

Les éditions Paris Sud Aménagement

En collaboration avec l'Atelier Marion Talagrand

TRANSFORMER

LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE MORANGIS ET SAVIGNY-SUR-ORGE

Pour le Territoire 12 Grand-Orly Seine Bièvre
de la Métropole du Grand Paris

2015 / 2016
Étude pré-opérationnelle

Paris Sud Aménagement

85 avenue Raymond Aron , 91300 MASSY

www.paris-sud-amenagement.fr

Willem PAUWELS, Directeur

Renaud BÉNÉDYCZAK, Responsable de Projet

Valentine RIBÉREAU-GAYON, Chargée d'opérations

Atelier Marion Talagrand – Projets urbains, paysagers et de territoire

103 rue Raymond Losserand , 75014 PARIS

www.a-mt.fr

Marion TALAGRAND, Fondatrice et gérante

Anne-Claire TESSIER, Chef de projet

07 **Avant-propos**

Une urgence à agir

11 **Diagnostic**

Au sein d'une territoire en pleine mutation, une zone d'activités qui s'essouffle

Carte d'identité économique de la ZAE

Inscription territoriale et urbaine de la ZAE

25 **Enjeux**

Au croisement des problématiques économiques, urbaines et foncières

Favoriser l'attractivité économique

S'insérer dans un tissu habité et paysager

29 **Stratégie de renouvellement**

De la zone d'activités au parc actif

Deux esquisses d'aménagement contrastées

Plan-Guide

Déclinaisons territoriales du Plan-Guide : 5 secteurs de projets

51 **Mise en oeuvre opérationnelle**

Premières faisabilités techniques

Programmation et premier chiffrage du Plan-Guide

Montages financiers

Gouvernance



AVANT-PROPOS

UNE URGENCE A AGIR

UNE SITUATION DÉGRADÉE

Une zone d'activités vieillissante

UN CONTEXTE PROPICE À L'ACTION

Une requalification des espaces publics en cours

Une construction métropolitaine favorable aux réflexions de positionnement économique

UNE SITUATION DEGRADÉE

Une zone d'activités vieillissante

La zone d'activités économiques (ZAE) de Morangis - Savigny-sur-Orge constitue une polarité économique ancrée au sud de la plateforme d'Orly. À cheval sur les deux communes, s'étendant sur plus de 110 ha, elle rassemble près de 235 entreprises et 3 200 emplois.

Toutefois, ce petit poumon économique nord essonnien est aujourd'hui fragilisé. Multiplication des friches, départ d'entreprises, occupations illicites, bâti vieillissant, turn-over... L'appauvrissement de la zone est préoccupante. Afin d'éviter que cette zone ne tombe définitivement en désuétude, il est impératif d'agir. Si rien n'est fait dans les prochaines années, les terrains en friche continueront à se multiplier, à l'image des anciens locaux de Banque Populaire, innocupés depuis près de 10 ans.. La zone d'activités continuera alors son cycle de déqualification, avec des départs progressifs d'entreprises, non remplacées, constituant petit à petit une zone de "non-lieu" d'une centaine d'hectares dans la ville.

Aujourd'hui, la zone ne peut plus se contenter de ses avantages structurels : proximité avec la capitale et bonne desserte routière.

Le contexte ayant guidé l'aménagement de cette zone il y a plus de 50 ans, a radicalement changé, que ce soit en termes d'attentes, de standards des entreprises, d'infrastructures, de formes urbaines, etc ... Cette zone d'activités doit impérativement se réinventer et se moderniser pour mieux s'insérer dans le tissu urbain constitué, garder les entreprises présentes et en attirer de nouvelles. Comme pour les quartier d'habitat, les espaces dédiés à l'activité économique nécessitent une maîtrise qualitative.



UN CONTEXTE PROPICE À L'ACTION

Une requalification des espaces publics en cours

Les pouvoirs publics locaux, conscients de cette obsolescence progressive de la zone d'activités, ont engagé un programme ambitieux de requalification des espaces publics.

Cette requalification des espaces publics doit s'adosser à une stratégie économique globale et à un projet urbain de long terme afin de porter pleinement ses fruits. Sinon, ces investissements publics importants risquent de se limiter à un embellissement « cosmétique » de la zone et de ne pas contribuer à sa transformation en profondeur.



Requalification des espaces publics Av. de Lesseps, Aout 2015

MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE : UNE APPROCHE TRANSVERSALE

- Croisement des thématiques : développement économique, aménagement urbain, gouvernance, animation/ communication, volet juridique, montage financier.
- Et des sources d'informations : analyse sensible du site, données quantitatives, analyse documentaire et réglementaire (SDRIF, PEB, PLU...), entretiens acteurs : entreprises, élus, acteurs économiques (CCI, AEE, APAM 91, promoteurs, brokers...).

