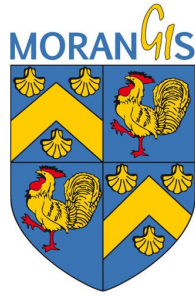


G
K I
C A V V
H
G R A N D
F C T C
- R O R L Y
S E I N E V
P A A
B M I È V R E
S V



Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS
EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République
91420 MORANGIS

1 - Rapport de présentation

1.6 - Annexe du diagnostic territorial

Approuvé en Conseil Territorial le : 8 octobre 2019

Mis à jour par arrêtés les : 15 septembre 2022 et 18 janvier 2023

Modification n°1 approuvée en Conseil Territorial le : 4 avril 2023

Table des matières

1.	Histoire de la ville	4	5.	Les projets résidentiels et les projets d'équipements	36
1.1.	Morangis, un village rural jusqu'au début du XX ^{ème} siècle	5	6.	Transports et déplacements : accessibilité et intermodalité	40
1.2.	L'explosion urbaine de Morangis au XX ^{ème} siècle	6	6.1.	La place de Morangis dans le contexte régional et départemental	41
1.3.	Une seconde phase d'urbanisation à partir des années 1950	7	6.2.	Les principaux axes de transit routier	44
1.4.	Une ville toujours en développement	8	6.3.	Les comptages routiers	47
2.	La population de la commune de Morangis	9	6.4.	La desserte de la commune par les transports en commun	48
2.1.	Une augmentation raisonnée de la population	10	6.5.	Les circulations douces	55
2.2.	La taille des ménages	11	6.6.	Le stationnement	57
2.3.	Une population qui a tendance à vieillir	12	6.7.	Les projets d'infrastructure	60
3.	L'habitat	14	7.	L'activité économique	61
3.1.	L'évolution du nombre de logements	15	7.1.	La place de Morangis dans le contexte économique régional et départemental	62
3.2.	Caractéristiques du parc de logement	16	7.2.	L'activité économique	68
3.3.	La tendance engagée en termes d'habitat sur la commune	22	7.3.	Les secteurs d'activités	69
4.	Les équipements et les services communaux	24	7.4.	Les entreprises	72
4.1.	Des équipements inégalement répartis sur le territoire communal	25	7.5.	La Zone d'Activité Économique	74
4.2.	Les équipements scolaires	26	7.6.	Les autres activités commerciales	78
4.3.	Les équipements sportifs	29			
4.4.	Les équipements sociaux	31			
4.5.	Les équipements culturels et culturels	33			
4.6.	Les équipements administratifs et communaux	35			

8.	Les données socio-économiques	79
8.1.	L'emploi	80
8.2.	Le chômage	84
8.3.	La formation	85
8.4.	Les migrations pendulaires	86
9.	La structure urbaine et paysagère	89
9.1.	Les fondements du paysage : le développement urbain historique	90
9.2.	Le patrimoine historique	91
9.3.	La morphologie urbaine : des formes bâties diversifiées	92

1. Histoire de la ville

1.1. Morangis, un village rural jusqu'au début du XX^{ème} siècle

1.1.1. Louans avant Morangis.

Louans, ancienne appellation de Morangis, se constitue au XII^{ème} siècle. L'église Saint Michel représente l'unique témoignage du Moyen-Age. En 1693, Louis XIV substitue le nom de Morangis au comté de Louans. À cette époque, la forme urbaine de Morangis correspond à un village rural typique de la région parisienne.

1.1.2. Stabilité de la population agricole.

Au lendemain de la Révolution, Morangis compte 305 habitants. La population active se compose de charretiers, bergers, manœuvriers et vigneron. L'activité dominante est la céréaliculture ainsi qu'un peu de maraîchage grâce à la proximité des Halles de Paris. Aucun des métiers marchands de cette époque tel que charpentier, menuisier, épicier ou boulanger n'existe à Morangis.

Au XIX^e siècle, le village de Morangis ne connaît aucune croissance démographique. On recense 254 habitants en 1820, 248 en 1875. Cette stabilité démographique a pour corollaire un faible développement urbain.

Le château constitue l'élément central de Morangis. Construit en 1701, il sera détruit au lendemain de la deuxième guerre mondiale. Localisé sur l'emplacement actuel de la mairie, le château est implanté au milieu d'un important parc à la française, agrémenté d'un plan d'eau de plus de 26.000 m². La place de Mauconseil, actuelle place Lucien Boilleau, est le principal lieu de rencontre caractérisé par la présence de l'eau avec la fontaine, le lavoir et l'abreuvoir.

Les constructions sont essentiellement des maisons composées de pièces étroites avec des portes basses et des ouvertures peu nombreuses. Elles comportent toujours des dépendances et sont souvent groupées autour d'une cour commune. À proximité de ces habitations sont édifiées les maisons dites « bourgeoises ». Certaines d'entre elles sont toujours présentes à Morangis. Il s'agit notamment des maisons « Saint-Michel », du « Désert » et du presbytère.

Le reste du territoire communal est composé de terres agricoles destinées aux cultures céréalières (blé, orge, avoine) et aux vignes.

Ainsi, la formation urbaine de Morangis se caractérise au cours de cette période par une histoire calme. Éloigné des grands axes routiers, dirigé par des seigneurs sans renom, le village de Morangis vit paisiblement autour de son château et de son église.

1.2. L'explosion urbaine de Morangis au XX^{ème} siècle

1.2.1. L'arrivée de l'Arpajonnais

Morangis connaît un premier développement avec l'arrivée en 1893 de « l'Arpajonnais » (« Chemin de fer sur route de Paris à Arpajon »). Celui-ci est destiné à la livraison de produits essentiellement maraîchers aux Halles de Paris. Il est également utilisé par des voyageurs et notamment par le personnel agricole.

Cette ligne qui reste exploitée jusqu'en 1936 a fortement favorisé le développement de la ville avec la construction des lotissements des années 1920-1930. Elle représente également l'apparition du modernisme dans un village jusque-là rural

1.2.2. Le développement du tissu pavillonnaire

Morangis connaît une forte extension urbaine durant la période de l'entre-deux-guerres. La commune est concernée par la vague de création des lotissements pavillonnaires qui concerne l'ensemble de la région parisienne.

L'extension du tissu pavillonnaire a été facilitée par l'existence de grandes unités foncières tel que le parc du château. Ce dernier donnera naissance au « Lotissement du Parc ».

Le tissu pavillonnaire de cette époque se caractérise par un ordonnancement régulier des constructions le long d'une trame viaire tracée selon un plan géométrique. Les lots couvrent une surface de 450 m² en moyenne et les pavillons sont érigés d'après les caractéristiques architecturales typiques de l'époque (meulière, tuiles mécaniques...).

C'est ainsi que les lotissements de la Terrasse, de l'Avenir, de Chilly, du Parc, de Bellevue et des Champs sont constitués. Ils occupent la partie Ouest du territoire communal. Les lotissements des Blés d'Or (à l'Est) et de la Croix Boisselière (au Nord de l'avenue du Général de Gaulle) sont implantés à l'écart du village.

1.3. Une seconde phase d'urbanisation à partir des années 1950

L'évolution de la région parisienne dans les années 1950 fait peser sur Morangis l'incidence de projets d'intérêt national :

- L'aéroport de Paris-Orly, né de la guerre en 1918 et ouvert au trafic commercial en 1947. Il a conditionné par les nuisances qu'il génère le développement de la ville : Morangis n'a pas pu se développer au Nord ni au centre de son territoire en raison du projet de la piste n° 6. Par ailleurs, l'aéroport a créé une coupure d'urbanisation au Nord de la commune avec la continuité urbaine depuis Paris. Dans ce contexte, les différents réseaux ferroviaires et routiers en provenance de Paris contournent non seulement l'aéroport, mais aussi Morangis. De la sorte, l'aéroport engendre un obstacle qui isole quelque peu la commune du reste de l'agglomération.
- L'autoroute du Sud (A6) ouverte en 1961.

Une seconde phase d'expansion débute à partir des années 1950. La population morangissoise va plus que doubler en l'espace d'une vingtaine d'années passant de 3 600 à 8 550 habitants de 1954 à 1975.

1.3.1. Les grands ensembles et la poursuite des constructions individuelles

Morangis bénéficie de la reprise de la construction en France qui se caractérise par la création de lotissements et d'ensembles collectifs. Ces derniers sont peu nombreux sur le territoire communal : seuls quatre ensembles de bâtiments collectifs sont réalisés dans les années 1960 et 1970 (l'ensemble Warabiot, la cité de l'Ormeteau, le Belvédère et le Régent).

Les nouveaux lotissements de l'après-guerre ont une armature urbaine différente de celle réalisée au milieu des années 1920. Les constructions sont implantées plus ponctuellement le long de chemins ruraux souvent tortueux compte tenu de la topographie des lieux au Sud de l'avenue de la Cour de France.

Ce développement urbain entraîne une forte croissance de la population. En moins de quinze ans, le nombre de Morangissois est presque multiplié par six, passant de 460 habitants en 1922 à plus de 2 700 en 1936.

Cette croissance démographique rapide entraîne des difficultés : le village de Morangis accède au statut de ville sans aucune anticipation de ce phénomène. La plupart des lotissements sont réalisés sans véritable plan d'ensemble ni réseau d'assainissement ou d'écoulement des eaux. La voirie et les équipements publics sont laissés à la charge de la ville qui ne peut apporter que des réponses ponctuelles, sans plan d'ensemble.

À partir de cette époque, la création de l'aéroport d'Orly a pour conséquence de geler tous les terrains au nord de la commune. Seule l'activité agricole peut s'y maintenir isolant ainsi le quartier de la Croix Boisselière du reste de la ville. Il en est de même pour le lotissement des Blés d'Or qui se retrouve déconnecté de la ville à cause de l'implantation de la zone industrielle.

1.3.2. La création de la zone industrielle

Le choix d'implantation de la zone d'activité économique (ZAE) émane directement des dispositions réglementaires liées à l'aéroport d'Orly.

Dès la création de l'aéroport, son extension avec le projet de la piste n° 6 (aujourd'hui abandonnée) est prévue. Celui-ci s'accompagne d'une servitude de nuisances sonores qui se matérialise par un couloir d'environ 150 mètres de large traversant la commune en son centre du nord au sud. Toute construction à usage d'habitation est alors interdite dans ce couloir.

Le Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de la Région Parisienne de 1953 (PADOG) prévoit la création d'une zone de relogement d'activités industrielles de part et d'autre de la RD 167. Créée à partir de 1963, cette zone sera étendue en 1969. L'activité industrielle est ainsi regroupée au centre du territoire communal sur une superficie d'environ 70 hectares. De nombreuses entreprises attirées par la proximité de l'aéroport et l'ouverture de l'autoroute du Sud s'y installent.

1.3.3. La création d'équipements publics

La croissance rapide de la population incite la commune à réaliser des équipements publics. Dans ce contexte d'urgence, les opportunités foncières vont dicter les choix :

- la mairie est implantée sur l'emplacement de l'ancien château ;
- l'extension de l'école Louis Moreau se réalise sur l'unique parcelle disponible dans ce secteur de la commune.

1.4. Une ville toujours en développement

Morangis a continué son développement depuis les années 1980.

Contrairement aux communes qui lui sont limitrophes, Morangis dispose de vastes espaces libres qui lui permettent de poursuivre sa croissance urbaine. Ainsi :

- Des maisons individuelles ont été réalisées dans le secteur des Poulettes au Sud du territoire communal.
- Le quartier du Poirier-Marlé a été aménagé en opération d'ensemble comprenant des maisons individuelles et des petits collectifs.
- La ZAC des Hauts de Morangis comprend de l'habitat individuel et collectif et des activités économiques.
- La ZAC du Centre-Ville constitue la dernière réalisation d'envergure. 399 logements ont été livrés entre 2012 et 2014.
- Depuis 2013, des opérations de logements en collectif se développent le long de la rue du Général Leclerc et de l'avenue Charles de Gaulle (D118Z).

La zone d'activité économique s'est également étendue au Sud-Est du quartier de la Croix Boisselière avec le lotissement des Portes de Morangis.

2. La population de la commune de Morangis

Tableau de l'évolution de la population à Morangis (1968-2013)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2013
Population	6874	8492	9416	10043	10611	11511	12456
Variation en %	31,7	23,5	10,9	6,7	5,7	8,5	8,2
Variation annuelle moyenne en %	/	3,1	1,5	0,8	0,6	1,02	1,32
Due au solde naturel	/	0,60%	0,20%	0,30%	0,50%	0,60%	0,59%
Due au solde migratoire	/	2,50%	1,30%	0,50%	0,20%	0,40%	0,73%
Densité hab/km²	1432,1	1769,2	1961,7	2092,3	2210,6	2398,2	2595,5
Logements	2638	3112	3584	3939	4429	4779	5116

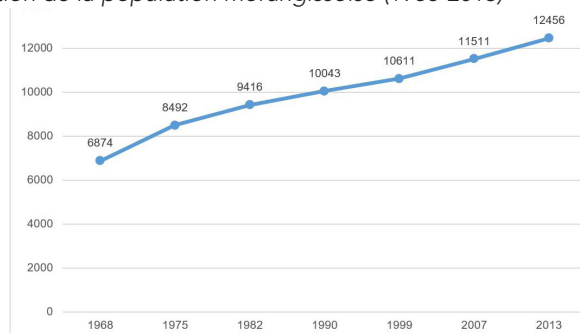
Source : INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

Tableau comparatif de l'évolution de la population (1999-2013)

	1999	2007	2013
Morangis	10611	11511	12456
CALPE	125620	132023	133723
Métropole du Grand Paris - T12	610193	645959	679463
Métropole du Grand Paris	6383970	6777265	6968051
Essonne	1134026	1201995	1253931
Île-de-France	10951136	11596915	11966584

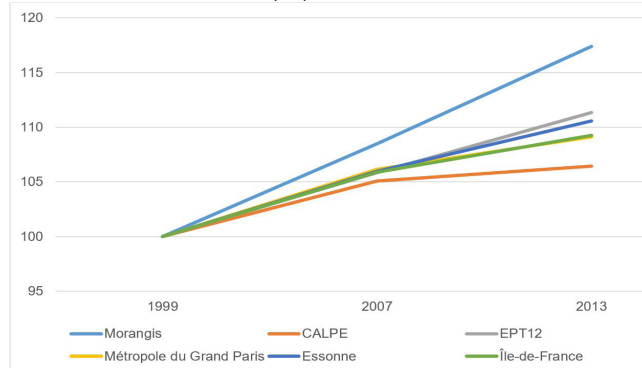
Source : INSEE RP 1999, RP 2007, RP 2013

Graphique de l'évolution de la population morangissoise (1968-2013)



Source : INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

Graphique comparatif de l'évolution de la population. Base 100 = année 1999



Source : INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

2.1. Une augmentation raisonnée de la population

2.1.1. 12156 habitants au recensement de 2013

La commune de Morangis comptait 12 156 habitants au dernier recensement de 2013, soit une augmentation de 8,2 % par rapport à 2007 (11 511 habitants).

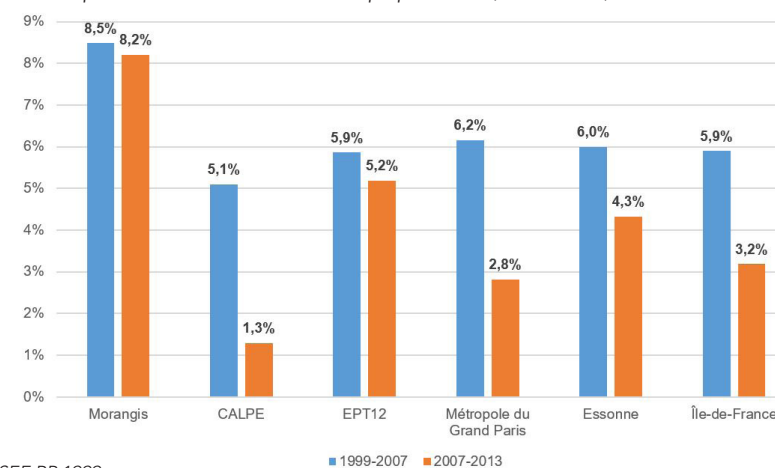
2.1.2. Une population qui a doublé depuis les années 1960

Depuis les années 1960, la population morangissoise a presque doublé. Sur la période 1968-2013, elle a augmenté de 81 %. Les années 1950 ont en effet été marquées par une période d'explosion urbaine. Après un ralentissement observé jusqu'en 1999, l'accroissement de la population est de nouveau en augmentation sur la période 1999-2013 (au-delà de +8% de croissance démographique).

2.1.3. Une progression beaucoup plus importante que dans la CAEE

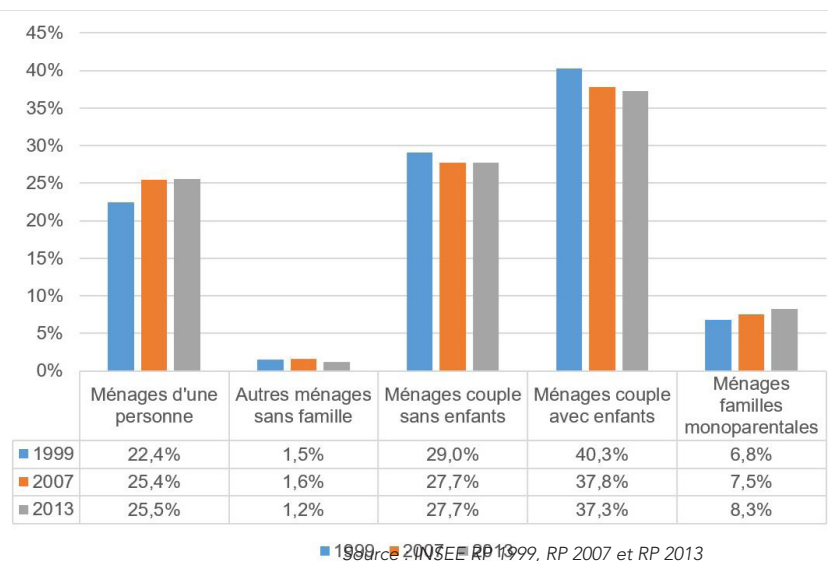
Le graphique de base 100 (base 1999) et l'histogramme montrent que l'évolution de la population de Morangis a subi une progression plus forte (plus de +17%) que les autres territoires (autour de +10%). La progression est surtout marquée pour la période 2007-2013, Morangis garde un taux de variation élevé (8%) alors que les autres territoires ont un taux de variation qui chute en dessous de +4% (sauf pour l'EPT 12 avec 5,2%).

Histogramme comparatif de l'évolution de la population (1999-2013)

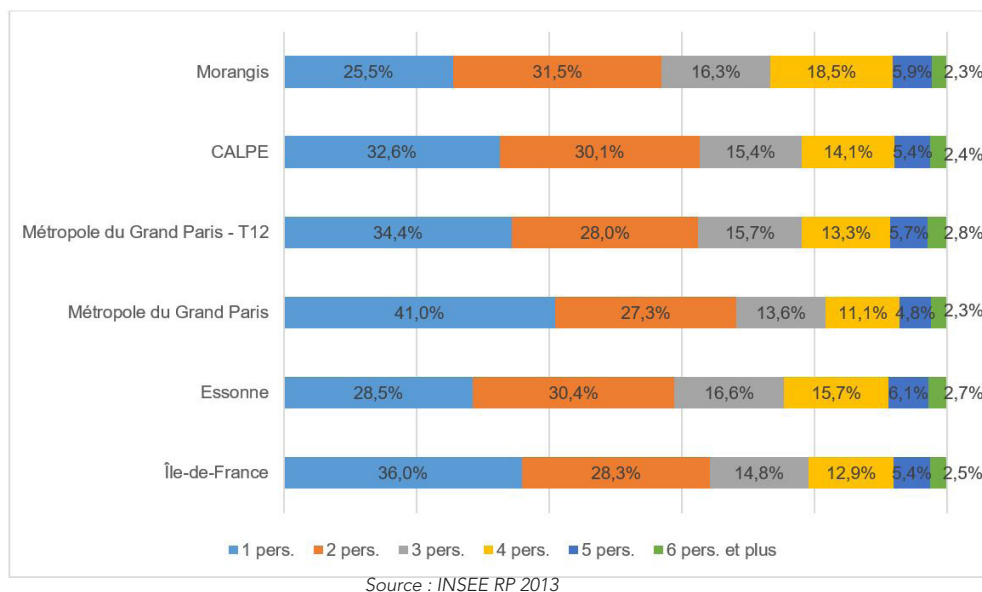


Source : INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

Evolution de la répartition des ménages morangissois selon la structure familiale



Comparaison de la taille des ménages en 2013



2.2. La taille des ménages

En 2013, on comptait 4 819 ménages, soit 329 ménages supplémentaires par rapport à 2007 (+7,3 %) à Morangis.

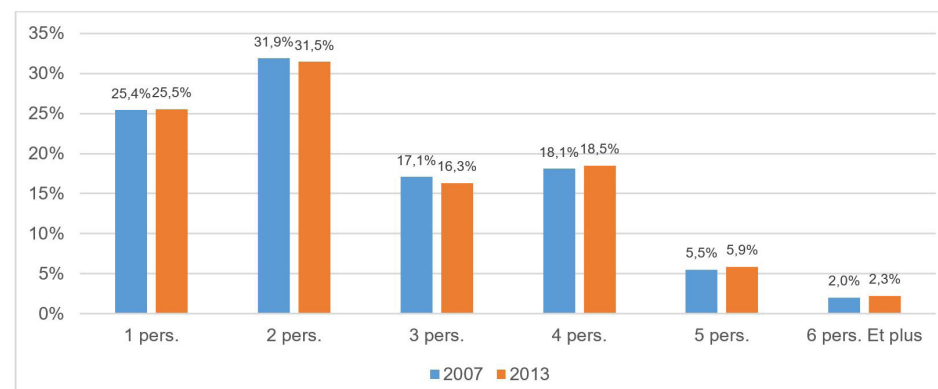
2.2.1. Des ménages de grande taille

Malgré l'augmentation du nombre de ménage, sa taille moyenne stagne. Entre 1999 et 2007, on observe ainsi une baisse sensible passant de 2,6 personnes par ménage à 2,5. Entre 2007 et 2013, la taille augmente sensiblement de 0,1 personne.

La part des ménages d'une personne a augmenté 3,1 points. La part des familles monoparentales a légèrement augmenté de 1,5 points tandis que celle des couples avec enfant a diminué de 3 points.

Les tailles de ménage à Morangis (2,55) est similaire à l'Essonne (2,5) mais se distinguent de la CALPE, de l'EPT 12, du Grand Paris et de l'Île-de-France dont la taille moyenne des ménages est plus petite (entre 2,38 et 2,2). La part des ménages d'une personne est sous-représentée (25,5%) par rapport aux territoires de référence. La part des ménages de 3 (16,3%) et 4 (18,5%) personnes est au contraire surreprésentée à Morangis, en comparaison avec les autres territoires.

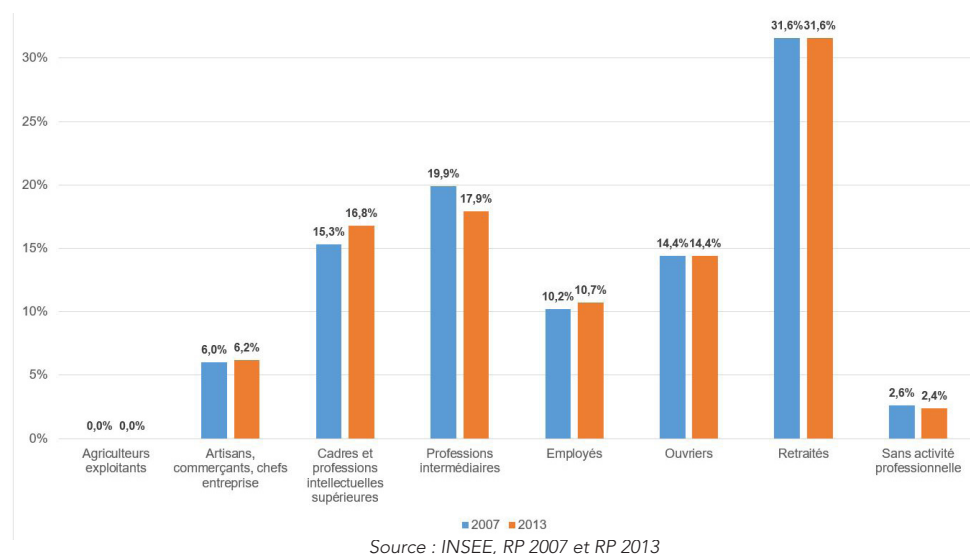
Evolution de la répartition de la taille des ménages morangissois (2007-2013)



2.2.2. De nombreux ménages retraités et une augmentation des ménages de cadres

Les ménages retraités sont majoritaires, représentant 31,6 % des ménages en 2007 et en 2013. La part des ménages de professions intermédiaires diminue au profit des ménages de cadres et des ménages d'employés, représentant respectivement 16,8% et 10,7% des ménages de Morangis.

Evolution de la répartition des ménages de Morangis selon la CSP (2007-2013)



2.3. Une population qui a tendance à vieillir

La répartition des ménages selon l'âge a évolué depuis 1999.

2.3.1. Une population vieillissante...

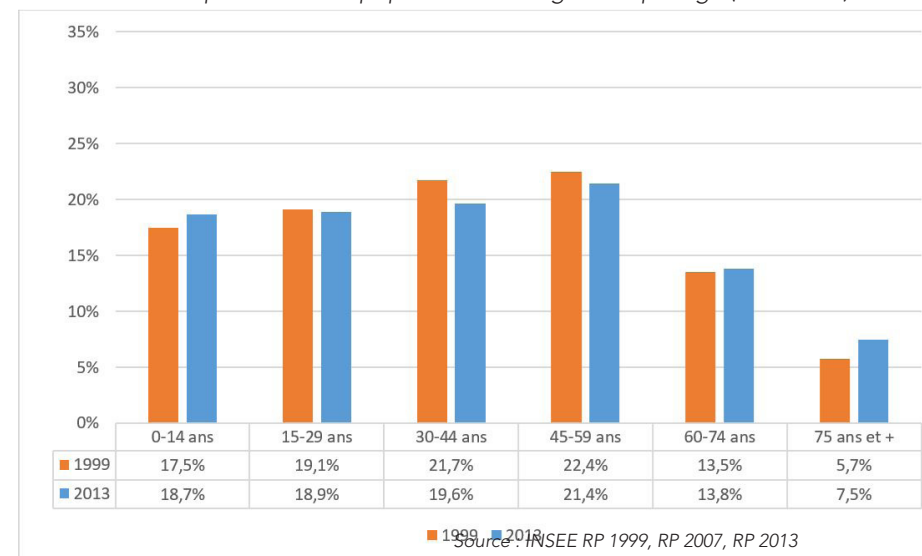
Une tendance au vieillissement peut être observée sur la commune. En effet, la part de la tranche d'âge des 75 ans et plus dans la population a augmenté de 1,8 point. Celle des 60-74 ans augmente légèrement (+0,3 points). La part des 75 ans et plus ne représente toutefois que 7,5 % de la population morangissoise.

La tranche des 45-59 ans, qui est la plus représentée sur la commune, diminue sensiblement (-1 point). 41 % de la population appartient à la tranche d'âge des 30-60 ans.

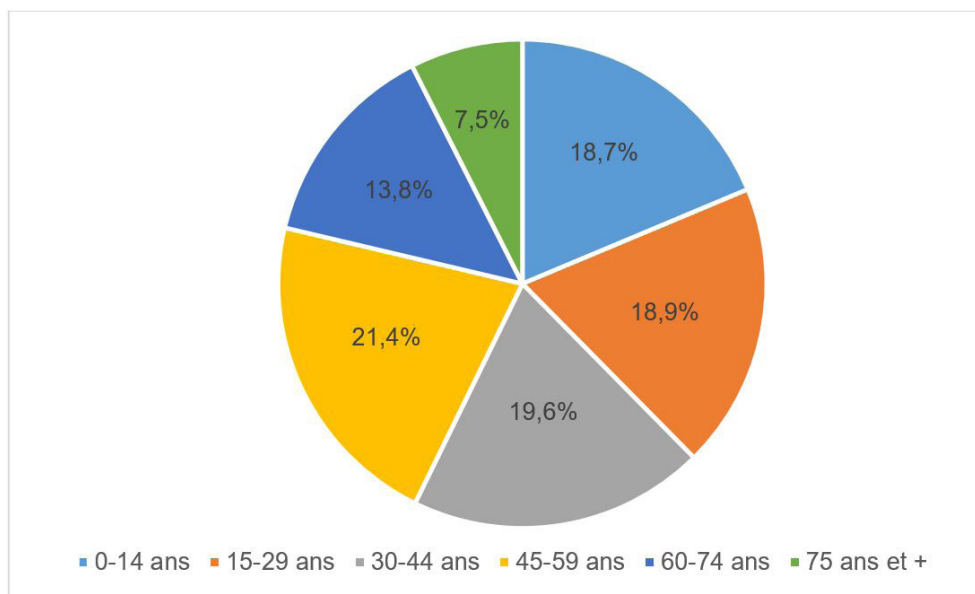
2.3.2. ... mais une augmentation des 0-14 ans

Malgré une tendance au vieillissement, on observe une augmentation de la part des 0-14 ans. Entre 1999 et 2013, leur part a ainsi augmenté de 1,2 point. Malgré une certaine tendance au vieillissement de la population, celle-ci reste jeune : 37,6 % a moins de 30 ans.

Evolution de la répartition de la population morangissoise par âge (1999-2013)



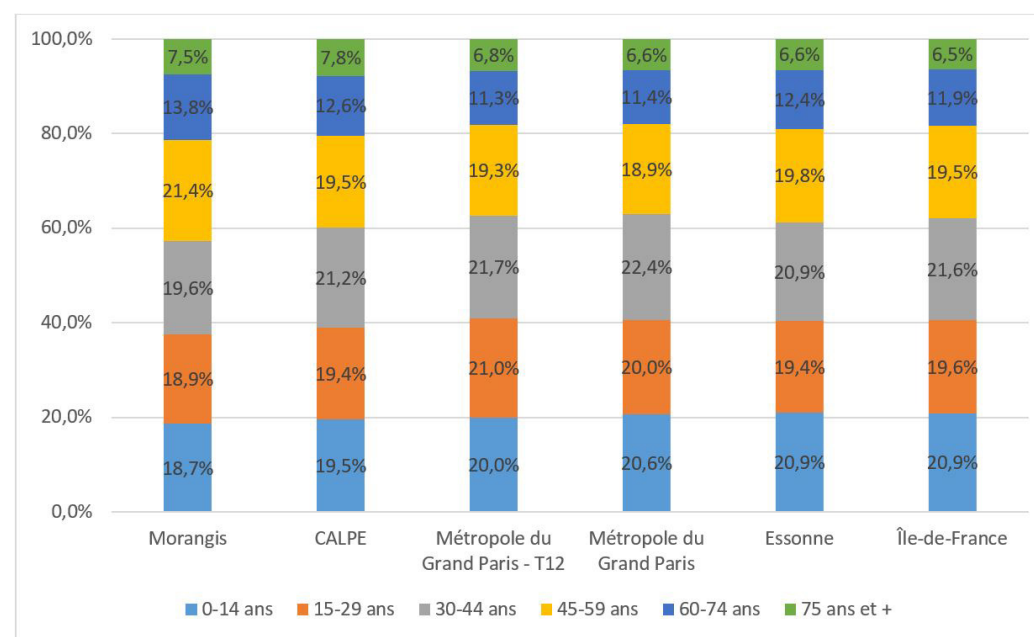
Répartition de la population morangissoise par âge en 2013



2.3.3. Une population plus âgée que sur les territoires de référence

La comparaison avec les autres territoires montre que la population de Morangis est légèrement plus âgée. La proportion de personnes âgées est en effet plus importante. La part des plus de 60 ans s'élève à 21,3% à Morangis contre 18,1% pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou encore 18% pour la Métropole du Grand Paris.

Comparaison de la répartition de la population par âge en 2013



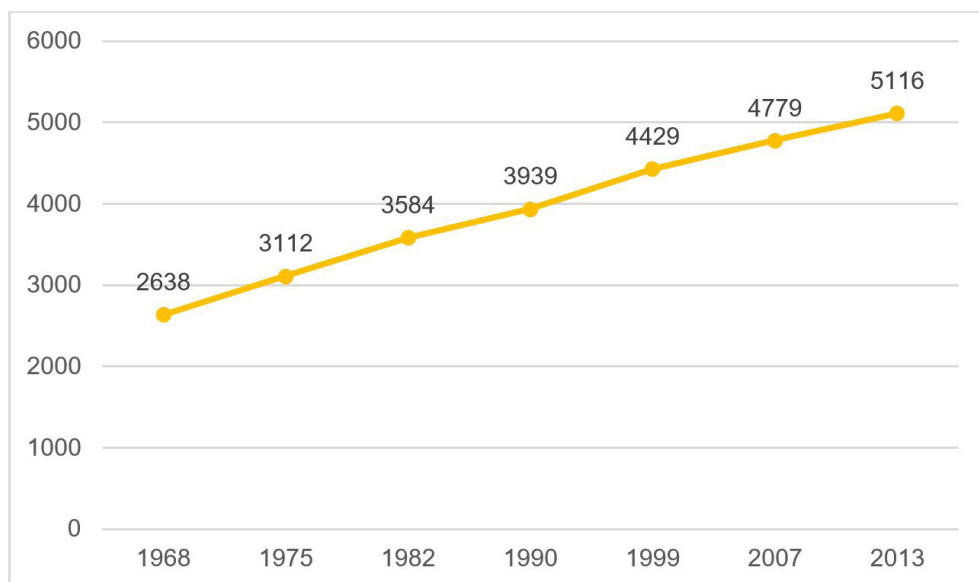
3. L'habitat

Évolution du nombre de logements par catégorie (1968-2013)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2013
Résidences principales	2167	2782	3288	3647	4053	4491	4819
Résidences secondaires et logements occasionnels	330	150	134	96	79	110	53
Logements vacants	141	180	162	196	297	178	244
Logements	2638	3112	3584	3939	4429	4779	5116

Source : INSEE RP 1968 à 1990 dénombrements - RP 1999, RP 2007, RP 2013 exploitations principales

Évolution du nombre de logements à Morangis (1968-2013)



Source : INSEE RP 1999, RP 2007, RP 2013 exploitations principales

3.1. L'évolution du nombre de logements

3.1.1. Augmentation du parc de logement

La population de Morangis ayant doublé depuis les années 1960, le parc de logement a lui aussi connu une forte hausse. Ainsi, entre 1968 et 2013, il a connu une hausse de 93,9%.

