

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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*

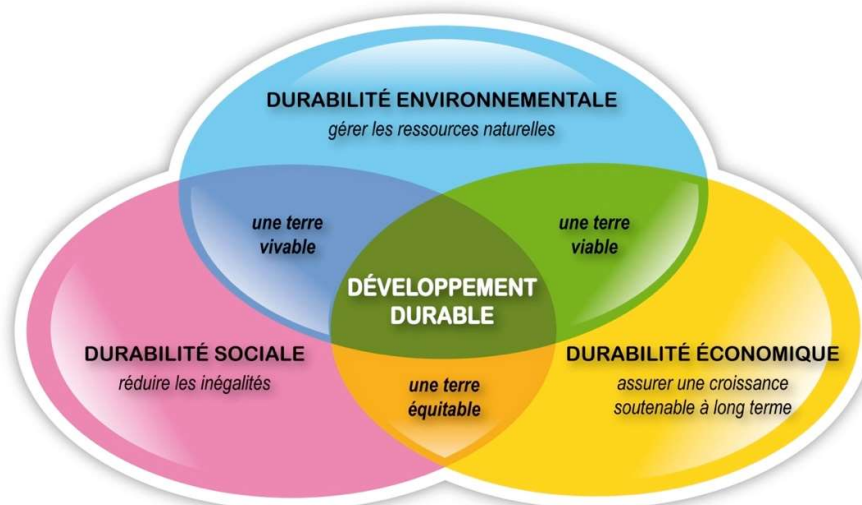
Le Maire,

Table des matières

1.	Rappel du contexte réglementaire.....	4
2.	L'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	6
1.	AXE 1 : MORSANG-SUR-ORGE, UNE TRANSITION ECOLOGIQUE ACTIVE	7
1.1.	Principes généraux	7
1.2.	Orientations.....	7
1.2.1.	Préserver la trame verte et bleue	7
1.2.2.	Lutter contre les îlots de chaleur	8
1.2.3.	Développer les modes actifs	9
1.2.4.	Promouvoir les modes de transport alternatifs à l'automobile	10
1.2.5.	Poursuivre la promotion de la transition énergétique	10
1.2.6.	Mieux appréhender les risques et les nuisances spécifiques au territoire communal 11	
2.	AXE 2 : MORSANG-SUR-ORGE, UN URBANISME DURABLE ET RAISONNE	12
2.1.	Principes généraux	12
2.2.	Orientations.....	12
2.2.1.	Concilier les objectifs du SDRIF avec des exigences environnementales fortes et une volonté de préservation de la qualité du cadre de vie.....	13
2.2.2.	Soutenir une offre en logement adaptée	14
2.2.3.	Promouvoir une mixité sociale, mais aussi intergénérationnelle, dans les nouveaux projets 15	
2.2.4.	Préserver le cadre de vie	16
2.2.5.	Œuvrer pour un urbanisme plus qualitatif et plus respectueux de l'environnement 17	
2.2.6.	Préserver et mettre en valeur le patrimoine	17
3.	AXE 3 : MORSANG-SUR-ORGE, UNE VILLE A VIVRE AU QUOTIDIEN, UN FONCTIONNEMENT URBAIN A OPTIMISER	18
3.1.	Principes généraux	18
3.2.	Orientations.....	18
3.2.1.	Repenser une polarité de cœur de ville autour d'une nouvelle halle du marché	19
3.2.2.	Affirmer la polarité constituée autour du Vieux-Bourg et du Château	19
3.2.3.	Développer une haute qualité de services en direction des habitants en renforçant le maillage en équipements publics.....	20
3.2.4.	Préserver l'offre commerciale	21
3.2.5.	Développer l'attractivité économique de la ville et favoriser l'implantation d'entreprises	21

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** doit être l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial à l'horizon 2030. Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec lui.



1. Rappel du contexte réglementaire

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux*

- activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des

collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.[...] »

2. L'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD de Morsang-sur-Orge est, en partie, fondé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de l'examen des atouts et des faiblesses repérés à toutes les échelles du territoire communal, qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

Consciente des défis environnementaux à relever au cours de la prochaine décennie, la Ville de Morsang-sur-Orge a souhaité articuler son projet de territoire autour d'une idée directrice forte :

Ensemble, dessinons une ville qui respire pour ses habitants !

Tout l'enjeu du futur document d'urbanisme et, en particulier, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sera de concilier :

- > les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), en cours de révision, et notamment la nécessité de construire de nouveaux logements ;
- > une volonté municipale forte de redonner plus de place à la nature en ville et ainsi de lutter contre le réchauffement climatique tout en assurant une urbanisation maîtrisée et respectueuse tant de l'environnement que du patrimoine bâti existant.