Une construction métropolitaine favorable aux réflexions

Un dernier élément de contexte: Morangis et Savigny vivent actuellement un moment particulier de reconfiguration institutionnelle et territoriale. Les deux villes, ainsi que l'ensemble des communes de la CALPE, rejoignent l'établissement public territorial n°12 (Grand Orly - Val de Bièvre - Seine Amont) et vont ainsi faire partie de l'aventure Grand Paris. Une occasion unique pour Morangis et Savigny de s'interroger sur leurs identités et leurs avenir. Comment ces deux villes souhaitent-elles se positionner dans le Grand Paris? Une polarité économique? Un laboratoire pour l'agriculture périurbaine? Un territoire de développement résidentiel? Au delà des questions de positionnement et de visibilité, faire partie de l'écosystème Orly en se rapprochant des communes du Val-de-Marne, c'est une chance à saisir en matière de synergies économiques (développement lié à la plate-forme aéroportuaire, MIN de Rungis, nombreux projets d'aménagement et de transports structurants programmés comme les lignes 14 et 18 du Grand Paris Express).

Le pôle d'Orly, dans lequel la zone d'activités de Morangis-Savigny s'inscrit, s'est longtemps défini comme un territoire "servant" de la capitale, autour des activités aéroportuaires et agroalimentaires, il revendique aujourd'hui une place entière à l'échelle métropolitaine. C'est le moment où jamais pour la zone d'activités de Morangis-Savigny de prendre un nouvel envol.

★ *C'est dans ce contexte particulier que la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (CALPE) a missionné, en septembre 2015, 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.*

DIAGNOSTIC

AU SEIN D'UN TERRITOIRE EN PLEINE MUTATION, UNE ZONE QUI S'ESSOUFFLE

CARTE D'IDENTITÉ ÉCONOMIQUE DE LA ZONE

Caractéristiques générales

Malgré un potentiel indéniable...

... Une zone d'activités qui s'essouffle

INSCRIPTION TERRITORIALE ET URBAINE DE LA ZONE

Trames agricole et paysagère

Accessibilité et transports

Imbrication et structure urbaine

Il convient de commencer par un diagnostic pour avoir une photographie précise de la zone. Cette analyse de l'existant porte sur la structure économique (secteurs d'activités, types d'entreprises, emplois, marché immobilier) et urbaine (socle territorial, morphologie urbaine, fonctionnement urbain, transports...) en alternant les cadrages : de la grande échelle (pôle d'Orly, plateau de Longboyau) à un périmètre resserré (secteur urbain de Morangis et Savigny, zone d'activités en elle-même). Ce diagnostic met en exergue les points forts et points faibles de la zone d'activités afin de discerner les atouts à valoriser et les dysfonctionnements à gérer.

UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE



Porte d'entrée sud du Grand Paris (à 18km de Paris)

Pièce du GRAND ORLY

À proximité d'axes structurants : A6, N7

Insérée dans un tissu urbain – Au cœur de Morangis (services et bassin de salariés) et au Nord de Savigny

UNE POLARITÉ ÉCONOMIQUE



235 ENTREPRISES



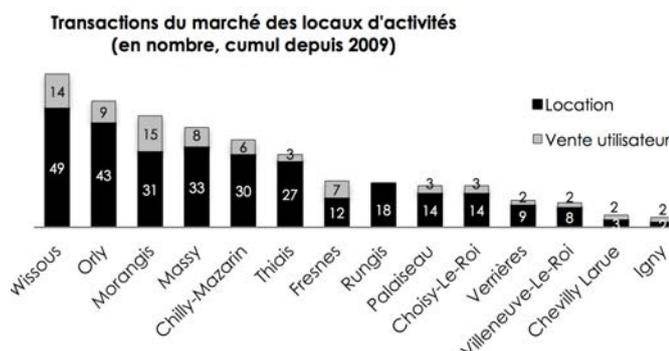
3 200 EMPLOIS



Plus de 110 HECTARES

3^{ème} plus grande zone du département après Courtaboeuf et La-Vigne-aux-Loups

UN MARCHÉ IMMOBILIER ACTIF



Locations et ventes de locaux d'activités - Secteur d'Orly BNP Real Estate et CBRE

NOMBREUSES TRANSACTIONS

Environ 50 transactions (locations et ventes) sur Morangis en locaux d'activités en 6 ans

A double tranchant :

