

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DIAGNOSTIC EN MARCHANT 1

Date : samedi 21 mai 2022 – 9h – 11h30

Etabli par : Marie LEBEAU, LM Urbanisme – Robin CHALOT, Lichen

Diffusion : Olivier DESMAZEAUD, Directeur Général des Services, Ville de Morsang-sur-Orge

Personnes présentes :

- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >

INTRODUCTION PAR M. AXEL DOUAILLY, ADJOINT A L'URBANISME ET A L'ENVIRONNEMENT

M. DOUAILLY accueille les participants aux diagnostics en marchant du 21 mai 2022 sur le thème « Quelle(s) centralité(s) à Morsang-sur-Orge ? ».

Il rappelle que la révision du PLU a pour objectif premier d'introduire une dimension environnementale marquée dans le document d'urbanisme. La procédure a démarré fin avril par un lancement officiel en Commission extramunicipale élargie aux représentants des associations. Le premier temps de la procédure est une phase de diagnostic. Celui-ci est réalisé par le groupement LM Urbanisme, représenté par Marie LEBEAU, urbaniste, et l'Agence LICHEN, représentée par Robin CHALOT, urbaniste-écologue.

L'objet des diagnostics en marchant est de recueillir l'expertise d'usage des participants et de donner une dimension plus humaine au diagnostic, sinon très factuel, du PLU, réalisé par les bureaux d'études.

Deux circuits ont été définis pour les diagnostics en marchant :

- > un au Nord de la ville autour du marché de la Forêt, de la Mairie, du Château, de la place Ferdinand Buisson et de la place Henri IV ;
- > un au Sud autour du marché, de la place Aimé et Marie Geoffroy, du pôle d'équipements de l'allée Beauséjour et de la polarité de l'avenue Salvador Allende.

MORSANG SUR ORGE

Circuit Nord

- 1 Le Marché de la Forêt - Une polarité en devenir**
 Un potentiel pour créer une centralité plus structurante à l'échelle de la Ville ? Quelles attentes pour l'évolution de ce secteur ? En termes de commerces, d'équipements, de logements ?
- 2 Rue Cure d'Air - Une opération de logements récents**
 Quel développement résidentiel à Morsang ?
- 3 Rue du Bois Pommier - Les équipements, des polarités structurantes**
 Quels sont les équipements structurants ? Ceux qui ont un rayonnement intercommunal ? Communal ? A l'échelle du quartier ?
- 4 La Mairie - Une polarité administrative**
 Une polarité historique ? Accessibilité ?
- 5 Le Vieux Bourg - Une polarité historique**
 Une polarité à l'échelle de la commune ? Du quartier ? Qualité patrimoniale ? Devenir ? Attractivité commerciale ? Attractivité liée aux équipements ?
- 6 Le Château - Polarité historique, pôle d'équipements et espace vert d'envergure**
 Accessibilité ? Mise en valeur ? L'avenue du Commandant Barre, un axe d'entrée de ville/centre bourg à valoriser ?
- 7 Place Ferdinand Buisson - Les groupes scolaires, polarités de quartier**
 Un groupe scolaire historique, enclavé au coeur du quartier. Des parcelles à valoriser.
- 8 La zone d'activités du Buisson - Une polarité économique, une zone hétérogène en termes de fonctionnalité et de bâti**
 Un espace à requalifier ? Quelle intégration dans le tissu urbain environnant ?
- 9 Place Henri IV - Les anciennes places, des polarités historiques**

Les échanges entre les participants sont synthétisés ci-après.

1) Le Marché de la Forêt – Une polarité en devenir

Le marché de la Forêt ne constitue pas une centralité à l'échelle communale à proprement parler. Il n'a qu'une fonctionnalité commerciale ponctuelle. Il concentre des petits commerces, mais le nombre de commerçants est en baisse. Le marché manque de dynamisme. Il faudrait que le marché devienne un véritable pôle d'activités, avec des emplois qui créent des besoins. Il manque des terrasses, un petit pôle restauration, pour créer un lien avec les commerces. L'exemple du marché d'Antony est cité. Il faudrait une voie piétonne, plus sécurisée, plus végétalisée. Le marché de Savigny-sur-Orge est également montré en exemple avec le parking communal souterrain gratuit, très pratique. A Morsang, le stationnement autour du marché est compliqué. Le marché n'est pas mis en valeur, la signalétique devrait également être revue. Le marché, comme la place Jean Ferrat, doivent être de véritables lieux de rencontre, de convivialité. Cela manque à Morsang-sur-Orge.