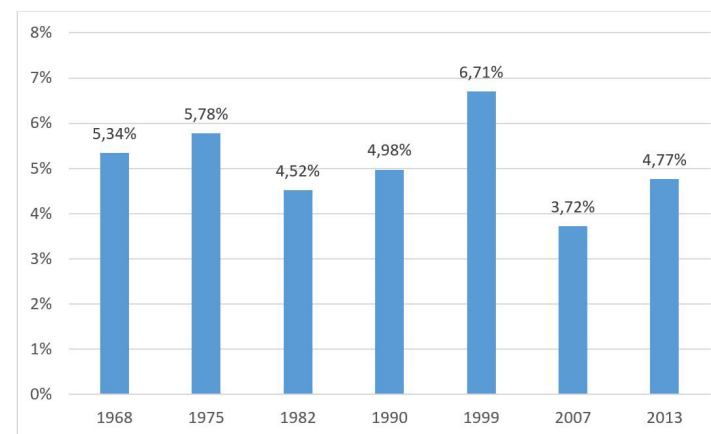
Toutefois, l'évolution récente est moins forte que pour la période 1968-1982, malgré une hausse qui a pu être observée entre 1990 et 1999 en raison des opérations de construction de la ZAC des Hauts de Morangis (+12,4%). Entre 2007 et 2013, le parc de logements a augmenté de 7%.

3.1.2. Un marché tendu

Le taux de vacance peut être dû à la rotation entre les différents habitants, aux intentions des propriétaires concernant leurs biens ou encore à l'état physique des logements. Un taux de vacance « confortable » s'élève à environ 6 %.

À Morangis en 1999, le taux s'élevait à 6,7 % tandis qu'en 2007, il n'était plus que de 3,7 %. Une légère hausse de la vacance est constatée en 2013 (+1.05 points). Néanmoins, le taux de vacance reste confortable et traduit une tension du marché des logements.

Evolution du taux de vacance des logements à Morangis (1968-2013)



Source : INSEE RP 1999, RP 2007, RP 2013 exploitations principales

3.1.3. Les permis de construire

Depuis 2008, 35 permis de construire ont été délivrés. Ils ont généré 1 361 logements dont 623 logements sociaux. Alors que les permis de construire prévalait une construction d'habitat individuel dans le diffus jusqu'au milieu des années 2000, les nouvelles opérations comptent en majorité plus de 10 logements. Ces dernières années 71,4% pour la période 2011-2013 et 100% pour la période 2014-2016, les permis de construire ont concerné des opérations de plus de 10 logements.

Permis de construire (PC) délivrés depuis 2008 à Morangis

	2008-2010	2011-2013	2014-2016
Nombre de PC pour logement	11	14	10
Nombre de logements générés par les PC	327	509	525
Nombre de logements sociaux générés par les PC	146	151	326
Part des PC de plus de 10 logements	54,5%	71,4%	100%

Source : Commune de Morangis

3.2. Caractéristiques du parc de logement

3.2.1. Prédominance de propriétaires

Les propriétaires sont majoritaires sur la commune de Morangis. Ils représentent 71,3 % de la population. Leur part est cependant en baisse de 2.8 points entre 2007 et 2013. Les locataires, quant à eux, voient leur part augmenter de 1 point depuis 1999 et de 1.5 points depuis 2007. Ils représentent 24,5 % des morangissois en 2013. 4,2% des morangissois sont logés gratuitement. Cette partie de la population est en hausse de 1.3 points depuis 2007.

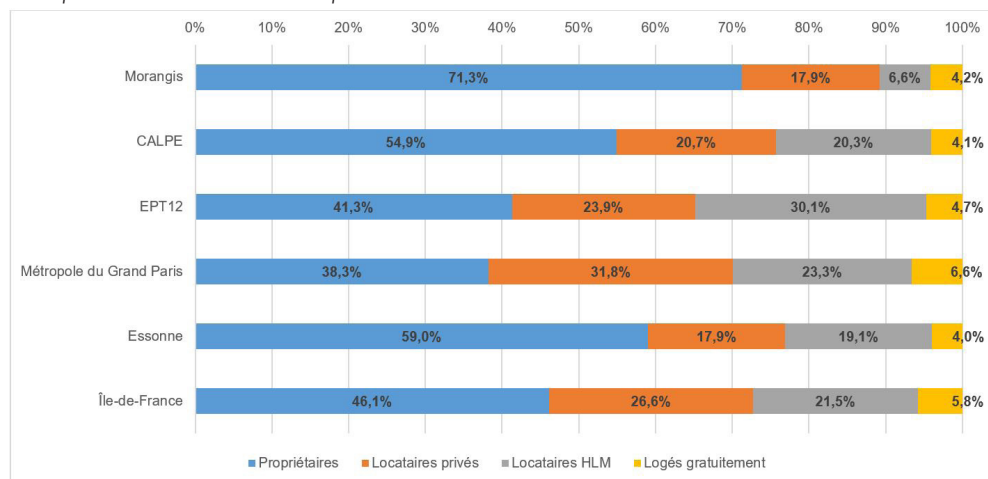
Évolution du statut d'occupation à Morangis (1999-2013)

	1999	%	2007	%	2013	%
Propriétaires	2 953	72,9%	3 327	74,1%	3 512	71,3%
Locataires	954	23,5%	1 032	23,0%	1 209	24,5%
dont locataires privé	612	15,1%	670	14,9%	884	17,9%
dont locataires HLM	342	8,4%	362	8,1%	326	6,6%
Logés gratuitement	146	3,6%	132	2,9%	207	4,2%
Ensemble	4 053	100,0%	4 491	100,0%	4 928	100,0%

Source : INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

Les propriétaires sont également plus nombreux sur le territoire de la CALPE et de l'Essonne mais dans une moindre mesure. Alors qu'elle dépasse 70% à Morangis, la part de propriétaires reste en dessous de 60%. Pour les autres territoires de comparaison, la part des locataires est plus importante qu'à Morangis, comprise entre 48 et 55%. Morangis possède deux fois moins de locataires environ que la CALPE, l'EPT 12, la métropole du Grand Paris et l'Île-de-France.

Comparaison du statut d'occupation en 2013

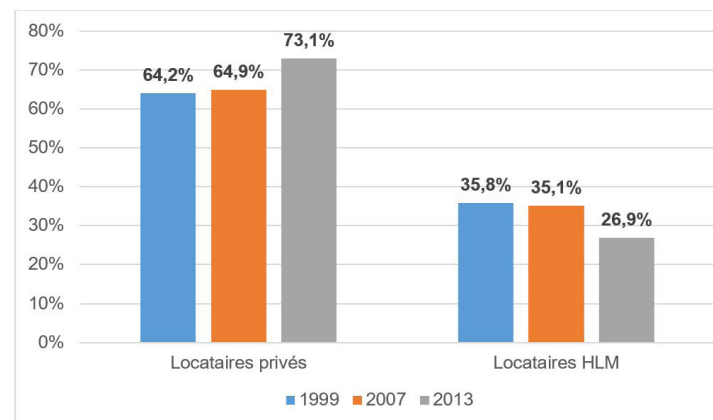


Source : INSEE RP 2013

Le statut d'occupation des locataires est également différent. La part des locataires du parc social (autour de 35%) a été moins importante que celle des locataires du privé (autour de 65%) entre 1999 et 2007. L'écart se creuse en 2013 avec une hausse du locatif privé de 8.2 points.

Les propriétaires sont surreprésentés à 76,2% dans la tranche d'âge 40-79 ans, dont plus d'un tiers ont entre 40 et 59 ans. Les jeunes ménages (20 à 40 ans) sont davantage locataires dans le privé (54,8%), au début de leur parcours résidentiel. Les locataires de logements sociaux ont à 78,3% entre 25 et 54 ans.

Evolution du statut d'occupation des locataires en 2013



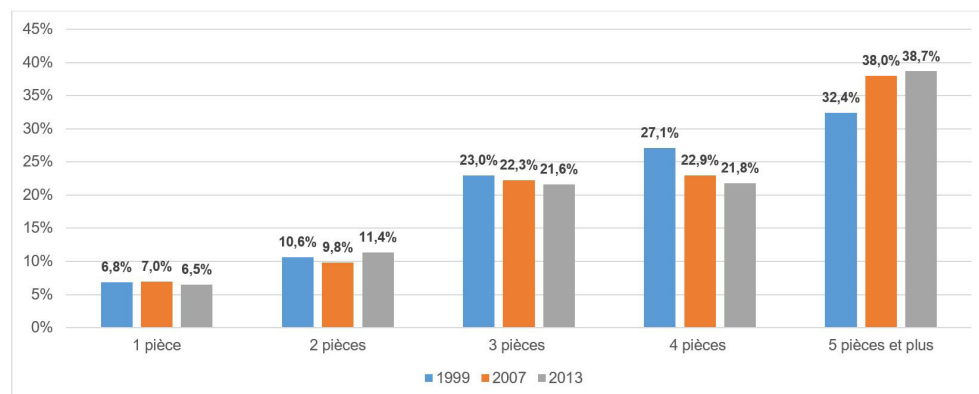
Source : INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

Statut d'occupation suivant l'âge en 2013

	Propriétaires		Locataires		Locataires HLM		Logé gratuitement	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Moins de 20 ans	4	0,1%	2	0,2%	0	0,0%	0	0,0%
20 à 24 ans	29	0,8%	49	6,0%	1	0,3%	3	3,1%
25 à 39 ans	494	14,1%	397	48,8%	114	35,0%	26	26,5%
40 à 54 ans	1201	34,2%	171	21,0%	141	43,3%	33	33,7%
55 à 64 ans	686	19,5%	72	8,9%	38	11,7%	17	17,3%
65 à 79 ans	789	22,5%	67	8,2%	22	6,7%	4	4,1%
Plus de 80 ans	308	8,8%	56	6,9%	9	2,8%	16	16,3%

Source : INSEE RP 2013

Évolution du nombre de pièces dans les logements (1999-2013)



Source : INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

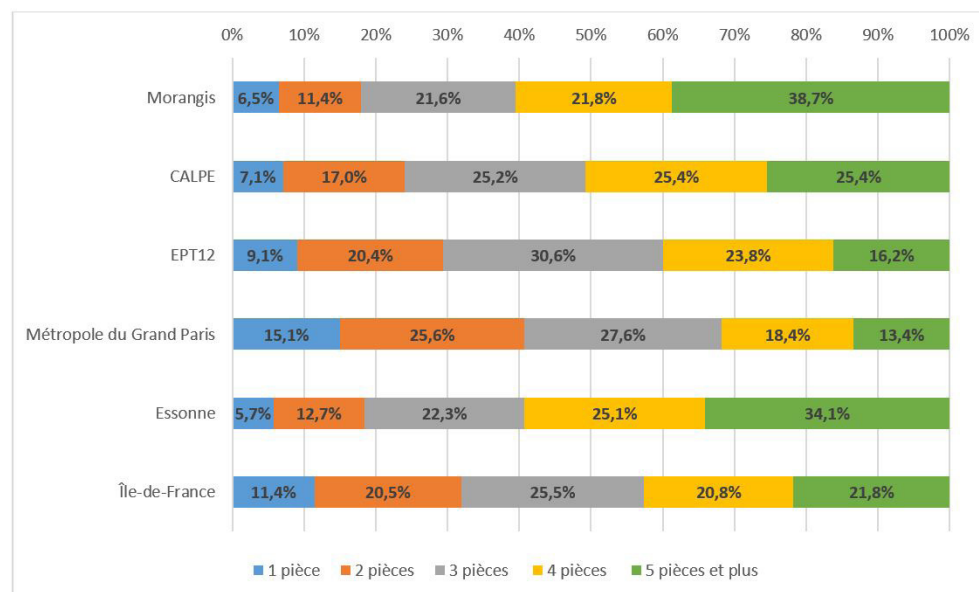
3.2.2. Une offre en grands logements surtout dans le secteur pavillonnaire

On observe une légère diminution des logements de 3 et 4 pièces qui perdent respectivement 1.4 et 5.3 points depuis 1999. Cette baisse s'est réalisée au profit des logements de plus de 5 pièces qui gagnent 6.3 points. Ils représentent la majorité des résidences principales de la commune avec 38,7% en 2013.

Les logements de 5 pièces et plus sont sur-représentés par rapport aux territoires de comparaison. Sa part s'élève à 38,7% en 2013 alors qu'elle ne dépasse pas les 25% pour la CALPE, l'EPT 12, la métropole du Grand Paris et l'Île-de-France en 2013. Les petits logements sont sous-représentés avec 17,9% pour les 1 et 2 pièces à Morangis. En effet, hormis l'Essonne, la part des petits logements est comprise entre 24,4% (CALPE) et 40,7% (Métropole du Grand Paris).

Le nombre de pièces dans les maisons s'accroît depuis 1999. Elles gagnent 0.36 pièces en moyenne, hausse qui se confirme en 2007 et 2013. En revanche, le nombre moyen de pièce dans les appartements diminue. Entre 1999 et 2013, il perd 0.13 pièces en moyenne, baisse qui s'accroît entre 2007 et 2013.

Comparaison du nombre de pièces dans les résidences principales en 2013



Source : INSEE RP 2013

3.2.3. Prédominance des maisons

De 1999 à 2013, on observe un rééquilibrage entre la part des maisons et d'appartements, par rapport aux périodes précédentes. Toutefois, la part des maisons reste majoritaire avec 68,3% bien qu'elle ait perdue 7.7 points. Ainsi en 2013, 31,8% de l'ensemble des résidences principales étaient des appartements contre 24% en 1999.

Evolution du nombre moyen de pièces dans les résidences principales à Morangis

	1999	2007	2013
Maisons	4,33	4,62	4,69
Appartements	2,70	2,64	2,57

Source : INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

Evolution de la part des maisons et des appartements à Morangis (1999-2013)

	1999	2007	2013
Maisons	76,0%	71,7%	68,3%
Appartements	24,0%	28,3%	31,7%

Source : INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

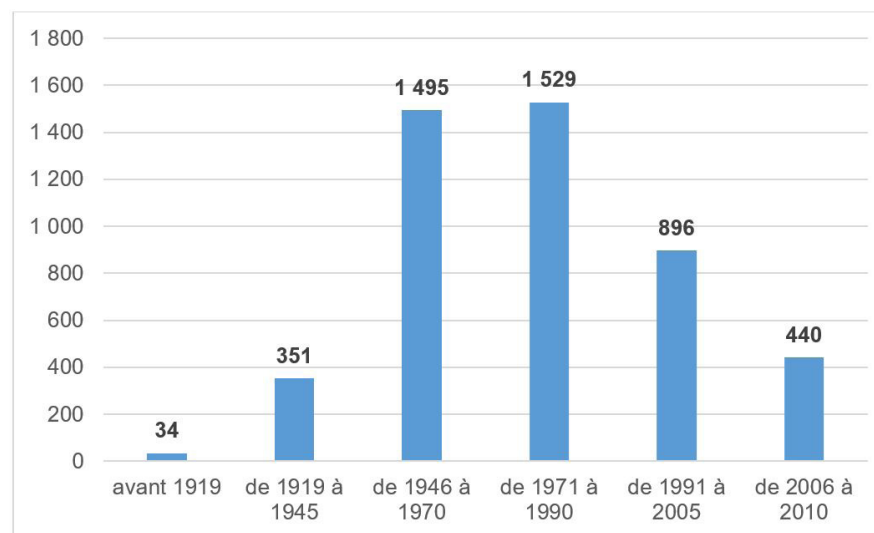
3.2.4. Un parc de logements assez ancien

71,8 % du parc de logement de Morangis a été construit avant 1990.

La période de construction la plus importante est celle allant de 1946 à 1990 et correspond à l'extension des quartiers pavillonnaires. Ainsi 63,7% des résidences actuelles ont été construites pendant cette période. La construction à Morangis depuis 1991 est dynamique avec 28,2% des résidences principales construites après cette date. Ce chiffre est plus élevé que pour les territoires de comparaison qui ne dépassent pas les 20% hormis dans l'Essonne.

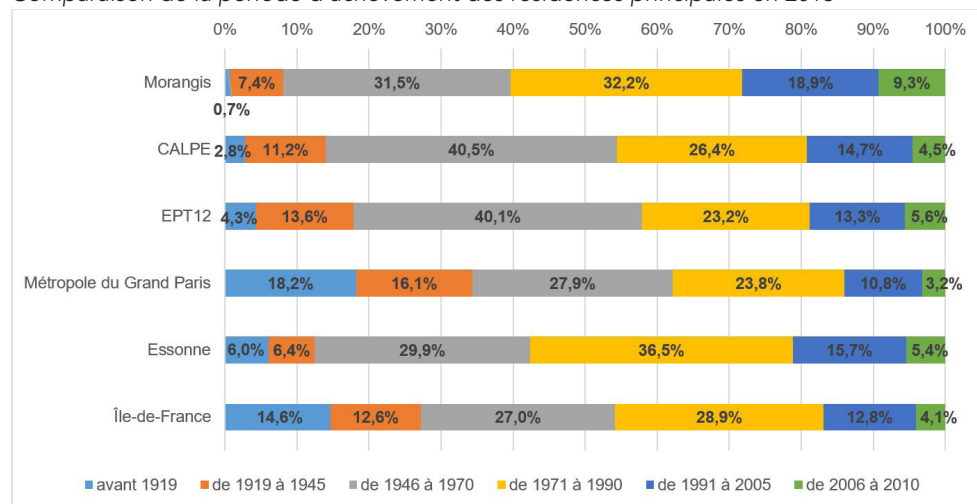
À Morangis, 44,8% des ménages habitent dans leur logement depuis moins de 10 ans. Les ménages de Morangis ont tendance à rester dans leur logement. Un phénomène d'emménagement récent est en lien avec les nouvelles constructions. En effet, 8,4% des ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans, en hausse de 0.6 points par rapport à 2007.

Résidences principales selon la période d'achèvement à Morangis en 2013



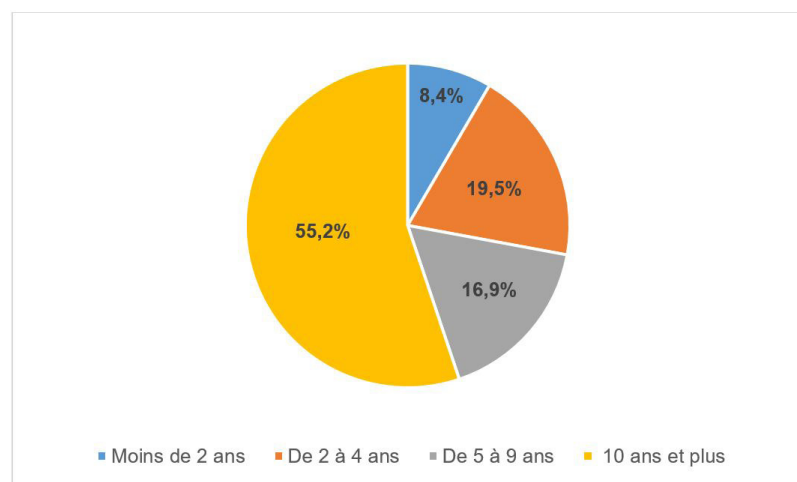
Source : INSEE RP 2013, exploitation principale

Comparaison de la période d'achèvement des résidences principales en 2013



Source : INSEE RP 2013

Date d'emménagement des ménages à Morangis en 2013



Source : INSEE RP 2013

3.2.5. Le confort et les équipements

Le confort des logements est élevé à Morangis avec 96 % des résidences équipées d'une salle de bain (douche ou baignoire), et 96,3 % équipées d'un système de chauffage. Ces chiffres indiquant le confort sont en hausse par rapport à 2007 de 3.1 points pour la salle de bain et de 3.6 points pour le chauffage.

80,4 % des ménages possèdent un emplacement réservé au stationnement. Ce taux est plus élevé qu'en 2008 de 0.41 points. Le nombre de ménage qui possède une voiture a également augmenté de 0.18 points. Le nombre de voiture par ménage est en hausse. Alors que les ménages avec 1 voiture baissent (-0.93 points) entre 2008 et 2013, ceux avec deux voitures augmentent (1.12 points).

Evolution du confort des résidences principales à Morangis (2007-2013)

	2007	2013
Salle de bain avec baignoire ou douche	93,1%	96,0%
Chauffage central collectif	15,2%	13,4%
Chauffage central individuel	50,4%	49,6%
Chauffage individuel tout électrique	27,2%	33,3%

Source : INSEE RP 2007 et RP 2013

Evolution de l'équipement automobile des ménages à Morangis (2008-2013)

	2013	%	2008	%
Nombre de ménages	4 819	100,00%	4 608	100,00%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	3 875	80,41%	3 724	80,82%
Au moins une voiture	4 267	88,55%	4 072	88,37%
1 voiture	2 103	43,64%	2 054	44,57%
2 voitures ou plus	2 164	44,91%	2 018	43,79%

Source : INSEE RP 2007 et RP 2013

3.2.6. Le parc de logement social

En 2017, la commune de Morangis possède 792 logements sociaux. Le taux de logements sociaux s'élève ainsi à 15,01% par rapport au nombre de résidences principales pour 2017. Les bâtiments comportant le logement social se situent majoritairement au nord de la commune : rue du Général Leclerc, rue du Général Warabiot, allée des Érables, rue de l'Ormeteau...

La commune de Morangis ne remplit donc pas l'obligation des 25% de logements sociaux (dont 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS) définis par la loi SRU de 2000, modifiée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013. Il manque 521 logements sociaux à construire pour atteindre les 25%, soit 1313 logements sociaux sur la commune de Morangis.

Afin que les communes atteignent leur objectif, le rythme de production a été renforcé d'année en année. Des procédures triennales obligent les Communes à établir tous les trois ans un bilan portant sur le respect du plan de rattrapage de logements locatifs sociaux afin qu'elles atteignent leur objectif de mixité :

- 5ème période (2014-2016) : production de 25 % du nombre de logements sociaux manquants
- 6ème période (2017-2019) : production de 33 % du nombre de logements sociaux manquants
- 7ème période (2020-2023) : production de 50 % du nombre de logements sociaux manquants
- 8ème période (2023-2025) : production de 100 % du nombre de logements sociaux manquants.

Ainsi, pour la période 2017-2019, Morangis doit construire 172 logements sociaux, soit 57 à 58 logements par an. Pour la période 2020-2022, ce chiffre monte à 225 logements sociaux à construire, soit 75 par an. Pour la période 2023-2025, on estime que 338 logements sociaux seront à construire, soit 112 à 113 par an.

Nombre et taux de logements sociaux à Morangis en 2016

	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux
2012	488	10,22%
2013	560	11,64%
2014	652	12,99%
2015	676	13,12%
2016	764	14,48%
2017	792	15,01%

Source : Ville de Morangis

Estimations du nombre et taux de logements sociaux pour la période 2017-2019

	Nombre de logements sociaux à construire pour la période	Nombre de logements sociaux à construire par an
2017-2019	184	62
2020-2022	225	75
2023-2025	338	113

Source : Ville de Morangis

La commune de Morangis étant déficitaire, elle est donc soumise au prélèvement fiscal qui s'élève pour l'année 2018 à 209 023€. Les objectifs n'ayant pas été atteint pour la période triennale 2014-2016, le prélèvement fiscal est doublé au 1^{er} janvier 2018. De plus, le droit de préemption et du contingent municipal sont transférés à l'État. Ce montant est versé à l'EPFIF en vue de subventionner les actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

3.3. La tendance engagée en termes d'habitat sur la commune

L'écart entre la stagnation de la population et la hausse du nombre de logements s'explique par la notion du point-mort.

3.3.1. Définition de la notion de point-mort

Le point mort correspond à une variable endogène de l'évolution d'un parc de logements. Il résulte d'une part de la variation du nombre moyen de personnes par ménage et d'autre part de ses dynamiques de renouvellement. Le point mort représente les besoins de construction de logements nécessaires à un maintien constant de la population.

Deux variables distinctes sont à prendre en compte :

- Le nombre moyen de personnes par ménage, c'est-à-dire le nombre de personnes habitant dans une même résidence principale : ce chiffre moyen tend depuis plusieurs décennies à baisser de manière générale en France (passant à l'échelle nationale de 2,9 en 1975 à 2,2 en 2012) selon un phénomène de desserrement ou décohabitation. La décohabitation est liée à des tendances sociodémographiques diverses telles que le vieillissement de la population, la formation plus tardive des couples, l'augmentation des séparations de couples et des familles monoparentales, etc.
- Les dynamiques de renouvellement du parc de logements, soit l'ensemble des suppressions de logements, pouvant résulter d'opération de renouvellement, de démolition, de regroupement, de mutation, etc. Doit également être prise en compte la variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants.

A partir de ces deux variables, il est possible de calculer le point-mort, qui permet de mieux étudier l'articulation entre l'évolution démographique et l'évolution du parc de logements de Morangis entre 1999 et 2013.

Données-clé	Source / Calcul	1999	2013	Evolution 1999-2013
Evolution du nombre de logements par catégories				
Ensemble des logements	INSEE	4429	5116	687
dont résidences principales	INSEE	4053	4819	766
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	INSEE	79	53	-26
dont logements vacants (LV)	INSEE	297	244	-53
Logements construits entre 1999 et 2013	INSEE			790
Evolution de la population des ménages				
Population des ménages	INSEE	10 496	12 297	1801
Evolution de la taille moyenne des ménages				
Taille moyenne des ménages	Population des ménages / nombre de résidences principales	2,59	2,55	-0,04
Calcul du point-mort				
<u>Renouvellement</u> : entrée ou sortie du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, la modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s)...) <u>Variation résidences secondaires et logements vacants</u>	Nouveaux logements construits - variation du nombre de logements = 790 - 687			103
<u>Desserrement des ménages</u>	(RS+LV en 2013) - (RS+LV en 1999)			-79
	(pop ménages 1999 / taille moyenne ménages 2013) - RP en 1999			60
Point Mort	Renouvellement + variation RS et LV + Desserrement			84
Décalage entre le point mort et le nombre de logements construits	Nombre de logements construits - Point Mort			706

Le schéma ci-dessous permet d'illustrer le point mort.

4. Les équipements et les services communaux



Source : Ville de Morangis

4.1. Des équipements inégalement répartis sur le territoire communal

Morangis possède de nombreux équipements aux fonctions diverses : scolaires, sportifs, sociaux, culturels...

La cartographie des différents équipements présents sur Morangis montre que ces derniers sont localisés principalement au nord de la commune.

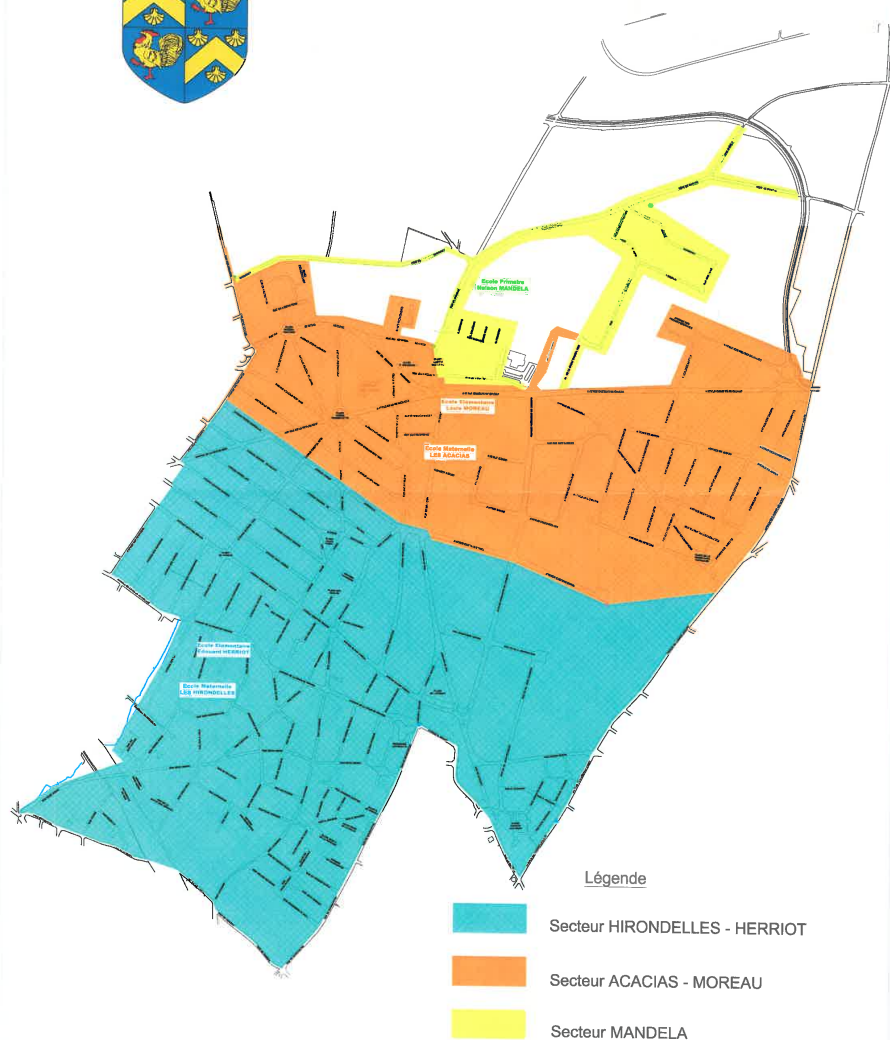
Autour de l'intersection de l'Avenue de Gaulle, de l'Avenue de la République et de la Rue de Savigny s'articulent ainsi des écoles (Ecole Moreau, Ecole des Acacias), des équipements sportifs (COSEC...), des équipements municipaux (Hôtel de Ville...), des équipements sociaux (CCAS...) mais aussi des équipements culturels (Espace Foullon, Espace Saint-Michel...).

Les écoles des Hironnelles et Édouard Herriot marquent un petit pôle au sud de la commune.

Enfin, quelques équipements se dispersent à travers la commune : le Commissariat, la Maison de la Petite Enfance, l'Espace Charcot...



F La carte scolaire de Morangis



Source : Ville de Morangis

4.2. Les équipements scolaires

4.2.1. Les établissements du 1er degré

- 2 écoles maternelles

L'école Les Acacias, située au nord de la commune, accueille 203 élèves en 2016. Elle se compose de 7 salles de cours, toutes utilisées. Le taux de remplissage du groupe scolaire est de 94%. La capacité résiduelle est de 13 élèves.

L'école Les Hirondelles, située dans la partie sud, scolarise 236 élèves dans 7 classes. Le taux de remplissage est de 95,7% et la capacité résiduelle de 12 élèves.

- 2 écoles élémentaires

L'école Édouard Herriot accueille 347 élèves. Le groupe scolaire comporte 13 classes. Son taux de remplissage s'élève à 90,1%. La capacité résiduelle est de 38 élèves.

L'école Louis Moreau compte 332 élèves répartis dans 11 classes auxquelles s'ajoute une classe CLasse d'Intégration Scolaire (CLIS) qui compte 12 élèves. La capacité d'accueil est saturée.

- 1 école primaire

L'école primaire Nelson Mandela accueille 10 classes maternelles et élémentaires. Elle compte 118 élèves en maternelle et 134 élèves en élémentaire. Son taux de remplissage est de 91,6%. La capacité résiduelle est de 23 élèves.

Les effectifs scolaires sont en constant augmentation et le taux de remplissage des écoles est élevé. La commune envisage de construire un nouveau groupe scolaire à court terme.

- 1 école primaire privée

L'École du Désert est située avenue du Général Warabiot. Elle accueille 346 élèves, dont 125 en maternelle et 221 en élémentaire. Elle est composée de 12 classes.

Toutes les écoles, sauf l'école Les Hirondelles, possèdent un restaurant scolaire. Environ 80 % des effectifs de chaque école fréquentent ces établissements. Aucun service de ramassage scolaire n'est présent. Les établissements ne sont pas équipés de dépose-minute. Le stationnement est régulièrement non réglementaire et dangereux.



4.2.2. Les établissements du 2nd degré

- *Collège Michel Vignaud*

Pour l'année 2014-2015, l'établissement accueille 567 élèves divisés en 22 classes. Les effectifs se répartissent de la façon suivante :

- 6^{ème} : 132 élèves en 6 classes
- 5^{ème} : 145 élèves en 5 classes
- 4^{ème} : 146 élèves en 6 classes
- 3^{ème} : 143 élèves en 5 classes.

Les élèves proviennent essentiellement de Morangis, qui est la seule commune de rattachement du collège. Les élèves provenant des communes de Chilly-Mazarin, d'Athis-Mons et de Savigny-sur-Orge sont scolarisés au collège par dérogation.