- > Signe d'un marché qui attire,
- > Mais aussi d'un turn-over élevé

PRIX IMMOBILIERS ET UNE FISCALITÉ ATTRACTIFS



70 €/ m² EN LOCATIF (2010-2015), ancien

510 €/ m² A L'ACHAT (2010-2015), ancien

TAXE FONCIÈRE une des plus basses du Sud francilien

> Taux communal TFPB à Morangis (2015) : 8,89% et TFPNB : 31,61%

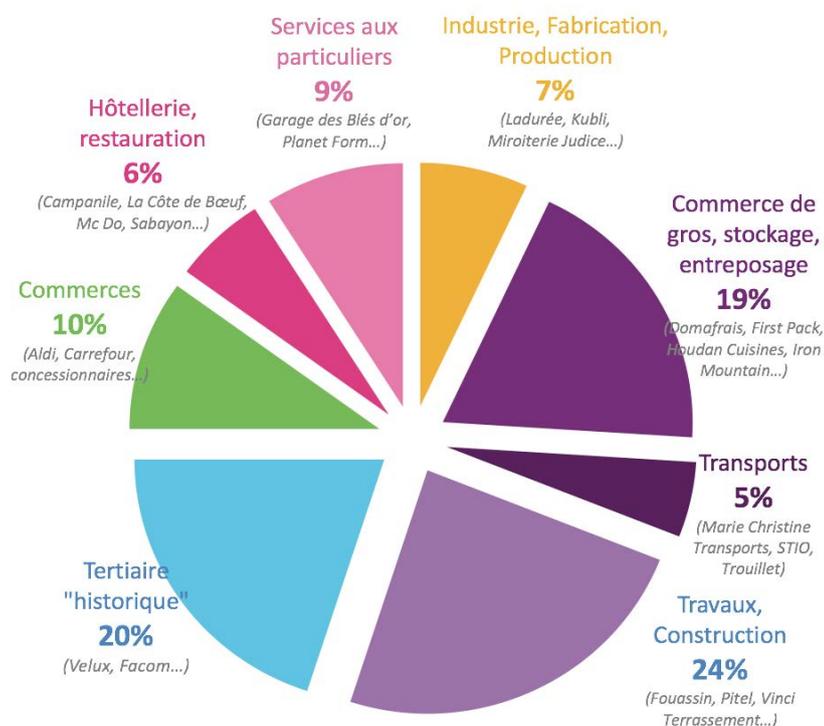
UNE DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN LACUNAIRE



Absence d'infrastructures de transports ferrées

3 lignes de bus seulement desservant la zone

UNE ZONE GÉNÉRALISTE



Répartition des entreprises de la zone par secteurs d'activités (Données INSEE et CALPE)

GRANDE VARIÉTÉ TYPOLOGIQUE de locaux d'activités : entrepôts, bureaux, industries, ateliers...

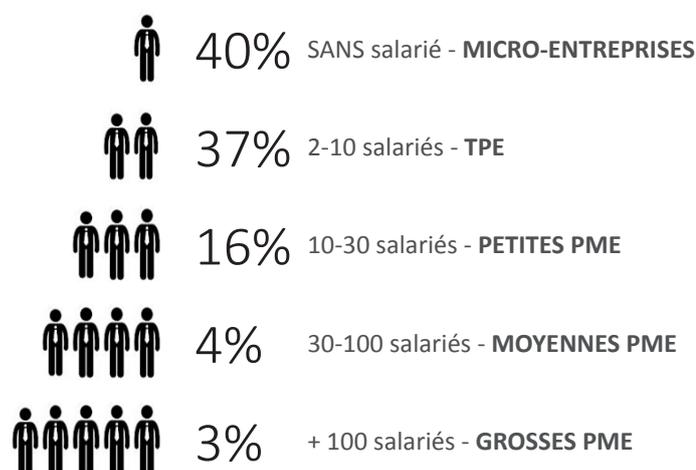
Près de 25% d'entreprises de stockage/ transports : beaucoup d'entrepôts sur la zone (situés au nord et au coeur de la ZAE)

Près de 25% d'entreprises de travaux/ artisanat : groupes nationaux et petits artisans (principalement dans le sud de la ZAE)

Environ 7% d'entreprises de restauration/ hôtellerie : ZAE bien dotée en services en raison de son insertion urbaine

20% d'entreprises tertiaire : plus de bureaux que pressenti, dû à des implantations anciennes

PRINCIPALEMENT DES PME



8 ENTREPRISES DE +150 SALARIÉS

177 ENTREPRISES DE -10 SALARIÉS (soit 75% des entreprises de la zone)

La zone d'activités comprend un tissu important de PME/ PMI actives, implantées pour certaines depuis des dizaines d'années. Mais, elles occupent souvent un bâti dégradé et laissent place à des friches lors de leurs départs.

AU SEIN D'UN TERRITOIRE ÉCONOMIQUE EN MOUVEMENT : PÔLE D'ORLY

À seulement 18 km de Paris, à l'interface entre la première et la deuxième couronne et à proximité immédiate de l'aéroport d'Orly (5 km), la zone d'activités de Morangis - Savigny possède une situation géographique stratégique.