Les ambitions portées par le PADD de Morsang-sur-Orge s'expriment à travers les trois axes suivants :

- > **Axe 1 : Morsang-sur-Orge, une transition écologique active ;**
- > **Axe 2 : Morsang-sur-Orge, un urbanisme durable et raisonné ;**
- > **Axe 3 : Morsang-sur-Orge, une ville à vivre au quotidien, un fonctionnement urbain à optimiser.**

1. AXE 1 : MORSANG-SUR-ORGE, UNE TRANSITION ECOLOGIQUE ACTIVE

1.1.Principes généraux

La Ville de Morsang-sur-Orge fait sienne les objectifs de la loi « Climat et Résilience » d'août 2021 de réduction drastique de l'artificialisation des sols et d'optimisation des espaces déjà artificialisés. À l'échelle de la commune, les seuls espaces pouvant être qualifiés de non artificialisés sont les berges de l'Orge et le parc du château : au vu de leurs rôles environnementaux et paysagers, leur intégrité n'est pas remise en question par le PLU. À l'échelle des futurs projets, il s'agit de s'assurer que les sols urbains, bien que déjà partiellement artificialisés, puissent continuer d'assurer, voire retrouver, certaines fonctions écologiques : infiltration des eaux pluviales à la parcelle, accueil de la biodiversité, adaptation au changement climatique, renaturation de certaines surfaces artificialisées...

Plus généralement, ce PADD porte l'ambition d'améliorer le cadre de vie de la commune, en apportant des solutions aux difficultés rencontrées actuellement et en anticipant celles qui pourraient émerger demain.

1.2. Orientations

Les orientations se déclinent en 6 items :

- > Préserver la trame verte et bleue ;
- > Lutter contre les îlots de chaleur ;
- > Développer les modes actifs ;
- > Promouvoir les modes de transport alternatifs à l'automobile ;
- > Poursuivre la promotion de la transition énergétique ;
- > Prendre en compte les risques et nuisances dans les différents projets.

1.2.1. Préserver la trame verte et bleue

Contexte et enjeux :

Par contraste avec les espaces qualifiés de naturels, le tissu urbain est globalement peu hospitalier pour une majorité d'espèces sauvages, tant par le manque d'habitats et de ressources (surfaces en grande partie construites ou revêtues) que par les contraintes qu'il impose (aridité, présence humaine, circulation automobile, pollution lumineuse...). Pour autant, face au phénomène global d'érosion de la biodiversité, les villes doivent elles aussi participer à améliorer le potentiel écologique des territoires, a fortiori pour des communes quasi-intégralement artificialisées tel que Morsang-sur-Orge¹.

¹ Selon le Mode d'Occupation des Sols 2021 de l'Institut Paris Région, 97% du territoire communal est artificialisé, dont 11% d'espaces verts et parcs (qualifiés « d'espaces ouverts artificialisés »).

Le principe de trame verte et bleue permet d'appréhender ce rôle des territoires urbains, à travers le prisme des espaces et éléments favorables à la biodiversité – parcs, jardins publics ou privés, alignements d'arbres, plantations ponctuelles, végétalisation du bâti... – et des obstacles à atténuer – surfaces revêtues, clôtures. Concept intégrateur, il engage également la multifonctionnalité de ces espaces, qui bénéficient aussi aux humains (qualité du cadre de vie, lieux de détente ou de loisirs, santé) et au fonctionnement urbain (gestion des eaux pluviales, réduction de l'îlot de chaleur urbain).

Principes de mise en œuvre :

- > Ne consommer aucun espace naturel et forestier (Oha) et privilégier une densification des espaces déjà urbanisés et artificialisés ;
- > Conforter la protection de la totalité des parcs et espaces verts publics déjà existants ;
- > Identifier et préserver les espaces verts privés favorables à la biodiversité, participant aux continuités écologiques ;
- > Identifier et protéger les arbres remarquables et patrimoniaux ou à forte valeur écologique situés sur les domaines publics ou privés et interdire toute construction dans un périmètre racinaire à définir ;
- > Préserver les alignements d'arbres et végétaliser les axes qui ne le sont pas encore et dont la largeur le permet ;
- > Favoriser la circulation de la faune dans le règlement du PLU par un traitement spécifique des clôtures autant que possible ;
- > Mettre en valeur le patrimoine sourcier de la commune et prendre en compte, dans chaque projet, la présence et la circulation de l'eau dans le sol ;
- > Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- > Désartificialiser les espaces de la commune qui peuvent l'être. En particulier, rendre perméables les espaces de stationnement et les cours de récréation ;
- > Protéger les zones humides en identifiant au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme les 7,96 hectares de zones humides avérées sur le territoire communal ;
- > Adapter les espaces urbains existants pour détourner l'eau de pluie des gouttières/caniveaux et l'utiliser pour arroser des pieds d'arbres, des plantations... plutôt que de l'envoyer dans les égouts.

1.2.2. Lutter contre les îlots de chaleur

Contexte et enjeux :

Avec plusieurs degrés d'écart par rapport aux zones agricoles et naturelles, les villes subissent les vagues de chaleur et les canicules, la température ayant plus de peine à redescendre pendant la nuit. Ces phénomènes météorologiques étant amenés à se produire de plus en plus fréquemment et intensément avec le changement climatique, ils posent de sérieux enjeux pour le confort des habitants et usagers et pour la santé des personnes les plus fragiles.

L'intérêt de la végétation pour lutter contre l'îlot de chaleur urbain n'est plus à démontrer². Déployée de façon extensive et en combinant des formes de plantation variées, elle permet d'agir tant sur le ressenti (apport d'ombre par les arbres) que sur la température (stock d'eau des sols perméables et évapo-transpiration des végétaux).