- *Lycée Marguerite Yourcenar*

Il accueille des Morangisais et des Chiroquois. À la rentrée 2015, 745 élèves fréquentent le lycée. Ils sont répartis en 2 classes de CAP, 6 classes de filière professionnelle et 20 classes de filière générale.

Pour ces établissements secondaires, aucun ramassage scolaire n'est mis en place. Toutefois, la navette d'Europ'Essonne est empruntée par les collégiens habitant au sud de Morangis.



École maternelle Les Hirondelles



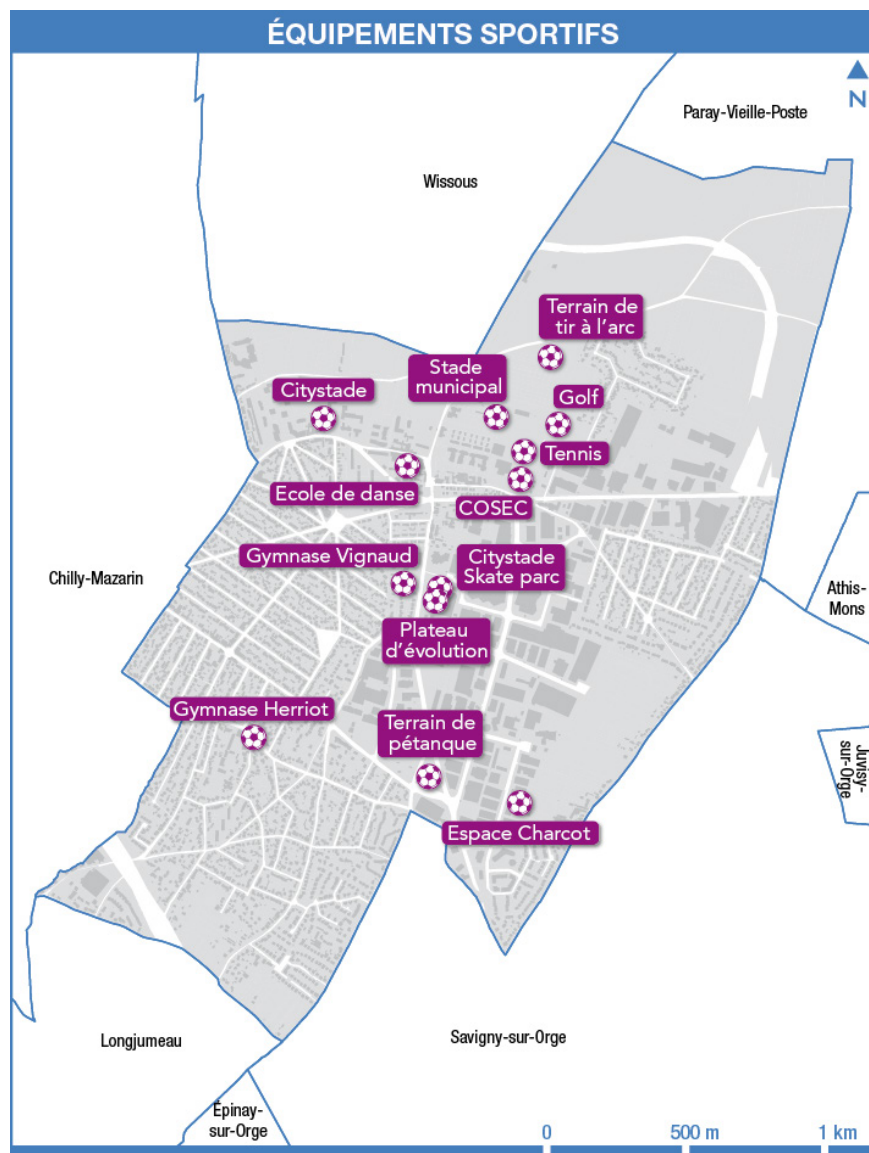
École maternelle Les Acacias



École primaire Moreau



Collège Michel Vignaud



Source : Ville de Morangis

4.3. Les équipements sportifs

28 clubs sportifs sont répertoriés sur la commune de Morangis. L'offre en équipement sportif est suffisante en quantité mais certains équipements ont besoin sont vieillissants.

- *Gymnase Herriot*

Il s'agit d'un espace couvert sur 584 m² proposant des activités telles que l'escrime, le roller... Le gymnase est utilisé par les scolaires.

- *Gymnase Vignaud (collège)*

La gymnastique y est pratiquée. L'espace Charcot a été transformé en salle de gymnastique.

- *Plateau d'évolution*

Situé à proximité du collège, le plateau offre un terrain de basket ainsi qu'un skate-parc.

- *École municipale de danse classique*

Les cours ont lieu le lundi, mercredi et vendredi à l'Espace Saint-Michel. Trois groupes d'élèves sont formés de 4 ans à l'âge adulte.

- *COSEC et stades*

Il s'étend sur 13 hectares au coeur de Morangis. Diverses activités y sont proposées : dojo, billard, gymnastique, tennis, tir à l'arc, volley-ball, terrains de football... Les surfaces couvertes comprennent deux cours de tennis, le COSEC et des tribunes et s'étendent sur 3 508 mètres.

- *Le Golf « La Galande »*

Ouvert depuis 2005, le Golf de Morangis est un golf « compact urbain » de 9 et 18 trous s'étendant sur environ 6,5 hectares. Le parcours est ouvert tous les jours. Des animations et compétitions diverses y sont organisées. Une école de golf est destinée aux jeunes de 5 à 17 ans.

Le golf est entretenu par la ville de Morangis et est géré par l'association Golf Club de Morangis.



Le stade municipal - Avenue de la Croix Boisselière



Golf urbain - Rue Voltaire



COSEC - Avenue de la Croix Boisselière

Des mutualisations à l'échelle de l'intercommunalité se développent pour les équipements sportifs. Les Morangissois peuvent se rendre à la piscine intercommunale de Paray-Vieille-Poste et la pratique sportive du basket est en cours de mutualisation avec la commune voisine. L'athlétisme est mutualisé avec Savigny-sur-Orge qui possède un stade en limite de Morangis.

Le nombre d'équipements sportifs pour 1 000 habitants révèle l'importance de l'offre en équipements sportifs sur la commune. Alors que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Métropole du Grand Paris ont un ratio en dessous de 2 équipements sportifs pour 1 000 habitants, Morangis atteint un ratio de 2,5. Il se rapproche du ratio élevé de l'Île-de-France.

Le nombre de clubs sportifs pour 1 000 habitants témoigne du dynamisme de la pratique sportive sur Morangis. Le ratio est légèrement plus important que celui de l'EPT et de la région mais bien au dessus (+0.27 points) que la moyenne de la Métropole.

	Equipements pour 1 000 habitants	Clubs pour 1 000 habitants
Morangis	2,48	1,6
EPT Grand Orly Seine Bièvre	1,94	1,45
Métropole du Grand Paris	1,7	1,23
Île-de-France	2,34	1,5

Source : RES, 2015.



4.4. Les équipements sociaux

- *La petite enfance*

Il existe une micro-crèche et un Réseau d'Assistante Maternelle (RAM) qui sont les seuls équipements pour la petite enfance sur la commune. Il est proposé d'équiper les pôles éducatifs existants de jardins d'enfants et d'équipements pour la petite enfance.

- *Le centre de loisirs « Les Moufflets »*

Seuls les enfants de 3 à 12 ans résidant dans la commune sont accueillis. Le centre est ouvert le mercredi et les jours de vacances scolaires. Des sorties, séjours, activités sont organisés. Ainsi, le centre « Les Moufflets » peut accueillir 70 maternelles et 75 primaires.

Deux annexes aux centres de loisirs accueillent des enfants : celui des Acacias possède une capacité de 40 maternelles et celui de l'école Moreau peut accueillir 40 primaires.

En 2009, les centres de loisirs ont été fréquentés 6023 fois par les primaires et 6872 fois par les maternelles.

- *Services aux seniors*

Un foyer-résidence pour personnes âgées, « Gabriel Fontaine », et un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « Geneviève Laroque » sont présents sur la commune. Ce dernier accueille 91 lits.

Des projets sont en cours de réalisation à proximité du lycée Marguerite Yourcenar. Un foyer d'accueil médicalisé et une résidence pour jeunes actifs sont prévus pour fin 2017. Ils accueilleront respectivement 36 et 42 personnes.

Une résidence service-seniors « Clos des Erables » est également en projet, voie du Cheminet. Elle est prévue pour l'année 2017 et accueillera 44 logements en locatif social et 80 logements en accession.

Il existe une maison de retraite intercommunale à Savigny-sur-Orge. Un service de portage des repas à domicile est mis en place pour les personnes âgées.



Centre de loisirs « Les Moufflets » - Rue de Wissous

- *Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)*

Ses missions sont d'animer une action générale de prévention et de développement social dans la commune, en liaison étroite avec les institutions publiques et privées, d'instruire des demandes d'aide sociale légale et facultative et d'analyser des besoins sociaux de la commune.

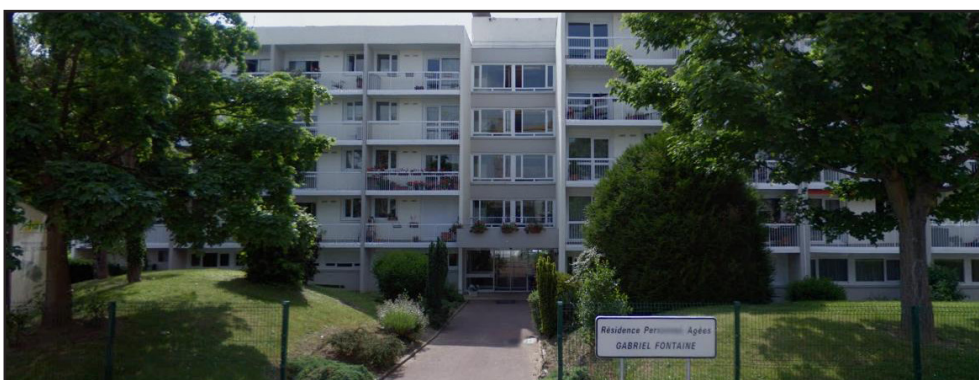
Morangis'solidaire est une action menée par le CCAS et des bénévoles pour activer un réseau d'échanges et de savoirs : plan grand froid, canicule, pôle emploi, service logements...



C.C.A.S. - Avenue du Général Warabiot

Enjeux

- *Optimiser la gestion des locaux*
- *Étudier la question d'un restaurant intergénérationnel, envisager des crèches d'entreprise...*
- *Créer un nouveau groupe scolaire au sud de la commune*



Résidence pour personnes âgées - Place Gabriel Fontaine



Source : Ville de Morangis

4.5. Les équipements culturels et culturels

- *La bibliothèque*

La bibliothèque se situe à l'Espace Foullon, l'abonnement est gratuit pour les Morangisais. Cet équipement bénéficie d'une bonne fréquentation avec 1 020 inscrits. La superficie de l'équipement reste cependant insuffisante.

- *La MJC Relief*

En 2009, la MJC accueillait 547 adhérents actifs (452 adhésions individuelles et 95 adhésions familiales). La MJC propose une grande diversité d'activités : des semaines à thème, des expositions, des spectacles, des stages et ateliers : musique, danse, sport, arts plastiques, langues, cuisine, multimédia, ...

Principalement basées à l'Espace Foullon, les activités se déroulent aussi à la Salle des Fêtes, au Gymnase Herriot, à l'ancienne mairie, au centre Pierre Loti, au COSEC et à l'Espace Saint-Michel.

- *Cours de langue*

L'école Louis Moreau accueille des cours d'anglais pour les enfants et pour les adultes. Pour l'année 2009-2010, 72 adultes ont fréquenté ces cours et 42 enfants y ont participé.

- *École municipale d'art dramatique*

À l'Espace Pierre Loti, des cours pour les enfants, les adolescents et les adultes sont organisés. En 2009, 96 personnes étaient inscrites à ces cours.

L'école de musique et de danse actuellement à l'Espace Saint-Michel va être en partie transférée dans le nouveau bâtiment de Pierre Loti qui a été agrandi en 2016.



Espace Foullon - Avenue de la République



Espace Louans



Église Saint-Michel

- *Autres*

L'espace Charcot accueille aussi de nombreuses activités, dont le bridge et des activités sportives. Les préfabriqués de l'école Moreau pourraient être réutilisés pour des équipements.

- *Un équipement culturel : l'Église*

Morangis possède l'Église Saint-Michel sur son territoire. La paroisse est rattachée au diocèse d'Évry-Corbeil-Essonnes. Une chapelle Notre-Dame de l'Espérance est aussi présente sur le territoire de Morangis.



Source : Ville de Morangis

4.6. Les équipements administratifs et communaux

L'Hôtel de Ville et la salle des fêtes de Morangis ont été construits en 1958 à l'emplacement du château alors détruit.

La Poste est située rue Pierre Brossolette.

Les services techniques municipaux sont situés au nord de la commune, près du cimetière.

Un commissariat intercommunal a été construit rue de Savigny, à l'extrémité de la commune.

Le centre de secours de Morangis-Savigny se situe quant à lui sur la commune de Savigny-sur-Orge.

5. Les projets résidentiels et les projets d'équipements



Projet Résidence Auréa. Source : toitetjoie.com

- *La résidence Auréa*

Le projet de résidence « Auréa » a été approuvé en 2013. Il se situe au 16-18 avenue Charles de Gaulle. La livraison est prévue pour fin 2016. Parmi les 35 logements construits, 20 logements sont en locatif social et 15 logement sont en accession sociale. Les acheteurs bénéficient d'une TVA à taux réduit, d'une exonération de taxes foncières pendant 15 ans et de la sécurisation Hlm (garantie de rachat, garantie de relogement et assurance revente).

- *Le domaine de Morangis*

Le projet « domaine de Morangis » a été approuvé en 2015. Il se situe le long de l'avenue des Iris. La livraison est prévue pour le deuxième trimestre 2017. Il comprend un ensemble de 35 maisons de ville dont 14 logements sont en locatif social.

Projet Le Domaine de Morangis. Source : nexity.fr



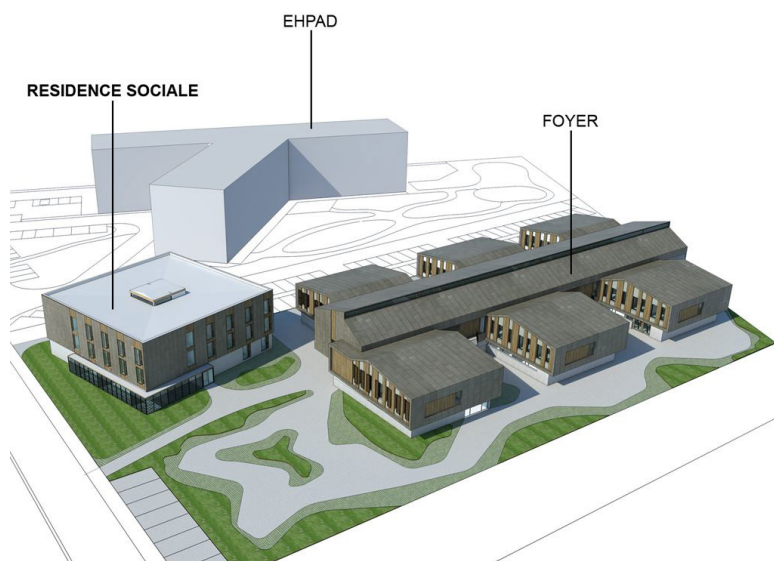
Projet Le Domaine de Morangis. Source : nexity.fr



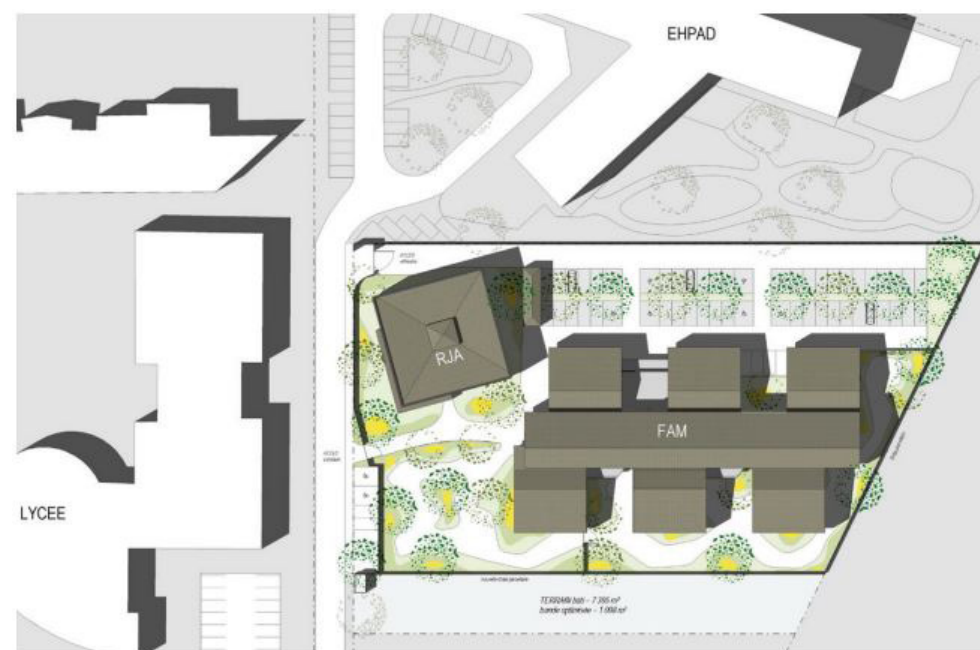
Projet de résidence pour jeunes actifs et de foyer d'accueil médicalisé.
Source : soria-architectes.com

- Une résidence pour les jeunes actifs et un foyer d'accueil médicalisé
- Le projet de résidence pour jeunes actifs et le Foyer d'Accueil Médicalisé ont été approuvés en 2014. Il se situe sur la Voie du Cheminet, au nord de la commune, à proximité du lycée M. Yourcenar et de l'EHPAD. La livraison est prévue pour 2017. Le Foyer d'Accueil Médicalisé s'étend sur 3 250m² environ et il possède une capacité de 36 places. La résidence pour Jeunes Actifs s'étend sur 1 520m² environ et accueillera à terme 42 logements.

Projet de résidence pour jeunes actifs et de foyer d'accueil médicalisé.
Source : soria-architectes.com



Projet de résidence pour jeunes actifs et de foyer d'accueil médicalisé.
Source : soria-architectes.com





Clos des Erables. Source : reside-etudes-invest.com

- *Résidence services séniors*

Localisé dans l'impasse des Erables, le projet Clos des Erables est un résidence services séniors qui comprend 80 logements en accession et 44 logements en locatif social. Elle se compose de deux bâtiments de trois étages, avec des logements du studio au trois pièces. Des espaces communs sont mis à la disposition des résidents : salon, bibliothèque, coins lecture, musique, TV, Internet, un restaurant ouvert sur les jardins

Projets de logements neufs

Projets recensés	Nombre de logements	dont locatif social	dont résidences pour personnes âgées
Résidence Auria	35	20	
Domaine de Morangis	35	14	
Résidence pour les Jeunes Actifs	42	42	
Foyer d'Accueil Médicalisé	36		36
Résidence services séniors	124	44	124
Total	272	120	160

6. Transports et déplacements : accessibilité et intermodalité

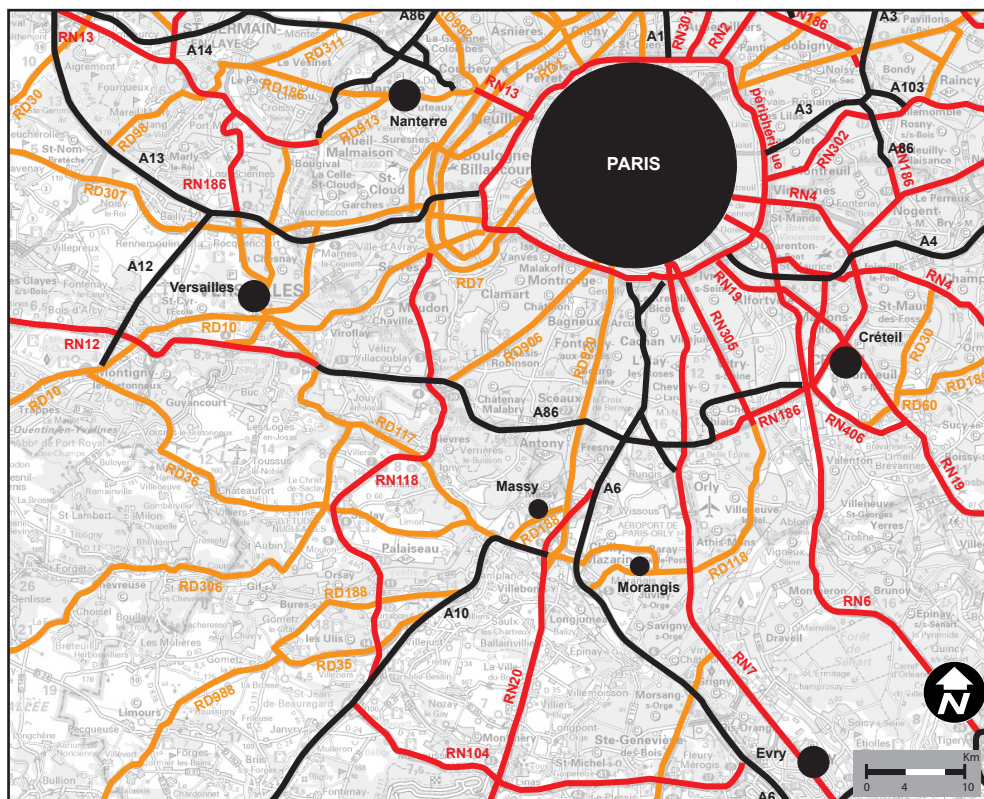
6.1. La place de Morangis dans le contexte régional et départemental

L'aéroport d'Orly situé au Nord de la commune marque une rupture dans la continuité urbaine avec l'agglomération parisienne. En raison de cette position, Morangis n'est pas traversée par de grandes infrastructures routières. Toutefois, il faut rappeler qu'historiquement, Morangis est évitée par les grandes routes, puisque la route de Fontainebleau (RN7) et la route d'Orléans (RN20) passaient de part et d'autre de la commune.

Aujourd'hui, l'accès à l'autoroute A6 passant au sud du territoire communal et reliant Paris, se fait par l'échangeur de Chilly-Mazarin. Morangis est desservie par les routes départementales D118, qui fait partie du réseau routier structurant, D118Z et D167, qui relèvent du réseaux routier départemental d'accompagnement.

Morangis est néanmoins située à proximité d'un noeud routier important d'intérêt national et régional, permettant le transit depuis le Sud du Pays vers Paris. Les infrastructures passant de part et d'autre de Morangis relient la ville aux grands pôles urbains régionaux et nationaux (Paris, Évry, Créteil, Versailles, Nanterre...).

La position de Morangis est donc un atout vis-à-vis des nuisances liées aux axes de communication.



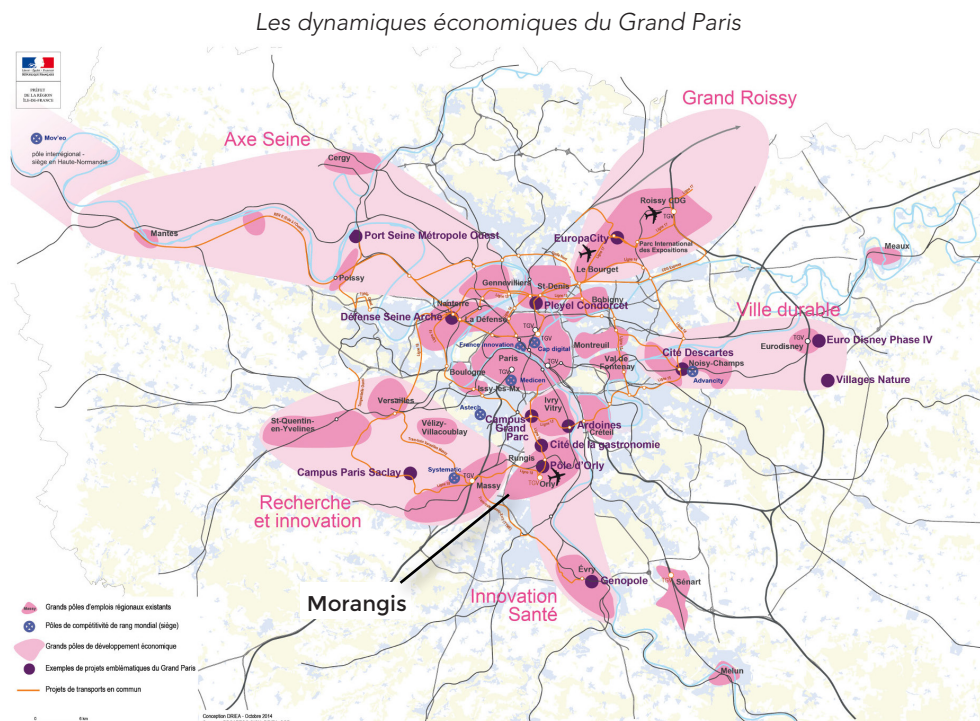
Source : Via Michelin



6.1.1. Le projet du Grand Paris

Morangis tient une place particulière dans la dynamique du Grand Paris. Intégrée en janvier 2016 à l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, la commune fait partie de la Métropole du Grand Paris. Un projet de territoire pour l'EPT est en cours d'élaboration.

Dans les réflexions menées sur les dynamiques économique du Grand Paris, Morangis est en lien direct, à l'interface entre deux grands pôles économiques : le cluster Innovation Santé, composé entre autre du pôle d'Orly à proximité immédiate de Morangis, et le cluster Recherche et Innovation, avec la présence du pôle économique de Massy.

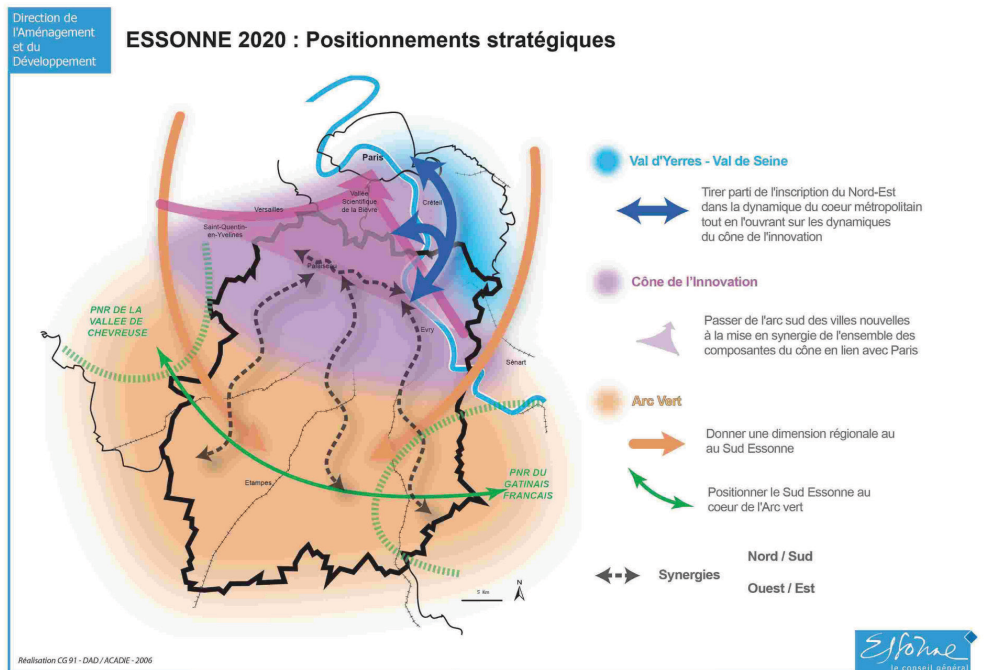


6.1.2. Le Schéma Départemental des Déplacements 2020 « Pour mieux se déplacer en Essonne »

Le Conseil général de l'Essonne a adopté, le 27 septembre 2010, un Schéma Départemental des Déplacements (SDD). Ce document cadre repose sur une analyse complète des enjeux, des forces et des faiblesses de la situation actuelle des transports dans le département. Il explicite par ailleurs les orientations et des actions retenues, dont la mise en oeuvre permettra d'apporter une réponse adaptée aux différents besoins de déplacements des Essonniens, actuels et futurs, au regard des objectifs visés en matière de développement économique et social du territoire.

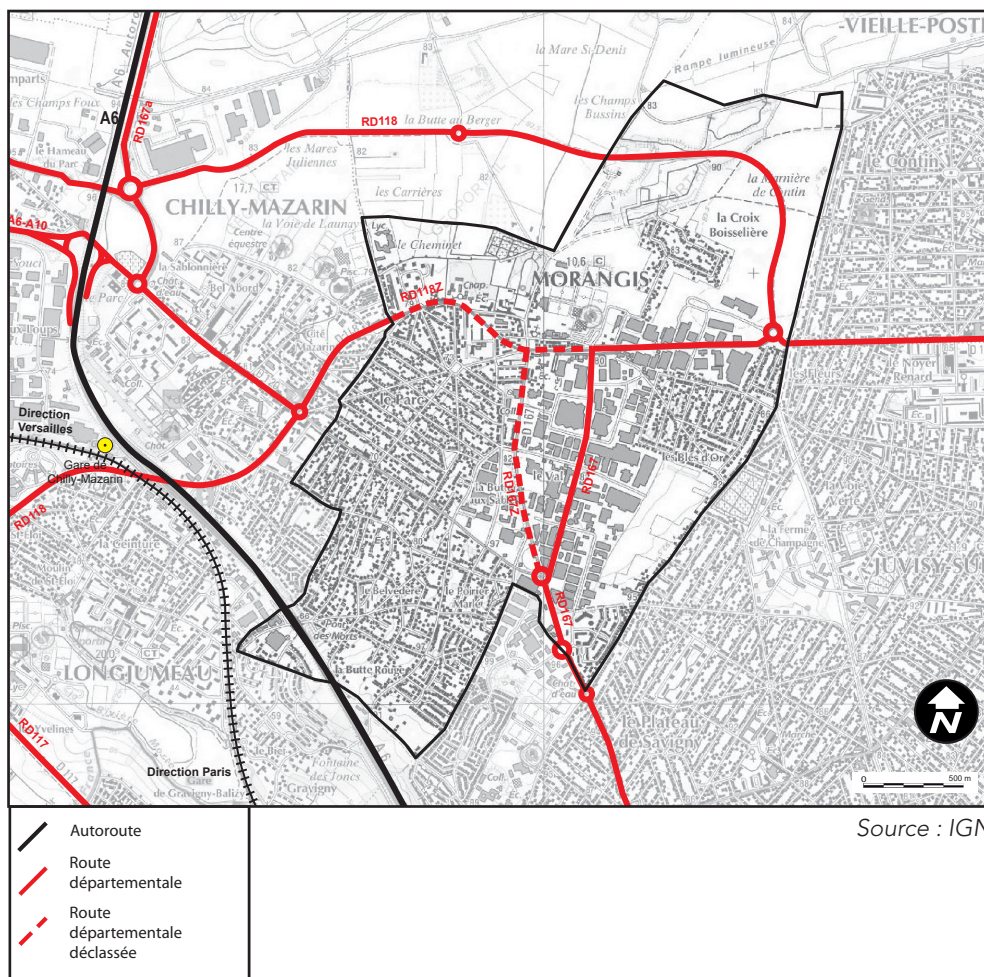
Au niveau local, le SDD prend en compte les projets relatifs à l'articulation entre urbanisme et déplacements. Les objectifs suivants s'appliquent plus particulièrement à la commune de Morangis :

- renforcer les liaisons structurantes en site propre entre les pôles de Massy, Saclay, Orly et Evry / Corbeil-Essonnes
- développer les transports en collectifs Est/Ouest
- étudier l'opportunité et développer des points d'échanges multimodaux
- rendre plus perméables les coupures fragmentant le territoire (ex. : plate-forme aéroportuaire d'Orly)
- continuer à promouvoir l'usage du vélo, etc.



Source : CG91

Le réseau de voirie structurant



6.2. Les principaux axes de transit routier

L'autoroute A6 permet de relier Paris et la province (direction Bordeaux). Elle traverse la commune de Morangis au Sud sur une petite section sans toutefois entraîner des difficultés de franchissement. Morangis est accessible par l'A6 depuis l'échangeur de Chilly-Longjumeau.

6.2.1. Un réseau de voirie structurant extracommunal permettant de relier les pôles d'attractivité du secteur

Le réseau de voirie structurant à l'échelle départementale et régionale est situé en dehors de la commune. Cependant, ces voies sont à proximité et permettent de relier les grands pôles d'emploi :

- l'autoroute A10 (Paris - Bordeaux) à 7 km environ
- la RN20 à 4,5 km environ
- la RN7 située à 4 km à l'est de Morangis (accès Porte d'Italie)

La commune est distribuée principalement par la RD118 d'axe est-ouest et la RD167 d'axe nord-sud. La construction de la déviation de la RD118 a permis d'alléger le trafic de transit poids lourd sur le centre-ville de Morangis.

Par ailleurs, la commune est concernée par :

- l'itinéraire L « Liaison Nord de l'Essonne », qui est une liaison transversale interne au croissant économique nord, et qui relie les pôles de Massy - Palaiseau, Chilly-Mazarin et Juvisy-sur-Orge. Sur le territoire de Morangis, cet itinéraire mobilise la RD 118, avec un objectif de déviation ;
- l'opération concertée D, qui se propose d'améliorer la liaison entre Orly, le Val d'Yerres et la Val de Seine, notamment autour de l'aéroport.