Plus que l'utilisation directe du deuxième aéroport français par les acteurs économiques de la zone, c'est le fait d'appartenir à une dynamique territoriale et économique importante qui motive les entreprises à s'implanter. En effet, le territoire du Grand Orly est un territoire de développement économique (carrefour d'échanges, polarité commerciale (Belle Epine, Thiais Village) pôle d'affaires (Silic, Massy...) d'activités industrielles, et logistiques (MIN de Rungis, Senia, Sogaris...) en pleine mutation, qui va prochainement accueillir de nombreux projets structurants :

> Lignes 14 (Saint-Denis/ Orly) et 18 (Versailles/ Orly), avec une évolution probable du site de maintenance et de remisage (SMR) de la ligne 18 à Morangis en station voyageurs,

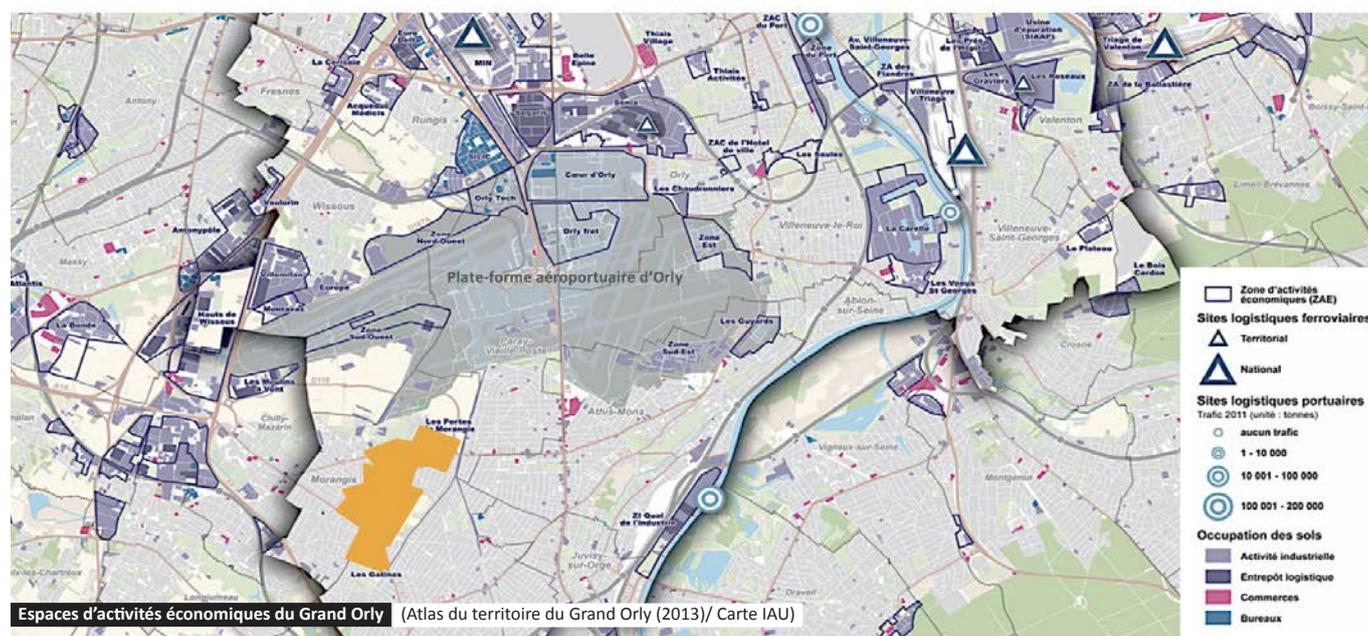
> Et la transformation en cours de la plate-forme aéroportuaire d'Orly en un pôle tertiaire d'envergure régionale, en y développant des bureaux, des infrastructures de transports, des services et des

commerces. Son ambition est de s'inscrire en complémentarité de pôles établis comme La Défense ou plus récemment la Plaine Saint-Denis. Le projet Cœur d'Orly est à ce titre le lieu vitrine du renouveau du pôle.

Le Pôle d'Orly, lieu d'implantation d'ores et déjà choisi par de grands aménageurs et promoteurs, va connaître, dans les prochaines années une dynamique d'investissement croissante des acteurs immobiliers.

QUELQUES ENTREPRISES PHARES

La zone d'activités comprend une dizaine d'entreprises « phares » de plus de 150 salariés (Sleever, Facom, Velux, Merkhofers, Ladurée, Fouassin, Edipost, Sarmates,), dont certains grands noms industriels. Exception faite de Ladurée, qui s'est installée sur la zone d'activités il y a 5 ans (locataire), les autres sont des implantations « historiques » du site.



LARGE SPECTRE DE SECTEURS D'ACTIVITÉS REPRÉSENTÉS

La zone accueille des activités très hétérogènes du fait de son historique et de sa configuration : industrie, commerce de gros, transports, BTP, commerces et même activités tertiaires. Aucune filière thématique ne se détache sur la zone. Quelques embryons de filières peuvent tout au plus être imaginés : agro-alimentaire (Ladurée, Kubli, Domafrais...), emballages (Sleevever, CPR...). Mais à l'heure actuelle, aucune collaboration étroite entre entreprises d'un même secteur n'existe sur la zone. Cette diversité des secteurs d'activités présents et cette absence de spécialisation sont des atouts pour la zone à plusieurs égards :

> Cela renforce la capacité de résistance du pôle aux aléas conjoncturels mais aussi sa faculté d'adaptation aux évolutions (possibilité de surmonter les mutations de l'économie en compensant les secteurs en difficulté par ceux en développement).

