La seconde vague sera plus tardive (de 1920 à 1939). Ces premières étapes constituent les prémices de la fonction résidentielle de la commune.

Avec des formes géométriques, très régulières et peu étendues, le bâti est particulièrement hétérogène.



D'un autre côté, l'habitat individuel a également pris la forme d'un bâti très diversifié, particulièrement au niveau des premières extensions du village. Elle englobe notamment des maisons bourgeoises (notamment le long des rues Marceau, de la Ferme ou Paillard) mais aussi les secteurs pavillonnaires de la commune. Ce bâti individuel est caractérisé par des constructions en retrait de la voirie, sur des parcelles de tailles moyennes. Les logements sont généralement constitués d'un rez-de-chaussée avec des combles aménagés.

1.4.5. Les grandes propriétés et le patrimoine bâti



La construction des grandes propriétés sur la commune de Morsang-sur-Orge date de la fin du 18^{ème} siècle. Elles sont majoritairement concentrées dans le lotissement de Beauséjour à l'ouest du territoire.

Le lotissement est ainsi composé de grandes propriétés composées de maisons bourgeoises implantées au cœur d'un parc paysager important.

Du fait d'une forme urbaine peu dense, ce quartier tient une place importante dans le paysage communal par une clôture des propriétés qualitative (grilles ou mur de pierre) dans l'alignement de la voie.

Ces propriétés représentent aujourd'hui un patrimoine architectural communal important et participe à la trame verte communale de part ses espaces paysagers remarquables.



Au-delà de ce petit patrimoine bâti, la commune est dotée d'un « Grand patrimoine » : le château de Morsang-sur-Orge. Construit en 1740 par Pierre Durey d'Harnoncourt, il héberge aujourd'hui la Médiathèque Louis Aragon, les écoles d'art (Le Conservatoire, les Ateliers d'Arts Plastiques Niki de Saint-Phalle), les bureaux des services culturels ou encore la salle des familles.

Le parc du château constitue aujourd'hui l'espace principal de végétation sur la commune, offrant un espace de respiration et de récréation aux habitants du territoire.

1.5. Des capacités de densification et de mutation du bâti faibles

- **Potentiel nul voire faible**

L'analyse du tissu urbain et du potentiel de densification des espaces bâtis de la commune montre qu'une majorité des espaces présentent une capacité de mutation nulle voire très faible. On peut notamment citer **l'habitat individuel groupé** ou **l'habitat collectif récent**. En effet, il s'agit d'espace déjà relativement dense, par leur forme bâtie et leur organisation spatiale. Particulièrement récente, ces opérations d'aménagement ont été aménagées avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue.



- **Potentiel à long terme.**

A plus long terme, **l'habitat individuel organisé**, **l'habitat collectif en cœur d'îlot** ou **le bâti du centre bourg historique** peuvent représenter des potentiels de mutation. Dans un premier temps grâce à un travail de réhabilitation du bâti ancien (notamment dans le centre-bourg) ou de certaines friches présentent dans les quartiers d'habitat individuel. Cependant, ces espaces représentent de véritable support pour la trame verte de la commune. La densification de ces secteurs ne pourra voir le jour que par un projet d'ensemble permettant un équilibre entre cœur d'îlot végétalisé et densification.



De plus, les opérations d'habitat collectif en cœur d'îlot offre également des potentiels de densification grâce aux grandes parcelles sur lesquelles elles ont été construites.



- **Potentiel à moyen terme**

L'habitat individuel spontané, souvent présent à proximité du centre-bourg historique, représente un potentiel de mutation à moyen terme. Par extension du bourg communal, ces secteurs ont l'avantage d'être situés à proximité des équipements et commerces.

De même, certaines petites zones d'activité présentes au cœur de quartiers pavillonnaires peuvent aujourd'hui faire l'objet de relocalisation. Ce potentiel reste tout de même secondaire au vu de l'objectif de garder une certaine mixité fonctionnelle dans le tissu urbain.

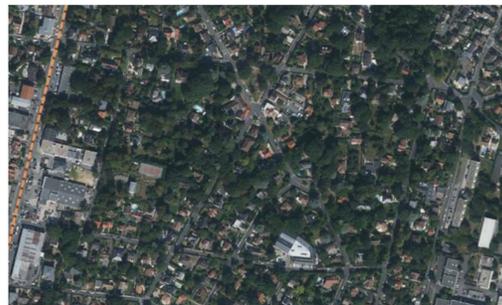
- **Potentiel fort à court terme**

Trois types d'espaces bâtis ont aujourd'hui des forts potentiels de densification et/ou de mutation.

Tout d'abord, les commerces situés route de Corbeil. D'une nature peu qualitative et situés dans un secteur très passant, ces commerces pourraient faire l'objet d'une requalification.

Ensuite, le quartier Beauséjour et plus globalement les grandes propriétés représentent des espaces peu denses sur la commune. Participant grandement à la qualité du cadre de vie, ces espaces pourraient incarner une grande capacité de mutation et de densification du tissu bâti.

Pour finir, le secteur de la station tram-train représente une future polarité au nord du centre-bourg historique. Il s'agit de mener une réflexion autour du développement d'une offre de services et de commerces combinée à l'aménagement d'espace public de qualité, le tout adapté à un pôle gare.



2. Le fonctionnement urbain

2.1. Les équipements

2.1.1. Les équipements administratifs

L'**Hôtel de Ville** se situe dans le vieux bourg, square Alexandre-Christophe. Il accueille, au sein de légèrement plus de 2 200 m², la plupart des services à la population (direction de l'enfance, urbanisme, services techniques, financiers, communications, etc.), le secrétariat ou encore la régie municipale.

Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) est également implanté au sein de l'Hôtel de Ville.

Plusieurs services sont délocalisés. Il s'agit :

- du service culturel, situé au château de Morsang
- du service des sports, stade Léo Lagrange, rue du Bois Pommier
- du service de la jeunesse, rue Jean Raynal
- de la direction des ressources humaines, située Villa Pénélope

Par ailleurs, la municipalité dispose d'une salle des familles, située au sein du château de Morsang, à l'emplacement de l'ancienne bibliothèque. Cette salle, d'une capacité d'accueil de 80 personnes est louée aux particuliers.

Le centre technique municipal, anciennement à la place Ferdinand Buisson, a été restructuré et se trouve désormais rue Montlhéry.

Deux lieux plus spécifiques ont été créés à destination des habitants et des associations :

- La Maison de la Citoyenneté et de la Vie associative. Cet équipement, avenue René Cassin, est le support de diverses actions, à l'accompagnement des associations et à des permanences (information droits, accompagnement, etc.)

- La Maison de l'Environnement, place des Trois-Martyrs. Lieu d'information et support à divers évènements en lien avec l'environnement. Cet équipement accueille notamment l'espace info énergie Val d'Orge.

La commune dispose d'un bureau de Poste, situé avenue Paul Vaillant Couturier. Il s'agit également d'une plate-forme de distribution du courrier.

Enfin, le cimetière communal est accessible par la route du Bois Pommier.



2.1.2. Les équipements petite enfance

L'offre en équipement petite enfance, au sein de la commune, se compose de structures telles que des crèches, des haltes garderies ou encore une maison de l'enfance ainsi qu'une PMI (Protection Maternelle Infantile) / centre de planification.

Les **deux crèches** de Morsang-sur-Orge sont :

- La crèche Eugénie-Cotton, située avenue Henri Barbusse. Cette crèche collective a une capacité d'accueil de 40 berceaux.
- La crèche « Les Ecureuils », située rue Clément Durand, qui dispose d'une capacité d'accueil de 30 berceaux.
- Deux haltes garderies existent à Morsang-sur-Orge. Ces équipements assurent un accueil ponctuel des enfants en bas âge. Il s'agit de :
 - o La Halte-garderie « Les Ecureuils », rue Clément Durand
 - o La Halte-garderie de l'Épargne, située au sein de la Maison de l'Enfance, rue de l'Épargne

A ces équipements s'ajoutent la Maison de l'enfance et la PMI.

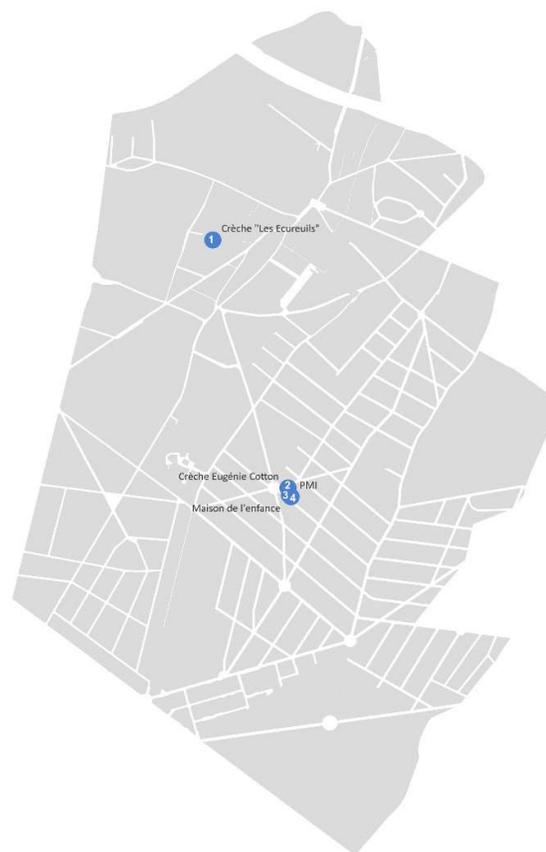
La Maison de l'enfance a ouvert en 2002 et regroupe plusieurs structures à savoir :

- o La crèche familiale, d'une capacité d'accueil de 100 berceaux
- o Le relais assistantes maternelles (RAM)
- o Une ludothèque
- o La halte-garderie

Enfin, Morsang-sur-Orge dispose **d'une PMI / Centre de planification**. L'équipe médicale de la PMI (médecins, puéricultrices, sages femmes, psychologues, etc.) assure le suivi de santé des enfants de 0 à 6 ans.