Principes de mise en œuvre :

- > Désartificialiser les sols : cours des équipements scolaires, aires de stationnement ;
- > Imposer le maintien d'espaces de pleine terre dans toute nouvelle opération de construction, y compris dans les tissus les plus denses ;
- > Instaurer un coefficient de surfaces éco-aménageables en complément de la pleine terre ;
- > Inciter à la plantation d'essences d'arbres qui s'adaptent le mieux en région Ile-de-France ;
- > Limiter les longueurs de façade des bâtiments et imposer des espaces de respiration végétalisés entre deux constructions, y compris au sein d'une même parcelle ;
- > Dans un souci de sobriété foncière, privilégier les surélévations (d'une hauteur limitée) aux extensions.

1.2.3. Développer les modes actifs

Contexte et enjeux :

Moyens de déplacement les plus efficaces et les moins impactants pour des trajets de courte distance, les modes actifs ne sont une option viable que si l'espace public garantit la sécurité et le confort des usagers, le long d'itinéraires cohérents avec les déplacements quotidiens. Morsang-sur-Orge bénéficie d'un grand nombre de sentes, héritées de son passé viticole mais progressivement tombées en désuétude : reconnecter ce maillage et renforcer celui dédié aux cyclistes sont des préalables essentiels au développement de ces pratiques, favorables à l'environnement, ainsi qu'à la santé et essentiel à une reconnexion des quartiers pour supprimer les enclaves propices à des modes d'appropriation des espaces de manière individuelle.

Principes de mise en œuvre :

- > Préserver et réhabiliter les sentes piétonnes existantes et compléter le réseau existant par la création de nouvelles sentes ;
- > Créer des pistes ou bandes cyclables sur les principaux axes, permettant la desserte des équipements et commerces ;
- > Reconnecter le réseau existant au Schéma Directeur de l'Agglomération ;
- > Mettre en place une signalétique spécifique aux modes actifs ;

² Cf. Note rapide « Les stratégies de végétalisation pour aider la ville à faire face à la canicule », Institut Paris Région – 2014 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-strategies-de-vegetalisation-pour-aider-la-ville-a-faire-face-a-la-canicule/>

- > Améliorer la desserte de la future polarité du marché ;
- > Améliorer la desserte de la future Gare du T12 « Morsang sur Orge : Parc du Château » ainsi que la Gare « Viry Chatillon : les Coteaux », limitrophe à Morsang-sur-Orge, qui peut également constituer un pôle de déplacement important pour le quartier ;
- > Anticiper le stationnement des modes actifs à proximité de tous les équipements et de toutes les polarités de manière générale.

1.2.4. Promouvoir les modes de transport alternatifs à l'automobile

Contexte et enjeux :

Les transports routiers représentent aujourd'hui 28% des consommations énergétiques du territoire et 40% des émissions de gaz à effet de serre, sans compter un rôle dominant vis-à-vis de plusieurs polluants atmosphériques³. Si tous les usages de la voiture individuelle ne peuvent à ce jour être substitués par d'autres modes de transport, la réduction de sa part dans les habitudes de déplacement des citoyens passe avant tout par l'organisation d'alternatives judicieuses et adaptées aux usages.

Principes de mise en œuvre :

- > Adapter les transports en commun, leur fréquence et leurs trajets, aux secteurs de projets (halle du marché, route de Corbeil, gare T12...) ;
- > Développer les déplacements en vélo électrique ou triporteurs des agents communaux ;
- > Mettre en place une navette communale destinée à tous pour éviter les déplacements en voiture individuelle.

1.2.5. Poursuivre la promotion de la transition énergétique

Contexte et enjeux :

Levier essentiel de la lutte contre le changement climatique, l'urgence de la transition énergétique se fait sentir de façon d'autant plus pressante avec les risques de carence générée par les tensions internationales et la dépendance aux énergies importées. Cette transition nécessite la combinaison d'un panel de solutions, à toutes les échelles et pour tous les usages, portant tant sur le principe de sobriété que sur la substitution progressive des ressources fossiles par les énergies renouvelables.

Principes de mise en œuvre :

- > Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables ;
- > Favoriser le raccordement à la géothermie pour les projets d'équipements publics ou de logement collectif ;
- > Implanter des bornes de recharge pour voitures électriques ;

³ Sources : ENERGIF, Airparif

- > Réserver des emplacements sur le domaine public pour installer des composteurs collectifs ;
- > Entreprendre une rénovation thermique des bâtiments publics avec modification du mode de chauffage (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques), afin de réduire la pression exercée sur les réseaux d'énergie ;
- > Optimiser l'éclairage urbain dans un souci de préservation de la trame noire et de sobriété énergétique.

1.2.6. Mieux appréhender les risques et les nuisances spécifiques au territoire communal

Contexte et enjeux :

Les risques et nuisances qui pèsent dès aujourd'hui sur le territoire sont bien identifiés et appellent dès maintenant des aménagements de l'espace urbain permettant de les atténuer. Il s'agit notamment des risques liés aux inondations, tant à proximité de l'Orge que dans d'autres secteurs de la commune du fait d'une nappe phréatique affleurante et de la multiplicité des sources, ainsi que de la composition des sols (argiles vertes, marnes, meulière). Avec le changement climatique et la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes, il devient crucial non seulement de traiter la situation présente, mais aussi d'anticiper celle à venir, en concevant des solutions de long terme et combinant les différents enjeux environnementaux.

Principes de mise en œuvre :

- > Prévenir l'aggravation des risques inondations, due en partie à l'imperméabilisation des sols et au ruissellement des eaux pluviales ;
- > Appréhender le risque sécheresse par des modes constructifs appropriés ;
- > Limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores.