2) Rue Cure d'Air – Une opération de logements récents

La rue Cure d'Air est un bon exemple des problématiques rencontrées à Morsang-sur-Orge :

- une absence d'unité urbaine liée à un traitement des clôtures hétérogènes et qui ne respectent pas, bien souvent, les prescriptions du PLU – une nécessité d'avoir des contrôles de la municipalité accrus ;
- un manque global d'une identité fédératrice ;
- un mobilier urbain disparate et souvent vieillissant ;
- des rues étroites entraînant des difficultés de circulation (croisements difficiles, surtout avec le passage des bus) et de stationnement ;
- une saturation de l'espace urbain par l'automobile liée notamment à la transformation des garages soit en chambre, soit en atelier pour le développement d'une activité artisanale dans le tissu pavillonnaire ;
- une attention particulière à avoir sur la nature des sols, avec une nappe phréatique affleurante, qui rend difficile et surtout coûteuse la réalisation de places de stationnement en sous-sol. Pourtant, le stationnement en sous-sol doit être privilégié pour dégager l'espace public ;
- des trottoirs étroits et en mauvais état qui rend la circulation des personnes à mobilité réduite et des poussettes très difficiles, voire impossibles ;
- une gestion des déchets peu efficace, avec une forte présence des poubelles sur le domaine public ;
- des réseaux pas enterrés sur une grande partie du territoire communal (à l'exception du Vieux Bourg) qui contribuent à un paysage urbain peu qualitatif.

La commune de Sainte-Geneviève-des-Bois est citée comme exemple de traitement des espaces publics, des trottoirs, des circulations PMR,... qualitatif.

Le rôle primordial de la végétation, tant sur l'espace public que dans l'espace privé, est également évoqué. La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible.

Tous les alignements d'arbres doivent être préservés sur les trottoirs. Et lorsqu'il n'y a pas d'alignements d'arbres sur le domaine public, le domaine privé doit participer à la végétalisation de l'espace public par une implantation des constructions en recul et une interdiction d'imperméabiliser ce recul.

S'ensuit un débat sur les sites pouvant être densifiés/accueillir de nouvelles constructions à Morsang :

- le Vieux Bourg et le quartier Beauséjour doivent être préservés de toute construction ;
- la route de Corbeil et le secteur du Marché de la Forêt peuvent, a contrario, accueillir de nouvelles constructions, sous forme d'habitat collectif.

L'opération de logements sociaux rue Cure d'Air est l'occasion d'échanger sur ce que les participants souhaitent voir ou non pour les futures opérations :

Points positifs	Points négatifs
<ul style="list-style-type: none"> - un bon traitement de la transition avec le tissu pavillonnaire ; - des hauteurs dégressives ; - des façades qui ne sont pas uniformes avec des jeux de couleurs, de matériaux, de décrochés qui atténuent le caractère massif de ces linéaires de façade ; - un traitement des rez-de-jardin plutôt qualitatif ; - une présence végétale assez forte, même si il y a des espaces dont la vocation n'est pas très lisible (potager partagé ?). 	<ul style="list-style-type: none"> - urbanisme au coup par coup, sans anticipation ; - absence de mixité au sein de l'opération ; - suppression des caves, entraînant une saturation des balcons ; - trop forte présence de l'automobile sur l'espace public, liée à l'absence de stationnement en souterrain ; - une absence d'unité dans le choix des couleurs pour la façade (rouge pour cette opération, jaune pour une opération située un peu plus loin) ; - un traitement des balcons peu qualitatif.

3) Rue du Bois Pommier – Les équipements des polarités structurantes

Les groupes scolaires sont vieillissants. Il y a un travail à faire là-dessus.
Le cimetière est très minéral et ses abords également.

4) La Mairie – Une polarité administrative

La Mairie ne constitue pas une polarité, elle « n'a plus lieu d'être à cet endroit ». Elle devrait être déplacée, au Marché par exemple.

Rien ne gravite autour. Les habitants n'ont pas vraiment de s'y rendre, sinon de manière très très ponctuelle.

5) Le Vieux Bourg – Une polarité historique

Le Vieux Bourg est un véritable poumon vert pour la ville, même si cela n'est pas forcément visible depuis l'espace public. Il y a encore de grands jardins, parfois visibles depuis les nombreuses sentes qui irriguent le Vieux Bourg.

La place du Vieux Bourg ne constitue pas une polarité à l'échelle communale. Elle est attractive uniquement pour les habitants du quartier, et encore ! Et pourtant, elle a un potentiel énorme. Elle devrait être un vrai lieu de centralité, de vie de quartier. Mais la discussion avec les bailleurs est compliquée.