L'ensemble de ces réflexions compose une logique globale de renforcement des liaisons Est/Ouest dans le Nord du département, visant à structurer, avec une approche multimodale, les déplacements entre le Val d'Yerres et les Yvelines, en relation avec les démarches conduites pour l'amélioration de l'accessibilité du pôle d'Orly.

6.2.2. Un réseau de desserte locale peu hiérarchisé

Le réseau de desserte locale est principalement structuré autour des axes des RD118, RD118Z et RD167.

Malgré le déclassement de certaines portions de routes départementales comme la rue de Savigny (ex-RD167), ces axes sont restés structurants et accueillent une circulation importante. L'axe de la RD118Z peut également représenter une coupure dans le tissu urbain.

De même, certains quartiers pavillonnaires accueillent une circulation de transit importante comme le quartier des Blés d'Or.

La zone d'activité est desservie en son centre par la RD167 dont le tracé a récemment été modifié.

L'autoroute A6 est une coupure située tout au sud du territoire communal mais dont les effets sont atténués par le franchissement de la voie sous pont (rue René Morin).



Déviation de la D118

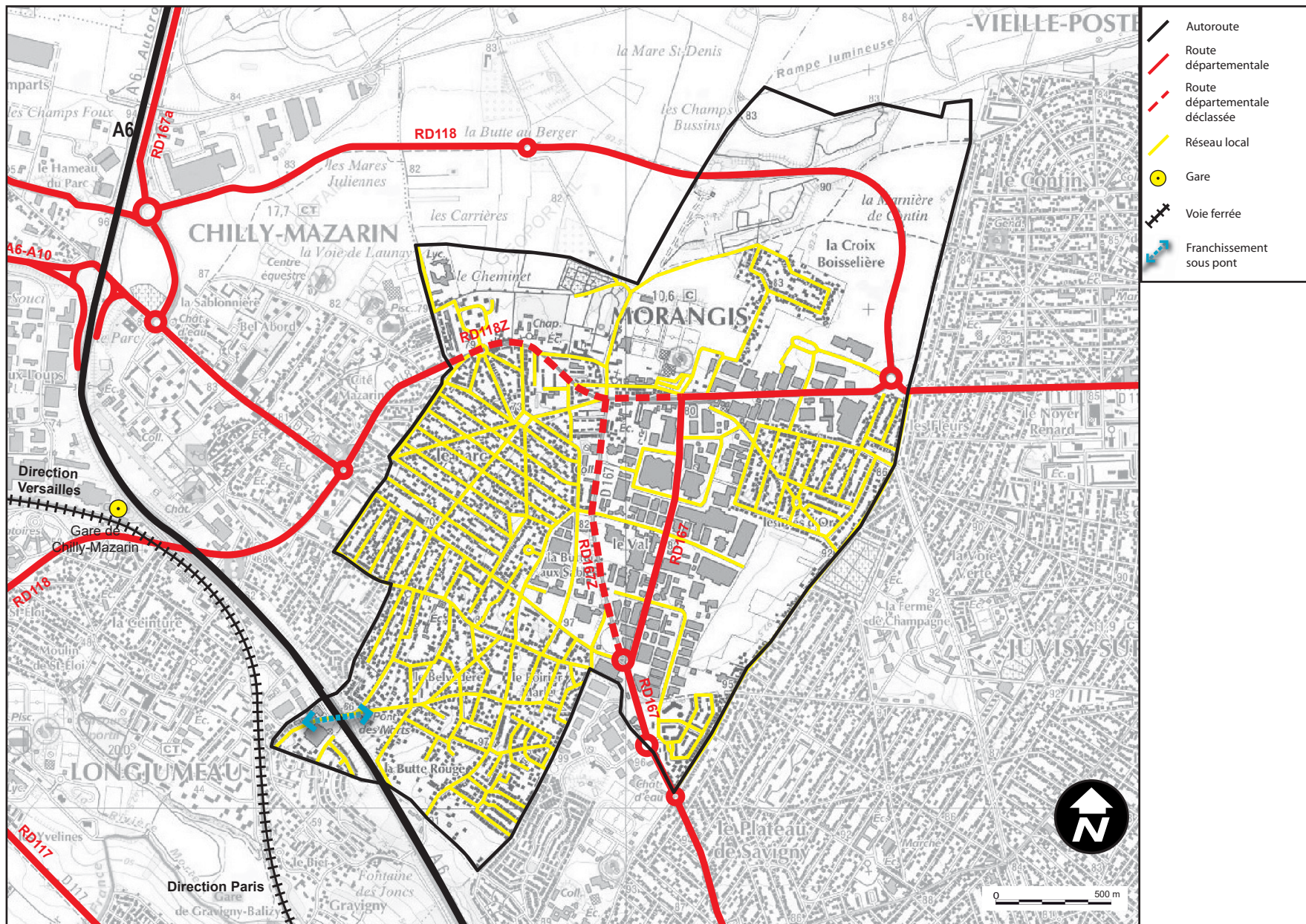


D118Z - Avenue Charles de Gaulle



D167

Le réseau de voirie



Source : IGN

6.3. Les comptages routiers

La commune de Morangis supporte un très fort trafic sur les voies structurantes (données CG91 - 2008).

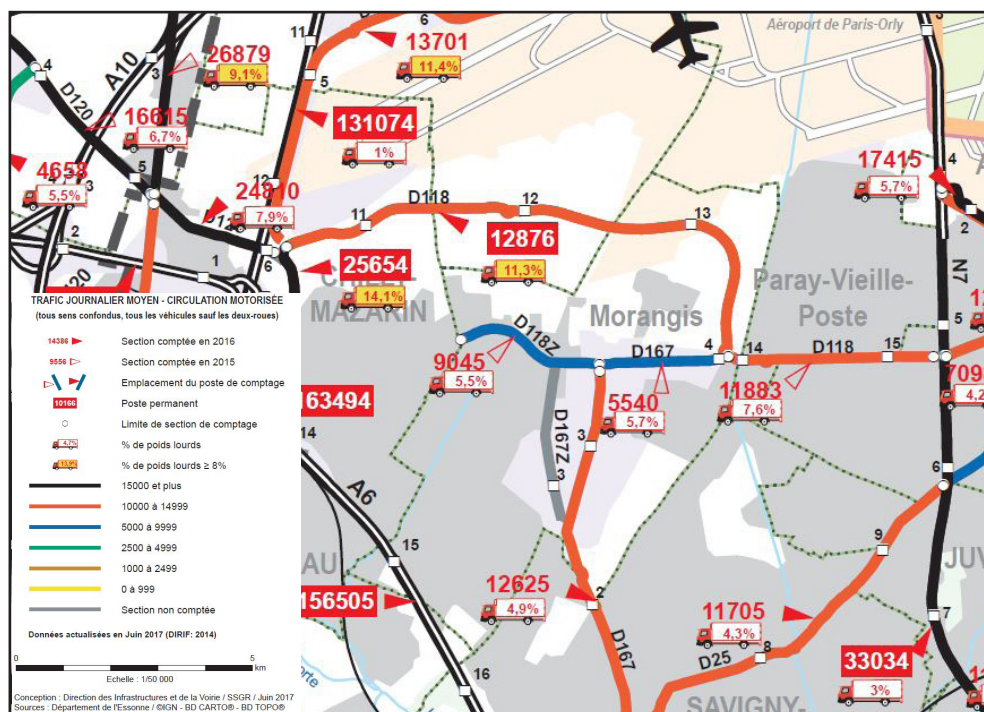
L'autoroute A6, axe majeur à l'échelle nationale, supporte un trafic moyen journalier de 177 400 véhicules dans les 2 sens de circulation au niveau de Morangis. Le trafic poids lourd n'est pas connu, mais il est à hauteur de 7,3 % à Wissous.

La RD118, axe structurant assurant la desserte des différents secteurs de Morangis, et plus spécifiquement de la ZAE, supporte un trafic de 9 652 véh./j (6,4 % PL) dans sa partie Ouest, et 11 834 véh./j (10,6 % PL) dans sa partie Est au niveau de l'entrée de ville depuis Paray-Vieille-Poste. La desserte depuis la RN7 est donc plus importante que celle en provenance de l'A6.

La RD118 déviée, axe permettant de relier la zone aéroportuaire d'Orly et les ZAE du Nord de Chilly-Mazarin, supporte un trafic journalier de 10 693 véhicules (11,3 % PL). Cet axe a permis de réduire le transit en centre-ville.

La RD167, axe permettant de relier la ZAE depuis la RD118 et depuis Savigny-sur-Orge, supporte un trafic de 6 188 véh./j (10,6 % PL) au niveau de la ZAE et de 10 295 véh./j (5,1 % PL) en entrée de ville depuis Savigny. La RD167Z enregistre un flux de 2 700 véh./j (3 % PL).

La RN7 compte un trafic moyen de 66 506 véh./j dont 4,3 % de poids lourds, au niveau de Paray-Vieille-Poste.



Source : Carte « Trafic routier en Essonne » – Mise à jour 2017 – Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementale des Routes d'Ile-de-France

6.4. La desserte de la commune par les transports en commun

6.4.1. Un réseau ferré non communal

Morangis n'est pas desservie directement par les réseaux ferrés de transports en commun. Toutefois, les gares les plus proches du RER C sont Chilly-Mazarin, Gragny-Balizy, Petit Vaux, Savigny-sur-Orge et Juvisy-sur-Orge. La gare de Juvisy est aussi desservie par le RER D et les trains de banlieue de la SNCF.

La ligne du RER C permet de relier Paris via Juvisy qui est un nœud multimodal du RER C et D et de bus. Elle permet également de rejoindre la gare de Versailles Chantier via Massy, un pôle intermodal regroupant le RER C et B ainsi qu'une gare routière.

Depuis 2013, le nord de la commune d'Athis-Mons et de Paray-Vieille-Poste est desservi par le terminus du tramway T7. Cette ligne relie Villejuif Aragon à Athis-Mons, le long de la RD7.

6.4.2. Un projet de Site de Maintenance et de Remisage de la ligne 14 au nord de la commune

La commune accueillera un Site de Maintenance et de Remisage (SMR) pour les trains de la ligne 14 du métro, qui a pour terminus l'aéroport d'Orly. La commune et les habitants de Morangis désirent qu'une gare voyageurs soit créée à proximité du SMR. Elle serait ainsi le terminus de la ligne 14. Si le projet n'est pas approuvé, le site doit être desservi par une ligne de bus directe en site propre pour rejoindre la gare de l'aéroport, avec un parking de rabattement. Une centaine de personnes travailleront au SMR.



Source : Ville de Morangis

6.4.3. Des projets de transport en commun à vocation régionale permettant d'améliorer l'accessibilité de Morangis

- Le transport en commun en site propre (TCSP) Massy-Orly.

Il s'inscrit dans le projet de desserte en transport collectif du secteur d'Orly-Rungis, où plusieurs projets de TCSP sont étudiés : Orly-Croix de Berny, Orly-Sénia-Pompadour-Sucy Bonneuil, Orly-Val de Seine-Val d'Yerres et Orly-Massy. Ces projets sont envisagés en site propre bus.

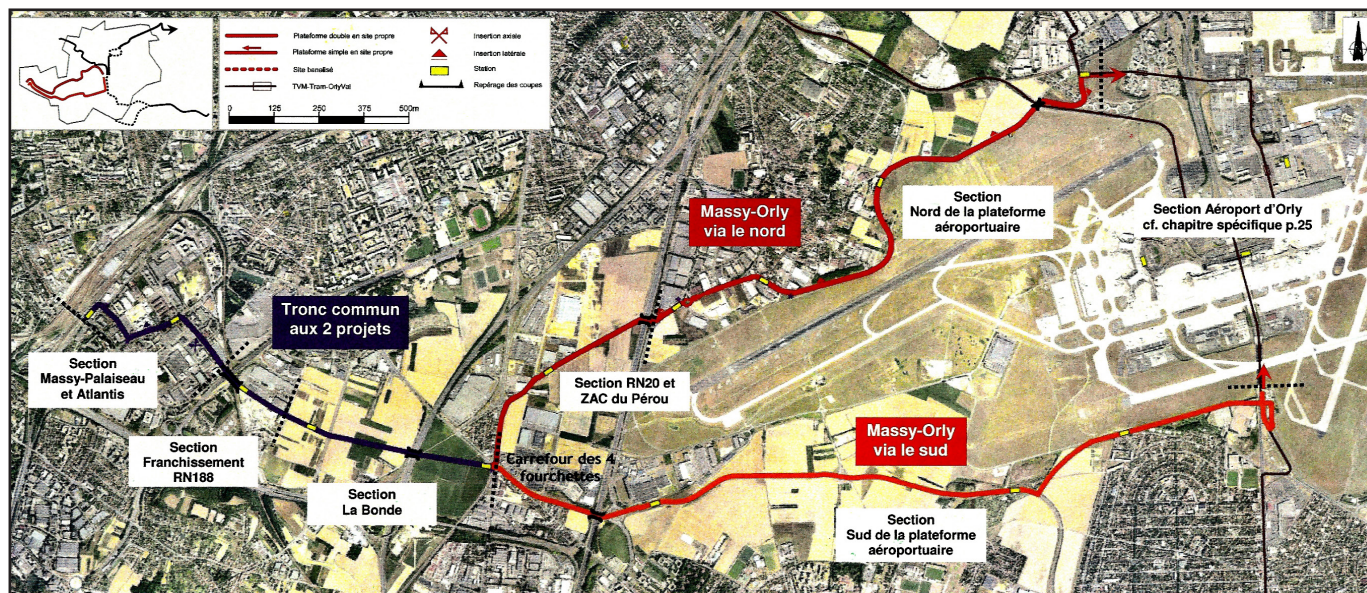
La création de ce site propre entre Massy et Orly permettra d'améliorer significativement la desserte en transport en commun entre les pôles d'habitat et d'emplois ainsi reliés.

Le tracé aura un axe commun de Massy au futur pôle d'échanges du Carrefour des 4 Fourchettes sur la RN20. À partir de ce pôle, deux tracés sont actuellement à l'étude afin de rejoindre le pôle d'Orly. L'un d'eux passerait au nord de la plateforme aéroportuaire d'Orly. Le deuxième via un axe sud passerait par Morangis en empruntant notamment la RD118 déviée.

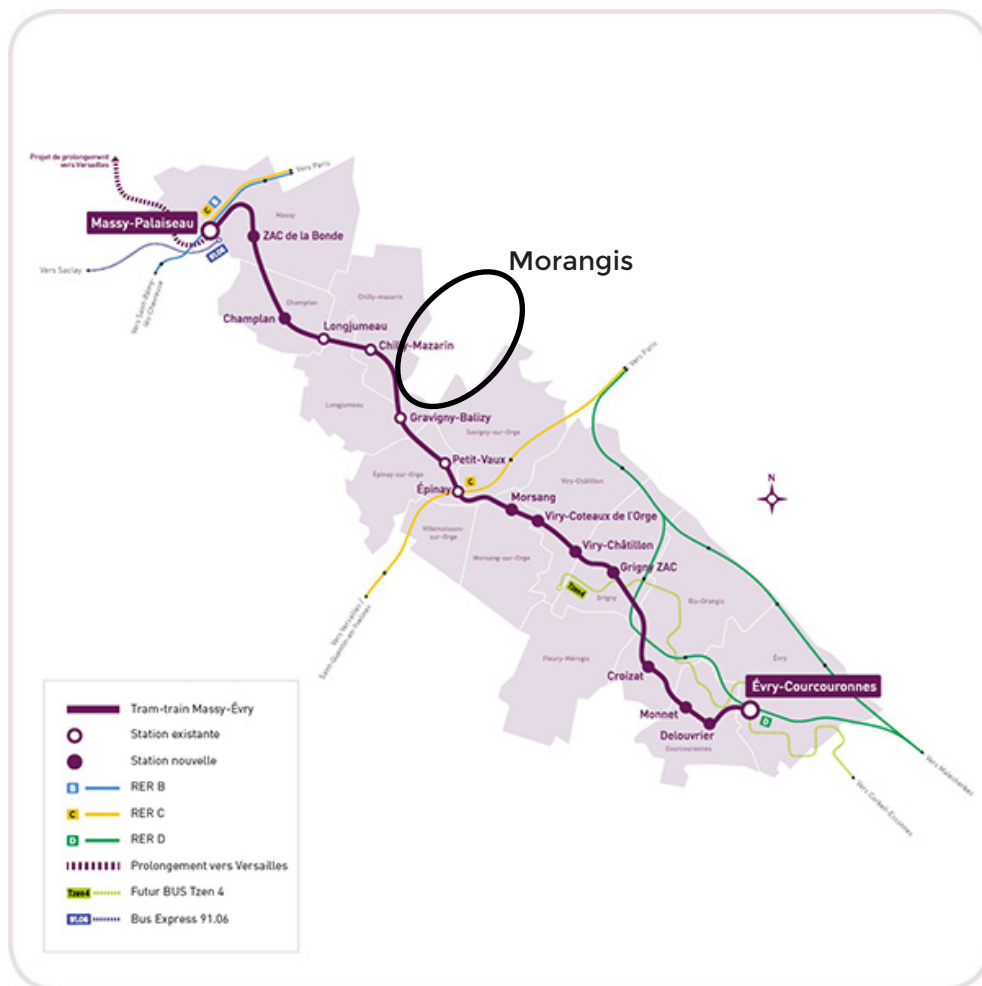
En passant par le sud, le projet desservirait les futurs aménagements projetés au sud de la plateforme.

L'implantation de quatre stations de bus entre l'A6 et la RN7 est ainsi prévue dans le but de desservir ces futures zones.

Plan de synthèse des projets Massy-Orly via le Nord et le Sud de la plateforme aéroportuaire



Source : Étude Ingérop-STIF



Source : tramtrain-massyevry.fr

- *Le tram-train Massy-Évry (ex-Tangentielle Sud)*

Le tram-train trouve son origine dans le projet de Tangentielle Sud qui proposait de relier la ville d'Achères à celle de Melun au moyen d'une nouvelle ligne RER. Le projet a été abandonné en 2006 en raison de son coût prohibitif. Le Syndicat des Transports d'Île-de-France a alors proposé la solution du tram-train.

L'objectif est de relier les deux pôles majeurs que sont Massy et Évry afin de faciliter les déplacements banlieue à banlieue, d'améliorer le maillage du réseau, mais aussi de relier ces pôles économiques.

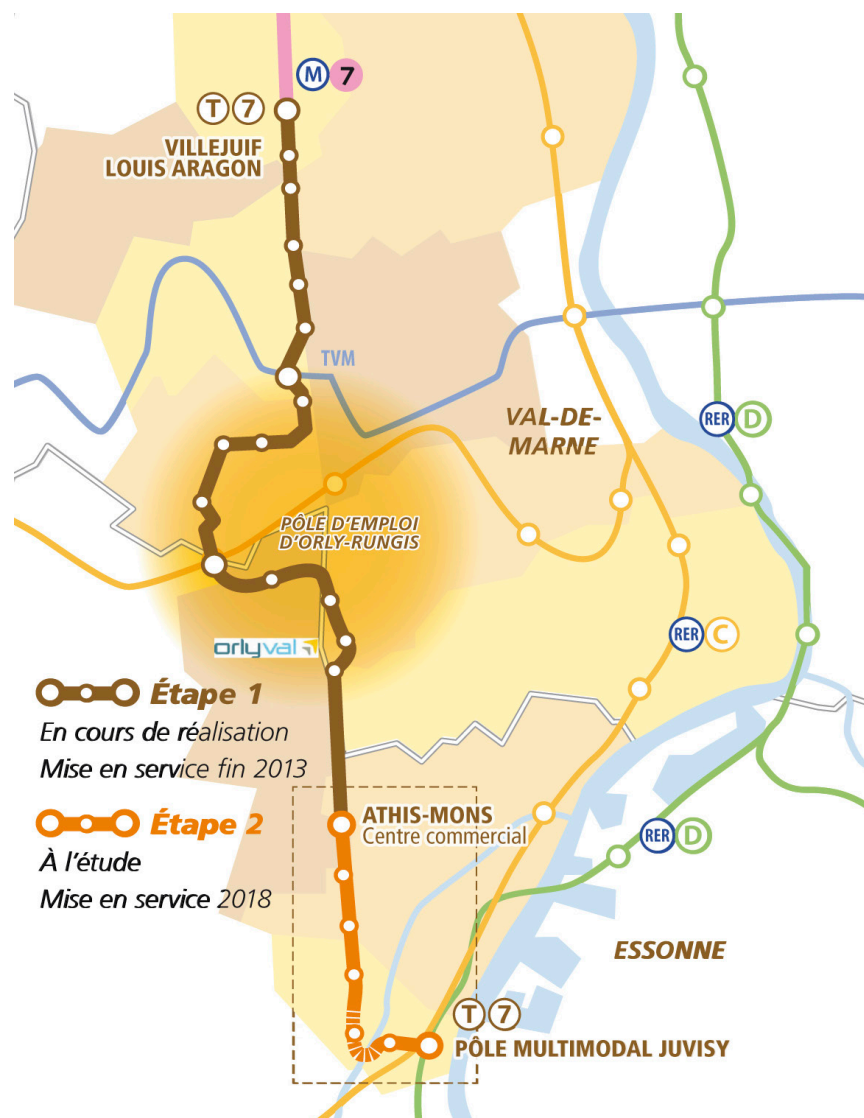
La ligne du tram-train, dont la mise en service est prévue en 2017, comportera 16 stations dont 11 nouvelles et le trajet s'effectuera en 39 minutes. Un tram-train circulera toutes les 10 minutes en heures de pointe.

Le projet inscrit au Contrat de Plan État-Région 2007-2013, mobilisera 307 millions d'euros pour les infrastructures et 84 millions d'euros pour le matériel roulant.

La ligne de tram-train ne dessert pas directement le territoire de Morangis mais les gares de Chilly-Mazarin et de Gravigny-Balizy, au sud de la commune. Cette infrastructure permettra aux Morangissois de relier Massy plus rapidement mais améliorera surtout la desserte vers le pôle d'Évry.

La phase de concertation encadrée par la Commission Nationale du Débat Public s'est achevée en 2009. Une enquête publique s'est tenue au début de l'année 2013 et le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable au projet. Une déclaration d'utilité publique du projet de tram-train a été signée le 22 août 2013, par le préfet de l'Essonne.

Projet du tramway T7 - Villejuif - Athis-Mons



Source : tramway-t7.fr

- *Le projet de tramway 7 / Villejuif - Athis-Mons*

Le Tramway T7 entre Villejuif et Athis-Mons fut un projet d'envergure dont l'objectif est d'améliorer les déplacements dans les départements du Val-de-Marne et de l'Essonne, ainsi que les relations avec Paris. Il relie le terminus de la ligne 7 du métro (Villejuif Louis Aragon) jusqu'au pôle d'échange bus-tramway d'Athis-Mons.

D'une longueur de 11,2 km, la ligne a été mise en service le 16 novembre 2013. Elle dessert en 18 stations, 10 communes : Villejuif, Vitry-sur-Seine, l'Hay les Roses, Chevilly-Larue, Thiais, Rungis, Orly, Villeneuve-le-Roi, Paray-Vieille-Poste et Athis-Mons. Le pôle d'activités d'Orly-Rungis est également desservi.

De plus, cette nouvelle ligne de transport établit plusieurs correspondances avec d'autres lignes importantes de transport en commun : le métro 7, le TVM, le RER C, OrlyVal et de nombreuses lignes de bus.

Le prolongement du Tramway T7 est prévu en 2018, sur 3,7km au sud. Il reliera Athis-Mons au pôle multimodal de Juvisy-sur-Orge en 12 minutes.

Morangis sera impacté par ce projet à travers le futur pôle intermodal bus/tramway à Athis-Mons. Des liaisons de transport en commun vers ce pôle pourront donc être envisagées afin de faciliter les déplacements en direction de Paris.

6.4.4. Le réseau de bus

La commune de Morangis est desservie par le réseau RATP et compte 4 lignes :

- ligne RATP 399 : cette ligne de bus rejoint deux gares RER : Massy Palaiseau RER à Juvisy RER. Il s'agit d'une ligne du réseau Mobilien permettant de rejoindre Massy ou Juvisy en seulement 30 minutes en partant de Morangis.
- ligne RATP 299 : cette ligne permet aux Morangisais de rejoindre Paris. Elle parcourt ainsi Porte d'Orléans à Mairie de Morangis. Nombre de voyages annuels en 2008 : 585 383.
- ligne RATP 297 : cette ligne de bus est semblable à la ligne 299 mais elle ne dessert Morangis qu'en soirée (itinéraire de nuit). Son trajet est le suivant : Porte d'Orléans - Longjumeau - Place Charles Steber. Nombre de voyages annuels en 2008 : 2 699 868.
- ligne RATP 492 : cette ligne rejoint le terminus de Chilly-Mazarin Place de la Libération à Savigny/Orge RER. Nombre de voyages annuels 2008 : 434 934. Cette ligne a été concédée à Athis Cars.

D'après une étude sur les transports de bus à Morangis, 850 voyages s'effectuent chaque jour entre Morangis et Chilly-Massy alors que 2 330 voyages sont comptés entre Morangis et le secteur Athis-Juvisy. Seulement 350 voyages s'effectuent en interne dans la commune de Morangis.



Source : RATP

6.4.5. Les autres lignes de transport en commun

- La navette d'Europ'Essonne**
 C'est un service gratuit instauré par la communauté d'agglomération Europ'Essonne sur les communes de Ballainvilliers, Longjumeau et Morangis. Le service a été mis en place en mai 2010 et est actuellement bien fréquenté, notamment par des collégiens.

Morangis est desservie par 3 lignes effectuant le même trajet mais à des horaires différents et comportant 6 arrêts communs sur le territoire : Morin, Pasteur, Centre commercial, Collège Michel Vignaud, Maison de la Petite Enfance et Lavoisier.

- la ligne B : Circulaire Ballainvilliers-Morangis, elle permet de desservir la gare RER de Gravigny-Balizy. La ligne fonctionne de 6h à 9h puis de 17h à 20h.
- la ligne C : Longjumeau-Morangis. De 9h à 17h, la ligne offre un service de proximité.
- la ligne E : Marché Bio. Il s'agit d'une ligne spéciale desservant tous les premiers dimanches du mois, le marché bio et paysan sur le parking de la gare de Gravigny-Balizy.

- Le MorangisBus**
 Il s'agit d'un service à la demande, gratuit, mis en place en 2008 par la commune. Il permet aux personnes âgées de se rendre chez les commerçants, au marché de Chilly-Mazarin...



Source : Communauté d'Agglomération Europ'Essonne (2010)



Source : Ville de Morangis

6.5. Les circulations douces

6.5.1. Un réseau de circulations douces à développer

La commune de Morangis dispose de bandes cyclables le long de la rue du Général Leclerc et de l'Avenue du Général Warabiot sur la RD118, soit de l'entrée de ville depuis Chilly-Mazarin, jusqu'à l'intersection avec la rue de Savigny. De plus, une piste cyclable bidirectionnelle est établie sur l'axe de la déviation de la RD118 déviée.

Quelques voies piétonnes peuvent être repérées sur la commune. Il s'agit de la Voie du Cheminet au nord du territoire et d'un axe en prolongement de la rue Edgar Degas, derrière l'entreprise Velux. De plus, à proximité du Ru du Bief, des voies peuvent être repérées comme le Passage du Ruisseau.

Une mission d'élaboration d'un schéma communautaire des liaisons douces a été lancée par la CAEE. De plus, un projet de contrat communautaire avec le département a été établi pour la réalisation d'une bande cyclable sur la RD167.



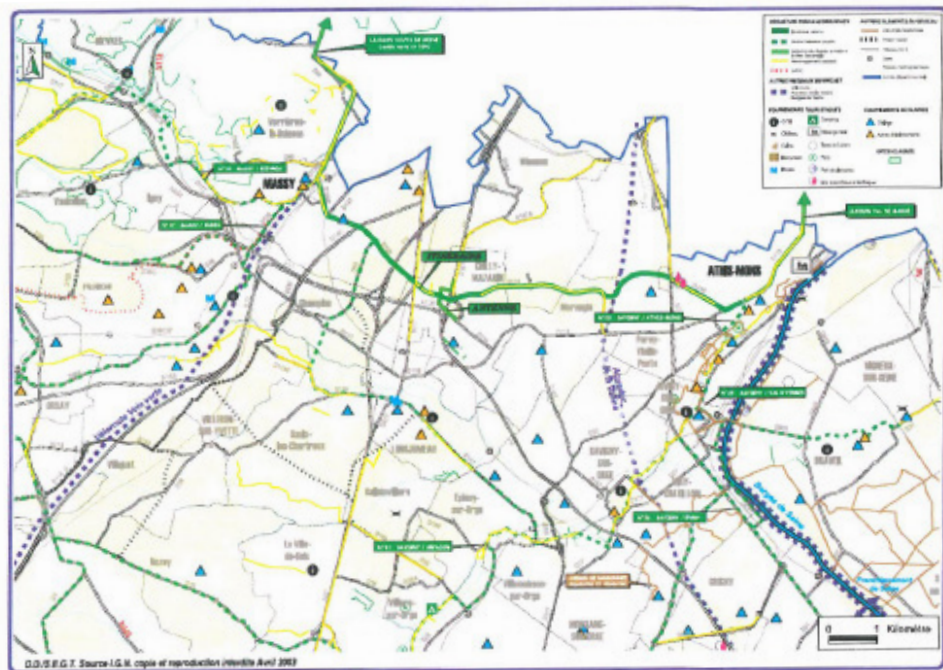
Voie du Cheminet

6.5.2. Le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD)

Le Conseil général de l'Essonne a adopté, par délibération de l'Assemblée départementale en date du 20 octobre 2003, un Schéma Directeur Départementales des Circulations Douces, outil de planification et d'aménagement des liaisons douces sur les routes départementales.

La commune de Morangis est intéressée par l'itinéraire n°32 «de Massy à Athis-Mons», qui assure un maillage Est / Ouest dans le Nord du département, entre les deux pôles urbains de Massy et d'Athis-Mons, avec la desserte de différents équipements (centre commercial, collèges, zones d'activités, centre équestre, équipements sportifs et de loisirs).

Sur le territoire de la commune, il mobilise la RD118. Une antenne sur les RD167 et RD120 à Chilly-Mazarin permet de déterminer une accroche pour des déplacements Nord/Sud.



Extrait du SDDCD - Itinéraire n°32 - Conseil Général de l'Essonne



Source : Ville de Morangis

6.6. Le stationnement

6.6.1. Le stationnement public

La commune compte 27 parkings dont :

- des places de stationnement sur parkings publics
- des places de stationnement sur la chaussée publique
- des places de stationnement sur parkings privés
- des places de stationnement réservées sur le domaine public

Sur l'ensemble de la commune, 907 places de stationnement sont recensées, 848 places au sein de parkings publics, et 59 au sein de parkings privés. Parmi les 907 places de stationnement, 21 sont des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite et 2 sont réservées pour accueillir des bornes pour des véhicules électriques.

Le centre-ville ancien de la commune qui s'articule autour de la Place Lucien Boileau présente plusieurs aires de stationnement moyennes (environ 110 places). À proximité, le COSEC est pourvu d'un parking de grande envergure (160 places).

Le secteur formé par l'Hôtel de Ville, la salle des Fêtes et la Place Pierre Brossolette propose également plusieurs aires de stationnement (environ 100 places).

Enfin, d'autres parkings peuvent être repérés autour du secteur de la Place de Verdun. Il s'agit de petits équipements proposant une vingtaine de places de stationnement. Le stade possède une aire de stationnement pouvant accueillir approximativement 170 places.

6.6.2. Le stationnement résidentiel

Le taux d'équipement des ménages permet d'évaluer le contexte du stationnement résidentiel communal, tant au niveau de l'offre privée que de l'offre sur voirie. Selon l'INSEE (RGP) :

	2013	%	2008	%
Nombre de ménages	4 819	100%	4 608	100%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	3 875	80,41%	3 724	80,82%
Au moins une voiture	4 267	88,55%	4 072	88,37%
1 voiture	2 103	43,64%	2 054	44,57%
2 voitures ou plus	2 164	44,91%	2 018	43,79%

Au regard des chiffres de l'INSEE, il peut être envisagé un nombre total des véhicules des ménages :

- 2008 : 4 072 véhicules (pour 3 724 places de stationnement privé)
- 2013 : 4 267 véhicules (pour 3875 places de stationnement privé)

Taux de motorisation 2013	1,47	+1,1%
Taux de motorisation 2006	1,45	

Entre 2008 et 2013, plusieurs constats peuvent être identifiés au sujet du stationnement des ménages à Morangis :

- Une très légère hausse du nombre de ménages qui possèdent au moins une voiture (+0,18%).
- Près de 45% des ménages de Morangis possèdent 2 voitures ou plus.
- Un fort taux de motorisation (1,47 voitures par ménage) des ménages morangissois. Il est de surcroît en hausse (+1,1%) entre 2008 et 2013.
- Un fort taux d'emplacement réservé au domicile des ménages morangissois (80,4%), en légère baisse par rapport à 2008 (-4%).

Le PDUIF recommande une norme correspondant au taux de motorisation réel et impose une norme plancher maximale ne pouvant dépasser 1,5 fois le taux de motorisation constaté.