Le Centre de planification et d'éducation familiale concerne le suivi des futures mamans.

Ces deux services sont des services du Département.



2.1.3. Les équipements scolaires

La commune est dotée de 7 groupes scolaires, une école maternelle et une école élémentaire, répartis sur l'ensemble du territoire. Il s'agit :

- du **groupe scolaire Henri Wallon**, quartier Wallon, au nord de l'autoroute A6. Ce groupe scolaire accueille 129 enfants en maternelle (6 classes) et 193 en élémentaire (8 classes), à la rentrée 2022-2023.
- des **écoles maternelle Louis Pergaud** (132 enfants – 5 classes) et **élémentaire Jean Jaurès** (255 enfants), quartier Jaurès.
- du **groupe scolaire Ferdinand Buisson**, quartier Buisson, au sein duquel il y a 173 enfants scolarisés en maternelle (7 classes) et 317 en élémentaire (12 classes) en 2022-2023.
- du **groupe scolaire Gustave Courbet**, quartier Courbet. Ce groupe scolaire accueille 103 enfants en maternelle (5 classes) et 165 en élémentaire (8 classes) à la rentrée 2022-2023.
- du **groupe scolaire Maximilien Robespierre**, quartier Robespierre. 113 maternelles (5 classes) et 218 élémentaires (10 classes) en 2022-2023.
- du **groupe scolaire Paul Langevin**, quartier Langevin, au sein duquel il y a 94 enfants scolarisés en maternelle (4 classes) et 143 en élémentaire (6 classes) en 2022-2023.
- du **groupe scolaire Marcel Cachin**, quartier Cachin. Ce groupe scolaire accueille 133 enfants sur 5 classes en maternelle et 217 sur 10 classes en élémentaire à la rentrée 2022-2023.
- du **groupe scolaire Irène Joliot Curie**, quartier Curie, au sein duquel il y a 93 enfants scolarisés en maternelle (4 classes) et 172 en élémentaire (7 classes) en 2022-2023.

Les effectifs scolaires totaux, au sein de l'ensemble des écoles et groupes scolaires de la commune, ont augmenté de 10% au cours des 10 dernières années (+2,5% pour les effectifs de maternelle et

+15,2% pour les effectifs élémentaires entre l'année scolaire 2014-2015 et l'année scolaire 2022-2023). Ces augmentations ont amené à une saturation des écoles maternelles de la commune qui n'ont donc plus aucune place disponible pour de nouveaux élèves. Les écoles élémentaires disposent encore de quelques locaux disponibles (notamment au sein du Groupe Scolaire Wallon). Ces espaces pourront être utilisés pour palier la saturation des écoles maternelles.



Pour autant, l'évolution des effectifs scolaires est inégale d'une école à une autre.

Concernant les effectifs des maternelles, le groupe scolaire Robespierre a connu une forte augmentation (+10,7% en 8 ans). A l'inverse, le groupe scolaire Buisson et l'école maternelle Louis Pergaud ont connu une diminution de leurs effectifs en maternelles (-5%). Les effectifs des écoles Courbet, Langevin, Wallon et Cachin ont augmenté entre 1,5% et 9,5%.

En ce qui concerne les écoles élémentaires, la plupart des groupes scolaires ont vu leurs effectifs rester sensiblement stables (les évolutions ont été contenues entre + / - 10 enfants entre l'année scolaire 2014-2015 et 2022-2023). En revanche 3 écoles ont vu leurs effectifs élémentaires augmenter. Les effectifs des écoles Langevin et Buisson ont augmenté respectivement de 25,44% et 23,35%. L'école élémentaire Jean Jaurès est celui qui a connu la plus forte augmentation des effectifs au cours des 8 dernières années (+31,44%).

Par ailleurs, 2 collèges sont présents au sein du territoire communal :

- **Le collège Charles-Péguy**, situé dans le nord de la commune, rue de Viry
- **Le collège Jean Zay**, rue Jules Vallès, quartier Robespierre, au sud de la commune.

Enfin, il existe un lycée professionnel à Morsang-sur-Orge, situé route du Bois Pommier. Il s'agit du **lycée professionnel Ampère**, d'une capacité de 350 élèves, qui est spécialisé dans les filières du génie électrique, électronique.

2.1.4. Les équipements périscolaires et jeunesse

L'accueil périscolaire est assuré avant et après la classe, pendant les déjeuners, les mercredis ou les vacances scolaires par le service des Temps-Loisirs. Ce service d'accueil des enfants scolarisés, dès 7h le matin et jusqu'à 19h le soir, a lieu au sein des groupes scolaires.

L'accueil périscolaire, hors période scolaire, s'effectue exclusivement au sein des cinq centres de loisirs de la commune. Ces centres de loisirs accueillent les enfants de 3 à 11 ans. Il s'agit :

- du centre de loisirs Robespierre, situé avenue René-Cassin. Il accueille les enfants scolarisés à la maternelle Robespierre les mercredis et, hors période scolaire, les enfants scolarisés en petite et moyenne sections de maternelle.
- du centre de loisirs Buisson, place Ferdinand- Buisson qui accueille les enfants scolarisés à la maternelle Buisson les mercredis et de grande section de maternelle hors période scolaire.
- Du centre de loisirs Wallon, au sein du groupe scolaire. Il accueille les enfants scolarisés à la maternelle Henri Wallon les mercredis et, hors période scolaire, les enfants scolarisés en CP.
- du centre de loisirs du Château, au sein du parc du Château, qui accueille les enfants scolarisés dans les élémentaires Wallon et Cachin les mercredis et les enfants de CE1, CE2, hors période scolaire.
- du centre de loisirs de la Source, parc de la Source, pour l'accueil des enfants scolarisés à l'élémentaire Jaurès les mercredis et des CM1 et CM2 hors période scolaire.

D'autres équipements à destination des jeunes Morsantois ont été créés.

C'est notamment le cas de la salle Nelson Mandela. Il s'agit d'un équipement à destination des 11 – 17 ans. L'accueil a lieu en période scolaire, les soirs de semaine et les mercredis et samedis après midi, et hors période scolaire, les après midi du lundi au samedi.

Le Point Information Jeunesse (PIJ), qui est un service à destination des jeunes. Celui-ci est installé au rez-de-chaussée des locaux du SMJ.

Enfin, la salle musicale du Tremplin. Créée en 1995 au sein du château de Morsang, il s'agit de studios équipés permettant aux groupes de musiciens de répéter et d'enregistrer.

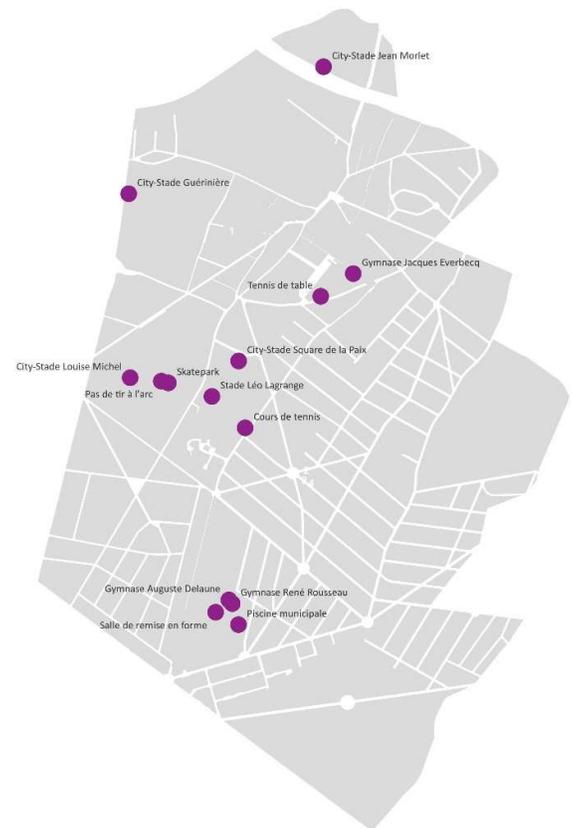
2.1.5. Les équipements sportifs

La commune dispose de nombreux équipements sportifs. Ils se regroupent en 3 pôles.

Un pôle autour du stade Léo Lagrange, rue du Bois Pommier, avec :

- **Le stade Léo Lagrange.** Rénové au début des années 2000, il comprend 3 terrains de football, une piste d'athlétisme et autres installations (saut en hauteur, en longueur, perche, poids, etc.), des tribunes ainsi que des locaux abritant vestiaires et bureaux (dont le service des sports).
- **Un complexe de six courts de tennis** (trois couverts, trois de plein air) accompagné d'un club-house.
- **Plusieurs équipements sportifs complémentaires** à savoir un terrain de pétanque, un pas de tir à l'arc, un skate-parc qui date de 2007.
- Un deuxième pôle autour de la piscine, situé allée des Pervenches, avec :
- **La piscine de Morsang.** Gérée par la communauté d'agglomération du Val d'Orge, la piscine de Morsang a fait l'objet de travaux de remise aux normes. Cet

équipement accueille les écoles, un club et le public.



