

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



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

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2 - OAP des secteurs d'aménagement, à valeur réglementaire

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. Frange Nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle	4
1.1. Les orientations du PADD concernant du secteur	5
1.2. Situation	6
1.3. Les enjeux du secteur	7
1.4. Orientations du secteur	8
2. Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc	12
2.1. Les orientations du PADD concernant du secteur	13
2.2. Situation	14
2.3. Les enjeux du secteur :	16
2.4. Les orientations du secteur	17
3. Zone industrielle - Les Sables	21
3.1. Les orientations du PADD concernant du secteur	22
3.2. Situation	23
3.3. Les enjeux du secteur	25
3.4. Les orientations du secteur	26

Rappel du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation : article R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 du Code de l'Urbanisme dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables

Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

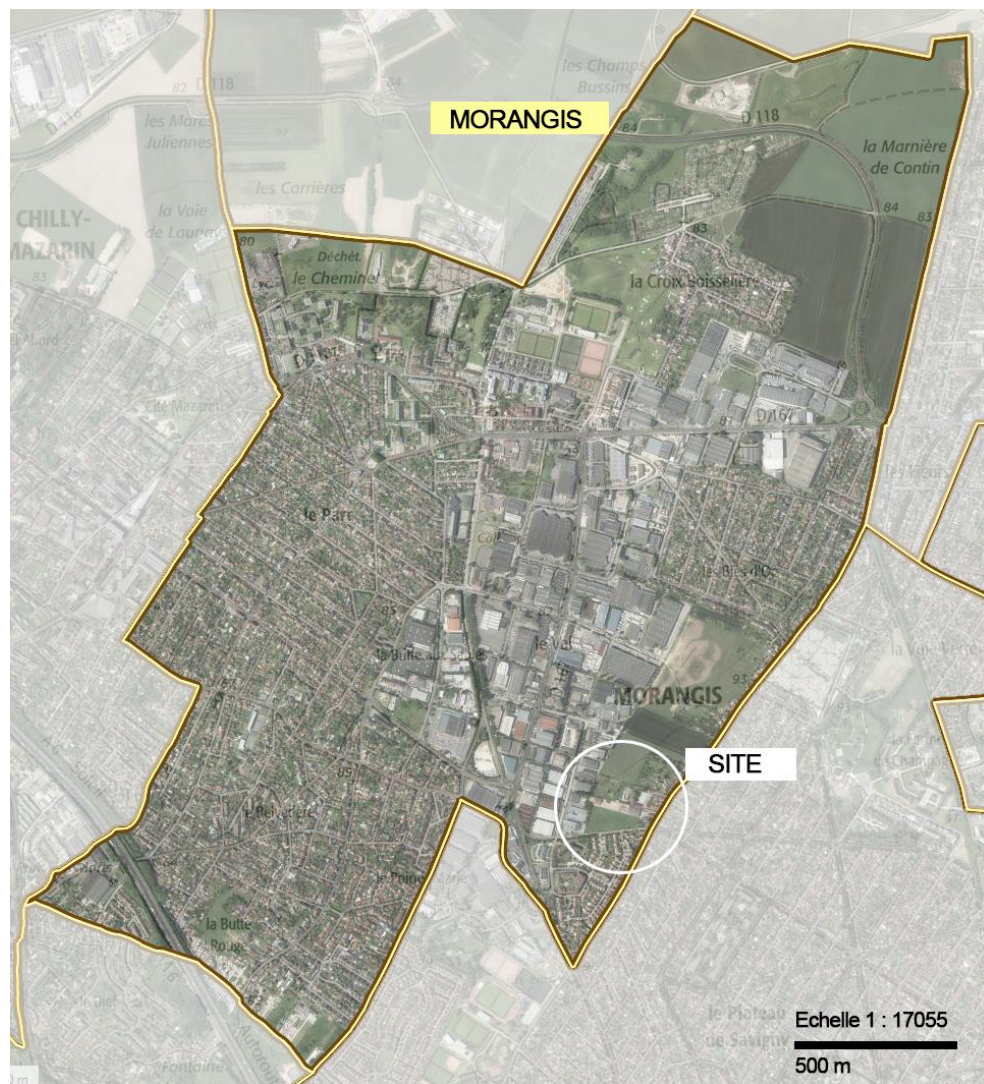
1. Inventons la Métropole - Ressources Toit