Selon la méthode indiquée dans le PDUIF, le calcul du taux de motorisation réel est le suivant :

*Ménages avec 1 voiture + (ménages multimotorisés * nombre moyen de voitures de ces ménages [2,2]) / nombre total de ménages*

Pour Morangis, le calcul est le suivant : $2103 + (4267 * 2,2) / 4819 = 1,42$

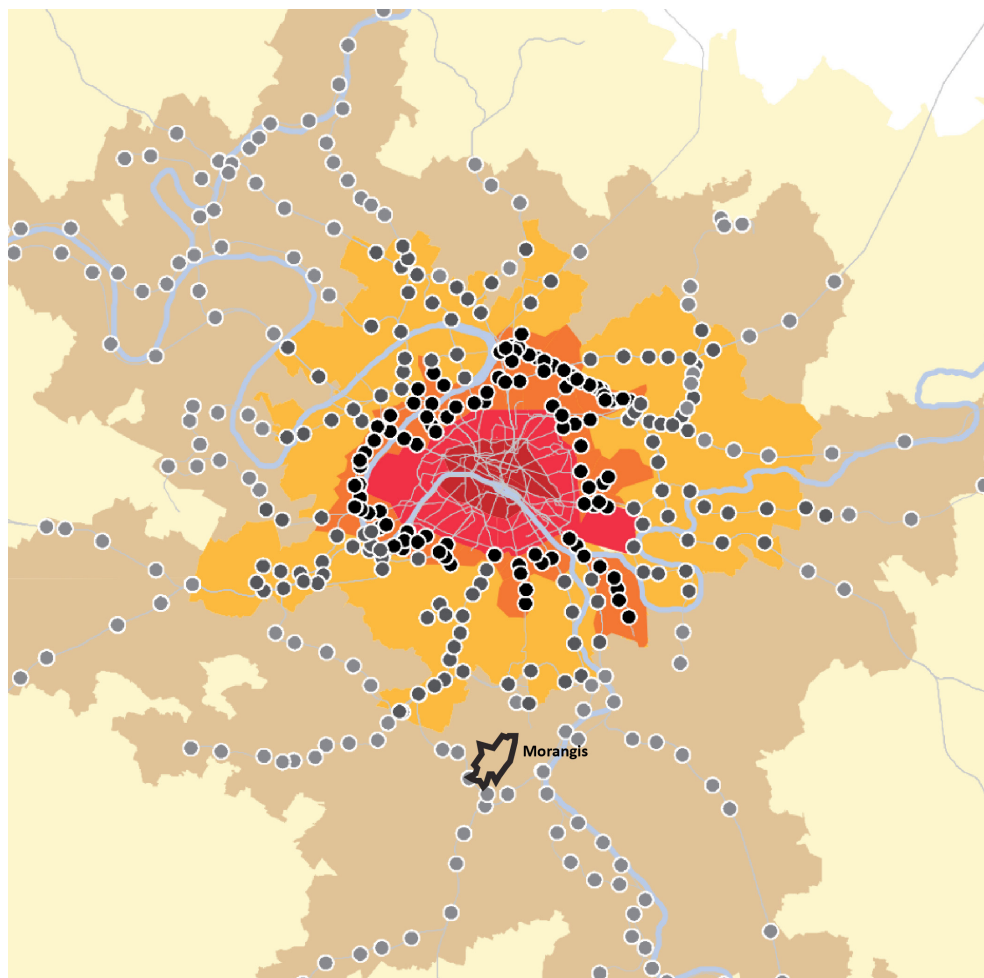
La norme plancher pour le stationnement à Morangis est de : $1,42 * 1,5 = 2,13$

A Morangis, la norme plancher ne pourra donc pas dépasser 2,1 place de stationnement par nouveau logement.

6.6.3. Le stationnement lié aux activités

Parmi les 6190 emplois que compte Morangis, 984 sont des habitants de Morangis. Ils n'ont théoriquement pas besoin de leur voiture pour aller travailler. Le potentiel de personnes qui ont besoin d'une place de stationnement pour travailler à Morangis est donc de 5206.

Pour les normes de stationnement en matière de bureaux, Morangis est dans la zone où « Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de SdP pour les bureaux ». La norme est néanmoins plancher, aucune obligation pour un promoteur de dépasser le seuil.



Politiques de stationnement : normes quantitatives pour les bureaux - Zonage d'application. Source : PDUiF

6.7. Les projets d'infrastructure

6.7.1. Projet d'aménagement du carrefour de Lesseps avec l'avenue Charles de Gaulle

Suite aux opérations de déclassement/classement des routes départementales, il a été décidé la suppression du passage souterrain à gabarit réduit situé carrefour de Lesseps.

Les objectifs du projet sont de donner la priorité aux bus (notamment les lignes 399 et 299), de hiérarchiser l'itinéraire départemental et enfin de créer une entrée de ville.

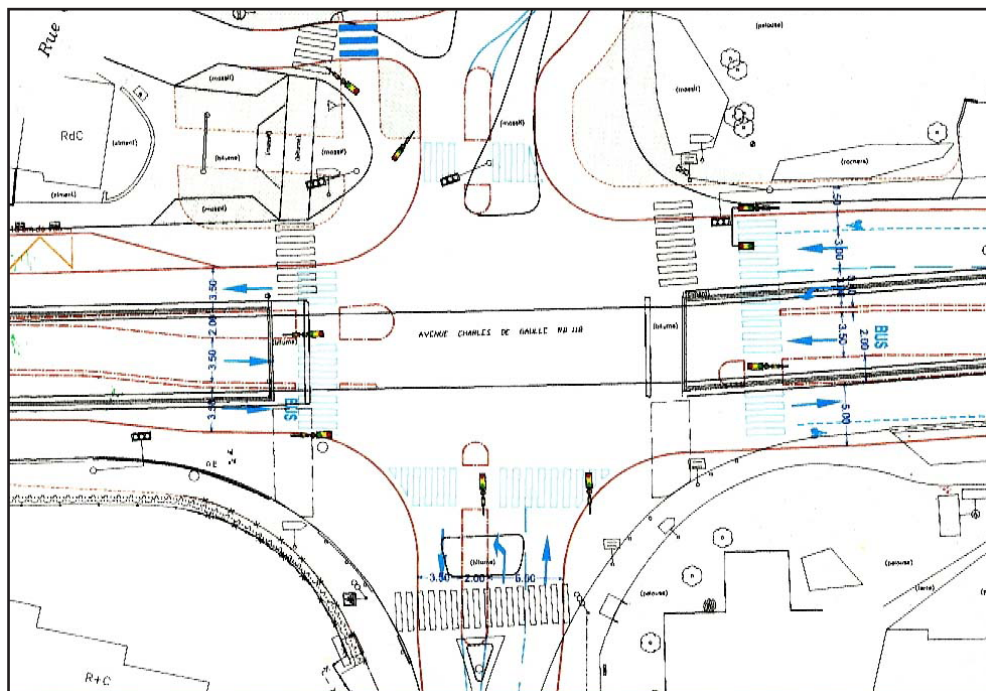
Trois projets ont été étudiés parmi lesquels un carrefour giratoire, une place urbaine et un carrefour à feux.

C'est le scénario du carrefour à feux dit « classique » qui a été retenu.

L'aménagement comprend également la réalisation d'une circulation douce, aménagée jusqu'à l'intersection RD118 déviée / RD167 à l'est.

6.7.2. Projet de boulevard urbain en contournement sud de la Plateforme aéroportuaire d'Orly (PAO)

Ce projet s'appuie sur la RD118, sa future déviation au nord de la zone agglomérée de Paray-Vieille-Poste, et sur le barreau d'Athis-Mons, à l'est de la RN7. Morangis est concernée par la partie ouest de la déviation de Paray-Vieille-Poste, entre le point de connexion à la RD118 déviée et la limite communale. Ce boulevard urbain pourrait accueillir un Site Propre de Transport en Commun (SPTC) dans le cadre de la liaison Massy - Orly qui a été étudiée par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF).



Plan d'aménagement du carrefour à feux - source : ESE



Vue du carrefour depuis l'Avenue du Général de Gaulle

7. L'activité économique

7.1. La place de Morangis dans le contexte économique régional et départemental

Morangis est située à l'interface de trois départements, l'Essonne auquel la commune appartient, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne.

7.1.1. Une dynamique de pôles importante

À proximité, on compte plusieurs projets d'intérêt nationaux voire internationaux dont : le Pôle de Massy, le pôle d'Évry, le pôle d'Orly...

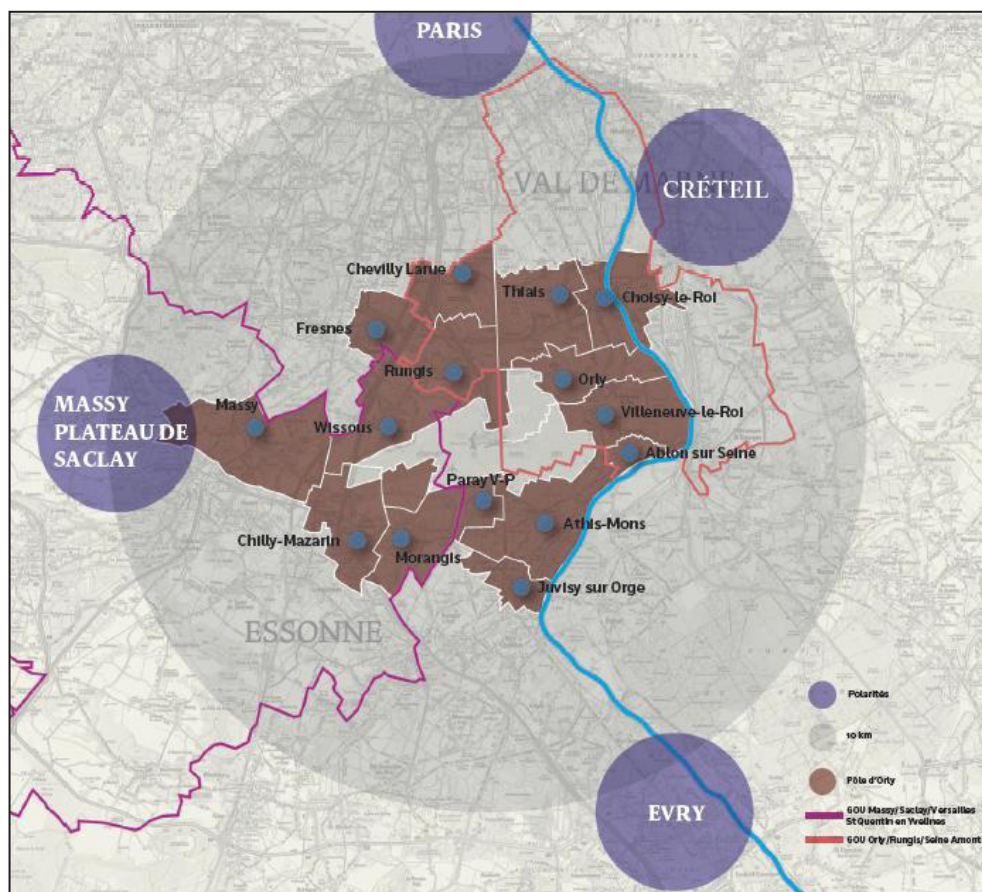
De plus, l'Essonne comporte deux pôles de compétitivité mondiaux :

- **System@tic** (320 000 emplois) qui concerne les télécoms, les transports, la sécurité défense, la recherche et le développement sur les TICS.
- **Médicen** qui se rapporte à la recherche en science du vivant, la haute technologie en biologie et pharmacie.

Morangis appartient également au périmètre de l'OIN Paris-Saclay qui prévoit un grand projet d'aménagement et un projet scientifique pour le développement équilibré du territoire.

Sans être directement traversée, Morangis est située à proximité des grands axes de communication (A6, A10...), de l'aéroport d'Orly, de la gare TGV de Massy et du MIN de Rungis.

En matière de transports en commun, la commune est située à proximité de la ligne C du RER (1/2 heure pour atteindre Paris à partir de la gare) et compte 4 lignes de Bus RATP reliant soit les gares de RER soit Paris. Le tramway T7 a été mis en service de Villejuif à Athis-Mons pour rejoindre Paris en 1 heure. Le 7 octobre 2015, le STIF a approuvé le prolongement de cette ligne de tramway jusqu'à Juvisy-sur-Orge, empruntant la N7. Il serait mis en service fin 2018.



Source : Essonne 2020

7.1.2. L'Opération d'Intérêt National (OIN) Plateau de Saclay

Une OIN est une opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime particulier en raison de son intérêt majeur. L'État conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme.

- *Un fort potentiel de développement économique*

L'OIN Plateau de Saclay concerne le développement économique du Sud parisien avec la création d'un cluster, un lieu de recherche et d'innovation de rang mondial.

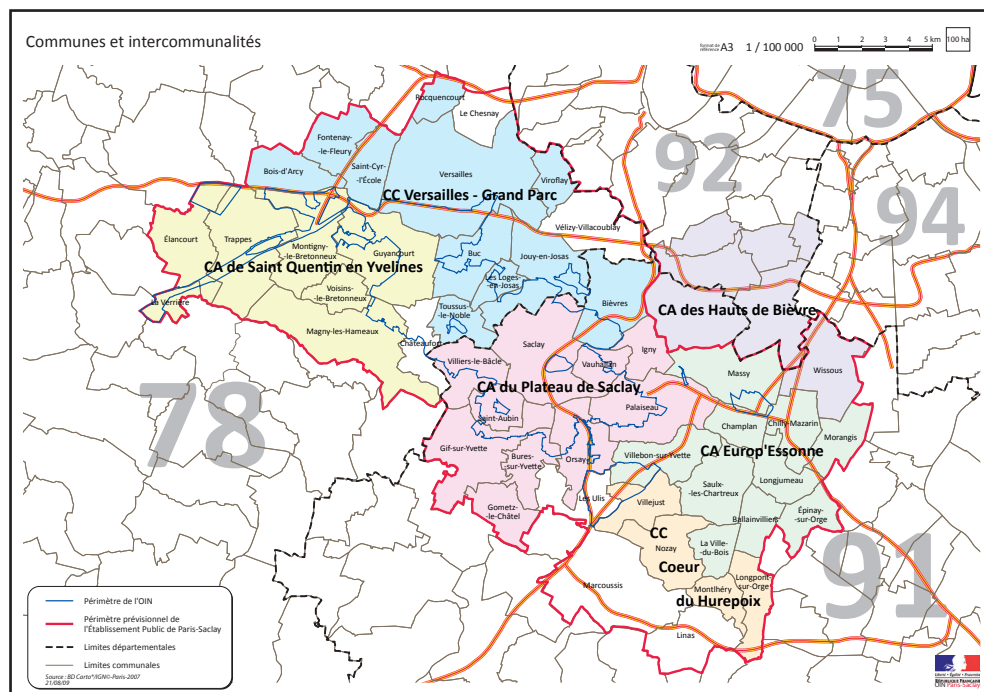
Cela s'appuie sur la concentration existante de pôles de R&D de grandes entreprises (Thalès, Danone...), de centres de recherche publics, d'universités et de grandes écoles d'ingénieurs... Ces structures représentent ainsi un véritable potentiel d'innovation scientifique et technologique.

- *La création d'un Établissement Public*

L'Établissement Public de Paris-Saclay a été constitué afin de créer ce cluster. Ses objectifs sont de favoriser la création et le développement de start-up technologiques, d'attirer les centres de recherche et de promouvoir la création d'activités et d'emplois.

L'Établissement Public est alors doté de compétences en aménagement, en valorisation scientifique et en développement économique.

Alors que le territoire de l'OIN comprend 28 communes, celui de l'Établissement Public s'étend sur 49 communes. Morangis se situe dans le périmètre de l'Établissement Public, mais est en dehors de celui de l'OIN.



Source : <http://www.oin-paris-saclay.fr>

7.1.3. Le projet d'Essonne 2020

- Un aménagement équilibré du territoire

Le projet Essonne 2020 mis en place donne des orientations stratégiques pour un aménagement équilibré et un développement durable du territoire essonnien.

Au niveau économique, il s'agit de s'appuyer sur l'innovation et la recherche afin de relever le défi de la compétition internationale et créer un levier de développement économique pour le Sud francilien. Il s'agit aussi d'accompagner les PME et PMI.

- Un territoire dynamique

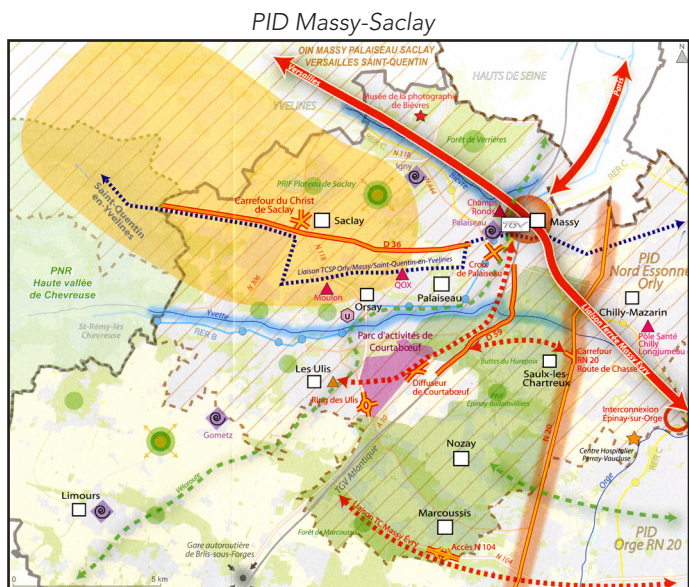
Trois dynamiques territoriales sont identifiées en Essonne et Morangis appartient au cône de l'innovation, territoire d'excellence scientifique.

- Le PID Nord-Essonne

Le Projet d'Intérêt Départemental Nord-Essonne est l'outil de mise en oeuvre du projet sur le secteur d'Orly. Il est ainsi prévu un centre d'affaire du cône sud-francilien de l'innovation pour bénéficier pleinement de retombées socio-économiques tout en préservant la qualité de vie des riverains. Morangis se situe aussi à l'interface du PID Massy-Saclay.

- Des projets et orientations...

Un centre international de conférences pour répondre à la fonction de centre d'affaires, une bonne articulation des différents projets, une politique cohérente de gestion et de développement des zones d'activité, mais aussi une harmonisation des zones d'activité sur le pôle Nord-Essonne (Chilly-Wissous-Morangis-Paray...)



Créer les conditions nécessaires au développement des pôles de compétitivité

- Opération d'intérêt national «Massy/Palaiseau/Saclay/Versailles/Saint-Quentin-en-Yvelines» *
- Requalification du parc d'activités de Courtabouf *
- Projets ANRU *
- Reconversion/développement de sites urbains et/ou économiques
- Rénovation de l'Université Paris Sud *
- Consolidation de la vocation R&D

Prendre en compte les spécificités agricoles et environnementales

- Préservation de l'armature verte (PNR, Ess, massifs boisés...)
- Mise en valeur de la vallée de l'Yvette et de la Bièvre
- Projet urbain à définir
- Projet agriurbain de valorisation de l'agriculture périurbaine
- Zones agricoles support d'innovation (agroressources...)
- Maillage de liaisons vertes

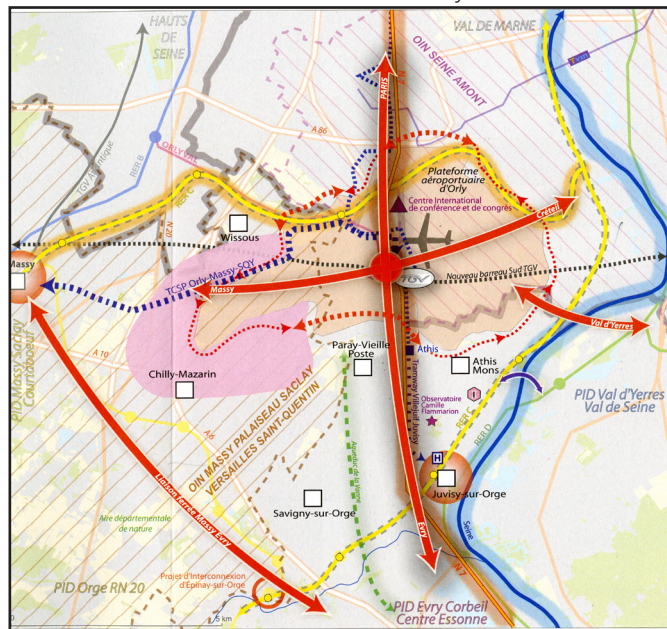
Renforcer l'accessibilité du territoire et les liens internes

- Renforcement des liaisons pôle à pôle *
- Projets de liaisons locales
- Projet d'interconnexion d'Epinay-sur-Orge
- Développement du pôle multimodal de Massy *
- Aménagement de carrefours, diffuseurs, accès
- Doublage de la RD 36 et de la RD 59
- Liaison TCSO Orly/Massy/Saint-Quentin-en-Yvelines *
- Renforcer l'accessibilité et les rabattements vers la gare autoroutière de Brétis-sous-Forges

Encourager la mixité des fonctions et créer des espaces de vie attractifs

- Prendre appui sur la requalification de la RN20 pour engager des reconversions urbaines
- Requalification de zones d'activités
- Projet de musée de la photographie à Bièvres

PID Nord Essonne Orly



Définir une stratégie de promotion et d'aménagement

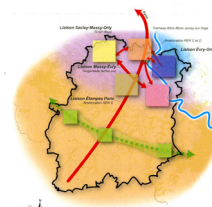
- Développement, synergie, commercialisation d'espaces fonciers disponibles au Sud de la PAO
- Mise en valeur de la vallée de la Seine*
- Requalification économique et urbaine de la N7 et de ses abords

Implanter les grands équipements nécessaires au rayonnement du pôle

- Implantation d'une gare TGV à Orly en lien avec celle de Massy*
- Création d'un nouveau barreau sud TGV (tracé à définir)*
- Création d'un centre international de conférence et de congrès
- Redimensionnement de l'IUT des Portes de l'Essonne
- Extension de l'hôpital de Juvisy-sur-Orge
- Développement/réhabilitation de sites culturels

Améliorer la desserte du pôle, faire converger et connecter les liaisons avec les pôles environnants

- Renforcement des liaisons pôle à pôle*
- Projets de liaisons locales
- Contournement routier de la plateforme aéroportuaire
- Franchissement de Seine en transports en commun à réaliser
- Schéma Directeur RER *
- Aménagement du barreau commun RER (TGV Massy-Orly-Valenton)
- Développement de plateformes multimodales*
- Achèvement du tramway Villejuif/Athis-Mons/Juvisy-sur-Orge*
- Achèvement de la liaison TCSO Orly/Massy/Saint-Quentin-en-Yvelines*



Source : Essonne 2020 / Conseil Général

7.1.4. Le Pôle d'Orly

- Une démarche ambitieuse en terme de développement économique et d'emploi

La démarche du Pôle d'Orly mobilise depuis 2005, sous l'impulsion des Départements de l'Essonne et du Val-de-Marne, l'ensemble des acteurs concernés (État, Région, collectivités locales tissu socio-économique, monde associatif...). Réunis au sein d'une gouvernance innovante, ils portent collectivement une vision sur l'avenir de ce territoire avec une double ambition de développement économique et d'amélioration du cadre de vie, qui s'est notamment traduite par la réalisation d'une Charte de développement durable.

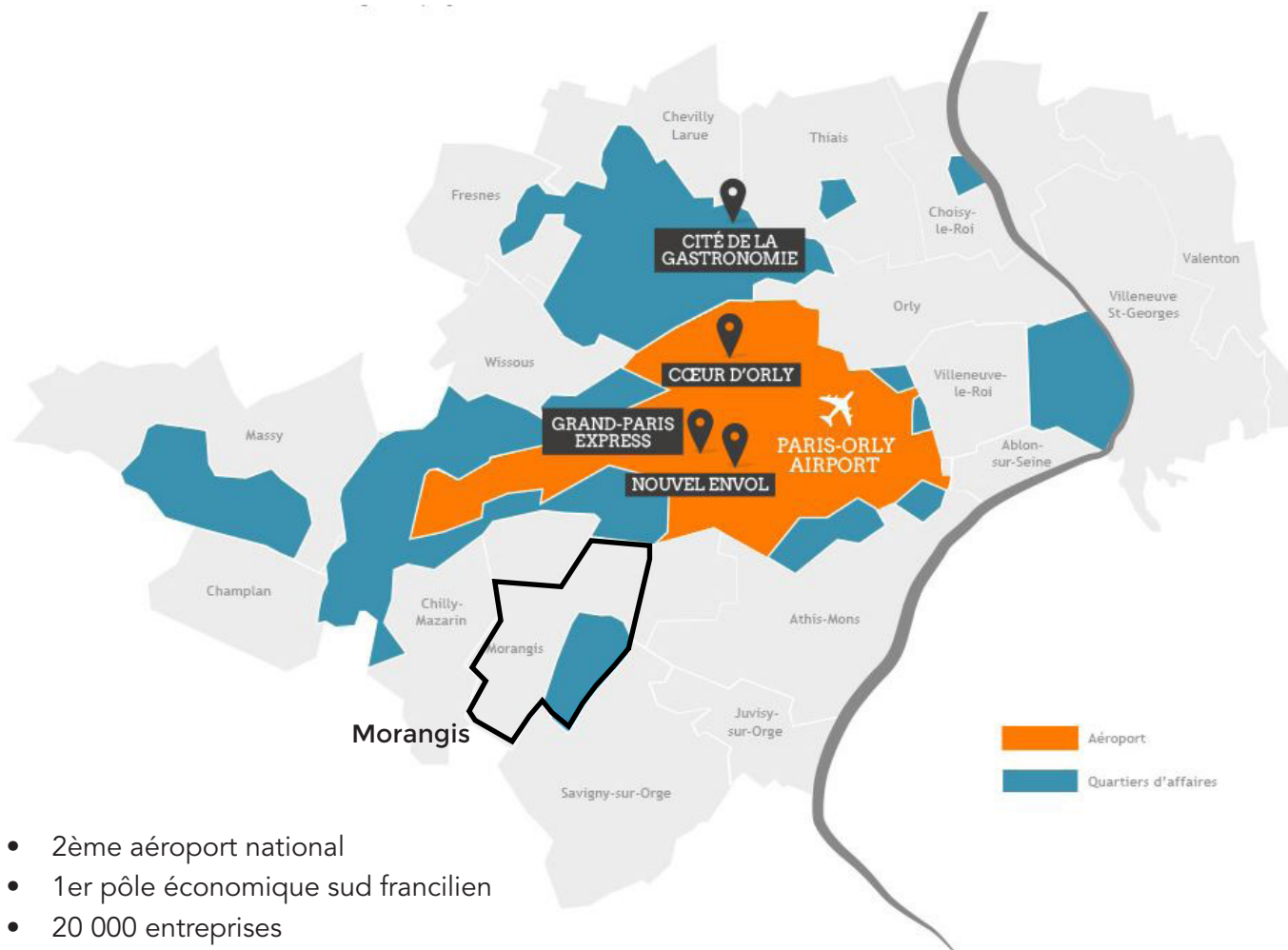
Dans ce cadre, Morangis est membre du Conseil du pôle, lieu de coordination des décisions et de négociations pour les grands projets structurants.

Ainsi, Morangis est concernée au premier plan par les grandes orientations portées par le Pôle d'Orly, relatives aux projets d'aménagement, de développement économique ou de transport, mais également à la qualité de vie des habitants.

Ce grand projet régional d'aménagement pour le nord de l'Essonne vise à affirmer la position de ce territoire en tant que premier pôle tertiaire francilien.



Source : extrait de la plaquette économique du pôle d'Orly



Source : www.orlyparis.com

- 2ème aéroport national
- 1er pôle économique sud francilien
- 20 000 entreprises
- 200 000 emplois dont 27 600 emplois dans les activités aériennes et aéronautiques et 42 800 emplois dans le secteur de la logistique
- un potentiel foncier de 1 000 ha aux portes de Paris
- une modernisation de la plateforme aéroportuaire avec le projet Nouvel Envol
- une desserte améliorée avec l'arrivée de deux lignes (14 et 18) du Grand Paris Express.

• Le Pôle d'Orly en chiffres :

Ses activités économiques sont diversifiées. Il accueille le plus grand marché de produits frais au monde (Marché d'Intérêt National de Rungis), un pôle logistique majeur, et de nombreux parcs d'affaires (dont la ZAE de Morangis). Les principaux secteurs économiques sont les services aéroportuaires, la logistique, l'agro-alimentaire et le e-commerce.

Des projets d'envergure métropolitaine sont prévus sur le pôle d'Orly :

- la Cité de la Gastronomie : équipement culturel de 20 000m², halle d'exposition de 7 000m², halle des trésors gastronomiques de 5 000m², restaurants et bars (dont 3 restaurants gastronomiques), centres de formation et résidences hôtelières.
- le Coeur d'Orly : 70 000 m² de bureaux, 41 000 m² de commerces, 1 centre des congrès, 4 hôtels

Un pacte territorial pour l'emploi, la formation, le développement économique a été signé entre le Conseil Régional, le Conseil Général du Val-de-Marne et le Conseil Général de l'Essonne.

7.1.5. Le Schéma de Développement Commercial - SDC (2004)

Le SDC est un outil d'aide à la décision pour les acteurs du développement local. Le SDC de l'Essonne définit les orientations de développement commercial pour la période 2004-2010. Il est noté au Porter à Connaissance du PLU établi par l'État.

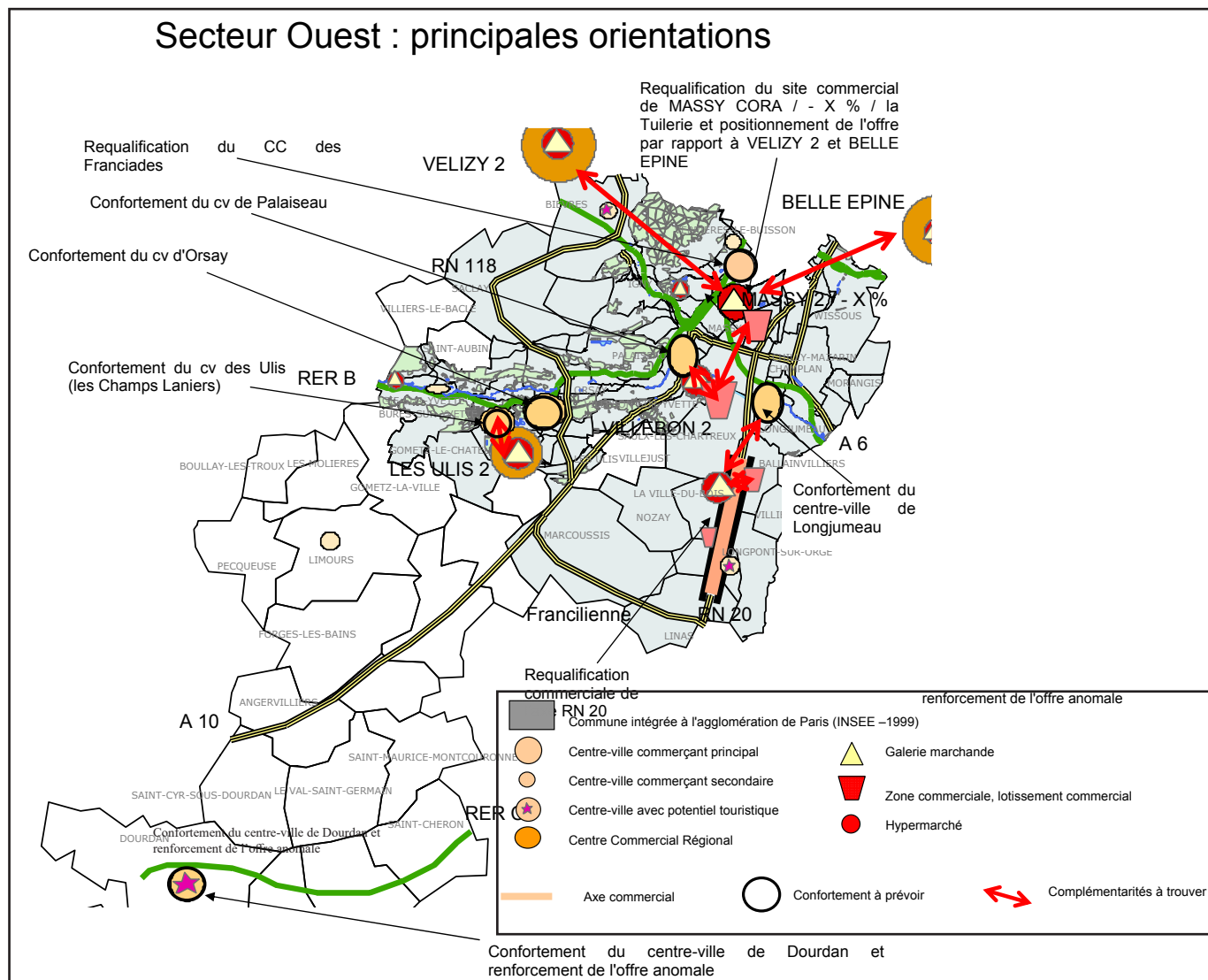
Le département a été découpé en cinq grands secteurs géographiques. Morangis appartient au secteur Ouest du SDC bien que situé à l'interface avec le secteur Centre. Le secteur Ouest s'étend du Plateau de Saclay au sud de Dourdan en incluant les pôles d'Orsay, Saclay, Orly et Massy.

Le secteur est influencé par des centres commerciaux hors département. L'activité commerciale se concentre particulièrement au nord du territoire autour des pôles de Massy et Villebon2. D'après le SDC, les zones de chalandise de Morangis sont Viry-Châtillon/Grigny et Massy.

Le secteur Ouest subit l'influence de pôles extérieurs au département : Paris mais aussi le centre commercial régional Vélizy2 dans les Yvelines et celui de Belle Épine dans le Val-de-Marne.