> Cela constitue un vivier d'emplois locaux diversifiés, permettant aux populations actives résidentes d'accéder à une vaste palette de métiers.

> Enfin, cela fait de Morangis un parc hybride, intermédiaire entre des parcs tertiaires (Silic, Atlantis, Cœur d'Orly à venir) et logistiques (Sogaris, SENIA) et pouvant donc jouer la complémentarité. Elle n'est toutefois pas la seule zone d'activités généraliste du secteur. La Vigne-aux-Loups, La Bonde ou Courtabœuf, situées, elles aussi, entre l'A86 et la Francilienne, sont dans la même dynamique et constituent donc des zones d'activités potentiellement concurrentes.



FACOM 6/9 rue Gustave Eiffel



VELUX 1 rue Paul Cézanne

UNE ZONE EN PERTE DE VITESSE

La zone semble entrée dans une spirale de « déqualification rampante », où les entreprises dynamiques qui partent (BICS, les industries Facom...) ne sont pas toujours remplacées. Le taux de vacance sur la zone atteint ainsi près de 10%. Et lorsque les départs sont remplacés, c'est par des entreprises moins exigeantes en matière de locaux d'activités, d'image, moins dynamiques et moins pourvoyeuses d'emplois. La zone est alors entraînée dans un cercle vicieux, puisque l'image qui se dégrade tend à repousser certains types d'entreprises dont les critères d'implantations seraient pourtant satisfaits par la ZAE.

La zone d'activités ne présente pas d'offre immobilière neuve et qualitative. Dans son bâti vieillissant, elle tend à attirer ces dernières années de plus en plus de petite logistique (commerces de gros, stockage, transports), génératrices de nuisances, fortement consommatrices d'espaces et souvent faiblement pourvoyeuses d'emplois. La zone d'activités se situe actuellement à 30 emplois/ha, c'est évidemment plus faible qu'en zone tertiaire (ex: Parc Siliac = 285 emplois/ha) mais aussi en-dessous des niveaux présentés par des zones logistiques (ex: Le Sénia = 42 emplois/ha, SOGARIS = 34 emplois/ha, MIN Rungis = 52 emplois/ha)... Tous ces signaux (départ d'entreprises non remplacées, vacance, obsolescence du bâti, faible ratio emplois/ha) font craindre une rupture brutale du modèle de la zone d'activités à moyen terme. Le risque de devenir une zone « low cost » attirant les entreprises les moins qualitatives et faisant l'objet de squats sur les terrains vacants est de plus en plus prégnant.

UN TURN OVER INQUIÉTANT

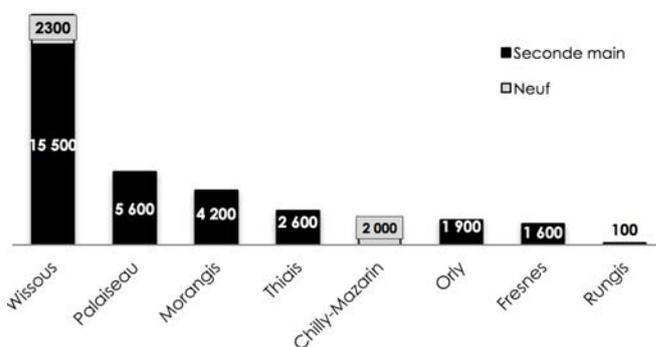
La zone d'activités a du mal à fixer les entreprises. Un quart seulement des établissements de la zone y sont depuis plus de 7 ans (CALPE). Le nombre important de transactions immobilières sur la zone (une cinquantaine de transactions depuis 2009) atteste également de mouvements d'entreprises fréquents (implantations, créations, liquidations, départs) et d'un turn-over important.



UNE OFFRE PRESQUE EXCLUSIVEMENT DE SECONDE MAIN

Seule offre immobilière neuve de la zone, qui connaît toutefois des difficultés de commercialisation :

- Produit peu adapté au marché morangissois : petites cellules (5 061 m² divisibles à 284 m²), loyers élevés (100 €/m²)
- Positionnement ambigu de l'av. C. De Gaulle : semi-commercial, opérations de logements à proximité



Marché des locaux d'activités Orly (2015) Données BNP Real Estate

TRANSACTIONS DES LOCAUX D'ACTIVITÉS (EN VOLUME) DU SECTEUR D'ORLY EN 2015

Seules offres neuves en 2015 à l'échelle d'Orly : Wissous et Chilly.
A venir : Massy Europe

DIAGNOSTIC : CARTE D'IDENTITÉ ÉCONOMIQUE ... UNE ZONE D'ACTIVITÉS QUI S'ESSOUFFLE

Il y a un double problème de visibilité : entre les acteurs de la zone qui ne se connaissent pas (entreprises ignorant les autres entreprises du site, peu adhésions à l'association d'entreprises du site) et auprès des partenaires extérieurs, qui à des échelles différentes, s'intéressent à son développement (CCI, département, région, acteurs de l'immobilier, etc.).