- **Le gymnase René Rousseau** qui abrite un plateau d'évolution (sports co, badminton...), 2 salles d'expression, danse et une salle de remise en forme, sur légèrement plus de 3200m².
- **Le gymnase Auguste Delaune** accueille des activités d'arts martiaux, de sports de combat, de gymnastique et d'escalade. Il comprend trois salles spécialisées (Dojo, mini-plateau et salle polyvalente avec tatami et mur d'escalade), sur une superficie totale de 1 500 m².

Un pôle rue Guy Mocquet composé :

- du **gymnase Jacques Everbecq** destiné aux pratiques gymniques. La structure comprend une salle de gymnastique spécialisée et un plateau d'évolution sports collectifs, sur près de 2500 m² au total.

- de la **salle de tennis de table**. Ces locaux comprennent deux salles dédiées à la pratique du tennis de table.

Par ailleurs, plusieurs **city stades** sont implantés au sein des quartiers de la ville (square Louise-Michel, Jean Morlet, La Guérinière, square de la Paix et square Jean Lurçat).

2.1.6. Les équipements culturels

Les équipements culturels de la commune se regroupent en 3 lieux, à savoir le château et son parvis, le théâtre de l'Arlequin et la salle Pablo Neruda. La totalité des équipements culturels, à l'exception de la salle Neruda se regroupent donc dans le vieux bourg.

Le château et son parvis accueillent plusieurs équipements à vocation culturelle. Il s'agit :

- de la **médiathèque Louis Aragon**. Installée sur 3 niveaux du château depuis 2007, cet équipement est géré par la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne depuis le 1er janvier 2011. Elle fonctionne en réseau avec les médiathèques et bibliothèques du territoire intercommunal.
- des **écoles des arts**. Implantées au sein du château de Morsang, ces écoles d'arts offrent un enseignement en musique, danse classique, art dramatique et arts plastiques.
- de la **cyber base**. Cet équipement, qui tourne autour du numérique (accès libre à Internet, séances d'initiation à Internet, animations multimédias, etc.), se trouve à l'étage de la salle Nelson-Mandela, sur le parvis du château. Cet équipement est labélisé EPNE (Espaces Publics Numériques Essonniers).

Le **théâtre de l'Arlequin** situé rue Jean Raynal. Cet équipement, géré par la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne, a été inauguré en 2008. C'est une compagnie, la

compagnie BaroDa/Culture (ex- BlonBa), qui en assure la programmation.

La **salle Pablo-Neruda**. Située allée des Pervenches, sous le gymnase René-Rousseau, cette salle, de près de 1 000 m², accueille une grande partie de la programmation culturelle.



Le théâtre de l'Arlequin

3. Mobilité et déplacements

3.1. Le cadre réglementaire

Dans le cadre du présent rapport de présentation, il est nécessaire de rappeler le cadre réglementaire s'imposant au PLU dans le respect de la hiérarchie des plans et programmes.

Ici, c'est le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, fixant jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme), doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Il a été prolongé jusqu'à l'approbation du prochain « Plan des Mobilités en Île-de-France 2030 ».

Le Plan des Mobilités en Ile-de-France a été élaboré par Ile-de-France Mobilités puis arrêté par le Conseil Régional en date du 27 mars 2024. Il fait l'objet d'une saisine des Personnes Publiques Associées et de la MRAE, avant la phase d'enquête publique prévue en 2025.

Le calendrier prévisionnel de la démarche et l'ensemble des pièces sont disponibles sur : [Plan des mobilités en Île-de-France : en route vers le zéro carbone | Région Île-de-France \(iledefrance.fr\)](#).

Le Plan des Mobilités en Île-de-France 2030 affiche des objectifs environnementaux et sanitaires ambitieux, avec :

- la baisse les émissions de gaz à effet de serre de 26% ;
- la baisse de la concentration de polluants sous les valeurs limites réglementaires ;
- l'amélioration de la sécurité routière en réduisant de moitié les accidents et des

tués sur les routes et dans les rues entre 2025 et 2029.

Pour atteindre ces objectifs, le plan définit des perspectives d'évolution de l'usage et des habitudes de transport des Franciliens, dont :

- Une baisse de 15 % des déplacements en voiture et deux roues motorisés entre 2019 et 2030,
- Relancer une nouvelle dynamique pour l'utilisation des transports en communs,
- Le triplement du nombre de déplacements réalisés à vélo.

Les engagements du nouveau Plan des Mobilités en Île-de-France s'articulent autour de 14 axes d'action :

- **Développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle :**
 - Axe n° 1 : Développer l'utilisation des transports collectifs en les rendant plus attractifs ;
 - Axe n° 2 : Placer le piéton au cœur des politiques de mobilités ;
 - Axe n°3 : Continuer la mise en accessibilité des transports collectifs et routiers ;
 - Axe n°4 : Encourager l'usage du vélo ;
 - Axe n° 5 : Soutenir l'usage partagé de la voiture.
- **Partager la voirie et l'espace public entre les différents modes :**
 - Axe n° 6 : Faciliter le passage d'un mode de transport à l'autre sur un même parcours ;
 - Axe n° 7 : Rendre la route plus multimodale, sûre et durable ;
 - Axe n° 8 : Partager la route entre les différents modes de transport (vélo, marche, transports collectifs, mobilité individuelle) ;
 - Axe n° 9 : Adapter la politique de stationnement aux différents territoires.

- **Décliner les stratégies de mobilités collectives à celles des transports de marchandises :**

- Axe n° 10 : Soutenir une logistique territoriale plus durable et performante.
- Décarboner les véhicules en Île-de-France :
- Axe n° 11 : Décarboner le parc de véhicule régional.
- Axe n° 12 : Coordonner une politique de services de mobilités solidaires.
- Axe n° 13 : Agir en faveur d'une mobilité touristique plus durable.
- Axe n° 14 : Rendre plus pratique la mobilité collective.

La grande majorité des actions du futur Plan des mobilités constitue des recommandations. Néanmoins, cinq mesures prescriptives s'imposant aux documents d'urbanisme, ainsi qu'aux décisions prises par les autorités chargées de la police et de la circulation, aux actes pris au titre du pouvoir de la police du stationnement et aux actes relatifs à la gestion du domaine public routier sont définies.

Ainsi, le Plan des mobilités :

- renforce, par rapport au PDUIF, les normes plafond de stationnement automobile pour les bureaux dans les PLU, en particulier pour le cœur de l'Île-de-France, en cohérence avec l'évolution de la desserte en transports collectifs, notamment la mise en service à venir du GPE ;
- fixe des normes de stationnement vélo dans les PLU plus exigeantes que celles du PDUIF, notamment pour les logements et les bureaux, mais cohérentes avec celles du code de la construction et de l'habitation ;
- définit un ratio minimal de places de stationnement vélo par rapport au nombre de places de stationnement automobile existantes sur le domaine

public plus ambitieux que celui du PDUIF, en particulier pour Paris et les communes limitrophes ;

- vise à assurer la priorité aux tramways et aux bus à haut niveau de service (BHNS) dans la gestion des carrefours (prescription conservée à l'identique par rapport au PDUIF) ;
- introduit une nouvelle prescription en faveur des axes bus prioritaires. Ainsi, sur les axes de voirie empruntés par plus de 300 bus par jour, deux sens confondus, la réalisation d'aménagements de voirie doit intégrer la résorption des points durs de circulation bus identifiés sur l'axe concerné. En outre, sur ces axes, les gestionnaires de voirie assurent la priorité des lignes de bus aux carrefours.

La commune de Morsang-sur-Orge faisant partie de l'agglomération centrale telle que définie dans le PDUIF, doit plus particulièrement accompagner le renforcement de l'offre de transports collectifs (tramway T12) par :

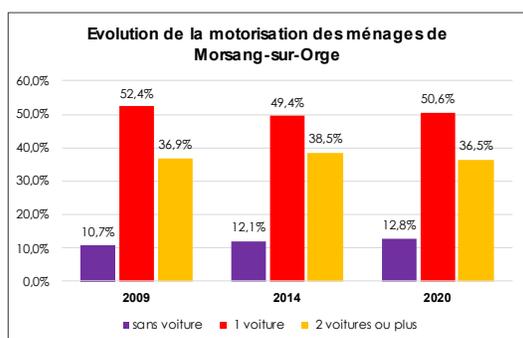
- La réalisation d'aménagements de voirie permettant de fiabiliser les temps de parcours des lignes de bus.
- L'aménagement de l'espace public permettant de faciliter et rendre plus sûrs la marche et le vélo.
- La mise en place de politiques de stationnement visant à limiter l'usage de la voiture, en accompagnement du développement de l'offre de transports collectifs et des politiques en faveur des modes actifs. **Sur ce dernier point, en particulier, des prescriptions sont à respecter dans le règlement des PLU, visant à limiter les possibilités de réaliser des emplacements automobiles pour le logement, mais aussi, mais aussi à mettre en place des ratios minimum pour les emplacements des vélos en fonction des destinations de construction.**

3.2. Les déplacements

3.2.1. L'équipement automobile

En 2020, 87,2% des ménages morsainois possèdent au moins une voiture contre 89,3% en 2009. **Le taux de motorisation a donc diminué ces 10 dernières années.**

On constate également **une diminution en nombre des véhicules** des ménages : en 10 ans, cette perte se chiffre à 415 (7490 en 2009, 7075 en 2020), accompagnant la décroissance de la population communale.