2. AXE 2 : MORSANG-SUR-ORGE, UN URBANISME DURABLE ET RAISONNE

2.1.Principes généraux

En 2019, la commune de Morsang-sur-Orge comptait 20 124 habitants, soit 1 253 habitants de moins qu'en 2013. Si le solde naturel demeure positif, grâce à une natalité assez élevée, le déficit migratoire est désormais marqué, avec un taux de -1,8% entre 2013 et 2019.

La hausse, limitée, du parc de logements au cours de la dernière décennie ne permet pas de répondre aux besoins des Morsaintois, et notamment des jeunes, actifs ou non, qui sont contraints de quitter le territoire communal pour trouver une offre en logements adaptée.

De ce fait, la composition de la population morsaintoise évolue :

- > un vieillissement est constaté, avec, notamment, une forte hausse de la part des plus de 75 ans ;
- > la commune demeure attractive pour les ménages de 45 à 59 ans (2^{ème} achat) avec des pré-adolescents, surtout dans le quartier Beauséjour ;
- > a contrario, la part des 15 à 44 ans ne cesse de diminuer, faute de logements adaptés et d'une desserte efficace vers les principaux pôles universitaires et d'emplois.

Au-delà des obligations imposées par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), la reprise de la construction constitue donc un enjeu fondamental pour la Ville de Morsang-sur-Orge pour impulser une nouvelle dynamique qui permette à tous les Morsaintois qui le souhaitent de rester vivre dans la commune. Il s'agit également de développer de nouveaux services (équipements publics adaptés à la population) et de renforcer l'attractivité de la ville par un dynamisme culturel et sportif qui améliore le cadre de vie des Morsaintois et attire de nouveaux habitants. L'enjeu est aussi de diversifier l'offre d'emploi sur la commune afin d'encourager l'implantation d'entreprises et de commerces sources d'attractivité.

Néanmoins, la reprise démographique et la construction de nouveaux logements ne doivent pas se faire au détriment du cadre de vie. Ce projet de territoire est porteur d'une ambition de haute qualité urbaine, architecturale et environnementale.

2.2. Orientations

Les orientations se déclinent en 6 items :

- > Concilier les objectifs du SDRIF avec des exigences environnementales fortes et une volonté de préservation de la qualité du cadre de vie ;
- > Soutenir une offre en logements adaptée ;
- > Promouvoir une mixité sociale, mais aussi intergénérationnelle, dans les nouveaux projets ;
- > Préserver le cadre de vie ;
- > Œuvrer pour un urbanisme plus qualitatif et plus respectueux de l'environnement ;
- > Préserver et mettre en valeur le patrimoine.

2.2.1. Concilier les objectifs du SDRIF avec des exigences environnementales fortes et une volonté de préservation de la qualité du cadre de vie

Contexte et enjeux :

La densification de la ville pose question. Les Morsainois craignent un développement urbain trop important, synonyme de dégradation du cadre de vie et de l'environnement, d'imperméabilisation et d'artificialisation des sols, de saturation des transports, de congestion urbaine, etc.

Avec 4 588 habitants/km² en 2019, Morsang-sur-Orge est la commune la plus dense de Cœur d'Essonne Agglomération (1 525 habitants/km²), loin devant la 2^{ème} commune (Saint-Michel-sur-Orge, 3 858 habitants/km²).

Le caractère déjà dense de la ville et l'intensification des phénomènes naturels (inondations, conséquences sur les sols et les constructions des épisodes de sécheresse et de pluviométrie) viennent conforter ces inquiétudes.

Néanmoins, la construction de logements s'impose comme une nécessité pour répondre aux besoins des habitants, contraints de quitter le territoire, faute d'une offre en logements suffisante et adaptée.

Trois phénomènes « consomment » des logements neufs :

- > Le **renouvellement du parc de logements** : une partie des logements permet de compenser les démolitions, les changements de destination ;
- > La **variation de la vacance et des résidences secondaires** ;
- > La **baisse de la taille des ménages** dit « **desserrement** » (décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population...).

Le nombre de logements nécessaires pour compenser ces phénomènes est appelé **point mort ou seuil d'équilibre**.

À Morsang-sur-Orge, pour la période 2018-2030, le point mort est évalué à environ **36 logements par an (soit 437 logements au total sur la période)**. C'est uniquement à partir du 37^{ème} logement mis sur le marché que la population augmente.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, adopté en 2013 et en cours de révision, impose à la commune de Morsang-sur-Orge une augmentation de sa densité humaine⁴ et de sa densité des espaces d'habitat⁵ de 15%.

Ces prescriptions impliquent pour la commune de Morsang-sur-Orge de tendre vers un objectif de 24 300 habitants en 2030, avec la construction d'environ 155 logements par an.

Consciente de ses obligations, la Ville de Morsang-sur-Orge défend néanmoins un objectif de reprise de la croissance démographique modéré. Elle travaillera à inverser la tendance démographique à la baisse et à l'atteinte des objectifs fixés par l'Etat, en permettant, notamment, aux jeunes étudiants ou

⁴ La densité humaine, au sens du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, est calculée selon la formule suivante : (nombre d'habitants+nombre d'emplois)/surface des espaces urbanisés.

⁵ La densité des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

actifs quittant le domicile familial, aux jeunes couples avec enfants, ainsi qu'aux personnes âgées de rester vivre dans la commune.