UNE ANIMATION ÉCONOMIQUE LACUNAIRE

Une gouvernance active peine à se mettre en place sur la zone. Un club d'entreprises s'est créé en 2012 : APAM 91. Mais, trop peu d'entreprises y ont adhéré. Pourtant une telle structure est indispensable pour une zone d'activités. Elle crée des synergies et des solidarités entre entreprises (mutualisations, collaborations) et permet de mieux gérer le site en instaurant une relation directe avec les pouvoirs publics locaux. Il est en effet crucial pour les autorités locales d'avoir un interlocuteur relais identifié et représentatif pour dialoguer au mieux avec les entrepreneurs. D'autant plus que tout processus de requalification et redynamisation d'un site d'activités économiques ne peut pas se faire sans l'adhésion des acteurs privés implantés.

UN MANQUE DE NOTORIÉTÉ

L'identité du territoire peine encore à s'affirmer et la zone d'activités n'est pas toujours bien identifiée par les professionnels. Il manque une vision collective à la zone d'activités. Ses atouts ne sont pas mis en avant sur Internet et dans les brochures économiques institutionnelles sud franciliennes. Ce manque de communication et d'aide à l'implantation est, par exemple, fortement dommageable pour la pépinière d'entreprises, « La Morangeraie ». Totalement enclavée dans la zone d'activités, elle a du mal à se faire connaître et à se remplir, alors même qu'elle propose des petits bureaux modernes et un accompagnement adapté aux petites entreprises.



DÉPARTS D'ENTREPRISES NON REMPLACÉES

> BICS, anciens locaux de la Banque Populaire, vacants depuis près de 10 ans



MANQUE DE NOTORIÉTÉ DE LA ZAE

> « La Morangeraie », pépinière de la CCI Essonne, peinant à se remplir à cause de ce manque criant de visibilité

« On doit être en co-gestion (avec les entreprises) sur cette zone d'activités »

Pascal Noury, Maire de Morangis

DES TERRES AGRICOLES À PROTÉGER ET À VALORISER

La zone est bordée de terres agricoles, sur ses flancs Nord et Est :

> 44 ha au nord de la zone d'activités, dans le prolongement du plateau agricole d'Orly, longeant l'aqueduc de la Vanne « Frange Nord »,

> Et 15 ha à l'est de la zone, ensemble renommé « Les Blés d'Or ».

Ces terres agricoles morangisaises sont une des composantes du système agricole d'Orly, fait de deux grandes entités agricoles autour de l'aéroport :

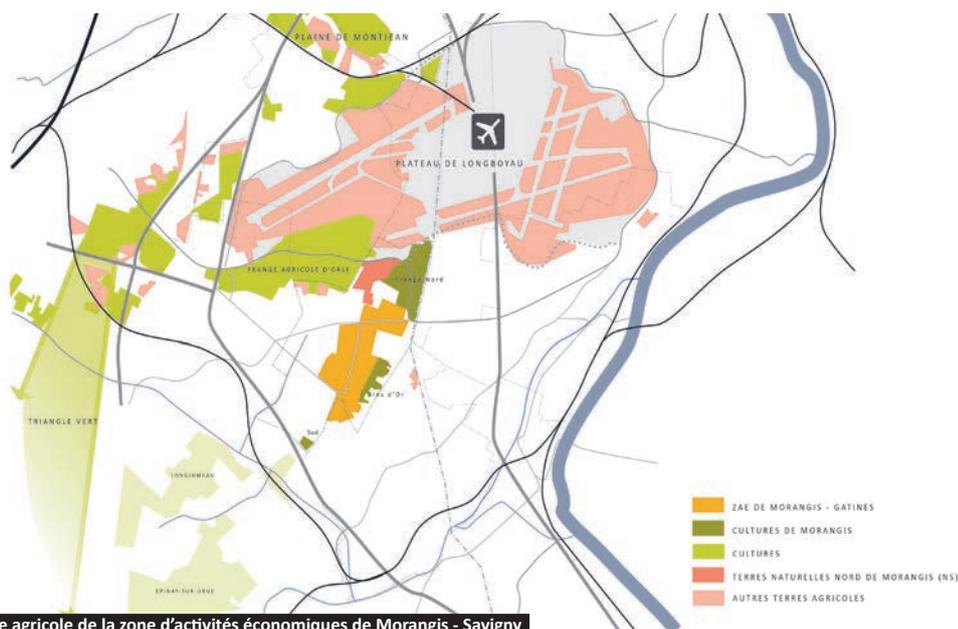
> La « Plaine de Montjean » (Wissous/ Rungis/ Fresnes) au nord (200 ha de terres agricoles et horticoles à l'articulation du MIN et du parc d'activités SILIC),

> Et la « Frange agricole d'Orly » (Chilly-Mazarin/ Wissous/ Morangis) au sud (250 ha de terres maraichères, discontinues scindées par le golf et les jardins familiaux de Morangis). Les terres agricoles lisières de la zone d'activités appartiennent à cet ensemble.