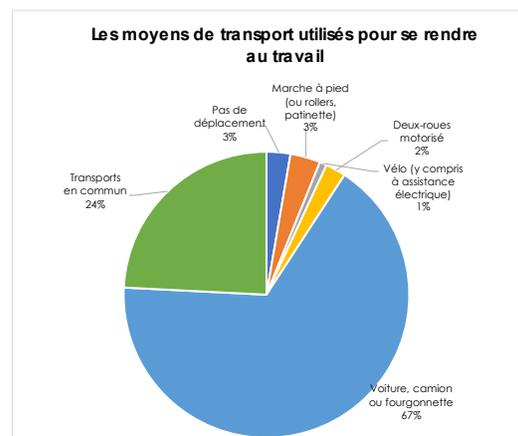
Source : INSEE RP 2020, RP 2014, RP 2009

Plus de la moitié (50,6%) des ménages est doté d'un véhicule, mais seul un peu plus d'un tiers (36,5%) possède deux véhicules ou plus. Cette motorisation a relativement peu évolué en 10 ans, induisant une faible évolution du trafic routier.

Par ailleurs, même si cela reste relativement marginal, la part des ménages non motorisés a augmenté entre 2009 et 2020, passant de 10,7% à 12,8%, certainement en partie lié aux embarras de circulation et à une évolution de l'offre en transports en commun. Comme on le verra plus loin, l'arrivée du tramway T12 sur la commune devrait à terme entraîner une nouvelle diminution.

Quoi qu'il en soit, ces forts taux de motorisation induisent à un usage très largement dominant de la voiture, notamment pour les flux domicile-travail, comme le montre le graphique ci-dessous, et ce, même pour les déplacements internes à la commune.

On soulignera cependant que les transports en commun captent près d'un quart des déplacements domicile-travail.



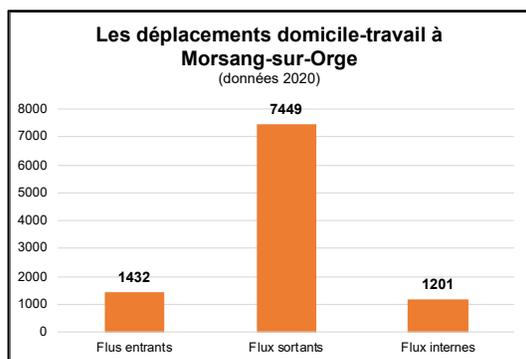
Source : INSEE RP 2020

Enfin, en raison de l'importance du tissu pavillonnaire sur le territoire communal, 70,5% des ménages possèdent un emplacement pour le stationnement sur le terrain d'assiette de leur domicile.

3.2.2. Des flux pendulaires très localisés

Chaque jour en 2020, près de 10 100 déplacements pour motif « travail » ont été effectués sur la commune.

Si 46% des emplois proposés sur la commune sont occupés par des résidents, celle-ci ne peut pas être considérée comme un pôle attracteur en matière d'emplois. Ainsi la commune émet beaucoup plus de **flux domicile-travail qu'elle n'en reçoit**. Les flux sortant étant 5 fois plus importants que les flux entrant.



Source : INSEE RP 2020

Dans le détail, **ces migrations alternantes se font sur de courtes distances**. En effet, 80% des déplacements engendrés par les flux de 100 personnes se font à destination de commune mitoyennes ou dans un rayon de 10 km « à vol d’oiseau ».

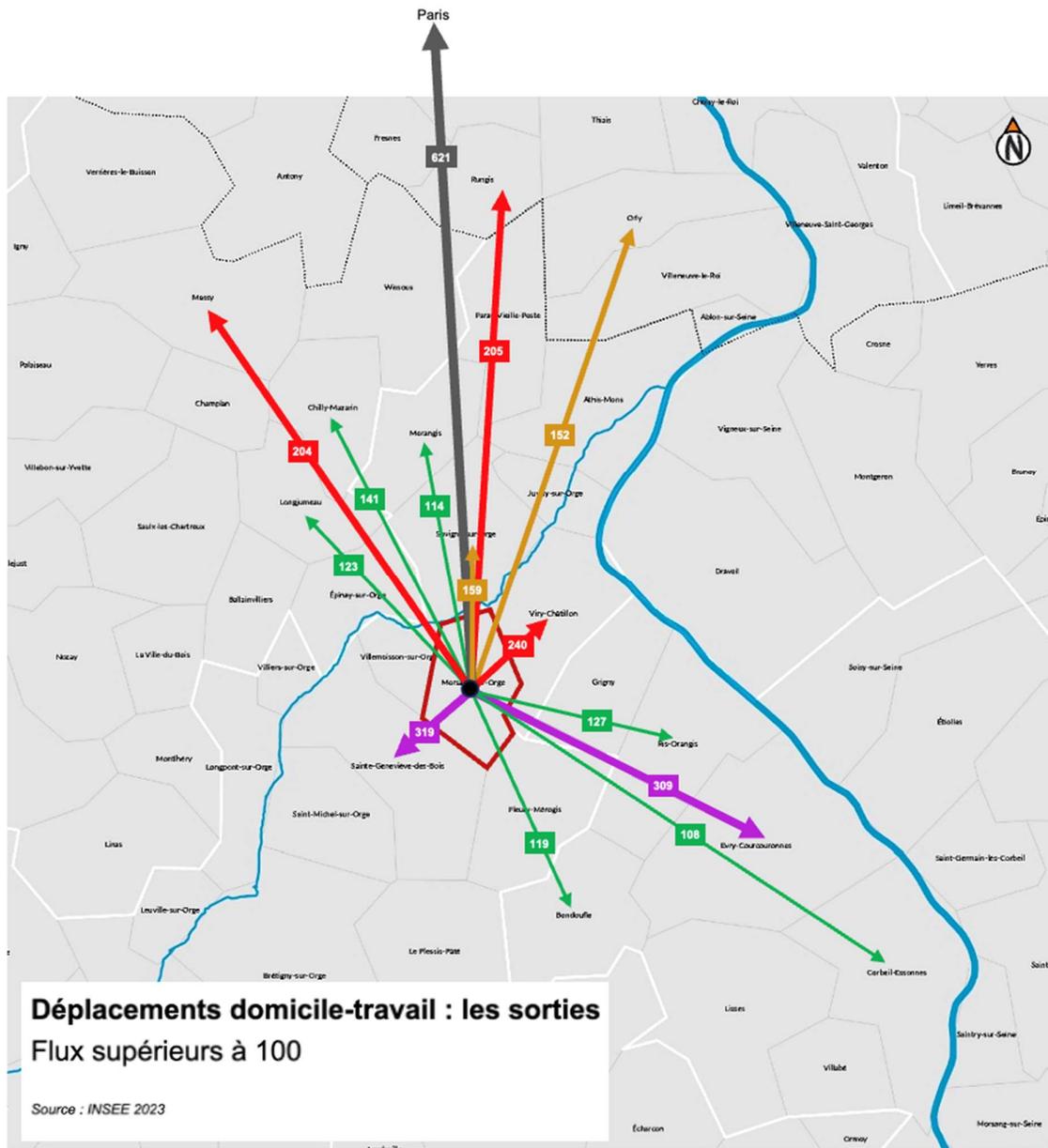
Toutefois, la ville de Paris (tous arrondissements confondus) demeure le principal attracteur avec 621 déplacements quotidiens.

Localement, les communes qui attirent le plus sont :

- Massy, Rungis et Viry-Châtillon (entre 200 et 300 déplacements quotidiens).
- Évry-Courcouronnes et Sainte-Geneviève-des-Bois (entre 300 et 400 déplacements quotidiens).

Pour les autres communes significatives (Corbeil-Essonnes, Morangis, Bondoufle, Longjumeau, Ris-Orangis, Chilly-Mazarin, Orly et Savigny-sur-Orge), les flux se situent entre 100 et 150 déplacements quotidiens.

Pour les **déplacements entrants**, peu de communes génèrent des flux supérieurs à 100 déplacements quotidiens vers Morsang-sur-Orge. Seules Sainte-Geneviève-des-Bois (181 déplacements quotidiens) et Savigny-sur-Orge (115 déplacements quotidiens) sont dans ce cas. Il s’agit de communes mitoyennes.



3.3. La voirie

3.3.1. La structure de la trame viaire et son inscription dans le réseau routier régional

Commune de grande couronne parisienne, Morsang-sur-Orge bénéficie d'une inscription plutôt satisfaisante dans le réseau routier francilien. Cependant, si l'autoroute A6 traverse Morsang-sur-Orge en limite Nord, aucun échangeur n'est présent sur la commune.

De plus, **elle ne dispose pas d'un réseau routier très hiérarchisé**, bien que la voirie communal permette les déplacements inter-quartiers ou de petits trajets vers les communes voisines.