Les orientations proposées pour le secteur sont :

- d'affirmer une centralité du pôle commercial Massy2 en le restructurant
- de conforter les centres-villes commerçants
- de requalifier l'axe commercial de la RN20



Source : Schéma de développement commercial de l'Essonne - 2004

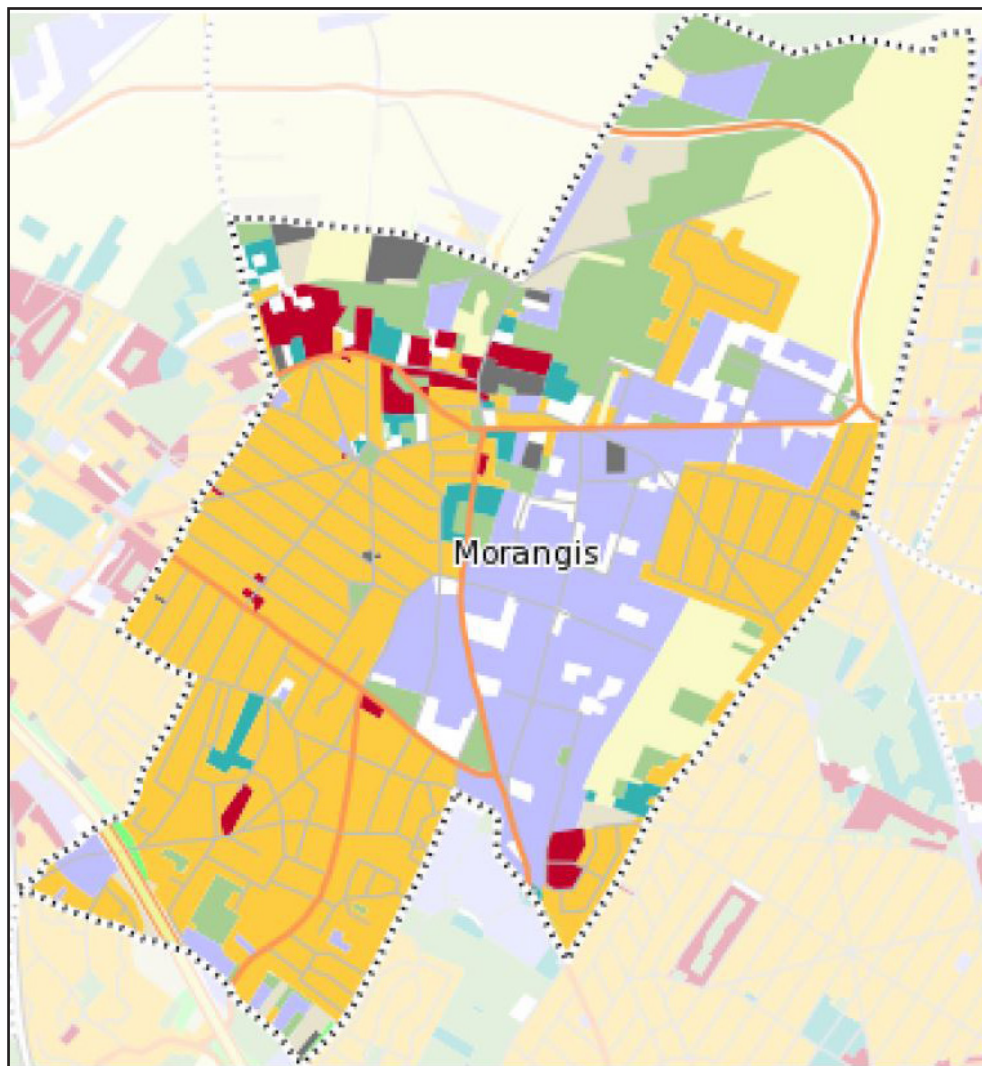
7.2. L'activité économique

7.2.1. Une ZAE héritée du projet de la piste n° 6 de l'aéroport d'Orly

Le projet de la piste n° 6 de l'aéroport d'Orly a contraint le développement de la zone urbaine et favorisé le développement de la zone économique. En effet, en raison des contraintes de bruit liées à cet aménagement, seules des activités économiques pouvaient s'installer sur un vaste secteur du territoire de Morangis.

Le Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de la Région Parisienne (PADOG) de 1953 prévoyait alors l'établissement d'une zone d'activité sur ce secteur. La ZAE fut créée en 1963 puis étendue en 1969 et en 2003 avec le secteur des Portes de Morangis. Cette contrainte a conduit à la création d'espaces économiques géographiquement distincts des quartiers résidentiels. Puis la construction de l'autoroute A6 dans les années 1960 a favorisé le développement de la zone.

Comme l'illustrent les secteurs représentés en violet sur la carte du Mode d'Occupation des Sols (MOS), la ZAE de Morangis s'étend au centre du territoire, isolant des quartiers résidentiels, sur une zone d'environ 70 hectares. Un autre secteur, situé autour de l'A6 présente également des activités économiques. Depuis 2008, l'occupation du sol dédié à des activités a légèrement diminué de 1,67ha.



Source : IAU IDF, Occupation du sol simplifiée, 2012

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	0,91	0,00	0,00	0,91	0,00
2 Milieux semi-naturels	12,69	-0,96	1,12	12,84	0,15
3 Espaces agricoles	63,80	-1,27	0,00	62,53	-1,27
4 Eau	0,07	0,00	0,00	0,07	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	77,47	-1,11	0,00	76,36	-1,11
5 Espaces ouverts artificialisés	63,48	-2,33	0,00	61,15	-2,33
Espaces ouverts artificialisés	63,48	-2,33	0,00	61,15	-2,33
6 Habitat individuel	190,89	-0,69	0,65	190,84	-0,04
7 Habitat collectif	11,63	0,00	1,74	13,37	1,74
8 Activités	96,50	-2,17	0,50	94,83	-1,67
9 Equipements	9,88	0,00	0,00	9,88	0,00
10 Transports	28,17	-0,34	0,44	28,27	0,10
11 Carrières, décharges et chantiers	3,68	-0,37	3,69	6,99	3,32
Espaces construits artificialisés	340,74	0,00	3,44	344,18	3,44
Total	481,69	-3,44	3,44	481,69	0

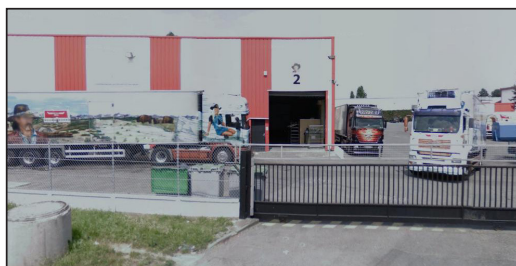
Source : IAU IDF, Occupation du sol simplifiée, 2012

7.3. Les secteurs d'activités

La répartition des entreprises par secteur d'activités sur la commune de Morangis

	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Industrie	48	5,4%
Construction	183	20,7%
Commerce, transports, hébergement et restauration	304	34,5%
Services aux entreprises	241	27,3%
Services aux particuliers	106	12,0%
Ensemble	882	100%

Source : INSEE RP 2013

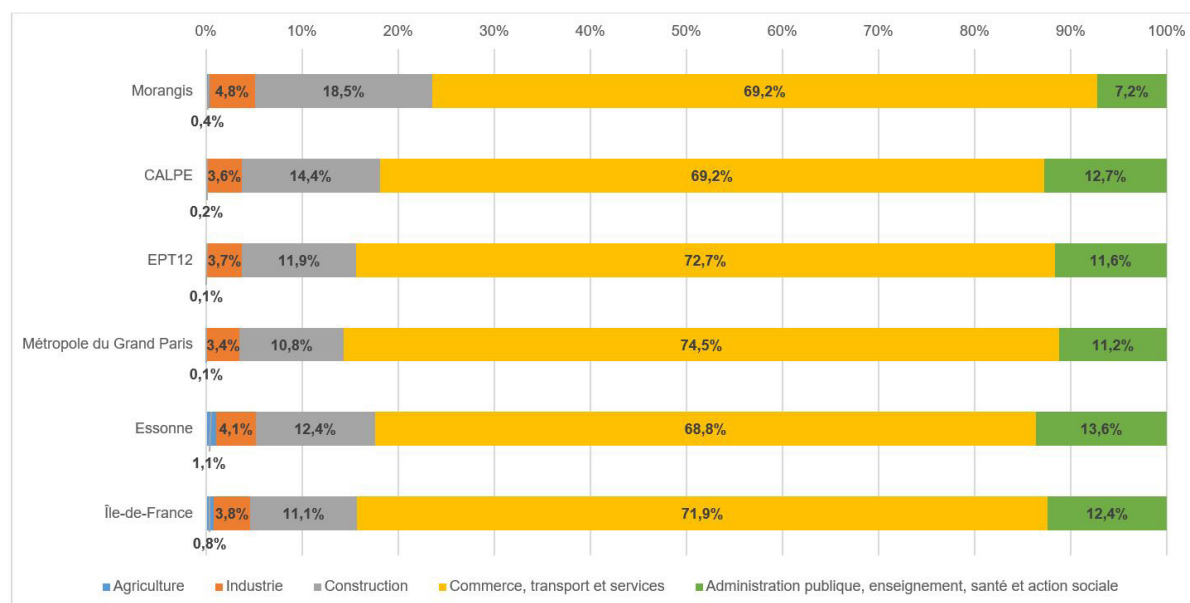


Les activités logistiques et de transport



Les activités logistiques - Entreprise Domafrais

Comparaison de la répartition des entreprises par secteur d'activités en 2013



Source : INSEE RP 2013

7.3.1. Un secteur tertiaire moins présent sur le territoire communal que sur le reste du département

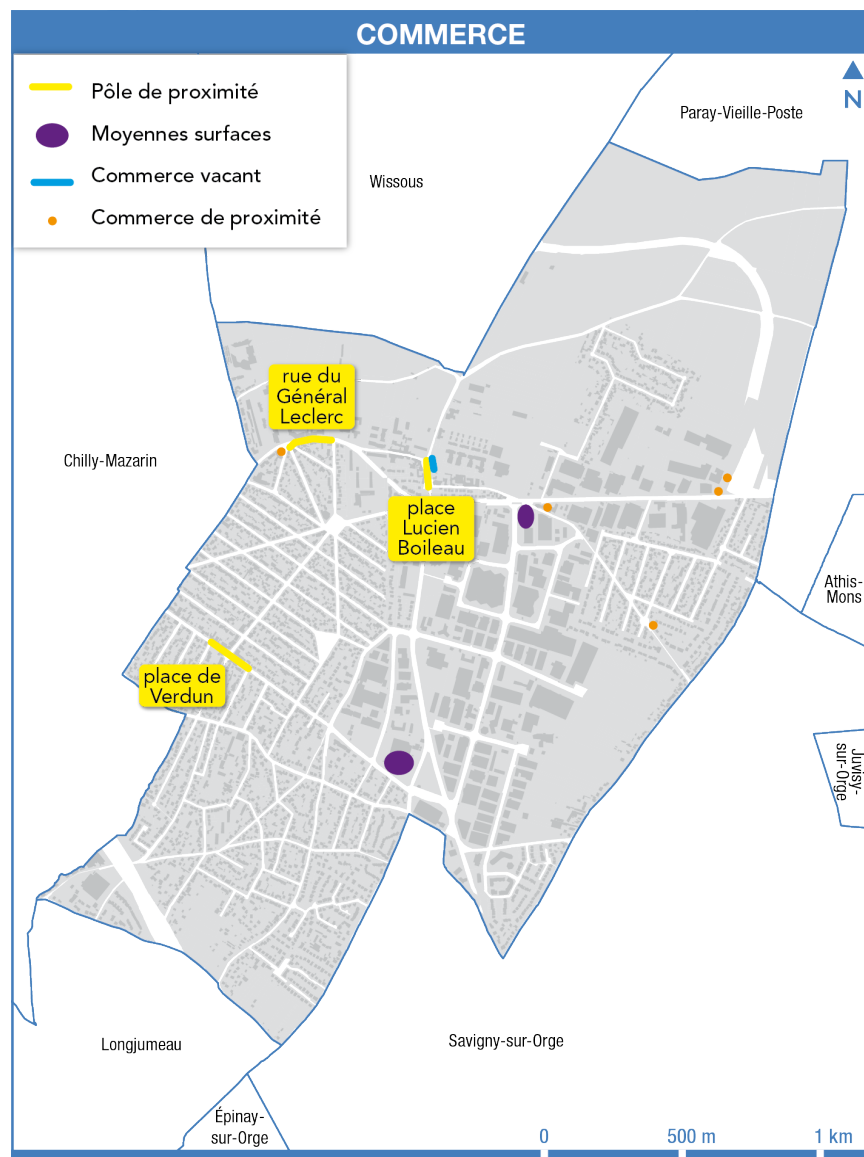
En 2013, la ville de Morangis comptait 882 établissements actifs soit une augmentation de 15,4% par rapport à 2007.

- Un secteur de services important, mais avec une part plus faible que pour l'agglomération francilienne

Le secteur du commerce, transport et services est le plus présent à Morangis. Il représente 69,2% des entreprises. Toutefois, la part de ce secteur est équivalente à la CALPE mais plus faible que dans le reste de l'agglomération parisienne, sauf pour l'Essonne.

- Importance des activités de logistique
Les activités liées au stockage et distribution sont nombreuses. La proximité avec Paris est la principale motivation d'implantation logistique. Toutefois des sièges sociaux continuent d'exister (Velux...).

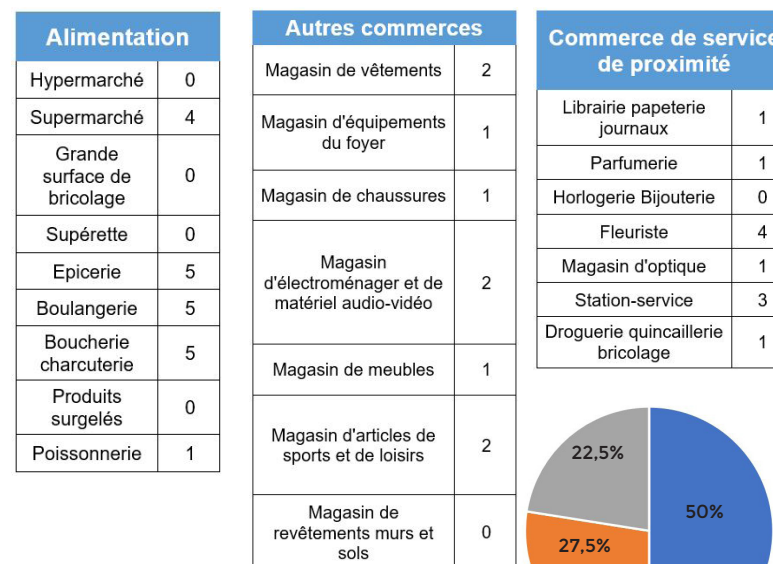
- Des secteurs de la construction et de l'industrie plus représentés qu'en Essonne
Les secteurs du commerce et de la construction représentent respectivement 34,5 % et 20,7 % des établissements. Le secteur de la construction est plus représenté à Morangis que dans les autres territoires de comparaison. Alors qu'il atteint 18,5% à Morangis, il représente 14,4% dans la CALPE et moins de 12,5% dans les autres territoires de l'Île-de-France.



Source : Ville de Morangis

7.3.2. Un petit commerce de proximité

Des activités de commerce sont présentes sur la commune et se répartissent sur plusieurs pôles : place Lucien Boileau, rue du Général Leclerc et la place de Verdun. Sont ainsi présents sur Morangis : une grande surface dont le rayonnement dépasse la commune (Carrefour Market), des moyennes surfaces dont les clients sont majoritairement des morangissois (Aldi, Bofruit, la Halle...) et des petits commerces de proximité : tabac, alimentation, habillement, pharmacie, banque, restaurant... En 2015, 40 commerces sont recensés sur Morangis, dont la moitié concernent l'alimentation. Des surfaces commerciales sont vacantes sur la place Lucien Boileau, au rez-de-chaussée des constructions de la ZAC Centre Ville.



Source : Insee, Base permanente des équipements 2015

7.3.3. Hôtellerie

Deux hôtels sont recensés sur la commune : Campanile et Confort Hôtel. Ils sont tous classés 2 étoiles. Les hôtels accueillent principalement une clientèle d'affaires, car ils bénéficient de la proximité avec le pôle d'Orly.

Chiffres clés de l'équipement commercial



125 cellules commerciales
avec vitrines recensées

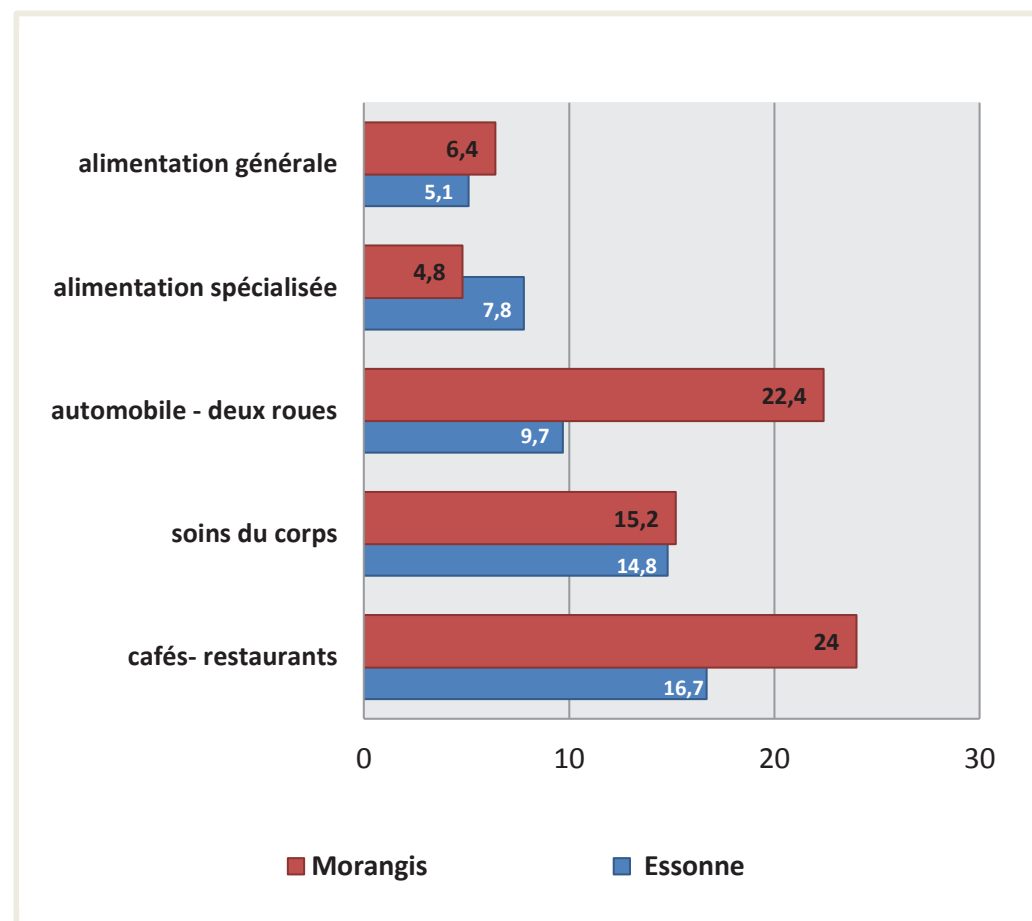
1% des cellules commerciales
du département



13 026 habitants en 2015

9 commerces pour 1000
habitants

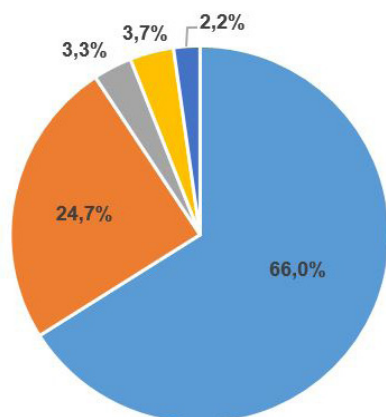
(= à la moyenne départementale)



Cellules commerciales par catégories d'activités (%)

Source: SIGR Base commerce CCI Paris IDF/ CCI Essonne (octobre 2018)

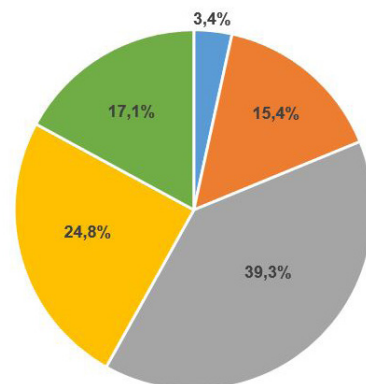
La répartition des entreprises selon le nombre de salariés à Morangis en 2013



Source : INSEE RP 2013

■ 0 salariés ■ 1 à 9 salariés ■ 10 à 19 salariés
 ■ 20 à 49 salariés ■ 50 salariés et plus

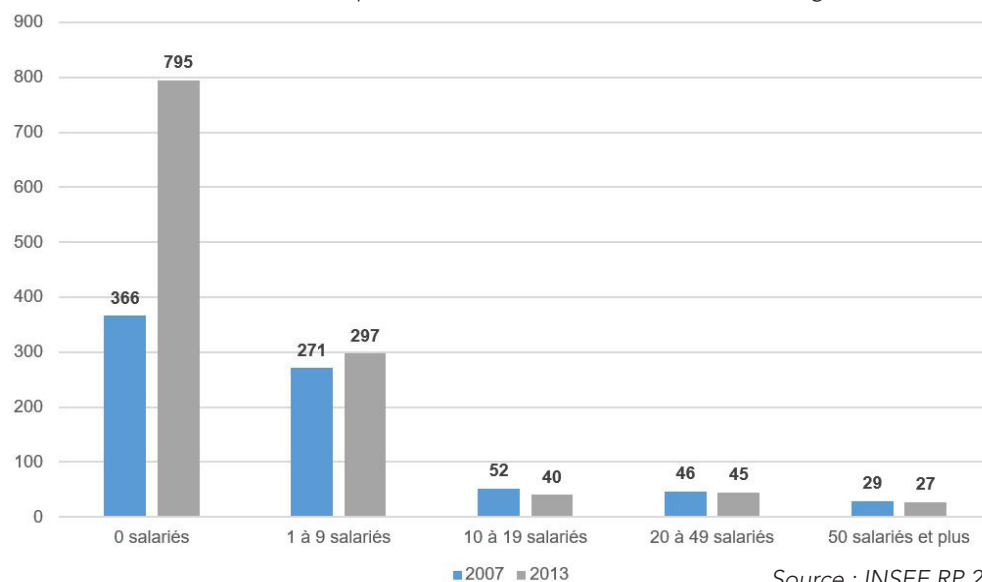
La répartition des créations d'entreprise à Morangis en 2015



Source : INSEE RP 2013

■ Industrie
 ■ Construction
 ■ Commerce, transport, hébergement et restauration
 ■ Services aux entreprises
 ■ Services aux particuliers

Evolution du nombre d'entreprises selon le nombre de salariés à Morangis en 2013



Source : INSEE RP 2013

7.4. Les entreprises

7.4.1. Un tissu économique composé de petites entreprises

90,7 % des établissements présents sur Morangis emploient entre 0 et 9 salariés. Le territoire de Morangis est donc largement composé d'un tissu de petites structures. 795 établissements (66%) ne possèdent pas de salariés. Les structures de plus de 50 salariés ne représentent que 2,2% des entreprises.

7.4.2. Une forte augmentation du nombre d'entreprises sans salariés

En 2013, la commune de Morangis compte 1204 entreprises, soit une hausse de 57,6% par rapport à 2007. Elle concerne en grande majorité les entreprises sans salariés. La commune gagne en effet 429 entreprises sans salariés entre 2007 et 2013, soit une hausse de 117,2%.

7.4.3. Une création d'entreprises dynamique

117 entreprises ont été créées en 2015 dont 39,3 % dans le commerce, les transports et les services divers, 24,8% dans les services aux entreprises et 17,1% dans les services aux particuliers. Parmi ces 117 entreprises, 61 sont enregistrées sous le statut d'entreprises individuelles. Les petites structures (commerçants, artisans...) se créent donc facilement ce qui peut expliquer la forte hausse du nombre d'entreprises sans salariés.

7.4.4. Une activité agricole qui se maintient

Les données disponibles datent de 2000. Le recensement agricole est effectué tous les 10 ans. Ainsi, un recensement est en cours. En 2000, 5 exploitations cultivaient 29ha sur Morangis alors qu'en 1988, 6 exploitations se partageaient la même superficie.

7.4.5. De grandes entreprises

Les quatre plus grandes entreprises présentes sur Morangis sont :

- Domafrais, Commerce de gros de produits laitiers qui emploie entre 200 et 249 salariés
- Facom, Outillage à main pour l'industrie, la maintenance automobile, emploie entre 250 et 299 salariés
- Deschiron du Groupe Vinci, Travaux publics, terrassement, constructions routières, emploie entre 300 et 349 salariés
- Sleever International, Producteur en France, Transformation de matières plastiques, qui emploie entre 300 et 349 salariés

Morangis accueille également une dizaine d'entreprises employant entre 100 à 199 employés parmi lesquelles Velux France, Merkhofer, AuchanDirect, Pâtisserie Ladurée, Judice Lagoutte Miroiterie...



Avenue Gustave Eiffel



Bâtiment TMIC



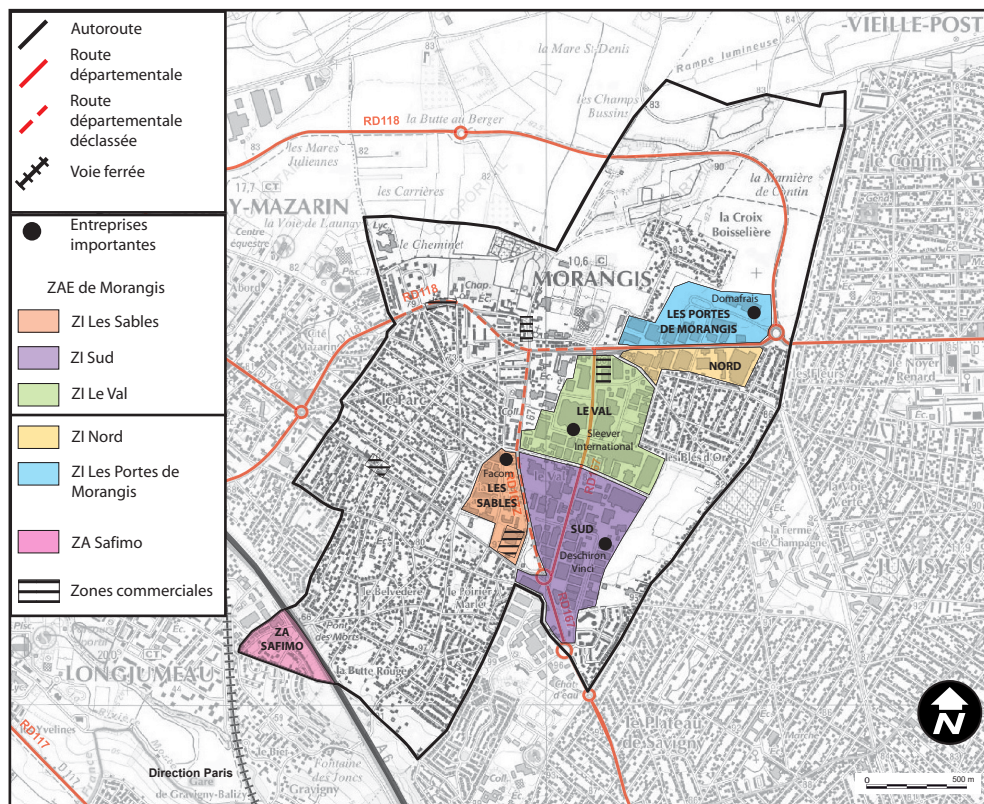
Bâtiment VELUX

7.5. La Zone d'Activité Économique

La ZAE est divisée en cinq secteurs :

- La ZI Nord située de part et d'autre de l'avenue Général de Gaulle s'étend sur 17ha.
- La ZI « le Val », située au Sud de l'avenue Général de Gaulle, à l'Est de la rue de Savigny et au Nord de la rue Gustave Eiffel. Elle s'étend sur 33ha.
- La ZI des Sables située à l'ouest de la rue de Savigny et Gustave Eiffel s'étend sur 14,5 ha.
- La ZI Sud, encadrée par la rue de Savigny s'étend sur 28ha.
- La ZI des « Portes de Morangis », située au nord de la RD118 et au sud-est du lotissement Croix Boisselière est une nouvelle extension de la ZAE de Morangis. Elle s'étend sur 9,3 ha.

Une petite ZI peut être repérée au sud de l'A6, il s'agit d'une partie de la ZA Safimo qui s'étend aussi sur Chilly-Mazarin.

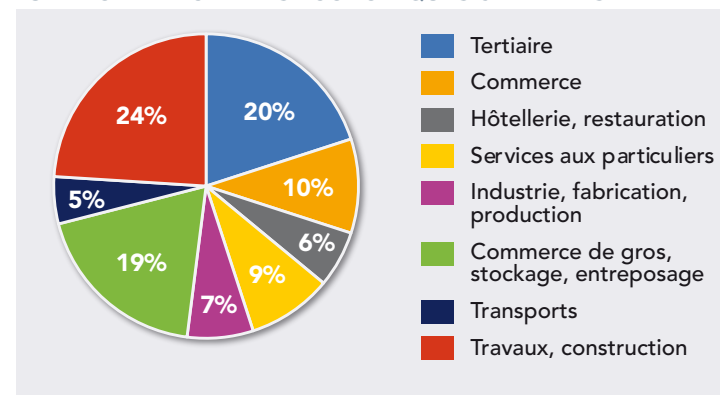


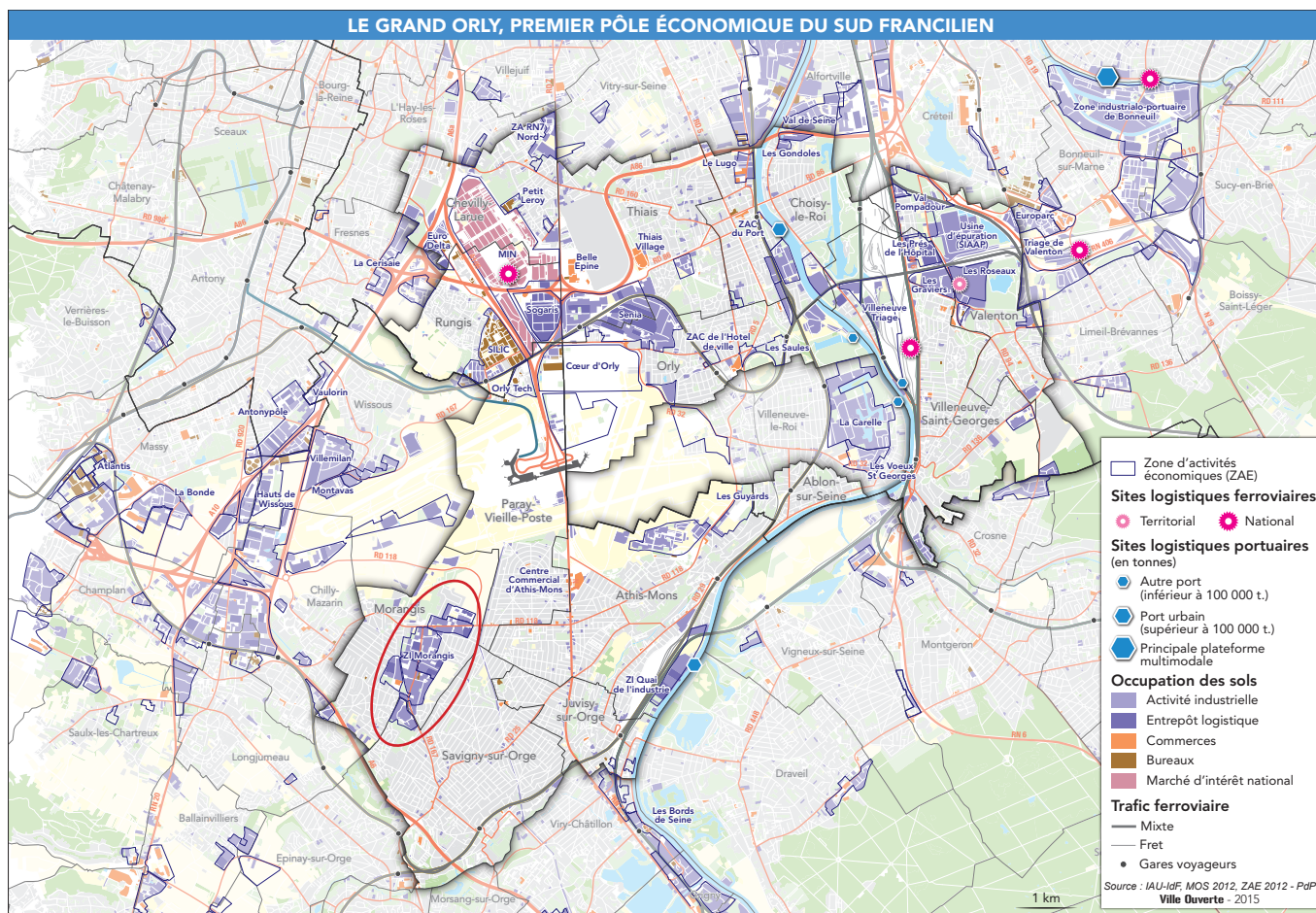
Source : AM Environnement

LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN QUELQUES CHIFFRES



UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES GÉNÉRALISTE





Source : CDIT Grand-Orly

La ZAE possède de nombreux atouts :

- Un positionnement géographique stratégique au sud de la plateforme aéroportuaire (pôle d'Orly-Rungis) à conforter notamment dans le cadre du projet de contournement d'Orly par le Sud.
- Une diversité des secteurs d'activités avec l'implantation de sièges sociaux
- Des prix de location attractifs compte tenu de la position géographique de la ZAE.
- Une bonne desserte par la déviation de la RD118 : liaison A6 et RN7.