Ces deux grandes entités agricoles autour de la plate-forme aéroportuaire sont confrontées aux mêmes défis : volonté de maintien d'une agriculture locale, de paysages ouverts et une imbrication

de ces terres au cœur des projets urbains. La plaine de Montjean a choisi d'y répondre par un projet d'éco-parc partagé (agriculture et logements) devant faire muter l'agriculture céréalière en maraichage de proximité (EPA Orsa). La « Frange agricole d'Orly » (Chilly/ Wissous/ Morangis) doit également se positionner. D'autant plus que, l'agriculture céréalière s'y éteint peu à peu en raison des contraintes grandissantes liées au contexte urbanisé (pression foncière, dessertes agricoles coupées par la RD118). L'enjeu est de taille : préserver une activité agricole viable tout en l'articulant harmonieusement avec l'urbain, zone d'activités comprise.

★ **Un véritable projet « agro-économique » peut être imaginé pour la zone d'activités de Morangis-Savigny afin que des relations qualitatives puissent être renouées entre les milieux agricoles et urbains (évolution vers une agriculture diversifiée et de proximité, création de lisières jouant un rôle de transition et de valorisation réciproque, etc.).**



DES CONTINUITÉS PAYSAGÈRES À TISSER ET DES PERSPECTIVES À RÉVÉLER

L'ensemble du site d'Orly, situé sur le plateau de Longboyau, a été sculpté par les cours d'eau : vallées de la Seine, de la Bièvre et de l'Yvette, offrant au territoire des caractéristiques paysagères et naturelles singulières. La présence de nombreux espaces ouverts constitués de terres agricoles, de forêts, de parcs urbains contribue également à la qualité paysagère du territoire.

Toutefois, Morangis et la zone d'activités apparaissent aujourd'hui relativement déconnectés de ces continuités naturelles. La trame verte se fait très discrète. Et les espaces ouverts sont peu visibles et mis en valeur. Ils constituent pourtant des espaces de respiration et de détente potentiels pour les salariés et les habitants.

L'enjeu est de reconnecter ces différentes pièces paysagères, dans le prolongement des démarches territoriales déjà engagées (Trames verte et bleue du Val-de-Marne, Schéma des paysages de l'Essonne, Guide pour la valorisation des paysages et du cadre de vie du pôle d'Orly). Au sein de la zone d'activités des continuités paysagères pourraient être tissées autour de certains axes pour imbriquer pleinement la trame verte à la trame urbaine et révéler la topographie :

> Rue Gustave Eiffel en « axe des parcs », pour introduire espaces verts et circulations douces au sein des tissus bâtis,

> Avenue Blaise Pascal en « axe des coteaux », pour mettre en scène des ouvertures visuelles en aménageant des points de vue sur les vallées.

Des espaces de promenades et des parcs urbains peuvent également être imaginés sur la zone d'activités (Blés d'or, golf de la ZAC des Gâtines...). Morangis apparaît en effet relativement carencé en espaces verts à l'heure actuelle.



Trame paysagère de la zone d'activités économiques de Morangis - Savigny

UNE DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN MÉDIOCRE

Si le Grand Orly est bien desservi en transports en commun (TC) existants et à venir (TGV Massy, M14 et 18 GPE (2014), renforcement des cadences RER C et D (2019), T7 sur la RN7 (2021), offre TCSP complémentaire (TTME 2019 et TCSP sur le contournement Sud), la zone d'activités est mal irriguée.

Morangis ne bénéficie d'aucune infrastructure ferrée. Le réseau de bus (399, 492, 292, navette Gravigny) est peu attractif : cadencement faible, éloignement des gares RER et contraintes de la circulation générale. Les temps de trajets sont fortement dissuasifs (Massy à 40 min, Juvisy à 35 min, Savigny à 20 min). C'est pourquoi, l'accès à la zone d'activités se fait aujourd'hui principalement par l'automobile (plus de 70% de part modale voiture pour les actifs morangissois (2009)/ contre 50% pour les actifs résidents du Grand Orly). La mauvaise desserte en TC de la zone d'activités (en quantité et en qualité) a été signalée à de nombreuses reprises par les pouvoirs publics locaux et les dirigeants d'entreprises. Elle n'est aujourd'hui pas à la hauteur de la densité humaine du site (lieu de vie et lieu de travail). Il y a une forte attente d'amélioration de la part des acteurs du territoire. La CALPE demande au STIF la création d'une liaison bus T7/ Gravigny via la zone d'activités.

LE SMR, UNE HYPOTHÈSE CLÉ POUR LA TRANSFORMATION DU SECTEUR

Morangis va accueillir un site de maintenance et de remisage (SMR) du Grand Paris Express. Ces ateliers techniques, situés au nord de la déviation de la D118, pourraient un jour devenir une véritable station avec un pôle de correspondances vers le sud du département. L'implantation du métro constituerait alors un atout majeur pour les entreprises et les habitants. Pour la zone d'activités, une telle qualité de desserte se traduirait par un regain considérable d'attractivité et une diversification des activités économiques.