Dans le détail, on notera que les principaux axes drainant directement le territoire communal sont les suivants :

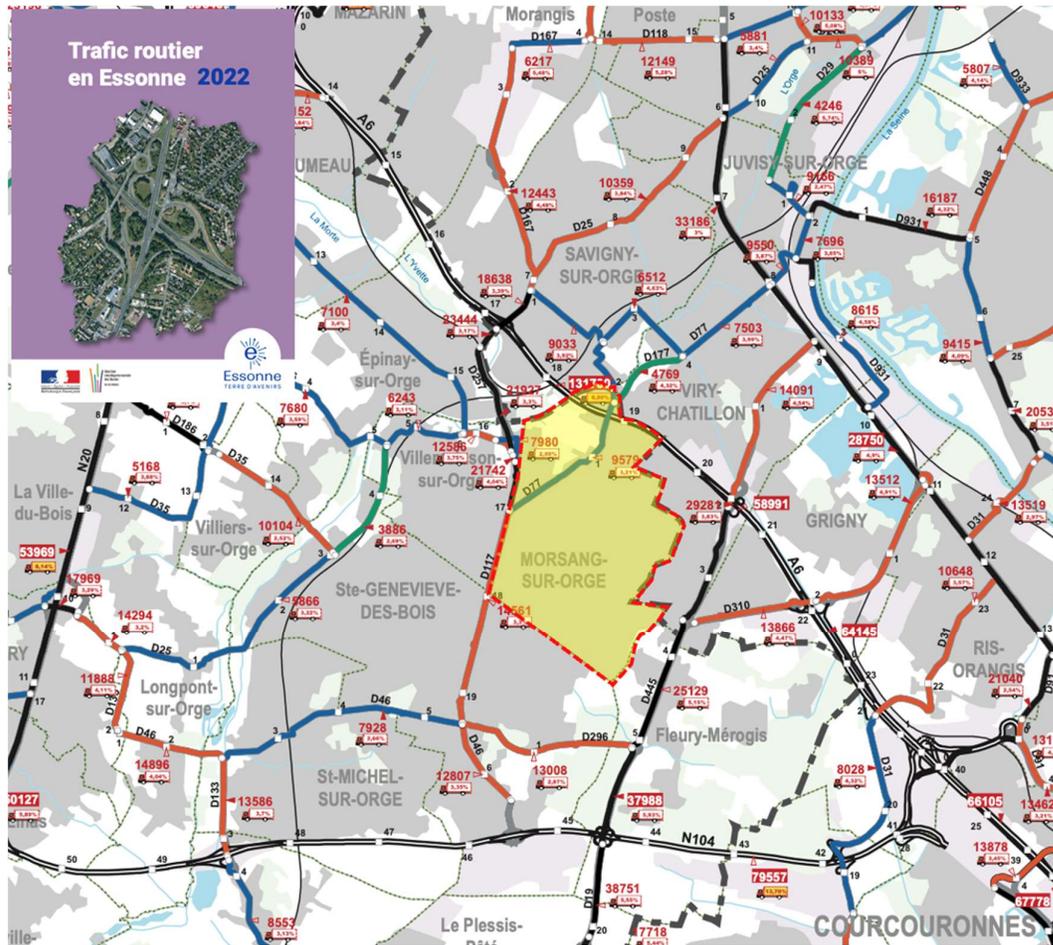
- La RD 117 (route de Corbeil) qui constitue la limite Ouest de Morsang. Cette voie qui permet de relier Morsang-sur-Orge à Savigny-sur-Orge au Nord et Sainte-Geneviève-des-Bois au Sud, permet aussi, à plus grande échelle, de raccorder la commune au réseau routier régional et national : l'autoroute A6 et la Francilienne RN 104). On observe des niveaux de trafics importants sur la RD 117, compris entre 14 500 (au Sud) et 21 700 (au Nord) véhicules/jour en moyenne annuelle dans les deux sens confondus.
- La rue Jean Raynal (RD 77) et la rue Marceau qui drainent le Nord de la commune et raccordent le centre-ville à la RD 117. La trafic moyen journalier sur la rue Jean Raynal est de l'ordre de 9 600 véhicules/jour.
- Le Boulevard de la Gribette, qui permet de raccorder les quartiers pavillonnaires du Sud de la commune à la RD 117, à

l'Ouest, mais aussi la RD 445 qui rejoint l'autoroute A6 et la Francilienne.

Concernant les axes franciliens :

- La commune est raccordée à l'autoroute A6 qui relie Paris à Lyon par l'échangeur de Viry-Châtillon au Sud-Est ou l'échangeur de Savigny-sur-Orge au Nord-Ouest. Voie directe vers les grands pôles d'emplois et commerciaux, l'A6 supporte plus de 131 700 véhicules par jour au droit de la commune, ce qui en fait la section la plus dense de cet axe au niveau du département et sujette à l'engorgement aux heures de pointe, malgré son dimensionnement à 2x3 voies.
- Par la RD 117, à l'Ouest et la RD 445 à l'Est, la commune est également raccordée à la Francilienne localisé 4 km au Sud du centre-ville. Au niveau de ces raccordements, la RN 104 supporte un trafic de l'ordre de 80 000 véhicules/jour. Cette voie express permet de desservir toute la grande couronne parisienne sur le territoire de l'Essonne.





3.3.2. Un risque d'accidents relativement limité

Le réseau viaire de Morsang-sur-Orge se révèle être **assez peu dangereux**.

En effet, le recensement annuel des accidents⁴ montre un bilan assez limité : 250 accidents se sont produits entre 2009 et 2021, soit une moyenne de 19 accidents par an. On soulignera d'emblée que ce bilan est faussé par l'importance des accidents relevés sur

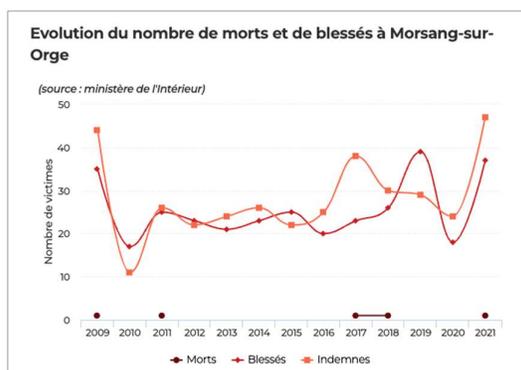
l'autoroute A6 dans sa traversée de la commune.



⁴ Le terme accident de la circulation (sous-entendu routière) est le terme utilisé pour qualifier une collision entre un véhicule et

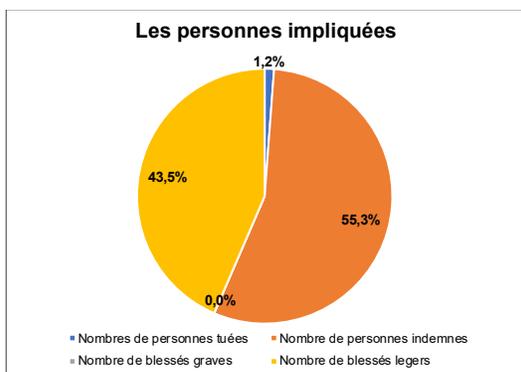
un autre véhicule ou un obstacle mobile ou fixe ayant fait l'objet d'un constat dressé par les forces de l'ordre. Ce sont ces seuls accidents qui sont pris en compte par les statistiques.

On constate toutefois une certaine fluctuation interannuelle : après une année 2020 plutôt basse, l'année **2021 apparaît comme l'une des années les plus accidentogènes de la décennie, avec 28 accidents recensés.**



Au total, sur la période de référence, on comptabilise 329 blessés (soit une moyenne de 25 blessés quelle que soit la gravité) et **5 morts**.

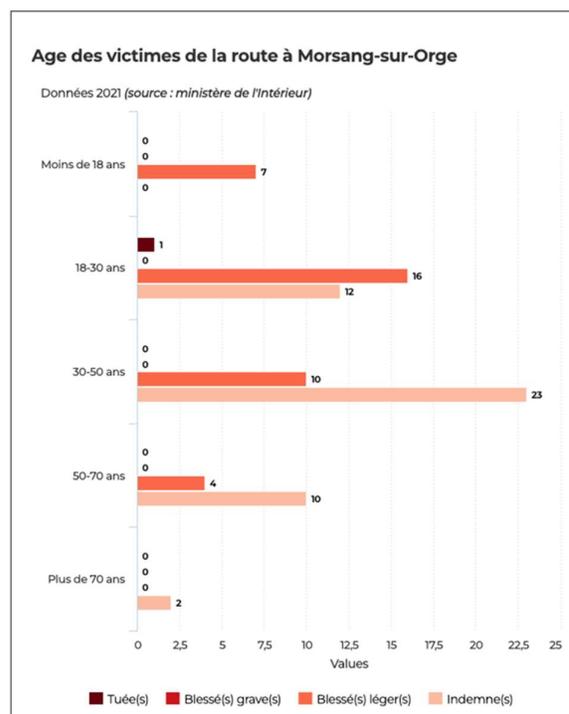
Plus précisément, sur l'année 2021, 85 personnes ont été impliquées dans les 28 accidents recensés.



Plus de la moitié en sont ressortis indemnes et parmi les blessés, on ne relève que des blessés légers. Toutefois, **on doit déplorer un mort.**

