

Le Plan Local d'Urbanisme de Morsang-sur-Orge

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet d'établir un projet global d'aménagement du territoire de la commune en définissant des règles applicables en matière d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation des constructions. Il doit être en adéquation avec les défis environnementaux et les enjeux de l'urbanisation auxquels doit faire face la Ville.

Qu'est-ce que le PLU ?

Une pluralité de domaines :

- habitat
- environnement
- développement économique
- équipements et mobilité



Il définit des **règles de construction** et permet de **planifier l'aménagement** de la commune, en fixant à la fois des **objectifs généraux** et des **orientations par secteur géographique**.

Un dossier constitué de plusieurs documents

Le **rapport de présentation**, qui comprend un **diagnostic territorial** et un **état initial de l'environnement**

= le portrait du territoire et de ses enjeux, l'explication du projet porté par le PLU et des choix faits pendant son élaboration.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

= les ambitions pour le futur de la ville.

Le **règlement écrit et graphique**

= les règles à appliquer à chaque zone de la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

= le complément du règlement, pour préciser le projet communal sur des secteurs particuliers ou des thématiques transverses.

Les **annexes**

= les autres informations nécessaires au dépôt d'un permis de construire.

La procédure de révision

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 15 septembre 2016.

La délibération du Conseil municipal n°2020-49 du 24 novembre 2020 prescrit la révision du PLU et en fixe les objectifs.

Qui réalise cette révision ?

- La Municipalité de Morsang-sur-Orge,
- Assistée de bureaux d'études : LM Urbanisme (urbanisme réglementaire) et Lichen (urbanisme et environnement),
- En partenariat avec les acteurs institutionnels : Cœur d'Essonne Agglomération, région Ile-de-France, département, préfecture...
- **Avec la contribution des habitants et des acteurs locaux.**

Le Diagnostic territorial

Morsang-sur-Orge, une ville à taille humaine

Le portrait du territoire

Un territoire multipolarisé, une ville des courtes distances



Une commune à dominante résidentielle
76% du territoire est occupé par de l'habitat

Un territoire relativement dépendant de la voiture
66% des déplacements domicile-travail se font en voiture

Une commune densément peuplée
4 600 habitants / km² contre 1 500 hab/km² à l'échelle intercommunale

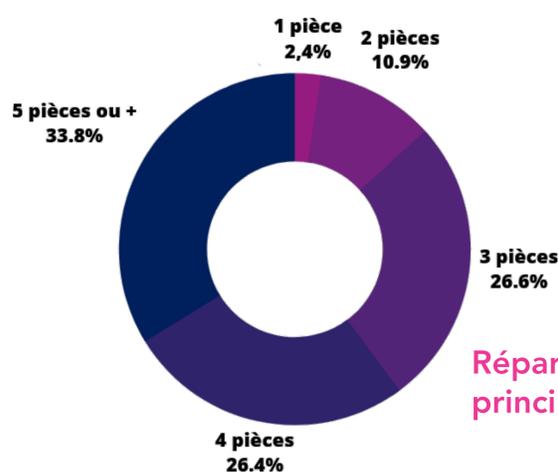
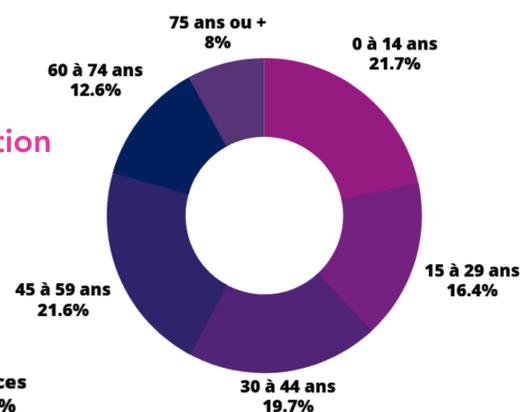


Qui sont les Morsaintois ?

Des évolutions contrastées au cours des dernières décennies

- Une population en légère baisse
- Des disparités entre les quartiers
- Un vieillissement structurel de la population (augmentation de la part des plus de 75 ans)
- Mais une population qui reste jeune : plus d'un quart de la population a moins de 30 ans
- Une population majoritairement familiale
- Un revenu médian disponible par unité de consommation de 23 660€ en 2019, légèrement inférieur aux médianes intercommunale (23 960€) et départementale (24 010€)
- Plus de 50% de la population active est composée de professions intermédiaires et d'employés

Répartition de la population par tranches d'âge



Répartition des résidences principales par taille

Source : INSEE

Évolution démographique des 50 dernières années



Source : INSEE

L'habitat à Morsang-sur-Orge :