Les participants proposent :

- une végétalisation de la place ;
- un mobilier urbain plus qualitatif ;
- l'occupation des cellules vides par des commerces qualitatifs et qui pourraient avoir un rayonnement communal : pop up store, galerie d'exposition, salon de thé,...
- l'implantation d'un marché de producteurs locaux en complément du marché de la Forêt, d'un food truck avec une petite terrasse ;
- des liens à faire avec le théâtre.

6) Le Château – Polarité historique, pôle d'équipements et espace vert d'envergure

Le Château est une vraie centralité, peut-être la seule centralité « pluri-fonctionnelle » de la commune : espace vert, équipements.

Le bar « Les Douves » en face vient compléter cette offre par une touche conviviale. Mais il ne propose pas de restauration et n'est pas ouvert le soir.

La centralité du Château doit être confortée par l'utilisation de bâtiments non exploités : espaces de coworking, location de salles, etc.

7) Place Ferdinand Buisson – Les groupes scolaires, polarités de quartier

La place Ferdinand Buisson présente un important potentiel. Les bâtiments scolaires historiques sont en très mauvais état à l'intérieur et il y a des parcelles mutables, peu qualitatives à proximité immédiate.

Il y a beaucoup d'espaces non bâtis dont la vocation n'est pas définie. Il y a également une présence forte de l'automobile et une problématique de stationnement poids lourds.

Il y a une réflexion à avoir sur ce secteur pour en faire un vrai lieu de rencontre et de convivialité.

Il y a eu un projet d'immeuble en face de l'école, mais qui ne s'est finalement pas fait et heureusement !

La transition avec le tissu pavillonnaire doit être réfléchi.

8) La zone d'activités du Buisson – Une polarité économique, une zone hétérogène en termes de fonctionnalité et de bâti

La partie commerciale de la zone d'activités économiques est fréquentée par les participants, notamment l'Intermarché et le Lidl, ainsi que le boucher et le primeur qui se sont installés à proximité immédiate et qui sont de bonne qualité.

L'autre partie de la zone d'activités économiques est jugée peu qualitative et n'est pas fréquentée par les habitants. Elle est déconnectée de la vie du quartier, voire de la vie communale.

9) Place Henri IV – Les anciennes places, des polarités historiques

Ces places sont héritages de l'ancien découpage parcellaire de la forêt.

La place Henri IV constitue un vrai poumon vert à l'échelle du quartier, avec de beaux sujets. Son rôle dans la régulation climatique est perceptible en ce jour de diagnostic en marchant, où il fait assez chaud. La différence de température ressentie entre la rue Jean Renoir, très minérale, et la place Henri IV est flagrante.

Après avoir connu des problèmes de fréquentation, elle a fait l'objet d'un nouvel aménagement récent.

Attention, néanmoins, à la proximité de certains arbres centenaires par rapport aux habitations.

MORSANG SUR ORGE

Circuit Sud

1 Le Marché de la Forêt - Une polarité en devenir

Un potentiel pour créer une centralité plus structurante à l'échelle de la Ville ? Quelles attentes pour l'évolution de ce secteur ? En termes de commerces, d'équipements, de logements ?

2 Place Aimé et Marie Geoffroy - Une polarité commerciale de quartier

Atouts ? Inconvénients ? Quels usages ? Quel rayonnement ?

3 Rue des Clairs Chênes - Un exemple d'habitat intermédiaire historique

4 Pôle d'équipements - Allée de Beauséjour

Une polarité à l'échelle intercommunale ? De la commune ? Du quartier ? Quelle accessibilité ? Poumon vert ?

5 Place Pierre Mendès France - Les anciennes places, des polarités historiques

6 Avenue Salvador Allende La Poste - Polarité de quartier

7 Rue Cure d'Air - Une opération de logements récents

Quel développement résidentiel à Morsang ?

Les échanges entre les participants sont synthétisés ci-après.

1) Le Marché de la Forêt – Une polarité en devenir

Avis mitigés concernant la fréquentation : « Moi je n'y vais pas. » / « Certains préfèrent venir ici que dans les marchés des communes voisines » / « Moi, je vais à Gabriel Péri quand j'ai besoin de faire des courses. » (du fait de la diversité des commerces : présence d'un chocolatier, par exemple).

Il faudrait que le marché soit ouvert plus de jours dans la semaine, ou qu'il y ait des commerces ouverts quotidiennement.

Maintenir le marché (inquiétude à l'idée qu'il pourrait être remplacé par du logement).

Interrogation concernant le remplissage des stands du marché et la demande de la part de nouveaux commerçants => les élus présents confirment que le marché est effectivement attractif et que tous les stands sont attribués.