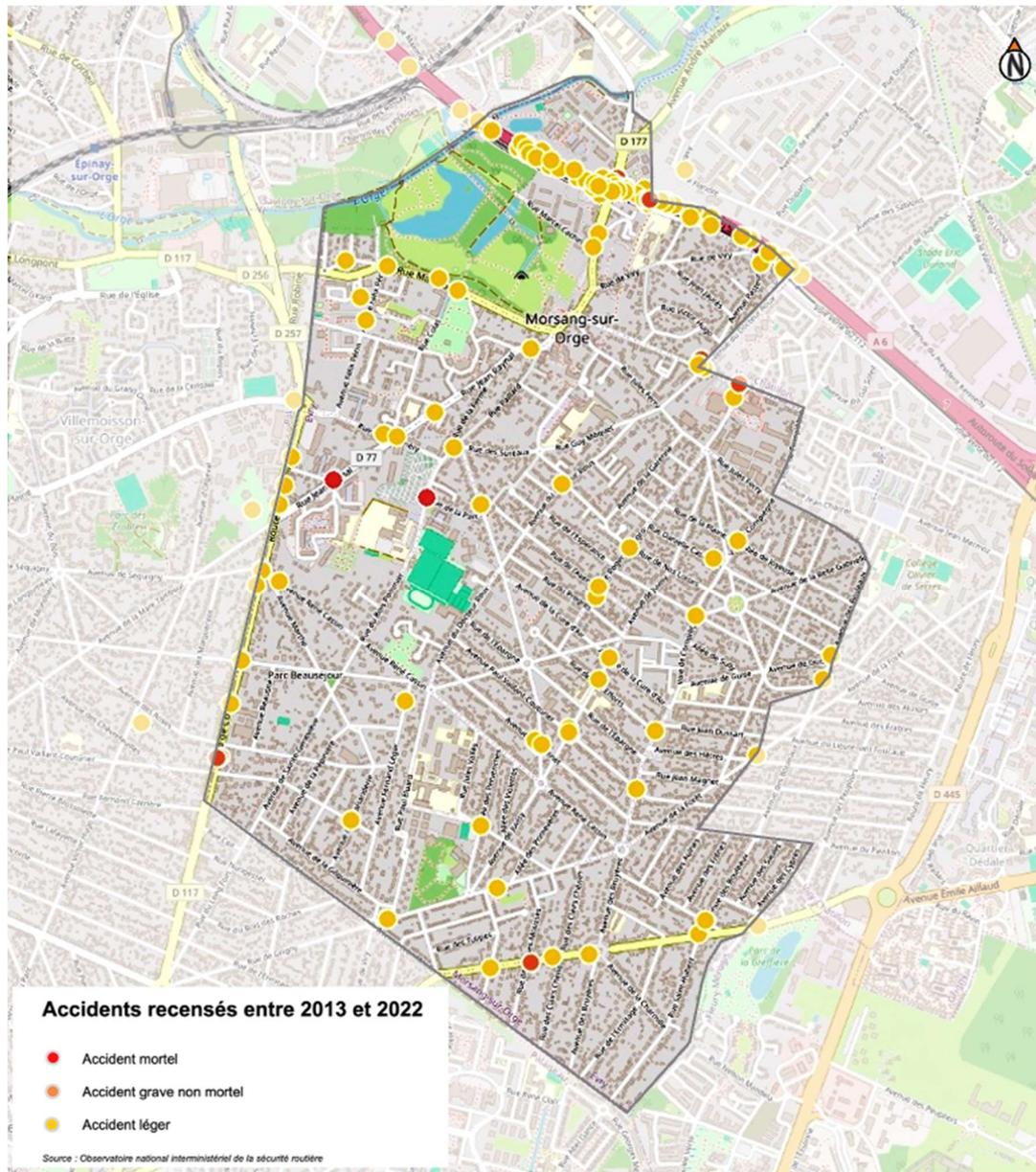
L'analyse de l'âge des personnes impliquées montre une répartition assez classique entre les tranches d'âges, avec une nette surreprésentation de la tranche des 18-30 ans qui enregistrent le décès et 43% des blessés.

Les moins de 18 ans sont également assez présents avec 19% des blessés.



Enfin, si on examine **la localisation des accidents sur les 10 dernières années**, on note :

- La place prépondérante occupée par la section de l'A6 traversant la commune qui regroupe près du quart (22,4%) des accidents de la décennie. Cette importance est bien sûr directement liée au volume de circulation empruntant la voie.
- Pour la même raison de trafic, mais aussi sa configuration (longue ligne droite), c'est la RD 117 (route de Corbeil) qui vient en second, avec 5% des accidents.
- Si le Boulevard de la Gribelette apparaît également relativement accidentogène, le reste des accidents se répartit de façon assez homogène sur le reste de la trame viaire communale avec une légère surreprésentation au Sud-Est sur les quartiers de La Forêt et Parc Hendès.



3.3.3. Une offre de stationnement public relativement limitée

Une offre essentiellement sur voirie publique

La ville de Morsang-sur-Orge possède peu d'espaces de stationnement public identifiés. Si ils existent, ils n'offre qu'une faible capacité d'accueil. On citera notamment :

- Le parking de l'Hôtel de Ville, d'une capacité d'environ 60 places.
- Le parking du château et du parc de Morsang, d'une capacité d'environ 45 places.
- Le parking des équipements sportifs du collège Jean Zay : environ 40 places marquées.
- Le parking au carrefour de la voie de Compiègne et l'avenue des Hêtres, dans le quartier de la Forêt : 65 places.
- Le parking au carrefour de la voie de Compiègne et de la rue Jean Dussart, quartier de la Forêt : 55 places quartier de la Forêt.

Toutefois, si la plus grande partie du stationnement se fait sur voirie publique en centre-ville et dans les quartiers pavillonnaires, les ensembles d'immeubles collectifs possèdent leurs propres parkings qui, sans être privatifs, sont essentiellement utilisés par leurs habitants.

En effet, la saturation des places de stationnement entraîne de nombreux stationnements illicites le long de la voie ou un non-respect des durées limitées de stationnement dans les zones bleues qui engendrent des difficultés de circulation, de stationnement et de nombreux conflits d'usage.

On note toutefois une saturation des places de stationnement en centre-ville et plus ponctuellement aux abords ce certains équipements entraînant du stationnement

illicites le long de la voie ou un non-respect des durées limitées de stationnement dans les zones bleues qui engendrent des difficultés de circulation, de stationnement et des risques de conflits d'usage.

Une politique de stationnement gratuit

Morsang-sur-Orge a en effet opté pour une politique de stationnement gratuit sur toute la commune. Dans une grande partie des quartiers pavillonnaires et d'habitats collectifs, le stationnement est alterné et souvent délimité au sol, limitant les conflits d'usage.

Aux abords des secteurs commerciaux et d'équipements publics, les **zones bleues**, gratuites mais limitées dans le temps, devraient permettre de favoriser une rotation des véhicules. Les places de stationnement en zone bleue sont gratuites mais en règle générale limitées à une heure à compter de l'heure d'arrivée du véhicule de 9h à 12h et de 14h à 19, du lundi au samedi, sauf les jours fériés. Toutefois, ce temps de stationnement autorisé est différencié selon les usages (commerces de proximité et services plus longs par exemple).

Elles couvrent essentiellement le centre-ville, mais aussi des secteurs plus limités où la commune a identifié des difficultés de stationnement, notamment à proximité des commerces : au Sud de la commune autour de la Place de la Gribellette, certaines rues dans le quartier de la Forêt, etc.

Toutefois, ce choix de stationnement nécessite une surveillance importante afin de favoriser une meilleure rotation.

3.4. Les transports collectifs : une offre qui a sensiblement évolué

L'arrivée du tramway T12 et la mise en service d'une station sur la commune début 2024 a très sensiblement renforcé la qualité de l'offre de transports collectif, tant en fréquence qu'en volume. Accompagnée de la restructuration du réseau de bus, elle se présente comme une véritable alternative au déplacement automobile.

3.4.1. L'offre ferroviaire

L'offre ferroviaire régionale reste toutefois absente sur le territoire communal. Les lignes les plus proches sont :

- D'une part, la ligne C du RER et accessibles par les gares d'Épinay-sur-Orge, Savigny-sur-Orge et de Sainte-Geneviève-des-Bois, à quelques kilomètres de la commune. Elle relie à l'ouest Pontoise, Versailles-Château-Rive-Gauche et Saint-Quentin-en-Yvelines d'une part, et au sud Massy - Palaiseau, Dourdan et Saint-Martin-d'Étampes, en passant par le cœur de Paris.
- D'autre part, la ligne D accessible en gare de Juvisy-sur-Orge. Cette ligne dessert une grande partie de la région Île-de-France selon un axe nord-sud. Elle relie Orry-la-Ville et Creil au nord à Melun, Corbeil-Essonnes et Malesherbes au sud, en passant par le cœur de Paris.

Plusieurs lignes de bus en circulation sur la commune permettent de rejoindre ces gares.

3.4.2. Le tramway T12

La ligne n°12 Express du tramway d'Île-de-France, dite tramway T12 a été inauguré en janvier 2024. Elle s'inscrit dans l'ensemble des 14 lignes de tramway proposant une offre de

transport « lourde » en complément du réseau de lignes de métros.

D'une longueur totale de 20,4 km, c'est la principale ligne desservant le Sud de Paris, avec le tramway T9 Porte de Choisy – Orly ville et le tramway T7 Villejuif – Juvisy-sur-Orge.

Déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral le 22 août 2013, ce tramway est entré en service en janvier 2024. Il dessert 16 stations entre Massy-Palaiseau au Nord-Ouest et Évry-Courcouronnes au Sud-Est.

Le service est assuré par des rames de type Citadis Dualis, totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite ou en fauteuils roulants, pouvant transporter 250 voyageurs, qui peuvent circuler en unités doubles sur la ligne, soit au total 500 places, dont 190 assises.

Fonctionnant 7 jours sur 7, sa fréquence est de 12 minutes environ en heure de pointe. Il met la station Parc du Château à environ 19 mn d'Évry-Courcouronnes et 22 mn de Massy-Palaiseau.

Cette nouvelle ligne est maillée avec le réseau de transports collectifs régional et permet de nombreuses correspondances avec les RER B, C et D, les lignes de bus locales et les projets du métro 18 et de la ligne de bus Tzen 4, ainsi que le TGV en gare de Massy.

Localement, après avoir longé l'autoroute A6 en venant du Nord dans le parc du Séminaire, le tramway T12 rejoint Morsang-sur-Orge. Sur la commune, il dessert la station aérienne « Parc du Château », installée au-dessus de la rue de Savigny, à 500 mètres du centre-ville et de ses différents équipements et services. Le tracé se poursuit ensuite vers le Sud-Est le long de l'autoroute.

La station est dotée d'une consigne à vélos de 40 anneaux et propose la correspondance avec les nouvelles lignes de bus M21A et M21B réorganisées en conséquence.