1.1. Les orientations du PADD concernant du secteur

HABITAT	
1. Accompagner la croissance de la population en répondant aux besoins des habitants et préservant le cadre de vie	Travailler sur les franges et les transitions urbaines entre les zones résidentielles et d'activité (conflits d'usages) ; en entrée de ville.
	Privilégier des opérations de taille modérée (inférieures à 100 logements), en veillant sur les hauteurs, les typologies de logements, les ambiances des quartiers, etc.
	Maintenir une mixité sociale suffisante au sein des principales opérations de construction de logements.
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	
2. Accompagner la requalification de la zone d'activité économique	Accompagner plus largement la requalification de la ZAE en encourageant les projets sur ses franges, améliorer la desserte (gestion des impasses).
MOBILITÉ ET ÉQUIPEMENTS	
1. Développer les circulations douces en particulier jusqu'aux établissements scolaires et aux lieux de transports	Poursuivre le développement des liaisons douces, notamment la voie du Cheminet, permettant de créer un réseau de liaisons douces en particulier jusqu'aux établissements publics et aux lieux de transports
2. Améliorer les déplacements et les transports en commun	Prévoir plus de places de stationnement pour les programmes de logements collectifs
	Améliorer l'accessibilité et la circulation dans les quartiers enclavés (Croix Boisselière, ZAE, Voie d'Orly)

CADRE DE VIE, NATURE EN VILLE ET AGRICULTURE URBAINE	
1. Aménager une ville verte	Préserver les grands ensembles naturels de respiration et les corridors écologiques
2. Inventer une agriculture urbaine pour Morangis	Limiter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles de la commune

1.2. Situation



— Périmètre de l'OAP

PLAN Cadastral 2018 ; Section : G

Source : cadastre.gouv.fr ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Le secteur de 1,2 ha, se situe sur la frange agricole Est de la commune de Morangis, en limite communale avec Savigny-sur-Orge. Le site de l'Armée Leclerc est situé au sur une bande agricole de 15 hectares (Nord/ Sud), à l'interface entre des tissus et des usages différenciés : une zone pavillonnaire (à l'Est) et une zone d'activités économiques (à l'Ouest) d'une centaine d'hectares (environ 235 entreprises et 3200 emplois). La ZAE sud accueille également une salle municipale (Espace Charcot), à proximité immédiate du site.

Le secteur est occupé partiellement par du bâti : 8 locaux vétustes à caractère industriel et sans qualité architecturale, occupés par des associations locales (Croix Rouge, Secours Populaire, Secours Catholique, associations sportives et de loisirs). Le reste du site est en friche.

L'accès au secteur se fait par l'Ouest de la parcelle, via l'avenue de l'Armée Leclerc, une rue bordée de maisons individuelles (datant des années 1960), en limite communale de Morangis et Savigny-sur-Orge. Une voie le long l'espace Charcot, pourrait permettre de relier la partie Ouest du secteur à la rue du docteur Jean Charcot.

Topographie : Établie sur le plateau de Brie, Morangis est située à une altitude moyenne de 80 m. La commune est caractérisée par un relief de plateau sur la majorité de son territoire. Le secteur se situe en point haut de la commune, entre 95 et 92 mètres d'altitude. Le secteur présente un légère déclivité du sud vers le nord, de l'ouest vers l'est.



Vue 1. Vue depuis l'avenue de l'Armée Leclerc, une rue bordée de maisons individuelles a la limite du tissu pavillonnaire de Savigny sur Orge



Vue 2. Vue depuis rue Auguste Renoir, tissu pavillonnaire de Morangis au Sud du secteur