Il manque des espaces de jeu dans ce secteur. Si des logements sont créés, il faut prévoir des parcs. Actuellement, les enfants utilisent le parking pour faire du vélo.

L'emplacement du marché est adéquat pour cette fonction commerciale (suffisamment loin d'Intermarché pour éviter la concurrence).

Il faut prévoir du stationnement vélo.

1bis) Avenue des Bruyères, école élémentaire Joliot-Curie

Inquiétude exprimée concernant le nombre de places dans les écoles.

Prévoir des zones réservées aux piétons autour des écoles. Mais un sondage avait été mené auprès des parents d'élèves il y a quelques années et peu d'entre eux étaient prêts à renoncer à la voiture pour les trajets domicile-école.

Ou un dépose-minute pour contourner le problème du stationnement. Mais à l'inverse, cela incite d'autant plus les parents à emmener leurs enfants en voiture et ne rend pas les abords de l'école plus sécurisés.

2) Place Aimé et Marie Geoffroy – Une polarité commerciale de quartier

Il n'y a que des agences immobilières, diversifier les types de commerces. Il faudrait s'inspirer de Brétigny qui fait en sorte d'avoir des commerces variés.

Problème de stationnement autour de cette place. La zone bleue incite les particuliers à aller se garer dans les rues adjacentes.

Rond-point peu aisé pour la circulation. Accès au stationnement central en sens unique peu clair.

Manque de professionnels de santé à Morsang. Il faudrait une maison médicale.

Améliorer la qualité du bâti autour de la place, en s'inspirant des constructions les plus récentes.

Inquiétudes exprimées concernant l'ORT (opération de revitalisation de territoire) sur l'avenue de la Gribelette : limiter la hauteur des nouveaux collectifs (R+3+combles max) en contact avec le tissu pavillonnaire (hauteur décroissant progressivement). Éviter les vues directes dans les jardins voisins.

3) Rue des Clairs Chênes – Un exemple d'habitat intermédiaire historique

Ce type de forme urbaine (maisons accolées) est pas mal et pourrait constituer une densification acceptable pour d'autres secteurs de la commune, mais avec des ensembles moins étendus (se limiter à des groupes de 2 maisons).

Problème de stationnement sur les trottoirs qui obligent les piétons à circuler sur la chaussée, avec des risques pour leur sécurité. Le manque de stationnement adapté ne permet pas non plus d'amener ses déchets au dépôt de verre en voiture (pour les personnes ayant des difficultés à transporter des charges lourdes à pieds).

4) Pôle d'équipements – Allée de Beauséjour

Site très apprécié des jeunes, qui s'y donnent rdv lorsqu'ils sortent. À rénover toutefois :

- Aménager plus de terrains de foot / basket, un city stade...
- Désartificialiser le parking, dont la superficie est nécessaire pour les grands événements mais n'est pas utilisé à saturation le reste du temps
- Embellir

5) Place Pierre Mendès France – Les anciennes places, des polarités historiques

Par manque de temps, le groupe ne s'est pas arrêté à ce point.

6) Avenue Salvador Allende, La Poste – Polarité de quartier

Questionnement sur le fait d'imposer le raccordement souterrain pour l'électricité, les télécommunications... et les câbles aériens existants qui n'ont pas été retirés partout.

La Poste constitue bien un facteur de déplacement pour les habitants, qui pourrait constituer la base d'une centralité pour la commune. Développer d'autres services autour.

Avis partagé concernant le fait de permettre l'implantation de commerces ici (marché assez proche).

7) Rue Cure d'Air – Une opération de logements récents

Certains participants expriment leur incompréhension quant aux choix qui ont conduit à autoriser, dans le PLU actuel, des immeubles dans certains quartiers de la ville et pas d'autres.

Inquiétude vis-à-vis de la densification et volonté de préserver le caractère de « village » de la commune, qui a motivé leur installation ici. Comparaison avec Athis-Mons, également pavillonnaire mais jugée trop dense (problèmes de circulation...).

Autres remarques

Harmoniser les règles concernant les espaces végétalisés protégés et les parcelles voisines (Parc Beauséjour / Route de Corbeil)

Maintenir les îlots de verdure.

Assurer l'accès PMR des logements, des trottoirs...

CONCLUSION

Marie LEBEAU remercie les participants pour leurs contributions. Elle précise que le compte rendu du diagnostic en marchant sera transmis aux participants pour qu'ils puissent le compléter, avant la mise en ligne de celui-ci sur le site de la Ville.

Elle rappelle également le calendrier de la révision du PLU et indique que des ateliers participatifs auront lieu lors de la 2^{ème} phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'automne 2022.