- Part importante de propriétaires occupants
- Parc locatif privé peu présent
- 1/4 de logements locatifs sociaux
- Maisons individuelles : + de 50% des logements
- Majorité de grands logements (4 pièces ou +)
- Sous-représentation des petits logements

L'État initial de l'environnement

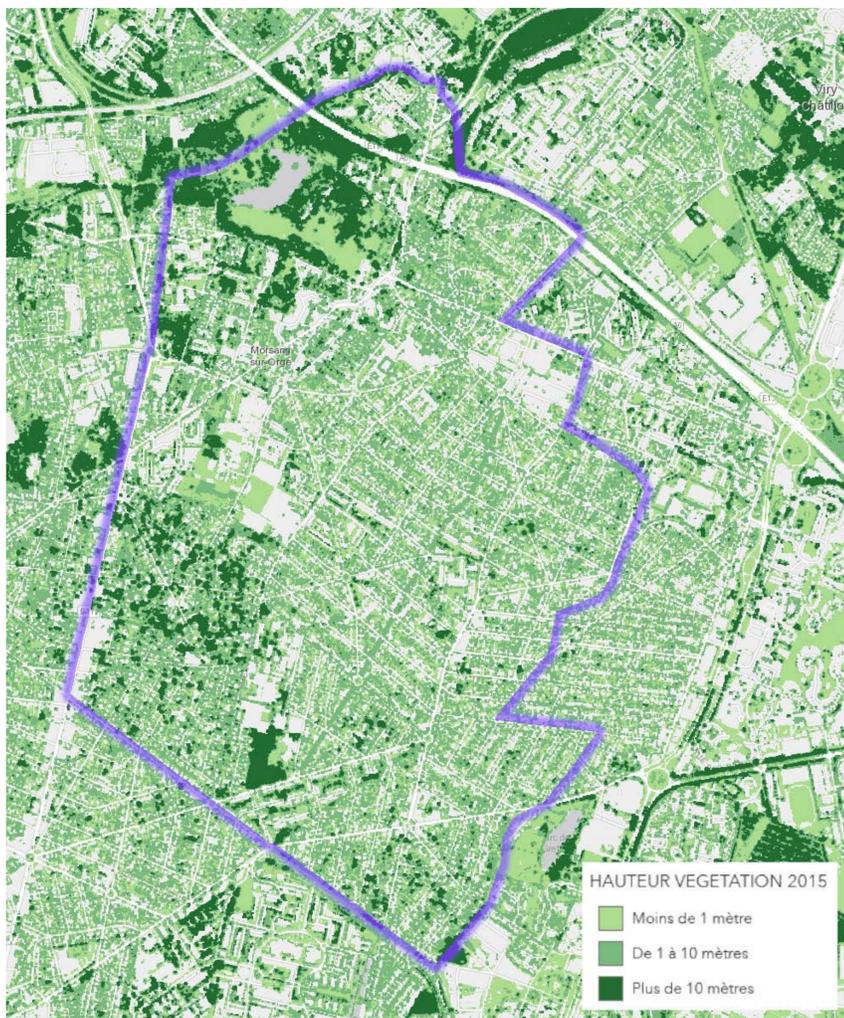
Nature en ville et énergies

Un patrimoine végétal conséquent

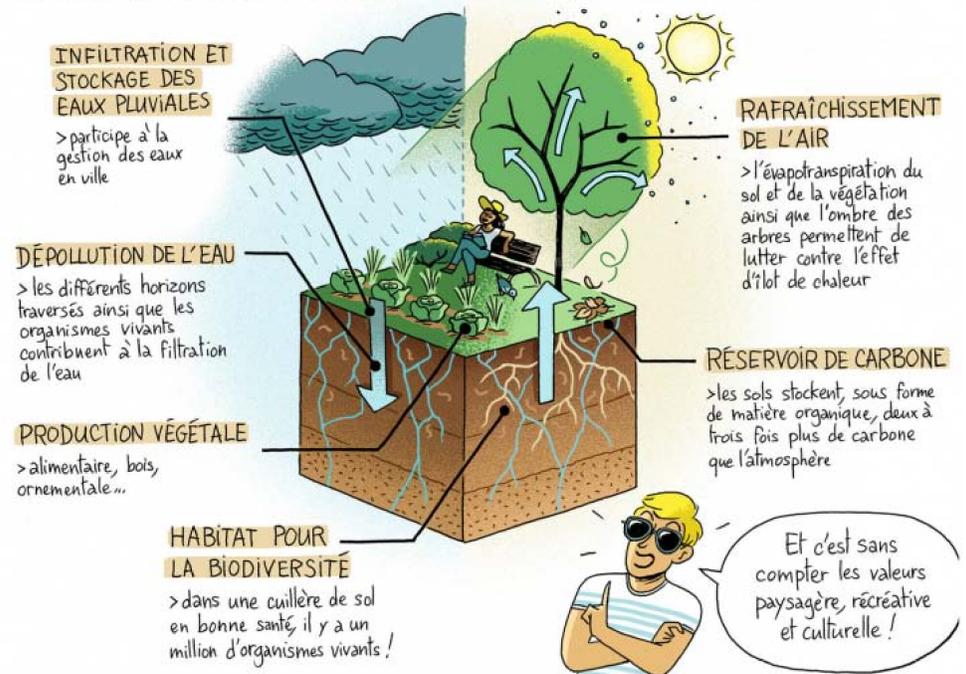
... malgré la forte urbanisation du territoire et des disparités importantes entre quartiers