Dans un souci de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols, trois secteurs de la ville sont identifiés pour accueillir les nouveaux projets de logements. Sur chacun de ces secteurs, il s'agira de répondre, par la définition de projets qualitatifs tant sur le plan urbanistique, qu'environnemental et social, aux principaux enjeux suivants :

- > un enjeu de dynamisme commercial, de circulation, de création d'espaces publics et de polarité autour de la nouvelle halle du marché ;
- > un enjeu de requalification urbaine le long de la route de Corbeil ;
- > un enjeu de mixité (habitat étudiant notamment) et de prise en compte des risques naturels existants, ainsi que de la nécessité de protéger la biodiversité existante et le côté pavillonnaire du quartier situé en amont, autour de la gare du tramway T12.

De plus, **ces nouveaux projets** doivent participer de la reconstruction de la ville sur elle-même et impacteront uniquement des espaces déjà artificialisés au sens du Mode d'Occupation des Sols de l'Institut Paris Région.

Principes de mise en œuvre :

- > Localiser les projets de construction de logements dans 3 secteurs identifiés, en visant des projets à taille humaine et à haute qualité environnementale :
 - *Autour de la nouvelle halle du marché, pour améliorer la qualité urbaine et créer une polarité de centre bourg, en transition avec le tissu pavillonnaire ;*
 - *Le long de la route de Corbeil, réaménagée, à terme, en boulevard urbain en tenant compte du tissu urbain existant, notamment avenue Beausite ;*
 - *À proximité immédiate de la gare du tramway T12, dans une logique d'urbanisme durable et de manière limitée, compte tenu de l'existence d'un risque ruissellement ayant un fort impact en aval et de la spécificité du quartier qui représente un fort potentiel en matière de biodiversité et de patrimoine vernaculaire.*
- > Accompagner le renouvellement de certains quartiers pavillonnaires, aujourd'hui vieillissants.

2.2.2. Soutenir une offre en logement adaptée

Contexte et enjeux :

Morsang-sur-Orge comptait **9 098 logements** en 2019 **dont 25,51% de logements sociaux**.

Ce parc présente les caractéristiques suivantes :

- > Une taille moyenne des logements égale à 4 pièces alors même que la demande de logement se concentre aujourd'hui sur des logements de plus petite taille ;
- > Un marché immobilier actif avec des prix du foncier élevés pénalisant les jeunes, les décohabitants et les primo-accédants ;

- > 34,1% des logements construits entre 1946 et 1970, donc fortement exposés aux enjeux de rénovation énergétique ;
- > Une offre faible de logements adaptés aux personnes à besoins spécifiques : étudiants ou jeunes actifs, seniors notamment.

Principes de mise en œuvre :

- > Soutenir une offre en logements adaptée aux seniors, aux étudiants, aux jeunes actifs, etc.

2.2.3. Promouvoir une mixité sociale, mais aussi intergénérationnelle, dans les nouveaux projets

Contexte et enjeux :

Le maintien des équilibres existants constitue un enjeu fort, cher aux Morsaintois. C'est pourquoi le projet de territoire porte des objectifs de confortation de la diversité du parc de logements, notamment de l'équilibre entre habitat pavillonnaire et logements collectifs, ainsi qu'entre accession et location.

Principes de mise en œuvre :

- > Préserver la diversité du parc de logements, l'équilibre entre habitat pavillonnaire/logements collectifs, logements en accession/locatifs ;
- > Poursuivre la rénovation du parc privé (copropriétés dégradées notamment) et social.

2.2.4. Préserver le cadre de vie

Contexte et enjeux :

Le cadre urbain de Morsang-sur-Orge est composé d'une grande diversité de bâti qualitatif, témoignant de l'histoire de la ville et de son urbanisation progressive.

Les quartiers pavillonnaires, notamment le Parc Beauséjour, abritant des villas en meulière sur des terrains arborés, hérités de l'ancienne forêt de Séquigny, participent fortement de l'identité de la commune de Morsang-sur-Orge.

Le Vieux Bourg, situé autour du Château, dans le périmètre de protection des bâtiments de France, symbolise l'histoire de la ville et de son authenticité.

Certains quartiers, comme le quartier de la Futaye, contribuent eux aussi à témoigner de l'histoire de la ville et sont caractéristiques de l'architecture contemporaine post deuxième guerre mondiale.

A cela s'ajoute, sur l'ensemble du territoire communal, un ensemble d'éléments architecturaux ou paysagers, tels que murs de clôtures, jardins arborés, constitutifs d'un cadre urbain de qualité, rare en région parisienne et qu'il convient de préserver durablement.

Les nouveaux projets doivent être pensés avec la volonté, a minima, de préserver la qualité de vie existante. Ils ne doivent pas être réfléchis uniquement à l'échelle d'une parcelle ou du seul périmètre de projet, mais bien dans un tout plus large : à l'échelle du quartier et même de la commune toute entière. C'est à cette seule condition qu'ils contribueront, eux-aussi, à améliorer le cadre de vie des habitants.