Rue Voltaire - Vue sur la Zone du Val de la ZAE



Rue Edgar Degas - Vue sur la zone Sud de la ZAE



Rue Blaise Pascal - Limite entre la zone Sud et la zone « les Sables »

Elle possède également des faiblesses et des dysfonctionnements :

- Des bâtiments vieillissants qui ne sont plus adaptés à la demande : de grands entrepôts sont inoccupés face à la création de structures souhaitant de petits locaux. Ces bâtiments peuvent donc faire l'objet d'investissements.
- De nombreuses activités consommatrices d'espaces, mais faiblement créatrices d'emploi
- Un manque de transitions entre zones industrielles, zones résidentielles et zones agricoles entraînant des nuisances et un cadre paysager déprécié
- Des espaces publics peu qualifiés au sein de la ZAE : de larges voiries sans traitement paysager desservent la zone, des voiries internes et des trottoirs en mauvais état
- Une ZAE peu lisible avec une signalétique ancienne et non homogène. Peu de panneaux d'indication favorisant le repérage et les déplacements dans la zone
- Des dysfonctionnements en terme d'accessibilité : une faible desserte en transports en commun. De plus, aucun réseau de circulations douces ne dessert le secteur
- Une absence de gouvernance homogène sur le site

En septembre 2015, la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (CALPE) a missionné Paris Sud Aménagement (anciennement "SEMMASSY"), accompagnée de l'Atelier Marion Talagrand, pour réaliser une étude sur les conditions d'une requalification et restructuration de la zone d'activités de Morangis et Savigny-sur-Orge.

L'objectif est de redonner une image et une identité à ces zones vieillissantes et de renouer un dialogue avec les entreprises existantes et d'amorcer une réflexion partenariale sur cette requalification.

Il a été réalisé en amont une requalification des espaces publics, la refonte des voiries et leur entretien, l'assainissement et la mise en place de circulations douces.

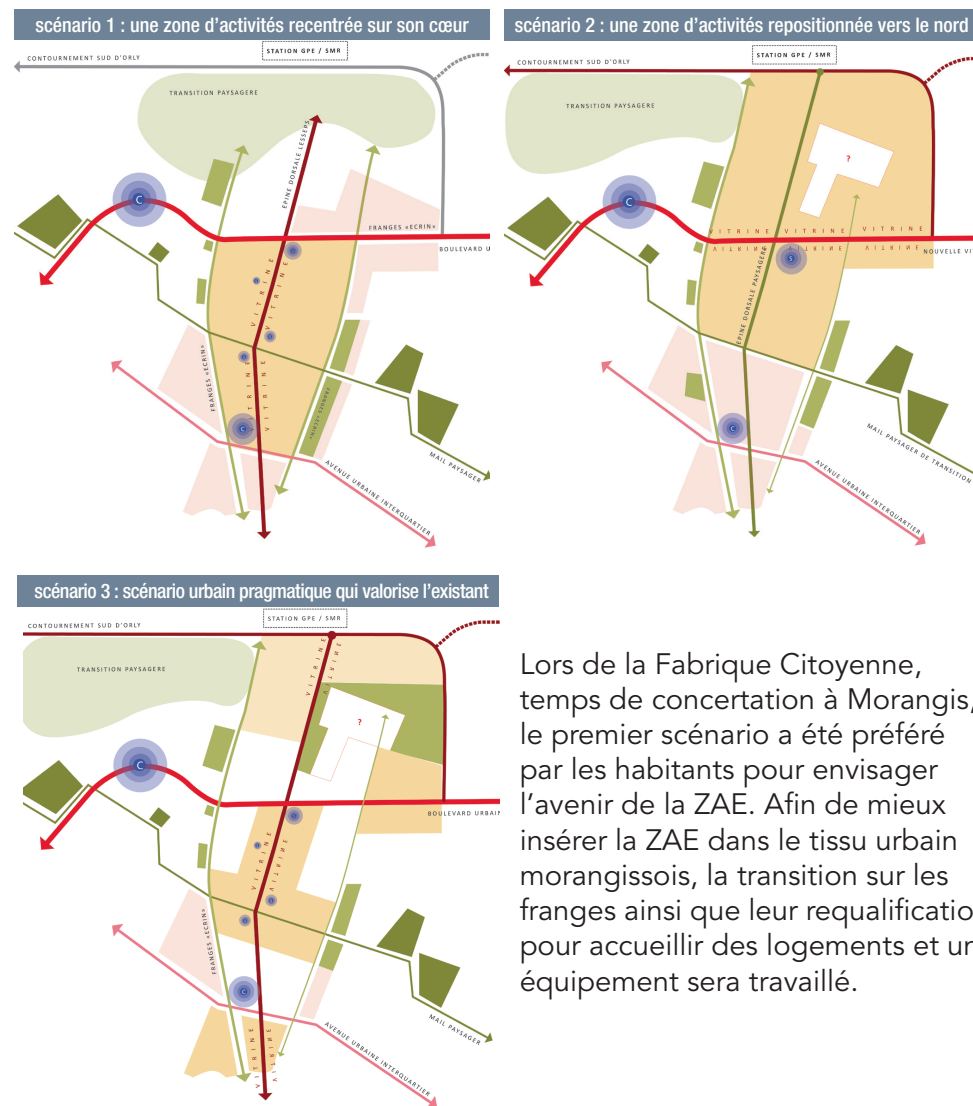
En outre, la mise en place d'une signalétique harmonieuse sur le secteur de la ZAE a permis d'améliorer les déplacements et de faciliter le repérage : points informations, plans zoomés...

Toutes ces actions se sont faites dans une démarche importante de respect de l'environnement, notamment pour le volet eaux pluviales et assainissement, ainsi que pour le traitement paysager du périmètre.



Requalification des espaces publics Av. de Lesseps, Aout 2015

L'étude a identifié trois scénarios possibles pour la requalification de la ZAE :



Lors de la Fabrique Citoyenne, temps de concertation à Morangis, le premier scénario a été préféré par les habitants pour envisager l'avenir de la ZAE. Afin de mieux insérer la ZAE dans le tissu urbain morangissois, la transition sur les franges ainsi que leur requalification pour accueillir des logements et un équipement sera travaillé.

7.6. Les autres activités commerciales

- *Place Lucien Boileau*

Situé dans l'ancien village, ce pôle est composé de petits commerces : un bar-tabac restaurant, un bar-brasserie, un restaurant, une sandwicherie, un salon de coiffure...

- *Rue du Général Leclerc*

De part et d'autre de l'axe, des commerces sont implantés en rez-de-chaussée du bâti parmi lesquels une laverie, un restaurant, un salon de coiffure, une banque, un fleuriste, une brasserie, une boulangerie, une épicerie et la superette Franprix, ... Ce pôle est surtout fréquenté par la population du nord de la commune, mais aussi par une population de passage grâce à l'axe de la RD118.

- *Place de Verdun*

Cet ensemble commercial se compose de commerces de proximité : boulangerie, boucherie, épicerie, tabac-presse, fleuriste, pharmacie, coiffure, épicerie, restaurant, ... Deux parkings publics à proximité immédiate assurent l'accessibilité à ce pôle.

- *Avenue Blaise Pascal*

Le Carrefour Market, moyenne surface de la commune.

- *Pôle situé entre l'avenue de Lesseps et l'avenue de Gaulle*

Ce pôle est composé de moyennes surfaces spécialisées en alimentation (Aldi...) et habillement (La Halle...).



Carrefour Market - Avenue Blaise Pascal



Pôle de moyennes surfaces - Avenue de Lesseps



Commerces le long de la rue du Général Leclerc

8. Les données socio-économiques

8.1. L'emploi

8.1.1. La population active de Morangis

La part des actifs parmi la population des 15-64 ans a augmenté de 7,5 % entre 2007 et 2013. En effet, en 2007, 5663 actifs étaient répertoriés contre 6211 en 2013.

Parmi cette population active, on peut repérer un écart de 6,1 points entre les hommes et les femmes en faveur des hommes.

- Des catégories socioprofessionnelles intermédiaires dominantes

La population de Morangis est composée à plus de 55 % de professions intermédiaires et d'employés (respectivement 28,7 % et 26,9 %). Ils ont néanmoins diminué par rapport à 2007. Puis viennent les cadres avec 19,8 % et les ouvriers avec 18 %, dont la proportion évolue depuis 2007. La catégorie des artisans et commerçants ne représente que 6,5 % de la population active. Aucun habitant de Morangis est agriculteur.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans à Morangis en 2007 et 2013

	2007					2013				
	Population	Actifs	Taux d'activités	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi	Population	Actifs	Taux d'activités	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi
Hommes	3828	2954	77,2%	2728	71,3%	4079	3221	79,0%	2938	72,0%
Femmes	3788	2709	71,5%	2511	66,3%	4105	2990	72,8%	2723	66,3%
Ensemble	7616	5663	74,4%	5239	68,8%	8184	6211	75,9%	5661	69,2%

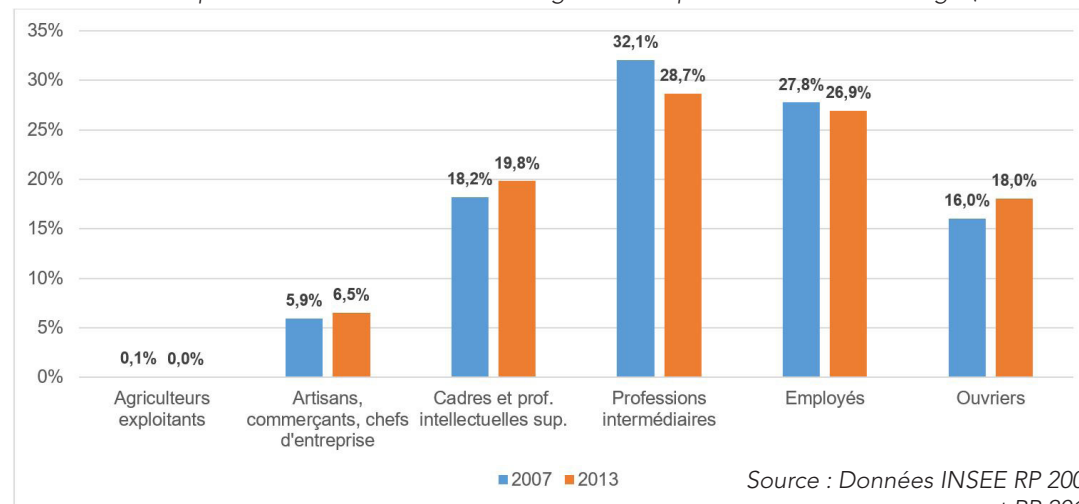
Source : Données INSEE RP 2007 et RP 2013, exploitation principale

Population active de Morangis de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle

	2013		2007	
	Nombre d'actifs	% d'actifs	Nombre d'actifs	% d'actifs
Agriculteurs exploitants	0	0%	3	0,1%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	401	6,5%	334	5,9%
Cadres et prof. intellectuelles sup.	1221	19,8%	1027	18,2%
Professions intermédiaires	1768	28,7%	1811	32,1%
Employés	1660	26,9%	1568	27,8%
Ouvriers	1112	18%	905	16%
Ensemble	6162	100%	5648	100%

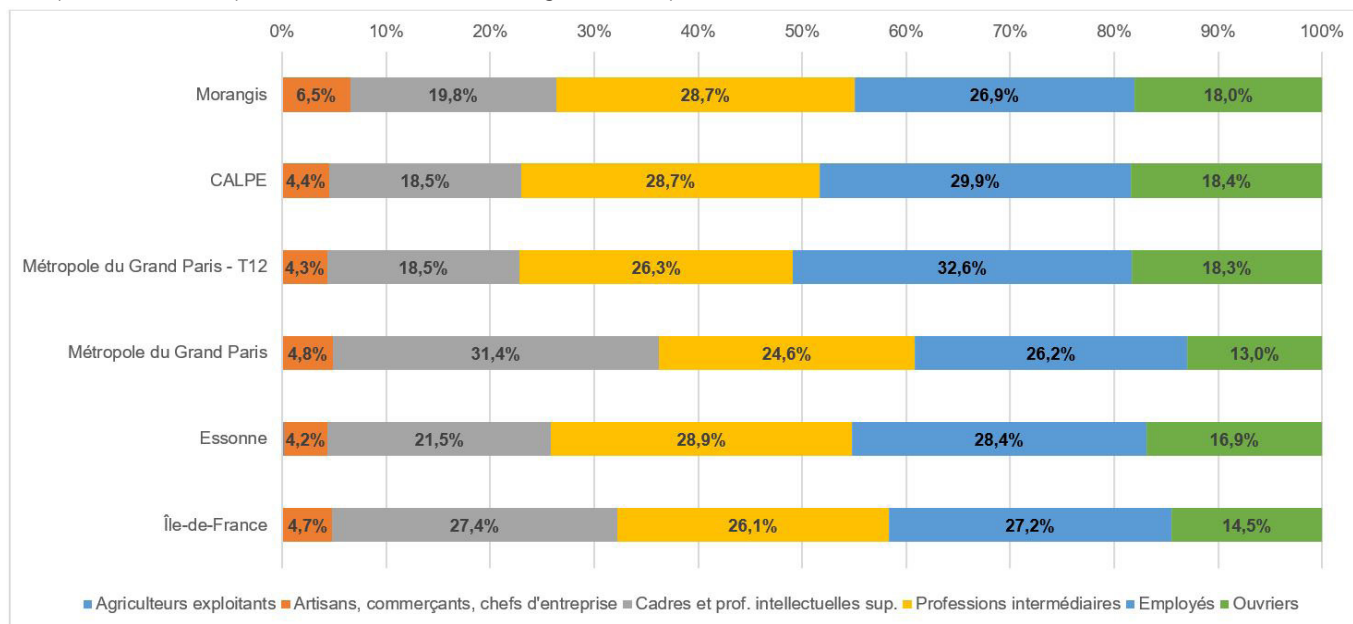
Source : Données INSEE RP 2007 et RP 2013, exploitations complémentaires

Evolution de la répartition des actifs suivant la catégorie socio-professionnelle à Morangis (2007-2013)



Source : Données INSEE RP 2007 et RP 2013

Comparaison de la répartition actifs suivant la catégorie socio-professionnelle en 2013

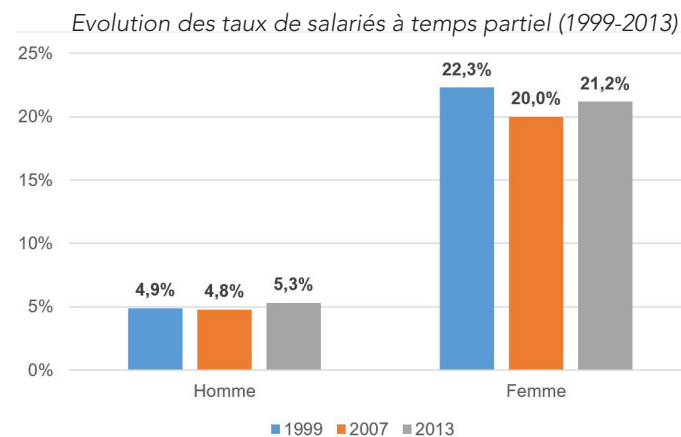


Source : Données INSEE RP 2013, exploitations complémentaires

Salariés de 15 à 24 ans par sexe et type de contrat professionnel en 2013

	Homme	Femme	Ensemble
Salarié	3366	2255	5621
dont Temps Partiel	179	478	657

Source : Données INSEE RP 2013, exploitation principale



Source : Données INSEE RP 1999, RP 2007, RP 2013

Par rapport aux autres échelles, on observe une plus forte proportion des CSP d'artisans-commerçants et des ouvriers. Morangis est dans la moyenne des territoires alentours (CALPE et EPT12). La différence s'établit avec la CSP cadres et professions intellectuelles supérieures moins représentées sur le territoire de Morangis que dans le reste de la Métropole du Grand Paris ou de Île-de-France.

- Une forte proportion de salariés
Parmi la population active à Morangis, 88,8 % sont salariés dont 48% sont des femmes. Les femmes occupent plus souvent un emploi à temps partiel. En effet, seulement 5,3% des hommes occupent un emploi à temps partiel contre 21,2 % des femmes ayant un emploi.

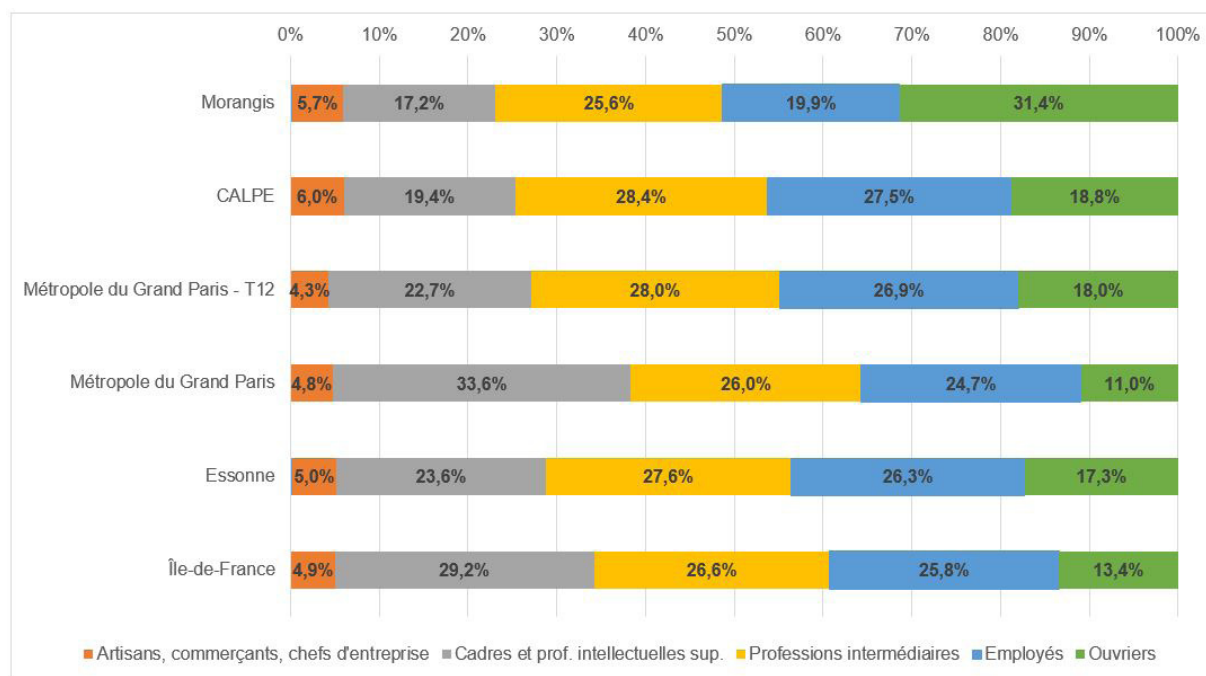
Toutefois, on peut noter entre 2007 et 2013, une augmentation de la part des salariés à temps partiel. Cette augmentation est plus marquée chez les femmes entraînant une hausse de l'écart entre hommes et femmes.

Emplois au lieu de travail par catégorie socio-professionnelle en 2013

	Nombre d'emploi au lieu de travail	Répartition des emplois au lieu de travail
Agriculteurs exploitants	12	0,2%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	354	5,7%
Cadres et prof. intellectuelles sup.	1 065	17,2%
Professions intermédiaires	1 585	25,6%
Employés	1 231	19,9%
Ouvriers	1 943	31,4%
Ensemble	6 190	100%

Source : Données INSEE RP 2013, exploitation principale

Comparaison de la répartition des emplois au lieu de travail par catégorie socio-professionnelle



Source : Données INSEE RP 2013

8.1.2. Les emplois sur la commune

- De nombreux emplois offerts

6190 emplois ont été recensés sur la commune : c'est 12,8% de moins qu'en 2007. Le ratio emplois/actifs est de 0,99. Il y a donc un équilibre entre le nombre d'emplois proposés à Morangis et le nombre d'actifs qui y vit.

- La prépondérance des emplois ouvriers

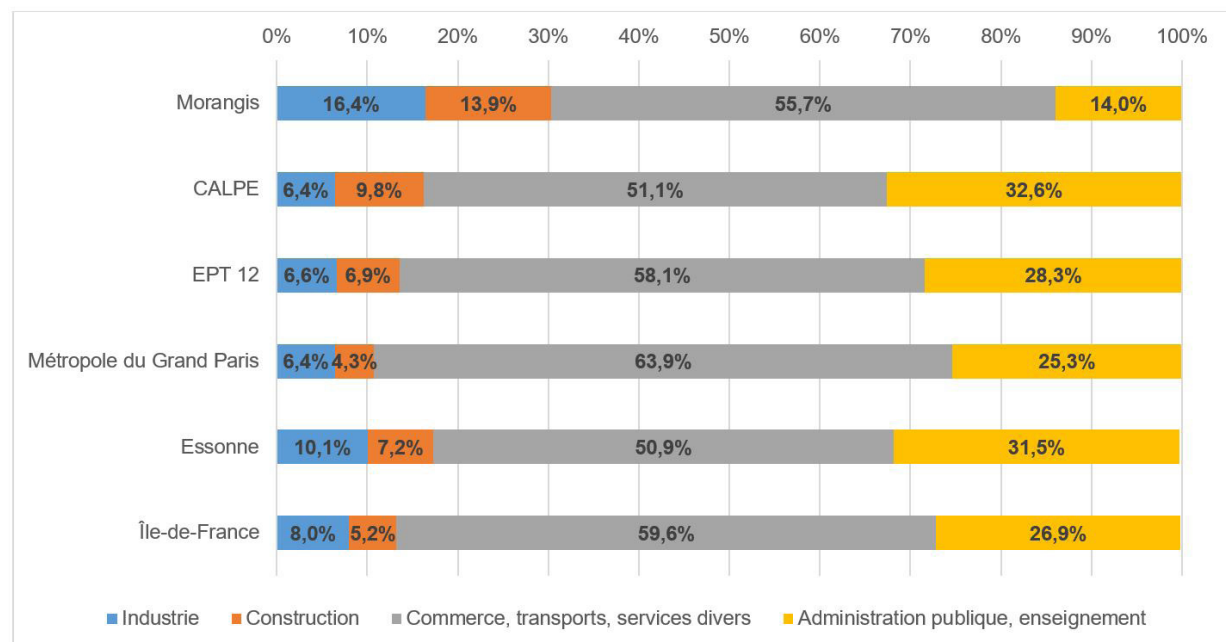
Les emplois occupés sur la commune de Morangis en 2013 s'élevaient à 6190. Une majorité d'emplois ouvriers (31,4 %) peut être relevée. Ils représentent presque le double de la part des emplois proposés dans les autres territoires de comparaison. Les catégories des employés et des professions intermédiaires sont majoritaires. Ces emplois occupent respectivement 19,9 % et 23,6 % des emplois proposés sur la commune. Les emplois de cadres ne représentent que 17,2%, beaucoup moins élevé que dans les territoires de comparaison.

Evolution des emplois à Morangis par secteur d'activité (2007-2013)

	2007		2013	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture	0	0,0%	3	0,0%
Industrie	1531	21,8%	1 017	16,4%
Construction	738	10,5%	859	13,9%
Commerce, transports, services divers	3894	55,3%	3 446	55,7%
Administration publique, enseignement	874	12,4%	865	14,0%

Source : Données INSEE RP 2007 et RP 2013.

Comparaison des emplois par secteur d'activité (2007-2013)



Source : Données INSEE RP 2013.

- Une majorité d'emplois proposés dans le secteur tertiaire

55,7 % des emplois proposés à Morangis appartiennent au secteur du commerce, des transports et autres services. Les emplois liés à l'administration, l'enseignement et la santé ne représentent que 14 %, alors qu'il dépasse les 25% pour les autres territoires de comparaison. Le secteur tertiaire offre donc 69,7 % des emplois sur Morangis.

Le secteur industriel propose quant à lui 16,4 % des emplois. Ce secteur d'activité est moins présent à Morangis, avec une baisse de 33,5% par rapport à 2007.

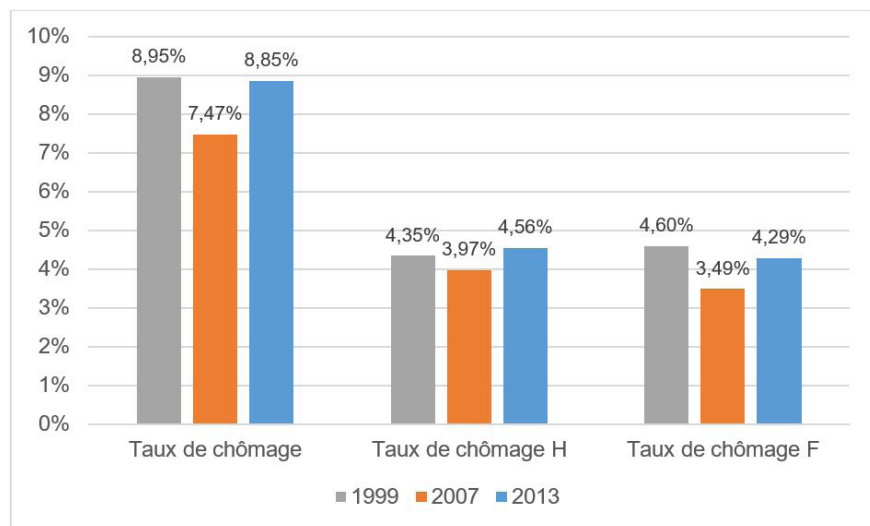
Le secteur de la construction représente 13,9 % des emplois offerts à Morangis. Il est surreprésenté par rapport aux autres territoires de comparaison, qui ne dépassent pas 10%.

Evolution du nombre de chômeurs du recensement de Morangis pour les 15-64 ans, par sexe (1999-2013)

	1999	2007	2013
Nombre d'actifs	5 308	5 667	6 208
Nombre de chômeurs	475	423	549
Nombre de chômeurs H	231	225	283
Nombre de chômeur F	244	198	266

Source : Données INSEE RP 1999, RP 2007, RP 2013

Evolution du taux de chômage du recensement de Morangis pour les 15-64 ans, par sexe (1999-2013)



Source : Données INSEE RP 1999, RP 2007, RP 2013

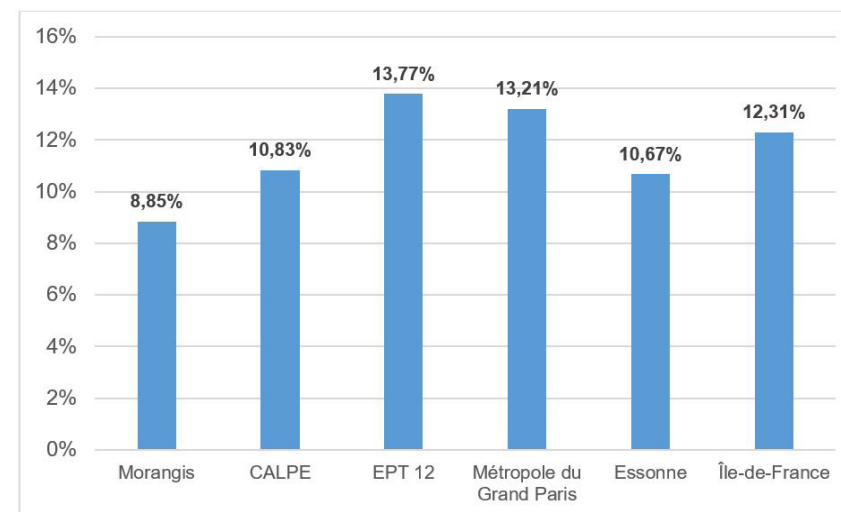
8.2. Le chômage

8.2.1. Un taux de chômage plus faible que les autres collectivités locales

Le taux de chômage à Morangis en 2013 s'élevait à 8,85% de la population contre 7,47% en 2007. Cette hausse du taux de chômage s'explique en partie par la crise économique. L'augmentation du taux de chômage est générale, avec une hausse moyenne de 2 points sur l'Île-de-France par rapport à 2007.

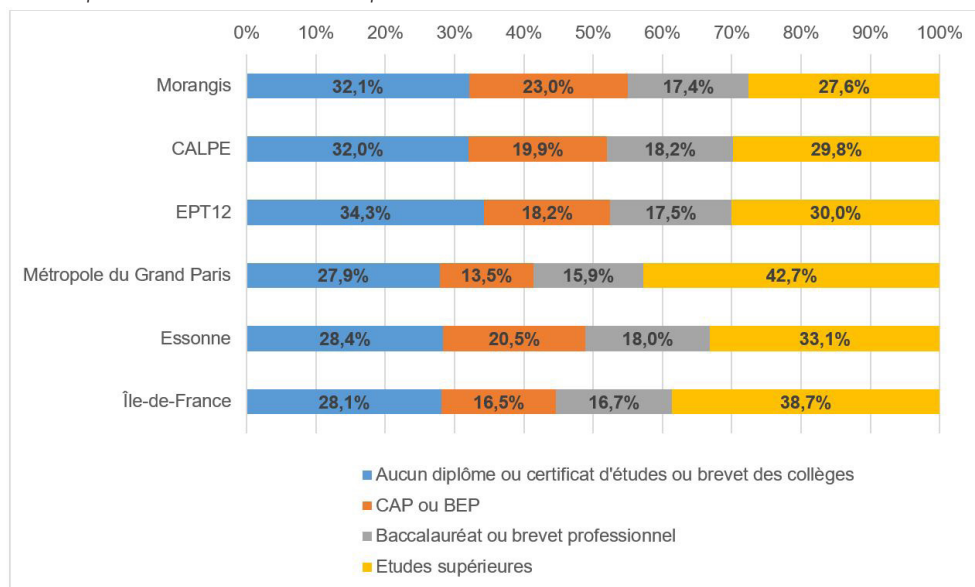
Morangis possède un taux de chômage plus faible que la CALPE (10,83%), que l'EPT12 (13,77 %), que la métropole du Grand Paris (13,21%), que l'Essonne (10,67%) et que la région Île-de-France (12,31%). Il est inférieur de minimum 2 points et peut aller jusqu'à 5 points en moins par rapport à l'EPT 12. Le taux de chômage reste légèrement plus élevé pour les hommes (4,56%) que pour les femmes (4,29%).

Comparaison du taux de chômage du recensement en 2013



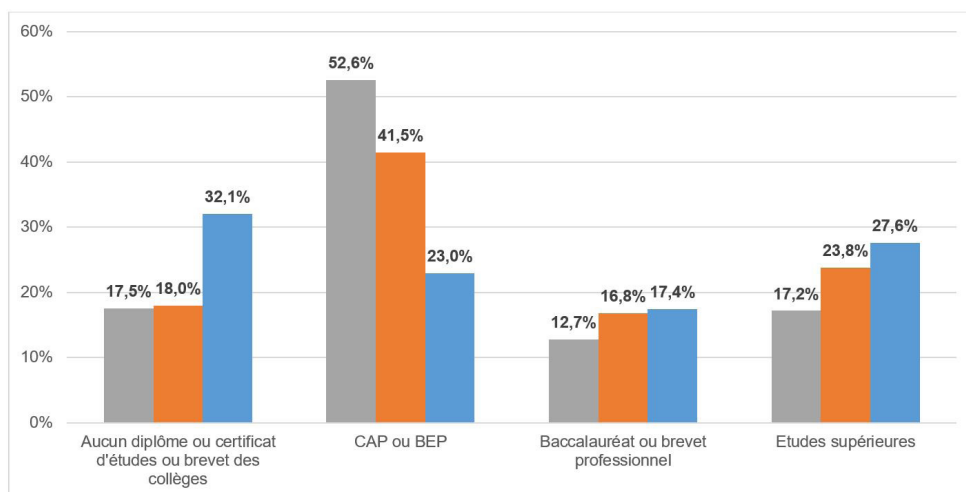
Source : Données INSEE RP 2013

Comparaison des niveaux de diplômes en 2013



Source : Données INSEE RP 2013, exploitation principale

Evolution du diplôme le plus élevé de la population non-scolarisée à Morangis (1999-2013)



Source : Données INSEE RP 1999, RP 2007 et RP 2013

8.3. La formation

Trois groupes peuvent être distingués selon le niveau de formation :

- 32,1% de la population ne possède pas de diplôme ou a une formation inférieur au CAP et BEP
- 30,4% ont une formation entre le CAP et BEP et le baccalauréat ou brevet professionnel
- 27,6% de la population est diplômée d'un niveau supérieur au baccalauréat

Morangis possède la plus faible part de diplômés avec un niveau supérieur au baccalauréat (27,6%) par rapport aux territoires de comparaison. La commune possède également un taux élevé de non-diplômés, égal à celui de la CALPE (32%). À l'inverse, la part des diplômés d'un CAP ou BEP est importante (23%) par rapport à l'EPT12, la métropole du Grand Paris ou encore l'Île-de-France.

La part des non-diplômés est la plus représentée en 2013. Elle a presque doublé depuis 2007 (18%). En contre-partie, la part des diplômés de CAP ou BEP a été divisée par deux depuis 2007 (de 52,6% à 23%), baisse déjà engagée entre 1999 et 2007, avec une perte de près de 10 points. Un rééquilibrage s'opère également en faveur des formations plus diplômées telles que le baccalauréat ou brevet professionnel et les diplômés d'études supérieures. La hausse est constante depuis 1999. La part des diplômés du baccalauréat ou brevet professionnel s'est stabilisée (+0.6 points) entre 2007 et 2013 alors que celle des diplômés d'études supérieures continue d'augmenter (+3.8 points).