- La vallée de l'Orge et le parc du Château
- Les grands parcs arborés de la ville : parc Simone Veil, parc Pablo Picasso
- Les arbres du domaine privé ou public : quartier Beauséjour, quartier Charles Péguy, cœurs d'îlots, avenue de Juvisy...
- Les jardins pavillonnaires

- Un atout face au changement climatique
- Une protection face aux risques de ruissellement pluvial
- Un facteur de qualité, tant pour la biodiversité que pour le cadre de vie



Or la préservation du sol constitue une opportunité de rendre les territoires plus résilients. L'artificialiser, c'est souvent se priver de précieux services qu'il rend, parmi lesquels :

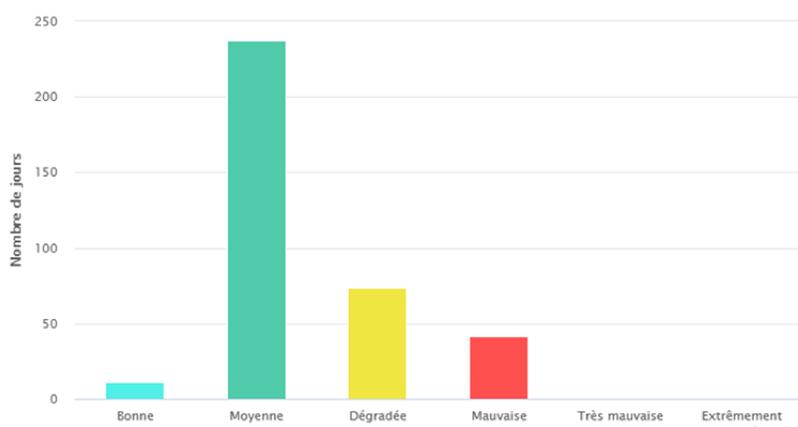


Cerema 2019 - Mathieu Ughetti

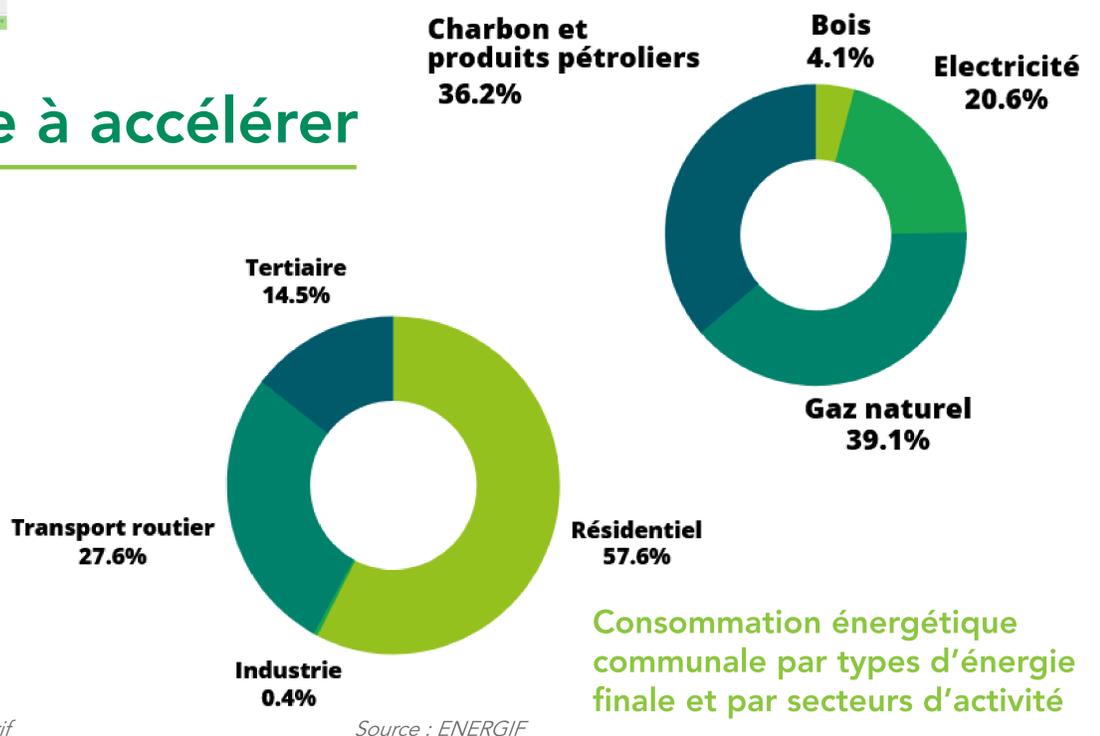
Source : APUR

Une transition énergétique à accélérer

Indice quotidien de qualité de l'air ATMO en 2022



Source : Airparif

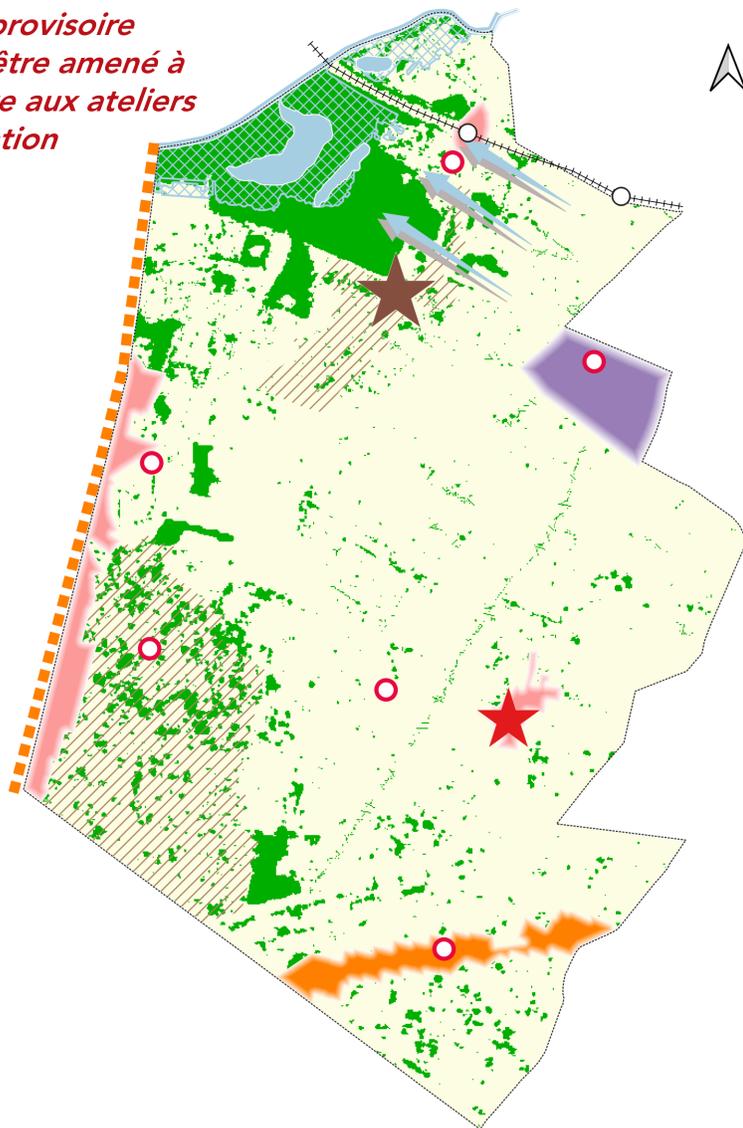


Source : ENERGIF

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Ensemble, dessinons une ville qui respire pour ses habitants !

Document provisoire qui pourra être amené à évoluer suite aux ateliers de concertation



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
- Limiter 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

Le parc de logements augmente. Et pourtant la population morsaintoise est en baisse. Pourquoi ?

- 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**, appelée le « desserrement » (décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population, ...)

	1 famille (couple avec 2 enfants)			
1 logement				
	Indépendance		Divorce	
3 logements				
4 logements				

Le nombre de logements nécessaires pour compenser ces phénomènes est évalué à environ 36 logements par an. **C'est uniquement à partir du 37ème logement que l'on peut accueillir une population en augmentation.**

Les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, adopté en 2013



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Le fleuve et les espaces en eau

À l'horizon 2030, Le SDRIF impose une **augmentation de 15%** :

- de la **densité humaine** (= nombre d'habitants + nombre d'emplois / surface urbanisée)
- de la **densité des espaces d'habitat** (= nombre de logements / surface de la ville dédiée à l'habitat)

	Densité humaine	Densité des espaces d'habitat
2013	63,80 habitants + emplois /ha	26,30 logements /ha
2030	73 habitants + emplois /ha	30,2 logements /ha