Principes de mise en œuvre :

- > Accorder une transition harmonieuse entre les secteurs de projets et le tissu pavillonnaire en limitant les hauteurs en fond de parcelle et en imposant des marges de retrait suffisantes ;
- > Respecter les spécificités de quartiers et veiller à la bonne insertion des nouveaux projets dans le tissu urbain existant ;
- > Préserver des cœurs d'îlots non imperméabilisés, favoriser et développer le patrimoine végétal existant ;
- > Harmoniser les clôtures et veiller à leur qualité architecturale et paysagère ;
- > Imposer la végétalisation des clôtures et l'utilisation d'essences locales.

2.2.5. Œuvrer pour un urbanisme plus qualitatif et plus respectueux de l'environnement

Contexte et enjeux :

Les nouvelles constructions doivent respecter le cadre urbain de la ville et s'intégrer au mieux dans le tissu existant. Une plus grande vigilance sera accordée à la qualité architecturale des constructions, à la composition des façades et au volet environnemental et paysager.

Principes de mise en œuvre :

- > Améliorer la qualité architecturale des constructions ;
- > Veiller à la bonne insertion des constructions nouvelles dans leur environnement bâti proche, tant en termes de volumes, de couleurs, de matériaux utilisés que de prise en compte de l'environnement naturel ;
- > Privilégier la perméabilité à l'eau pluviale des espaces dédiés au stationnement extérieur.

2.2.6. Préserver et mettre en valeur le patrimoine

Contexte et enjeux :

La volonté de préservation du cadre de vie se traduit également par une nécessité de protection accrue du patrimoine bâti morsainois qui raconte l'Histoire de la commune. Certains quartiers sont plus spécifiquement visés par ces objectifs : le Vieux Bourg et le parc Beauséjour notamment.

L'objectif n'est pas de figer ces bâtiments, au contraire, mais de leur permettre de se moderniser, de s'améliorer (notamment sur le plan énergétique), voire de s'étendre dans le respect de leur richesse architecturale et historique.

Principes de mise en œuvre :

- > Inciter à la rénovation du patrimoine bâti ;
- > Mieux encadrer l'aspect extérieur des projets, y compris les extensions et surélévations ;
- > Permettre une bonne insertion des améliorations énergétiques dans les projets et/ou sur les bâtiments existants ;
- > Identifier le patrimoine bâti public et privé à préserver et mettre en valeur.

3. AXE 3 : MORSANG-SUR-ORGE, UNE VILLE A VIVRE AU QUOTIDIEN, UN FONCTIONNEMENT URBAIN A OPTIMISER

3.1.Principes généraux

Le diagnostic territorial, ainsi que les balades urbaines réalisées en phase diagnostic avec les habitants, ont mis en évidence le caractère multipolaire de la commune de Morsang-sur-Orge. Il n'existe pas, à proprement parler, de véritable centre-ville, structurant l'ensemble du tissu urbain morsainois.

Plusieurs polarités, aux fonctionnalités variées, viennent animer la ville :

- > Une polarité administrative autour de la Mairie ;
- > Plusieurs polarités à vocation d'équipements : le Château, le lycée, les collèges, les crèches, la Maison de la citoyenneté, les équipements sportifs, disséminés sur l'ensemble du territoire communal ;
- > Plusieurs polarités à vocation commerciale attractives à l'échelle du quartier, de la commune, voire de l'intercommunalité pour certains : le Marché de la Forêt, le Vieux Bourg, la place Aimé et Marie Geoffroy dans le quartier de la Gribelette, les supermarchés avenue du Commandant Barré ;
- > Une polarité culturelle et à vocation de loisirs autour du château et du Vieux Bourg : le Château et le Parc du séminaire, lieux de nombreuses manifestations et expressions culturelles, de loisirs ou sportives, la Maison de l'environnement, le Théâtre de l'Arlequin.

Aujourd'hui, les circulations entre quartiers et entre polarités sont souvent difficiles, notamment en vélo ou en transports en commun. Certaines polarités manquent de dynamisme ou souffrent d'une certaine dégradation de leur bâti, d'espaces publics très minéraux et vieillissants, de difficultés de desserte et de circulation.

Face à l'urgence climatique et environnementale, le caractère multipolaire de la commune doit devenir un atout pour Morsang-sur-Orge, confortant ainsi son image de ville à taille humaine et de ville des courtes distances où tout peut se faire à pied ou en vélo, répondant aux besoins de ses habitants, dans un souci de préservation de son cadre de vie.

3.2. Orientations

Les orientations se déclinent en 5 items :

- > Repenser une polarité de cœur de ville autour d'une nouvelle halle du marché ;
- > Affirmer la polarité constituée autour du Vieux-Bourg et du Château ;
- > Développer une haute qualité de services en direction des habitants en renforçant le maillage en équipements publics ;
- > Préserver l'offre commerciale ;
- > Développer l'attractivité économique de la ville et favoriser l'implantation d'entreprises.

3.2.1. Repenser une polarité de cœur de ville autour d'une nouvelle halle du marché

Contexte et enjeux :

Le marché de la Forêt bénéficie d'un rayonnement communal. Mais il souffre aujourd'hui de sa vétusté. Le quartier « Cachin/Langevin » dans lequel il se situe a souffert d'un manque marquant d'entretien avec des voiries en très mauvais état, un déficit majeur de parcs publics, très peu d'équipements publics et une faible attractivité des commerces pourtant existants qui bénéficient de la proximité de la Poste, notamment, qui pourrait représenter un véritable moteur pour le quartier. Le projet de rénovation/reconstruction de la halle de marché existante est l'occasion de repenser l'organisation et le fonctionnement de cette polarité par la création d'une polarité de type cœur de ville.