Diplôme le plus élevé de la population non-scolarisée à Morangis en 2013

	Nombre	%
Aucun diplôme ou certificat d'études ou brevet des collèges	2 832	32,1%
CAP ou BEP	2 027	23,0%
Baccalauréat ou brevet professionnel	1 538	17,4%
Etudes supérieures	2 434	27,6%
Ensemble	8 832	100,0%

Source : Données INSEE RP 2013, exploitation principale

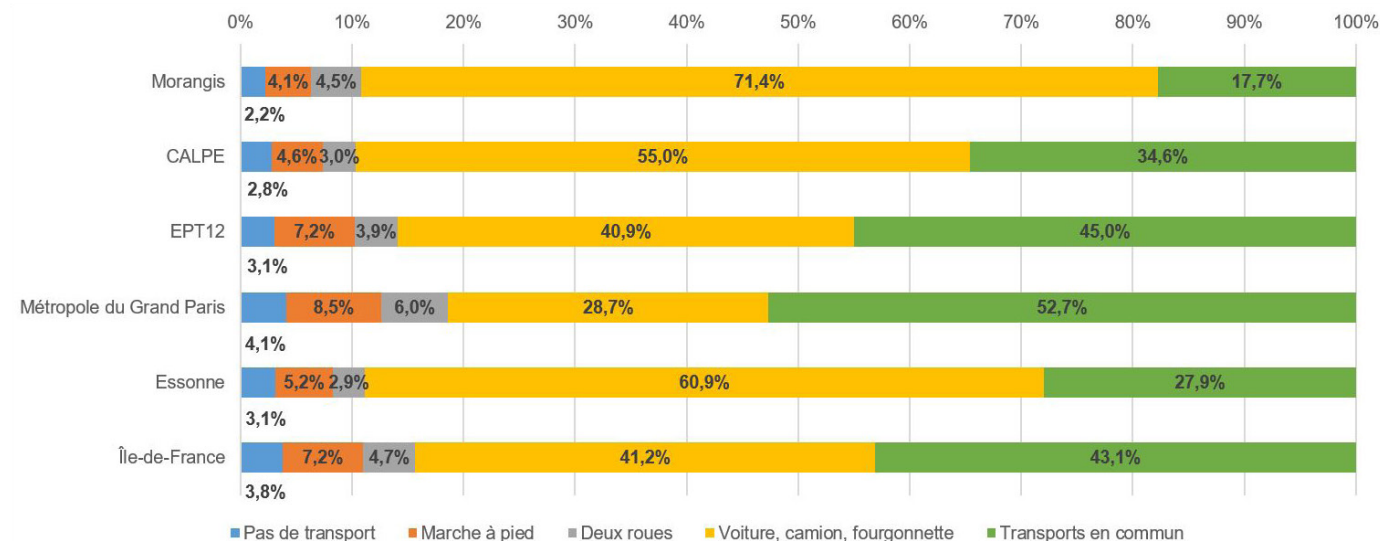
8.4. Les migrations pendulaires

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par âge et lieu de travail

	Commune de résidence	Autre commune du département de résidence	Autre département de la région de résidence	Autre région en France métropolitaine	Autre (Dom, Com, étranger)	Ensemble
15 à 19 ans	0,3%	0,9%	0,5%	0,0%	0,0%	1,7%
20 à 24 ans	1,5%	3,3%	3,1%	0,1%	0,0%	7,9%
25 à 29 ans	1,2%	4,5%	4,0%	0,2%	0,0%	10,0%
30 à 34 ans	1,6%	3,9%	6,1%	0,2%	0,0%	11,7%
35 à 39 ans	2,0%	4,0%	5,3%	0,1%	0,0%	11,4%
40 à 44 ans	2,5%	5,5%	6,1%	0,1%	0,0%	14,1%
45 à 49 ans	3,2%	5,0%	7,0%	0,0%	0,0%	15,2%
50 à 54 ans	3,0%	4,4%	7,0%	0,1%	0,0%	14,5%
55 à 59 ans	2,3%	3,2%	4,1%	0,0%	0,0%	9,5%
60 à 64 ans	0,7%	1,0%	1,2%	0,1%	0,0%	3,0%
65 ans ou plus	0,5%	0,1%	0,3%	0,0%	0,0%	0,9%
Ensemble	18,8%	35,9%	44,7%	0,6%	0,0%	100,0%

Source : Données INSEE RP 2013, exploitation complémentaire

Comparaison des moyens de transport de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi en 2013



Source : Données INSEE RP 2013, exploitation complémentaire

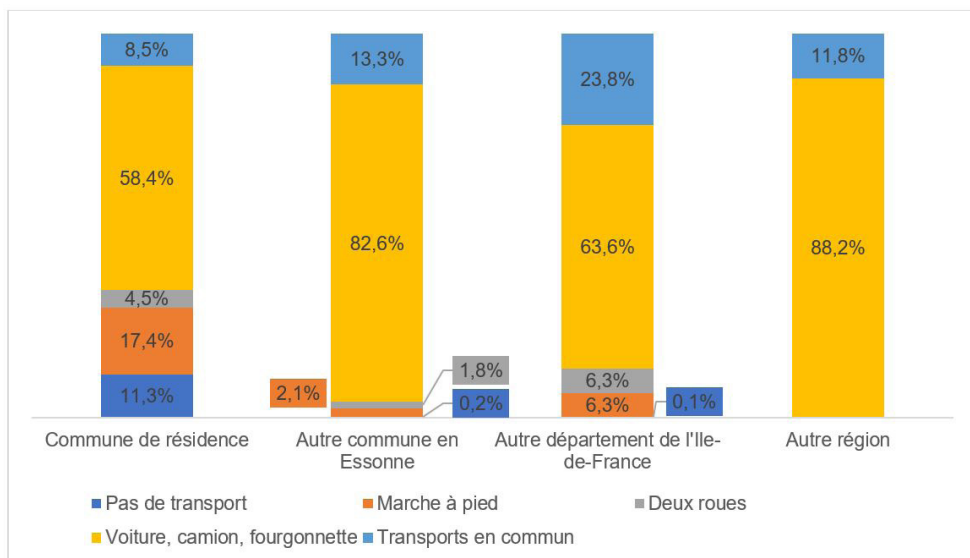
8.4.1. La plupart des actifs résidant à Morangis travaillent à l'extérieur de la commune

Seulement 18,8 % des actifs résidant à Morangis y travaillent. Une majorité de d'actifs résidant et travaillant à Morangis ont plus de 40 ans (65%). 35,9 % des actifs travaillent dans le département de l'Essonne et 44,7 % dans un autre département, ce qui peut s'expliquer par la position de Morangis à l'interface de trois départements. Les moins de 35 ans représentent 24% des personnes qui travaillent à Morangis, 35% des personnes qui travaillent dans l'Essonne, 30% des personnes qui travaillent en Île-de-France.

8.4.2. L'essentiel des déplacements s'effectue en voiture

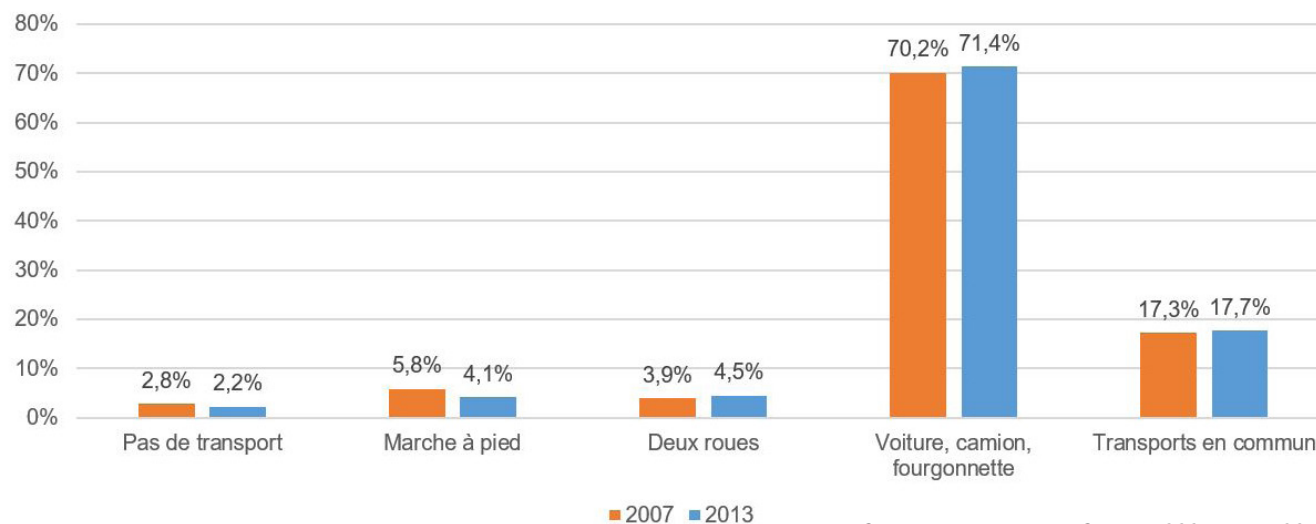
71,4% des déplacements des Morangisais pour se rendre à leur travail s'effectuent en voitures, soit une hausse de 1.3 points par rapport à 2007. Les déplacements en voiture sont plus importants de 16.4 points par rapport à la CALPE et de 30.5 points par rapport à l'EPT12. Cela s'explique par le peu de desserte sur le territoire de la commune en transport en commun (bus).

Comparaison des moyens de transport de la population active de 15 ans et plus suivant le lieu de travail



Source : Données INSEE RP 2013

Évolution des moyens de transport de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi à Morangis (2007-2013)



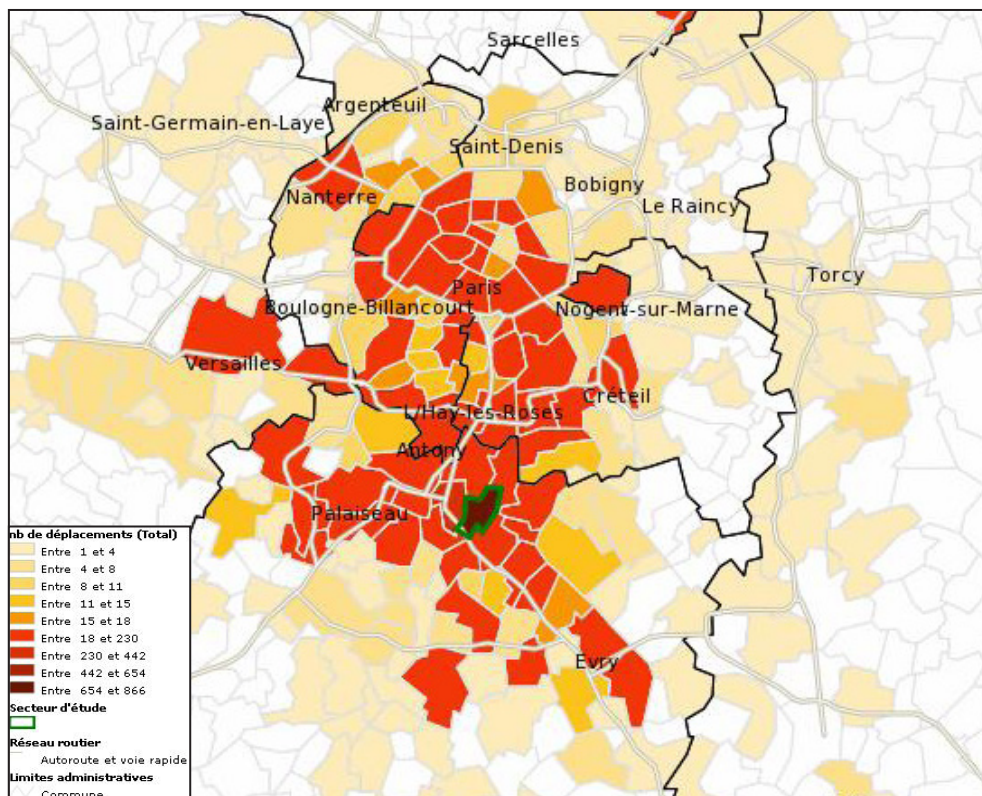
Source : Données INSEE RP 2007 et RP 2013

Suivant le lieu de travail, la population active de Morangis se déplace différemment pour se rendre au travail. La grande majorité des actifs utilisent une voiture, un camion ou une fourgonnette mais ce taux est moindre pour les actifs travaillant à Morangis en raison de la courte distance et ceux qui travaillent dans un autre département en Île-de-France en raison de la meilleure accessibilité en transports en commun. Situé à l'interface entre plusieurs départements, la part des personnes qui se rendent à pied dans un autre département de l'Île-de-France est élevée, notamment ceux qui travaillent sur le pôle d'Orly.

Les taux de transport en mode doux diminuent par rapport à 2007 : -0,6 points pour l'absence de transport et -1,7 points pour la marche à pied. Néanmoins, les actifs qui empruntent les transports en commun sont légèrement plus nombreux : +0,4 points depuis 2007.

La faible part de mouvements effectuée en transport reflète un certain dysfonctionnement du réseau de transports en commun lié à la nécessité d'utiliser plusieurs modes de transports en commun et d'effectuer des changements.

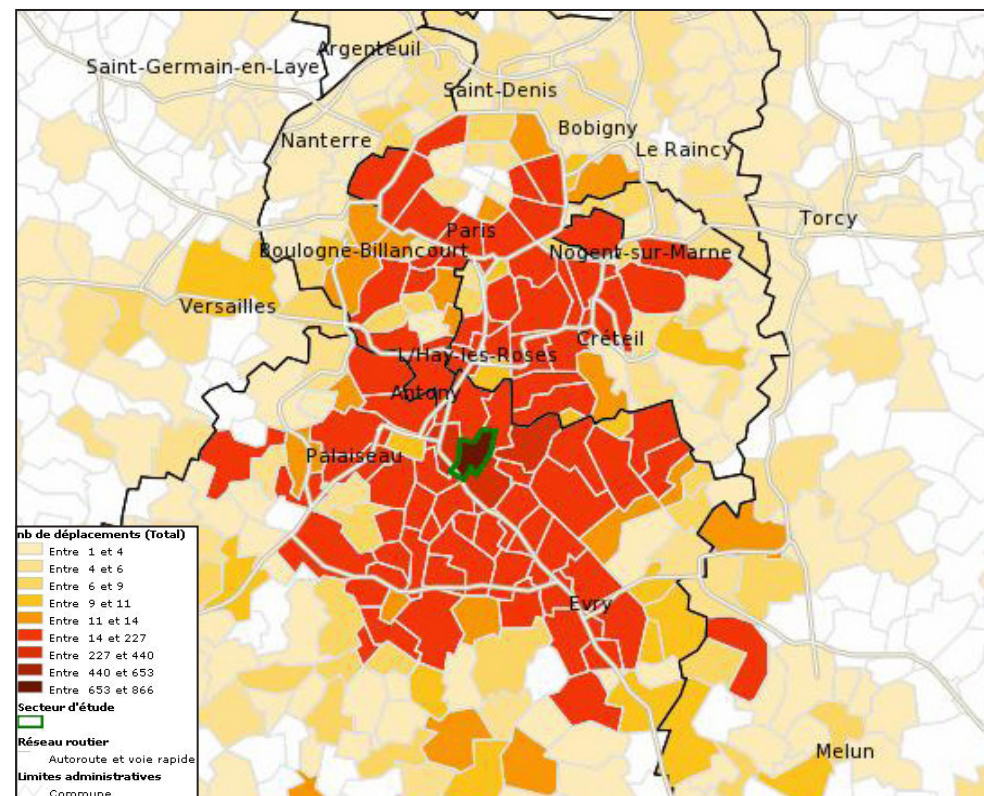
Déplacements domicile-travail au départ du lieu de résidence



Source : IAURIF d'après les données INSEE RGP 1999

Les déplacements domicile-travail au départ de Morangis s'effectuent selon les grands axes structurants de communication et principalement en suivant l'A6. Ainsi, les Morangissois se déplacent grâce à l'A6 jusqu'à Évry au sud, vers le pôle Massy-Palaiseau et Versailles à l'Est et Créteil à l'Est. Au nord, ils atteignent les arrondissements nord-ouest de Paris et Vincennes en empruntant le boulevard périphérique.

Déplacements domicile-travail à destination du lieu de travail



Source : IAURIF d'après les données INSEE RGP 1999

La « zone de chalandise » de Morangis est géographiquement plus étendue que son rayonnement. Les liaisons concernent toutes les communes environnantes selon un périmètre s'étendant d'Évry à Palaiseau, Nanterre, les arrondissements Sud de Paris et Nogent-sur-Marne.

9. La structure urbaine et paysagère

9.1. Les fondements du paysage : le développement urbain historique

9.1.1. Un village rural jusqu'au XXème siècle

Apparu en 1175, le village de Morangis compte 305 habitants après la Révolution. L'activité principale est la céréaliculture et le maraîchage. Le village est composé de maisons auxquelles sont accolées des dépendances ; l'ensemble s'organise autour de cours communes. Au 19ème siècle, en raison de la stabilité démographique, Morangis se développe peu.

9.1.2. L'explosion urbaine des années 1920

La ligne de chemin de fer de l'Arpajonnais, ouverte en 1894 contribue alors au développement de la commune. Elle favorise également l'établissement des quartiers pavillonnaires dès 1921, phénomène concernant toute la région parisienne : le Parc du Château, les Blés d'Or ou encore la Croix Boisselière. Entre 1921 et 1936, la population passe de 460 à 2 700 habitants.

9.1.3. La nouvelle période d'urbanisation à partir des années 1950

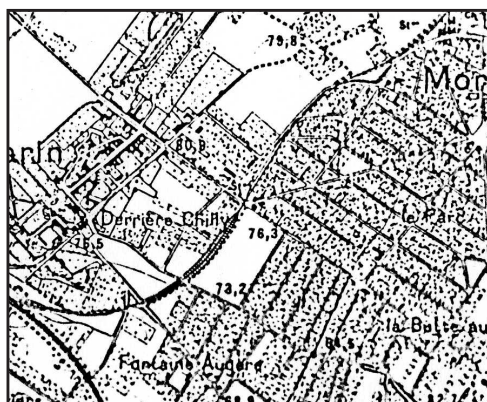
Le développement est alors conditionné par de grands projets : l'aéroport d'Orly, mis en service en 1947, et l'autoroute A6 en 1961 limitant l'extension urbaine au Nord de la commune. Ainsi, l'urbanisation se poursuit au sud de l'avenue de la Cour de France toujours sous la forme pavillonnaire. Toutefois, à la fin des années 1960, deux ensembles d'habitats collectifs sont construits sur Morangis, il s'agit de l'ensemble Warabiot et de la cité de l'Ormeteau. Entre 1954 et 1975, Morangis passe de 3 600 à 8 550 habitants.



Carte de Cassini 1756 - source IAURIF



Carte d'État-Major 1824 - source IAURIF



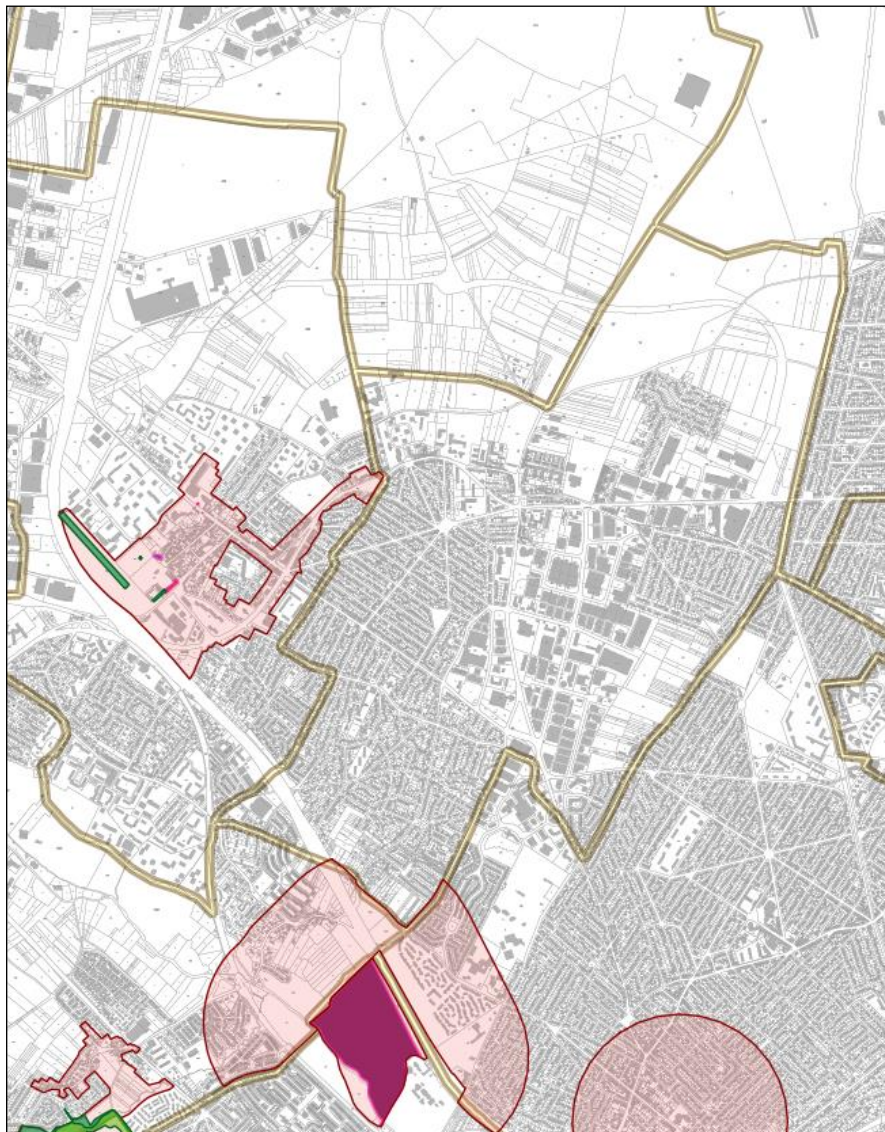
Carte 1930 - source IGN



Carte 1960 - source IGN

9.2. Le patrimoine historique

La commune de Morangis ne possède aucun monument inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. Des sites inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques sont présents dans les communes voisines : Chilly-Mazarin, Savigny-sur-Orge, Epinay-sur-Orge, Paray-Vieille-Poste. Néanmoins, la commune n'est pas concernée par un périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques.



Source : atlas.patrimoines.culture.fr



Le Centre-Ancien : rue du Général Leclerc

9.3. La morphologie urbaine : des formes bâties diversifiées

9.3.1. Le centre-ville ancien

- *Un bâti villageois hérité du passé rural*

Un centre-ville ancien s'organise autour de l'Église et place Lucien Boilleau. Il est caractérisé par une organisation villageoise, des constructions en alignement de voiries. On note la présence de porches qui relient la voirie communale avec des cours intérieures surtout rue de l'Église et rue du Général Leclerc.

- *Une ZAC dans le Centre-Ville, créée en 2004, vient de démarrer.*

Le quartier dit de la Gare nécessite la mise en oeuvre d'une opération type OPAH face à la dégradation du bâti. Une portion de la rue de Savigny présente également un bâti d'origine rurale.



Localisation



Le Centre-Ancien : rue de Savigny



Photo aérienne : Centre Ancien



Extrait cadastral : Centre Ancien

Les caractéristiques sont :

- Un bâti dense et continu (R+1 ou R+1+C) dont les façades sont parallèles aux rues
- Le bâti est un noyau d'origine rural (quelques corps de fermes), dont l'orientation dessine des cœurs d'îlots.
- L'espace public est contraint par une faible largeur de chaussée et de trottoirs.
- Quelques bâtiments présentent un caractère architectural intéressant avec l'utilisation de la pierre apparente en façade.

Les enjeux pour le centre-ville sont :

- Comment se donner les moyens réglementaires de pérenniser la qualité architecturale et paysagère du secteur ?
- Comment conforter ce caractère ancien et les liaisons piétonnes entre les quartiers ?
- Comment préserver la structure urbaine, tout en facilitant l'évolution et la réhabilitation des constructions ?
- Quels sont les outils pour renforcer l'attractivité commerciale et l'identité du centre par des actions de qualification de l'espace public, et de gestion des stationnements ?



Habitat individuel rue des Trèfles

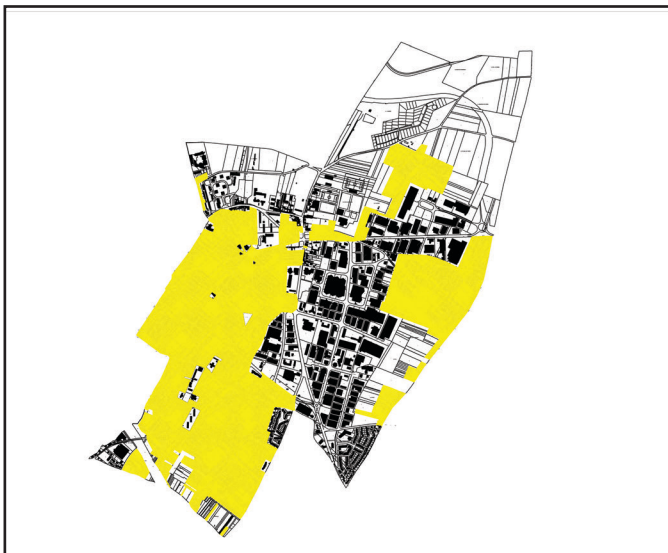
9.3.2. L'habitat pavillonnaire traditionnel

- *Les quartiers pavillonnaires de l'entre-deux-guerres*

La majorité du territoire communal est occupé par de vastes zones pavillonnaires. Dès les années 1920 apparaissent les premiers lotissements pavillonnaires sur le parc du château suivant une trame géométrique. Ces quartiers pavillonnaires se construisent dans l'entre-deux-guerres comme le lotissement du Parc, de Bellevue, des Champs, Terrasse... et s'étendent à l'ouest du territoire, mais aussi celui de la Croix Boisselière au Nord aujourd'hui enclavé par les terres agricoles et celui des Blés d'Or situé à l'Est, isolé par la ZAE.

- *Les quartiers des années 1950*

Situés au sud de l'Avenue de la Cour de France, ils s'organisent selon une trame moins régulière, suivant les anciens chemins ruraux.



Localisation



Le Secteur pavillonnaire : avenue Bir-Hakeim



Photo aérienne : secteur pavillonnaire



Extrait cadastral : secteur pavillonnaire

Les caractéristiques sont :

- Un gabarit peu dense et des surfaces de parcelles homogènes.
- Une absence de continuité du bâti.
- Une trame viaire assez homogène, le plus souvent rectiligne. Le bâti est en retrait de l'alignement de la voie.
- Les constructions sont en R+1+Combles avec une hauteur de l'ordre de 8 à 10 mètres au faîtage. Les pavillons sont hétérogènes avec des dates de construction différentes. La plupart des constructions restent néanmoins antérieures à 1990.
- Une implantation en limite des parcelles étroites.
- Des bâtiments implantés en recul de la rue, sur un parcellaire en lanière d'origine agricole.
- Un constat d'une augmentation des divisions parcellaires.

Les enjeux du tissu pavillonnaire traditionnel sont :

- Dans quelle mesure peut-on permettre une adaptation des pavillons en fonction des besoins des habitants tout en préservant le secteur et la qualité de vie ?
- Comment limiter les opérations de collectifs dans le diffus ?
- Comment gérer la division parcellaire ?

9.3.3. L'habitat individuel dense : opérations récentes

Plusieurs opérations récentes présentent une morphologie différente de l'habitat pavillonnaire traditionnel :

- Opérations des Domaniales au Poirier Marlé.
- Opération du Clos d'Alice dans la ZAC des Hauts de Morangis.

Les caractéristiques sont :

- Ces zones sont principalement constituées d'un tissu pavillonnaire à caractère d'habitation en R+C, dense et mitoyen. De petites parcelles de 250 à 300 m²
- L'architecture est homogène hormis les typologies et les alignements.
- Les voiries sont organisées en impasses dégageant ainsi une large bande de protection. Les lotissements sont configurés par des voiries en boucle et caractérisés par l'implantation mitoyenne des bâtiments

Les enjeux pour le tissu pavillonnaire dense sont :

- Malgré le caractère peu évolutif de ce type d'habitat : quelles évolutions possibles ?
- Doit-on favoriser ce type d'urbanisation ?



Localisation



Le Secteur pavillonnaire rue du Docteur Jean Charcot

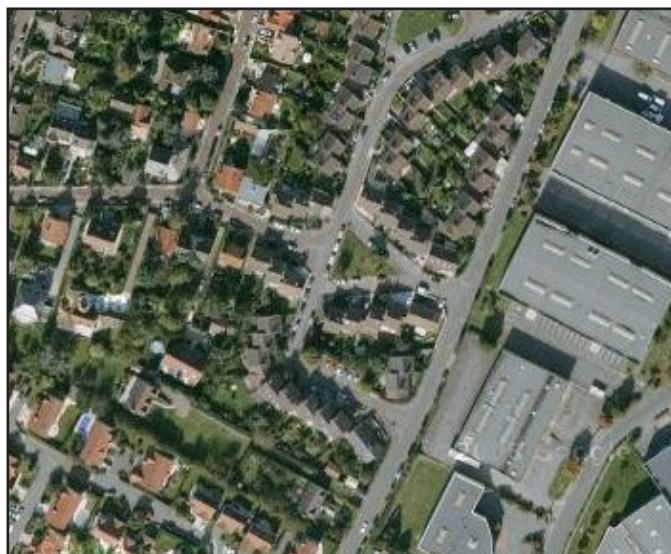


Photo aérienne : secteur pavillonnaire dense



Extrait cadastral : secteur pavillonnaire dense



Résidence d'habitat collectif du quartier de l'Ormeteau

9.3.4. L'habitat collectif des années 1960-1970

Les opérations remarquables sont celles de Warabiot et de l'Ormeteau. L'ensemble Warabiot est situé à côté de l'Hôtel de Ville. Datant de 1966, il regroupe 141 logements distribués dans 4 petites barres à 4 étages construites en briques rouges. Le deuxième est celui de la cité Ormeteau construite en 1971 et composée d'une dizaine de bâtiments de 5 à 8 étages regroupant 297 logements.

On note toutefois d'autres opérations de moindre importance : le Régent situé avenue de la Cour de France, les Hirondelles.



Localisation



Habitat Collectif : rue des Hirondelles



Photo aérienne : Habitat Collectif



Extrait cadastral : Habitat Collectif

Les caractéristiques de l'habitat collectif des années 1960 et 1970 sont :

- Des bâtiments de taille uniforme par secteur (R+3 à R+8) avec une implantation en plot ou en barre.
- Des résidences collectives dans le tissu aggloméré, avec des bâtiments discontinus et d'emprise limitée. Peu de liens avec les secteurs pavillonnaires avoisinants.
- Des espaces de stationnement aériens.

Les enjeux :

- Comment améliorer le caractère paysager et urbain des résidences ?
- Comment répondre aux besoins de la population en termes d'équipement dans l'hypothèse de l'implantation de nouveaux bâtiments résidentiels ?
- Comment améliorer la desserte de la Cité de l'Ormeteau ?

9.3.5. L'habitat collectif récent

Des opérations plus récentes sont installées sur l'avenue du Général Leclerc, le Clos des Cèdres, l'Allée des Érables, Carré de l'Horloge...

Les caractéristiques de l'habitat collectif récent sont:

- Des bâtiments de taille uniforme par secteur (R+3 à R+4).
- Des résidences collectives dans le tissu aggloméré, avec des bâtiments d'une architecture moderne ou traditionnelle.
- Des façades pas toujours homogènes avec des saillies, des loggias.
- Des bâtiments implantés dans le tissu urbain en continuité du bâti ancien ou du tissu pavillonnaire favorisant la mixité.
- Des espaces de stationnement aériens et souterrains

Les enjeux sont:

- Comment favoriser des activités commerciales dans les opérations d'habitat collectif ?
- Comment limiter leur développement dans le cadre du PLU à certains secteurs de la ville ?



Localisation



Habitat Collectif : avenue du Général Warabiot



Photo aérienne : Habitat Collectif récent



Extrait cadastral : Habitat Collectif récent



Zone d'Activité rue Blaise Pascal

9.3.6. La zone d'activité économique

La ZAE se situe au centre du territoire communal. Créée au début des années 1960, elle s'étend sur 70 ha. Elle est divisée en plusieurs secteurs : la zone Nord, le Val, les Sables, la zone Sud, et la nouvelle extension « les Portes de Morangis ». On y trouve surtout des activités du secteur secondaire avec de la logistique, mais aussi des activités de bureaux qui tendent à se développer.



Localisation



Zone d'Activité : impasse des Entrepreneurs



Photo aérienne : Zone d'Activité



Extrait cadastral : Zone d'Activité

Les caractéristiques de la ZAE sont :

- Un bâti caractéristique de ZAE : de grands volumes géométriques en faible hauteur (RDC ou R+1).
- Vers une mixité logement / activité le long de l'avenue Charles de Gaulle.
- Une implantation en retrait des voies.
- Des limites séparatives ponctuées de larges espaces de stationnement, d'aires de manœuvre ou de dépôts.
- Un manque de qualification d'espace public.
- Une forte présence de l'industrie et de la logistique.

Les enjeux sont :

- Quels sont les éléments paysagers à intégrer afin d'améliorer les entrées de ville et les franges de la ZAE ?
- Comment requalifier le secteur de la Zone d'Activité vieillissant situé au Centre, afin de favoriser la mixité de l'activité ?
- Comment doit-on traiter les espaces paysagers dans les délaissés de voiries, afin d'améliorer la qualité des ZAE et de les rendre plus lisibles ?
- Quelle est l'exigence à relever sur la qualité des espaces non bâtis ?
- Doit-on renforcer le règlement de publicité ?
- Comment adapter l'offre de locaux à la demande, notamment pour les petites activités ?