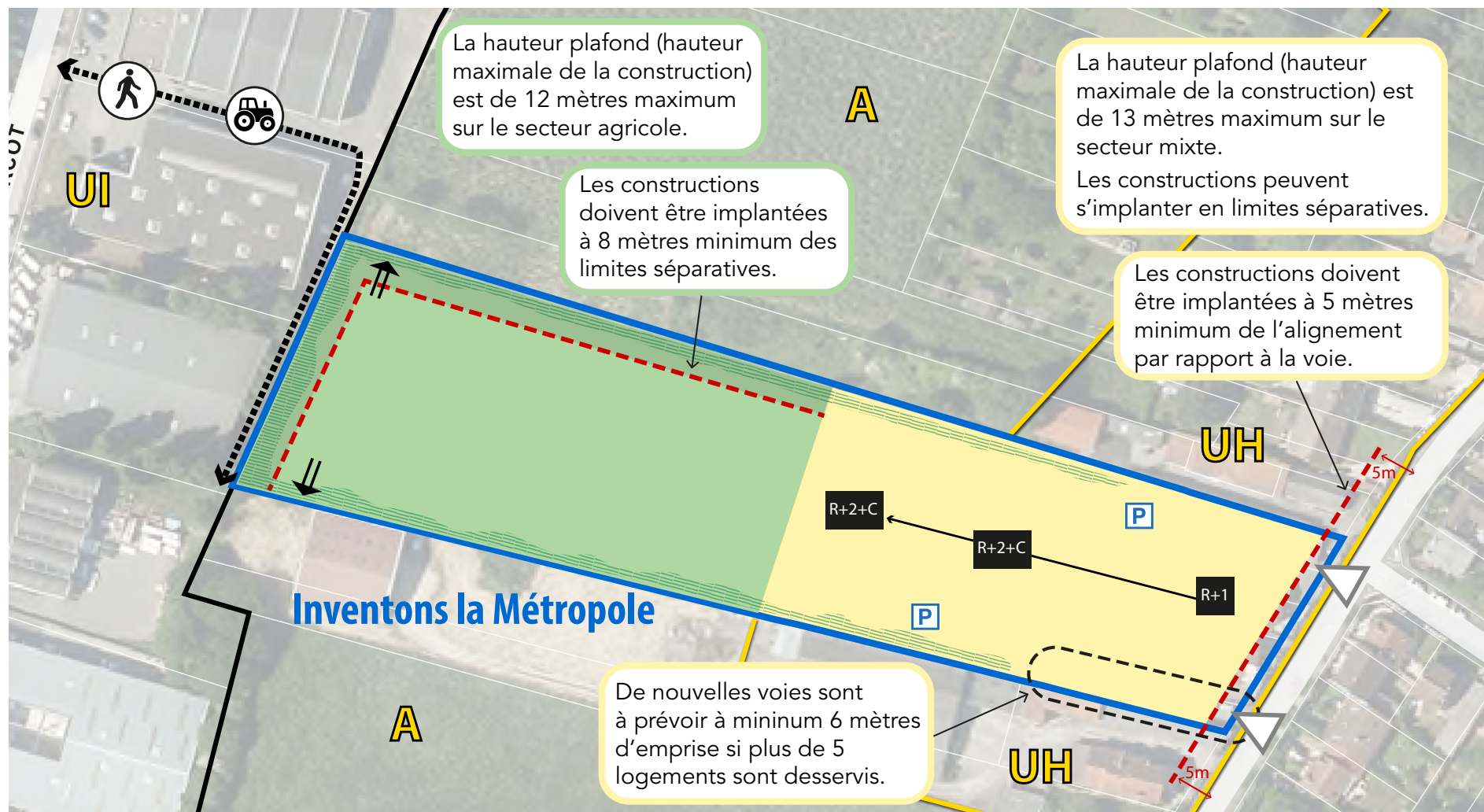
Vue 3. Vue depuis la rue du docteur J. Charcot au sein de la ZAE



1.3. Les enjeux du site

- Réconcilier passé agricole local et dynamique urbaine métropolitaine en reconnectant le secteur avec le tissu urbain de Morangis
- Concilier les fonctions urbaines et agricoles dans la ville : imbriquer agriculture et lieux de vie, les espaces de culture et des lieux de vie
- Faire avec le potentiel du déjà-là (associations locales, champs cultivés avoisinants, ouverture sur le paysage, avenue pavillonnaire tranquille)
- Garantir une mixité sociale (via la programmation de produits de logements différenciés)
- Préserver les espaces agricoles, trouver un équilibre entre constructibilité (permise en frange de l'avenue de l'Armée Leclerc) et agriculture