Principes de mise en œuvre :

- > Créer un espace attractif autour de la future halle du marché, en favorisant la diversité des fonctions urbaines : commerces, restauration, équipements, logements, espace de convivialité entre deux groupes scolaires...
- > Aménager des espaces publics de qualité, laissant la part belle aux piétons ;
- > Redéfinir les axes de circulation et les mobilités en tenant compte des nouveaux usages (modes actifs), assurer un traitement qualitatif des espaces publics et une transition paysagère avec le tissu pavillonnaire voisin.

3.2.2. Affirmer la polarité constituée autour du Vieux-Bourg et du Château

Contexte et enjeux :

Le Vieux Bourg et le Château constituent les polarités historiques de la commune.

Si le Château est reconnu comme une des seules polarités multifonctionnelles de la commune avec ses équipements et son parc, très fréquentés par les Morsainois, le Vieux Bourg souffre d'un manque de dynamisme, notamment commercial, et d'une dégradation de son bâti, pourtant témoin de l'Histoire de la ville et alors même qu'il était doté d'une forte armature commerciale.

La requalification du Vieux Bourg et la création de liens fonctionnels entre ces deux secteurs constituent un des enjeux forts de ce projet de territoire.

Principes de mise en œuvre :

- > Requalifier les espaces publics du Vieux Bourg, notamment la place Jean Ferrat à revégétaliser et à inscrire dans une dynamique commerciale de qualité : marché de producteurs, boutique éphémère... ;
- > Rendre plus accessible le parc du Château, en réfléchissant à un projet d'accès s'inscrivant dans le maillage piéton et cycliste de la ville ;
- > Réhabiliter le Château ;

- > Affirmer la vocation d'équipement structurant à l'échelle communale du Château, tant en matière culturelle que d'attractivité ;
- > Développer des Tiers lieux (espaces de coworking, pépinière d'entreprise) dans le château pour profiter, notamment, de sa proximité avec la gare du T12 et des opportunités qu'elle représente pour le quartier.

3.2.3. Développer une haute qualité de services en direction des habitants en renforçant le maillage en équipements publics

Contexte et enjeux :

La ville bénéficie d'une offre en équipements insatisfaisante car, d'une part, vieillissante et, d'autre part, mal répartie sur le territoire, contraignant ainsi les utilisateurs à prendre leurs véhicules pour accéder aux équipements sportifs et culturels notamment. De même, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite a été mal ou peu pensée, rendant certains équipements inaccessibles. Une réflexion sur l'optimisation des équipements semble nécessaire pour :

- > améliorer la qualité de vie des Morsainois ;
- > anticiper l'émergence de nouveaux besoins, de nouvelles attentes ;
- > mutualiser les équipements ;
- > proposer de nouvelles offres aux habitants en matière culturelle et sportive ;
- > assurer une gestion plus rationnelle du foncier et du patrimoine bâti municipal.

Principes de mise en œuvre :

- > Réfléchir à une optimisation et à une modernisation des groupes scolaires et centres de loisirs ;
- > Renforcer l'offre en matière d'équipements sportifs, culturels et de loisirs ;
- > Poursuivre le regroupement des services administratifs ;
- > Surveiller les risques de désert médical et favoriser l'installation de professionnels de santé manquants ;
- > Poursuivre l'équipement numérique du territoire.

3.2.4. Préserver l'offre commerciale

Contexte et enjeux :

La préservation du cadre de vie des Morsaintois ne se traduit pas uniquement par la protection des espaces verts existants ou la qualité architecturale des constructions existantes ou futures. La préservation des polarités commerciales existantes participe également de la qualité de vie des habitants.

Principes de mise en œuvre :

- > Identifier les polarités commerciales de proximité existantes et encadrer leur changement de destination ;
- > Développer l'offre commerciale sur les sites du marché, de l'ancien magasin Darty et sur les polarités déjà existantes ;
- > Maintenir l'interdiction des commerces dans le tissu pavillonnaire ;
- > Dynamiser l'offre commerciale en s'appuyant sur les commerçants et en améliorant la visibilité des commerces, notamment par le traitement qualitatif des vitrines et enseignes... ;
- > Adapter la politique de stationnement et la signalétique à la desserte des commerces.

3.2.5. Développer l'attractivité économique de la ville et favoriser l'implantation d'entreprises

Contexte et enjeux :

Morsang-sur-Orge compte 2 952 emplois (INSEE, 2019) sur son territoire. Malgré une légère augmentation du nombre d'emplois entre 2013 et 2019, 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.