La nouvelle station Parc du Château à Morsang – source : Île-de-France Mobilités

3.4.3. Le réseau de bus urbains

Le contexte : le réseau de bus Cœur d'Essonne

La majorité des lignes de bus desservant la commune de Morsang-sur-Orge fait partie du réseau de bus « Cœur d'Essonne », correspondant à la délégation de service public numéro 25 établie par Ile-de-France Mobilité. Il est exploité par Transdev, via sa filiale « Transdev Cœur Essonne » pour une durée de six ans à compter du 1er août 2023. La commune est également desservie par la ligne 420, exploitée par TISSE dans le cadre de la Délégation de Service Public n°23, qui assure une liaison avec Grigny (dont la gare RER D) et la gare d'Épinay-sur-Orge (RER C et T12).

Avec la mise en service du tramway T12, ce réseau a fait l'objet d'une restructuration pour

tirer parti de ce nouveau maillon fort pour les mobilités du quotidien.

Le 8 janvier 2024, le réseau est modifié afin d'adapter notamment les correspondances à la ligne du tramway T12 : la ligne 3 est remplacée par la ligne 2 modifiée et la nouvelle ligne 5, les lignes 107, 108, DM3A, DM3B, DM8 et sont modifiées pour améliorer la correspondance avec le T12, les itinéraires des lignes M21A et M21B sont réadaptés et leurs trajets en boucles supprimés et la M21S est renforcée.

L'offre sur le territoire communal

La nouvelle desserte communale est assurée par 7 lignes régulières classiques et une ligne scolaire (hors circuits scolaires réservés).

11	Plage Horaire	Fréquences semaine
M21A : Gare de Savigny-sur-Orge – Les Jonquilles (Morsang-sur-Orge)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heures pleines : 7 à 10 min ▪ Heures creuses : 30 min 	5h – Minuit
M21B : Gare de Savigny-sur-Orge – Sycomores (Fleury-Mérogis)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heures pleines : 7 à 10 min ▪ Heures creuses : 30 min 	5h – 00h15
M21S : Gare de Savigny-sur-Orge – La Gribelette (Morsang-sur-Orge)	3 allers-retours quotidiens en période scolaire uniquement	Ligne scolaire
DM3B : Gare de Juvisy – Gare de Sainte Geneviève des Bois	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heures pleines : 20 min ▪ Heures creuses : 40 min 	5h30 – 23h30
420 : Gare de Grigny Centre – Gare d'Épinay-sur-Orge	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heures pleines : 15 min ▪ Heures creuses : 25 min 	5h15 – 22h45
DM8 : Libération – Voie de Compiègne (Morsang-sur-Orge) – Porte de l'Essonne (Athis-Mons)	12 allers-retours quotidiens	5h – 19h
Ligne 2 : Sainte-Geneviève-des-Bois ZI Croix Blanche – Gare de Sainte-Geneviève-des-Bois	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heures pleines : 15 min ▪ Heures creuses : 30 min 	5h45 – 00h30
107-108 : ZI Croix Blanche (Sainte-Geneviève-des-Bois) – Gare Massy-Palaiseau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heures pleines : 7-8 min ▪ Heures creuses : 15 min 	4h – 23h

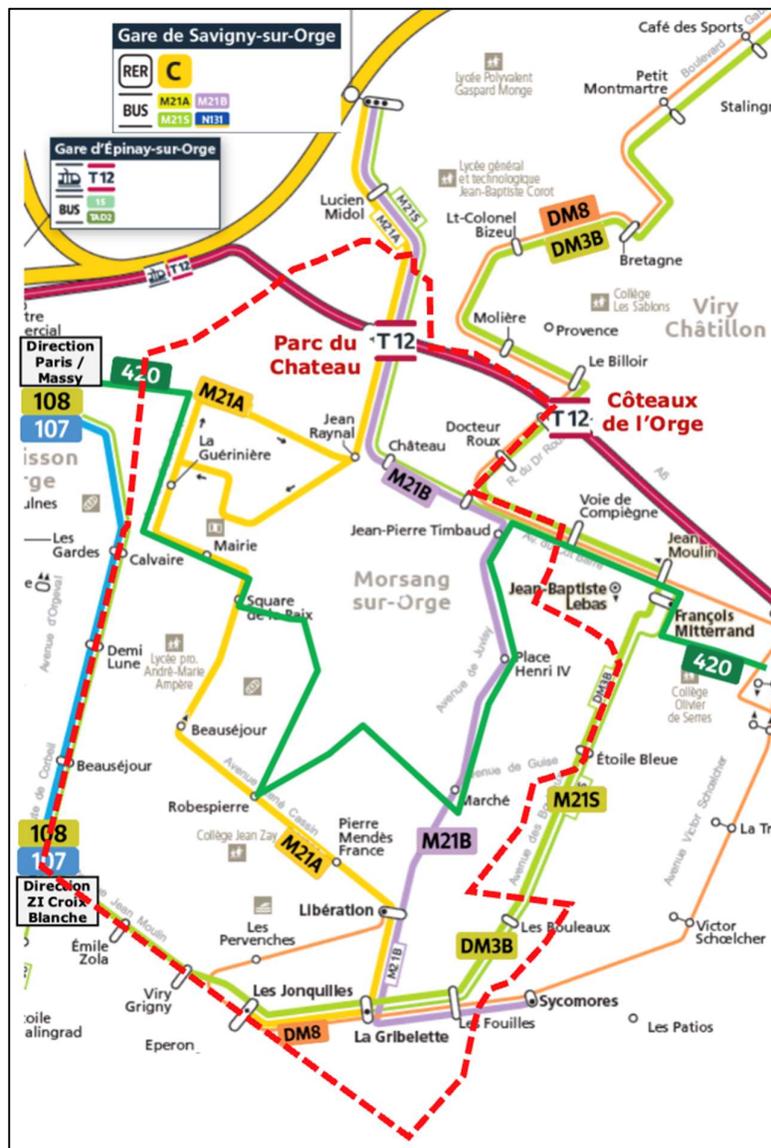
Cinq d'entre elles présentent une amplitude de service et des fréquences de passage qui permettent de prendre en charge tous les types de déplacements. Elles permettent de se rendre dans les communes voisines et, surtout, assurent presque toutes des correspondances avec les lignes du RER.

Leur tracé sur la commune et l'implantation des arrêts permet une bonne couverture à l'exception toutefois d'une partie du quartier

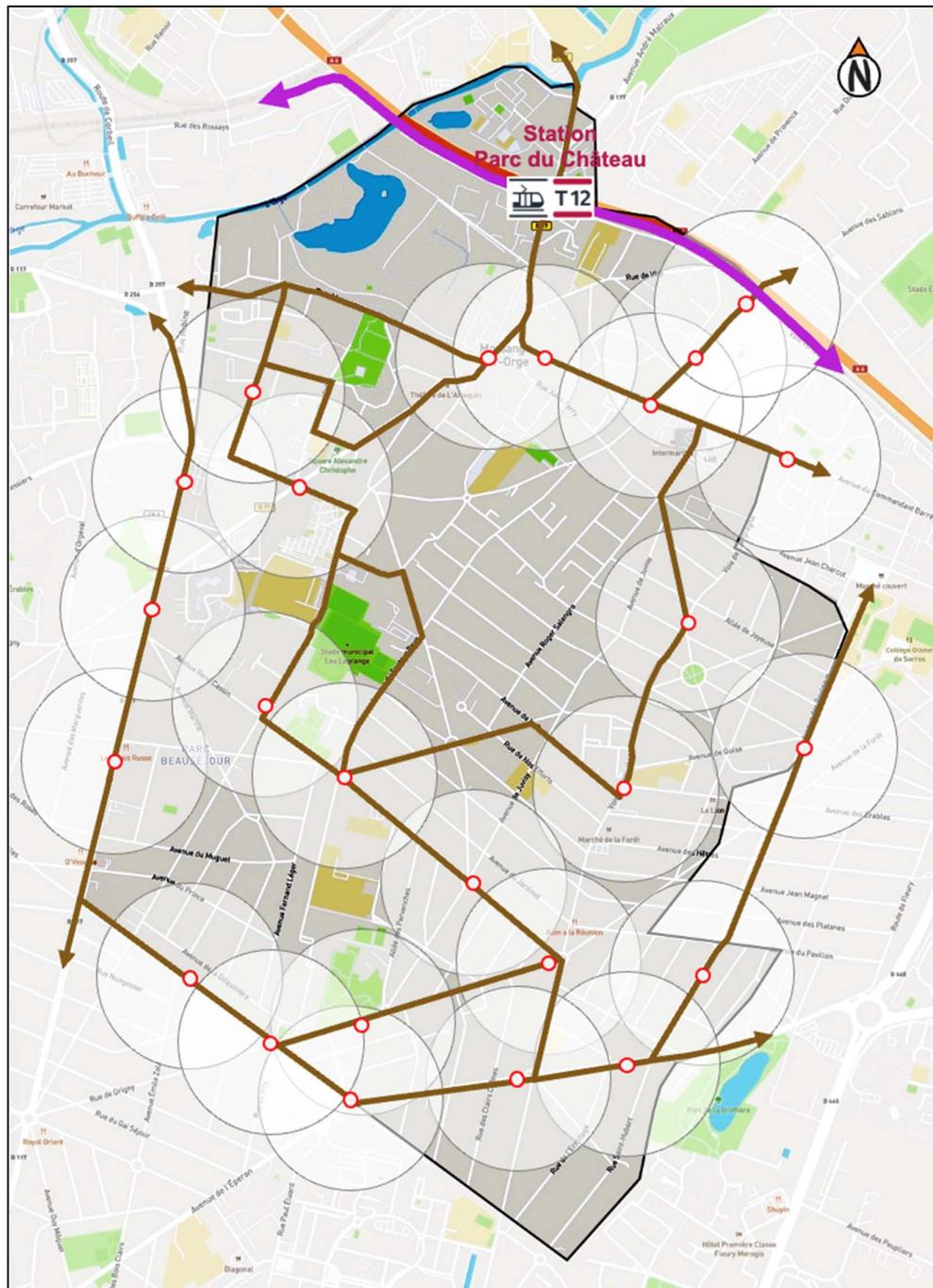
de Plateau dans le centre de la commune dont les habitants se situent à plus de 250 mètres de l'arrêt le plus proche.