1.4. Les orientations du site



A — Zonage

— Périmètre de l'OAP

Mixité fonctionnelle et sociale

— Secteur à vocation agricole de proximité

— Secteur mixte habitat/activité économique

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

— Traitement paysager des interfaces

--- Principe d'implantations

R+1 — R+2 Principe de gestion des hauteurs

Besoins en matière de stationnement

P Stationnement à créer

Accès et desserte

▷ Accès depuis la voirie existante

◄.....► Desserte à prévoir

⇒ Principe de maillage futur à anticiper

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées en travaillant sur les hauteurs, les gabarits, les formes architecturales, ainsi que sur les implantations (en fond de parcelle, en bordure de voirie...). Respecter le cadre existant et le caractère pavillonnaire du site : cela peut se traduire par la reprise ou la réinterprétation des formes urbaines traditionnelles et existantes (maison individuelle, longères, une hauteur maximale de R+2+combles...) et le maintien d'un cadre verdoyant. La hauteur maximale de gabarit ne pourra excéder 13 mètres par rapport au terrain naturel.
- Intégrer et atténuer la coupure urbaine que constitue la zone d'activités économiques au cœur de la ville
- Soigner davantage les transitions entre les espaces agricoles et les quartiers environnants (quartiers pavillonnaires et ZAE). La transition est aujourd'hui abrupte avec des impasses de la ZAE qui débouchent sur les parcelles agricoles. Un front végétal (haies, arbustes, ...) entre le fond des parcelles agricoles et la ZAE permet une meilleure intégration environnementale et paysagère.
- Prévoir des aménagements paysagers pour les espaces de stationnement.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur le secteur mixte (habitat/activité économique) : (5820 m² environ)

- Privilégier une démolition-reconstruction des bâtiments existants (état dégradé des bâtiments)
- Positionner la programmation phare du lieu, en entrée de secteur, ou visible directement depuis l'avenue de l'Armée Leclerc.
- Programmation habitat : Petits collectifs intermédiaires, environ 60 logements, (moitié en accession, moitié social) soit une densité d'environ 44 logements à l'hectare sur l'ensemble du projet (100 logements à l'hectare considérant le secteur mixte).
- Utiliser les formes urbaines pour créer de l'urbanité, une spatialité chaleureuse, des espaces de rencontre, avec un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants

- Favoriser l'implantation d'activités économiques, non génératrices de nuisances et compatibles avec l'habitat, en rez-de-chaussée des constructions (commerces et activité de services, hébergement hôtelier et touristique, bureau).
- Proposer des cheminements doux, des espaces de respiration, des séquences d'accès au logement de qualité.
- Proposer une gamme d'espaces extérieurs variée, de taille et de statuts différents (par exemple: jardins familiaux centraux, terrasses, «front gardens», patios, espace commun central...) pour permettre à une pluralité d'usages de convivialité de s'installer

Sur le secteur à vocation agricole (7 780 m²) :

- Privilégier une vocation agricole variée et de proximité (ex : maraîchage, jardin participatif, haie fruitière, ruches, poulailler...)

Qualité environnementale et la prévention des risques

- Prolonger la trame verte et bleu, maintenir les continuités biologiques
- Repérer et sauvegarder la faune et la flore déjà présentes sur le site.
- Prévoir des aménagements permettant la gestion des eaux de pluie dans les espaces verts et espaces communs
- Concevoir un traitement paysager des parkings extérieurs
- Réduire l'emprise au sol des bâtiments et de la voirie en privilégiant les espaces verts et les jardins.
- A échelle architecturale, travailler sur l'orientation et le dimensionnement des pièces afin de limiter les besoins énergétiques du logement (valorisation au maximum la partie sud du terrain, recherche d'un endroit abrité des vents froids du nord, réflexions sur la disposition des pièces intérieures des constructions ...), travailler sur les principes de bio-climatisme (confort thermique, adaptation environnement) et de performances énergétiques du bâtiment. Les logements mono-orientés seront exclus.

Besoins en matière de stationnement

- Dimensionner les espaces de stationnement pour environ 60 logements
- En cas d'activités économiques, les espaces de stationnement seront proportionnés aux besoins induits par l'activité créée.
- Réduction au maximum de l'emprise au sol des espaces de stationnement et traitement paysager des parkings extérieurs (plantation et revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie).

Desserte par les transports en commun

- Pas de desserte du secteur par les transports en commun

Desserte des terrains par les voies et réseaux.

- Assurer la continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés avec ceux existants: publics (rues, parcs, places...) et la desserte déjà présente (routière, cheminements doux...) : l'accès aux logements et aux stationnements à destination des habitations se fait par l'avenue de l'Armée Leclerc.
- Proposer une hiérarchie de voirie variée et adaptée (rue, voie semi piétonne, sente piétonne...) aux usages.
- Réduire la place accordée à la voiture au profit d'autres usages (jeux d'enfants, espaces verts...). Donner une place importante aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.
- Désenclaver le site par la création d'une voie supplémentaire uniquement accessible aux engins agricoles à l'arrière du site. Elle permet de relier l'arrière du projet aux terres agricoles actuellement exploitées et de rejoindre une impasse de la ZAE. Cette option permettrait d'éviter un trafic supplémentaire des engins agricoles sur l'avenue de l'Armée Leclerc, déjà étroite et saturée