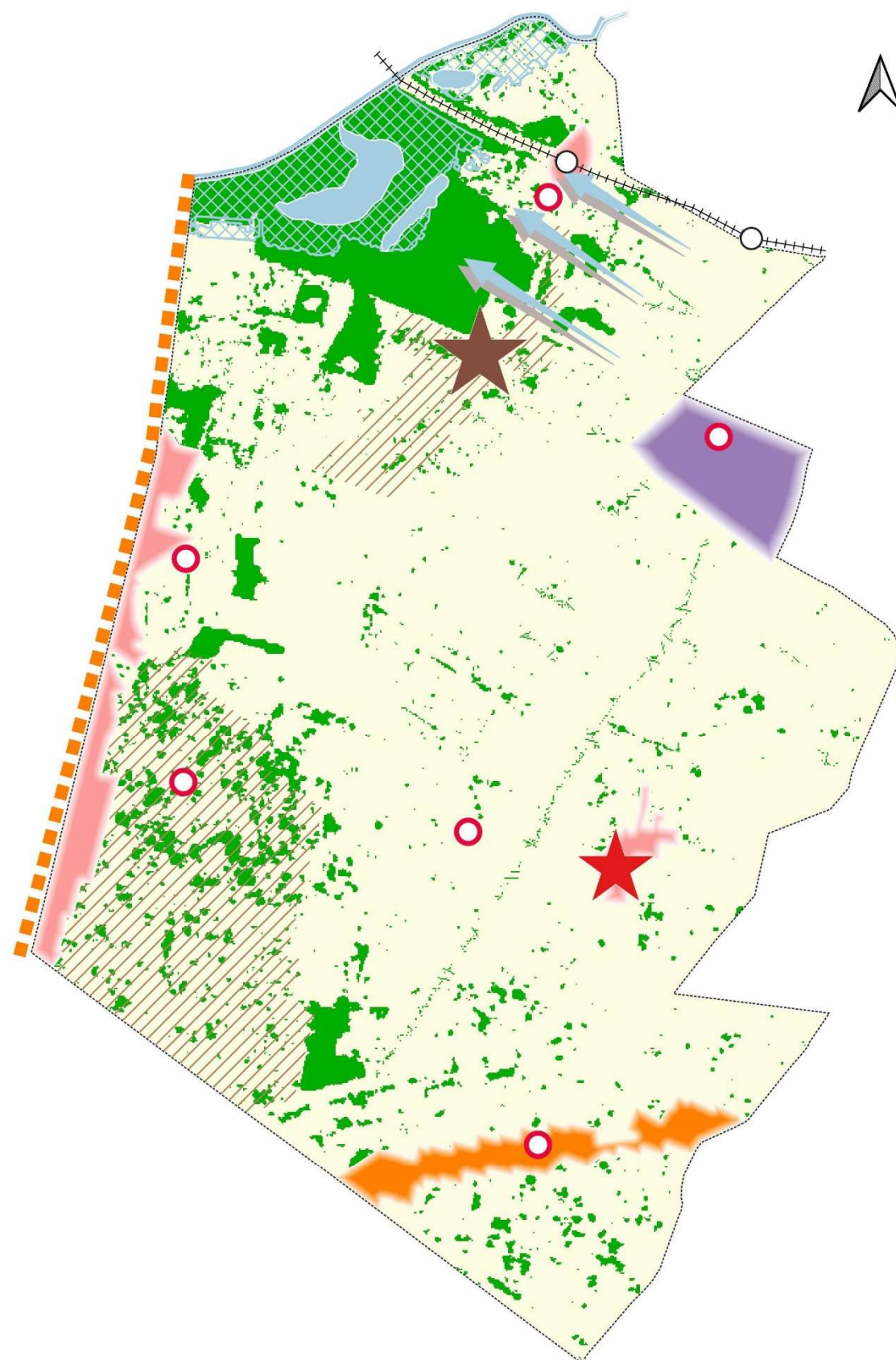
Seules 14,7% des personnes habitant dans la commune y travaillent également, impliquant des trajets pendulaires journaliers, majoritairement effectués en voiture.

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.

Principes de mise en œuvre :

- > Favoriser la diversité commerciale et une offre locale ;
- > Rénover la zone artisanale et préserver l'emploi artisanal existant en rendant cette activité compatible avec le tissu pavillonnaire voisin ;
- > Développer une offre dédiée au coworking, au télétravail, aux pépinières d'entreprises, en lien avec le déploiement des réseaux de communication numérique ;
- > Garantir la cohérence commerciale, notamment entre les différentes zones de revitalisation, pour éviter la concurrence avec les commerces de proximité ;
- > Traiter qualitativement la zone commerciale de la route de Corbeil.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Morsang-sur-Orge - Ensemble, dessinons une ville qui respire pour ses habitants !



Axe 1 : Morsang-sur-Orge, une transition écologique active

- Identifier, préserver et renforcer la trame verte
- Identifier et préserver la trame bleue
- Prendre en compte le risque inondation
- Limitier l'imperméabilisation sur le plateau en raison du risque ruissellement
- Prendre en compte les risques argile et remontées de nappe sur l'ensemble du plateau
- Promouvoir les modes de transport alternatifs à l'automobile

Axe 2 : Morsang-sur-Orge, un urbanisme durable et raisonné

- Réaménager la route de Corbeil en boulevard urbain
- Localiser préférentiellement les projets de construction de logements dans 3 secteurs identifiés, en visant des projets à taille humaine et à haute qualité environnementale
- Mettre en oeuvre un urbanisme plus qualitatif et plus respectueux du tissu pavillonnaire voisin le long du boulevard de la Gribette
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine (Vieux Bourg, Beauséjour notamment)

Axe 3 : Morsang-sur-Orge, une ville à vivre au quotidien, un fonctionnement urbain à optimiser

- Repenser une polarité de coeur de ville autour d'une nouvelle halle de marché
- Affirmer la polarité constituée autour du Vieux Bourg et du Château
- Préserver les polarités commerciales existantes
- Réfléchir au devenir de la zone artisanale (requalification, éventuelles mutations)
- Renforcer le maillage en équipements publics