Le Nord et le Sud apparaissent plus particulièrement bien desservis.

On peut estimer que l'offre de transports en commun à Morsang-sur-Orge est aujourd'hui d'un bon niveau et permet une alternative robuste aux déplacements automobiles.



L'offre de transports en commun sur le commune de Morsang-sur-Orge



La couverture du territoire communal par les transports en commun (cercles d'un rayon de 250 m)

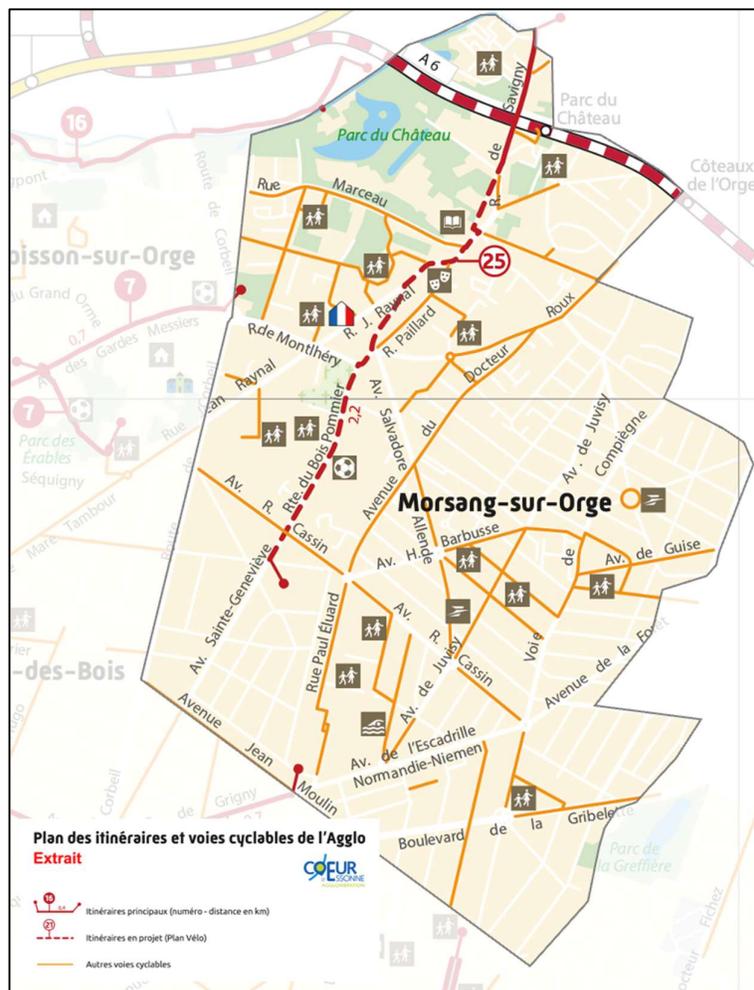
3.5. Les modes doux : un réseau en cours de constitution

3.5.1. Les itinéraires cyclables

L'armature cyclable de la commune est en cours de construction et ne constitue pas encore un véritable réseau. Des bandes cyclables ont été réalisées, mais de façon discontinue, notamment autour du centre-ville, ainsi que de « zone 30 », voies limitées à 30 km/h et partagées avec l'ensemble des véhicules y compris les cycles.



Bande cyclable, rue de Viry



Aujourd'hui la compétence du développement du réseau cyclable est portée par l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération qui a élaboré un document stratégique pour sa politique vélo, le « Plan vélo » adopté par le Conseil communautaire du 17 décembre 2020, intégrant les volets infrastructure, stationnement et promotion du vélo. Il s'est engagé dans un plan d'action triennal.

A Morsang-sur-Orge, un certain nombre de voies ont été identifiées pour mettre en place des dispositifs favorables au déplacement cyclable sous forme, essentiellement, de marquage au sol de bandes cyclables et de jalonnement.

Toutefois, le Plan identifie également des infrastructures plus lourdes permettant des déplacements sécurisés en site propre. A Morsang-sur-Orge, il s'agit de l'itinéraire cyclable n°25 « Station T12 Parc du Château à Morsang-sur-Orge - Centre Morsang-sur-Orge ». . Cet itinéraire permet de raccorder les aménagements cyclables existants à la station de tramway T12. Une partie existe déjà et une bande cyclable unidirectionnelle d'environ 1,50 m dans le sens descendant et une piste unidirectionnelle d'environ 2 m de large dans le sens montant et de 400 m environ de longueur est en cours de réalisation pour poursuivre cet itinéraire.



On notera que les dispositifs de stationnement sécurisés pour es deux roues non motorisés sont pratiquement absents à Morsang-sur-Orge. Il s'agit pourtant d'un point important pour favoriser les développements de la pratique.

C'est pourquoi, afin d'accompagner la pratique du « deux roues », le Plan vélo de l'Agglomération prévoit le développement d'une offre de stationnement plus adaptée aux besoins et à la taille du territoire (avec un seuil défini à 84 places pour 1 000 habitants). Près de 8 300 arceaux à vélos seront donc installés le long des itinéraires, à proximité des écoles, gares et autres pôles d'activités. D'autres solutions de stationnement de plus longue durée (abris ou consignes notamment, comme celle de la station « Parc du Château » du tramway) seront par ailleurs étudiées.

Après identification des besoins pour l'ensemble des communes, des premières installations devraient voir le jour en 2025 avec l'installation de 60 arceaux à Morsang-sur-Orge, soit 120 places de stationnement.

Pour être complet, il faut également signaler l'existence au Nord de la commune d'un sentier de « grande randonnée de Pays », le **sentier « les vallées de l'Essonne boucles 1 et 2 »** géré par le Comité régional de la randonnée pédestre d'Île-de-France. Ce GR de pays constitue une boucle de 79 km entre la Bièvre et l'Orge.

A Morsang-sur-Orge, il longe l'Orge, en limite communale sur un peu plus de 1 km.

3.5.2. Les itinéraires piéton

La commune n'est pas inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Néanmoins, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au territoire essonnien a été réalisée en 2008. La commune de Morsang-sur-Orge est concernée par l'itinéraire « Chasse du Roy ».

C-02	Chasses du Roy En relation avec les routes royales
Commune(s) concernée(s): Angervilliers, Brunoy, Bruyères-le-Châtel, Draveil, Épinay-Sous-Sénart, Étiolles, Fleury-Merogis, Fontenay-lès-Brils, Forges-les-Bains, Limours, Montgeron, Morsang-sur-Orge, Morsang-sur-Seine, Quincy-sous-Sénart, Ris-Orangis, Soisy-sur-Seine, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Pierre-du-Perray, Tigery, Verrières-le-Buisson, Villemoisson-sur-Orge.	
Typologie	
Voies établies au 17 ^{ème} et 18 ^{ème} siècles	
Données historiques	
Éléments de datation de l'itinéraire historique : 18 ^e siècle	
<p>En France, à partir du 16^{ème} siècle, les grands propriétaires terriens, le roi et sa cour, vont s'employer à organiser les forêts où s'exerce la chasse. C'est surtout au cours du 18^{ème} siècle que les grandes forêts de l'Essonne vont être progressivement quadrillées de routes et de chemins et organisés avec de grands carrefours. Ces chasses sont réservées au Roi et à sa cour. Les principales forêts de chasse sont celles de Verrières, Sénart, Rougeau, Estigny (Ste-Geneviève-des-Bois), des environs de Limours et d'Angervilliers. Le réseau de routes royales est aussi renforcé à cette époque pour faciliter leur desserte.</p>	
	
<p>La forêt d'Estigny a disparu en grande partie sauf les bois dits « des Trous » et de Saint-Eutrope. Carte des Chasses du Roy des environs de Corbeil [AD 91 : 1Fi/047]</p>	
<p>Sources d'identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atlas de Trudaine - Carte des Chasses du Roy (18^e s.) [AD 91 : 1Fi/045-048] - Vues aériennes 	

Diagnostic / État de conservation
<p>Les forêts de Verrières, de Sénart, de Rougeau, d'Angervilliers et de la Roche-Turpin sont dans le domaine public de l'état et des collectivités. Elles ont conservé en assez bon état la trame des allées qui a été créée au 17^e et 18^e siècles. En dehors de ces forêts publiques, les itinéraires sont variablement conservés.</p> <p>Il faut aussi noter le cas particulier de la forêt d'Estigny, en grande partie disparue et urbanisée, mais dont les grands axes sont fixés par le plan des rues des communes de Sainte-Geneviève-des-Bois, Morsang et Villemoisson-sur-Orge.</p>

Diagnostic / Évaluation patrimoniale			
Critères / valeur	Faible	Moyen	Fort
Rareté/originalité	■	■	■
Valeur structurante dans le paysage environnant	■	■	■
État de conservation	■	■	■

Itinéraire(s) historique(s) important(s) à prendre en compte

Date du diagnostic : octobre 2008	Dernière modification de la fiche : 01/12/2008 15:12
-----------------------------------	--

Bibliographie
<p>DUBOIS Jean-Jacques - Espaces et milieux forestiers dans le Nord de la France. Étude de biogéographie historique. <i>Thèse d'État, Université Paris -I Panthéon-Sorbonne, 1989, 2 vol., 1023 pages.</i></p>

Source : Conseil Départemental de l'Essonne