UNE ZONE ENVELOPPÉE DANS UN TISSU PAVILLONNAIRE

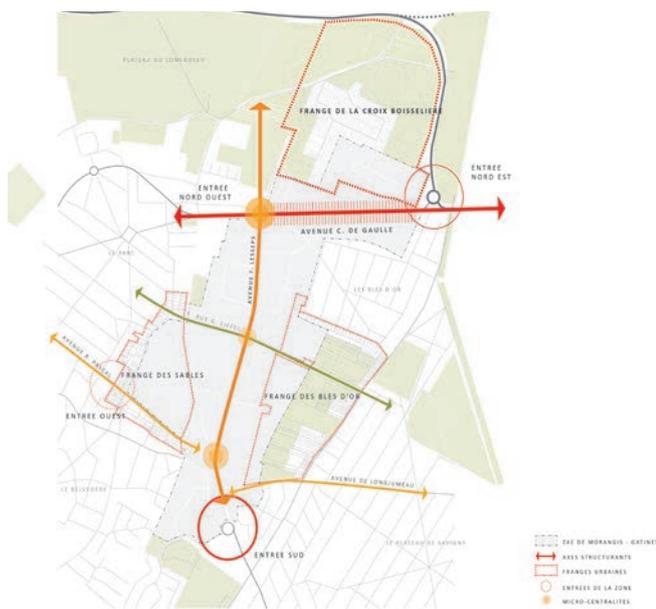
Habituellement, les zones d'activités sont plutôt situées à l'écart des villes, en milieu périurbain, à proximité des infrastructures routières. Celle de Morangis-Savigny présente la singularité d'être littéralement encerclée d'habitat pavillonnaire à l'ouest comme à l'est.

Une zone vécue comme « sécurisée »

Cet environnement urbain (présence de pavillons calmes et du commissariat de Savigny) fait que la zone d'activités est vécue comme une zone « sûre » et « sécurisée », avec une faible proportion d'actes de vandalisme.

Un environnement urbain équipé et animé

Cette insertion urbaine forte de la zone d'activités, en plein cœur du territoire communal, lui permet d'être mieux dotée en aménités que la plupart des autres zones d'activités avec des commerces, des restaurants et des hôtels jalonnant la zone, des équipements communaux à la périphérie de la zone d'activités et une offre de loisirs aux extrémités nord et sud (golfs, stade, jardins). La requalification devra chercher à s'appuyer sur ces germes d'animation urbaine.



Une zone d'activités dans un tissu urbain constitué

Un axe des centres-villes à valoriser: av. c. de Gaulle (D118)

La zone d'activités est traversée au nord par l'avenue C. De Gaulle (D118). Cette départementale se prolonge dans les villes voisines, reliant plusieurs polarités urbaines (centre-ville de Morangis, quartier Noyer-Renard d'Athis-Mons...). Aujourd'hui, la zone d'activités constitue une rupture dans ce maillage de micro-centralités urbaines et l'av. De Gaulle peine à trouver une identité (patchwork de tissus urbains : activités, logements, commerces...).



Proximité immédiate de la ZAE (à gauche) et des pavillons Av. des Iris Aout 2015



Un axe structurant en quête d'identité Av. de Gaulle Aout 2015

DE NOMBREUX DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS À TRAITER

La zone d'activités présente des problèmes de gestion, autant de signaux de déqualification rampante du site : squats, stationnements sauvages de poids-lourds, dégradations de chaussées, ordures...

Des problèmes de gestion

Malgré son environnement urbain immédiat, la zone d'activités reste aujourd'hui un espace à part dans la ville. La zone d'activités est peu connectée au tissu pavillonnaire. Le système viaire a un fonctionnement introverti avec de nombreuses rues en impasse greffées sur l'axe central de Lesseps et un nombre limité de connections. Des continuités urbaines doivent donc être créées tout en préservant le fonctionnement sécurisé de la zone. Le manque d'ouverture du bâti sur la ville est également criant, avec des bâtiments non adressés sur rue et de nombreuses implantations de locaux d'activités en fond de parcelles.

Des terrains vacants et des friches

Le site comprend des locaux vieillissants et plusieurs friches et bâtiments vacants. La vacance la plus problématique et emblématique de la zone est celle de BICS, les anciens locaux de Banque Po-

pulaire : 2,5 ha au milieu de la zone d'activités en friche depuis près de 10 ans. Ces vides dans la zone d'activités tendent à montrer que l'enveloppe actuelle de la zone d'activités est peut-être trop lâche. Il convient de repenser cette enveloppe en résorbant les friches. L'objectif est de gagner en qualité urbaine par une densification, une optimisation et une mixité progressive du site.



ENJEUX

AU CROISEMENT DES PROBLÉMATIQUES ÉCONOMIQUES, URBAINES ET FONCIÈRES

FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

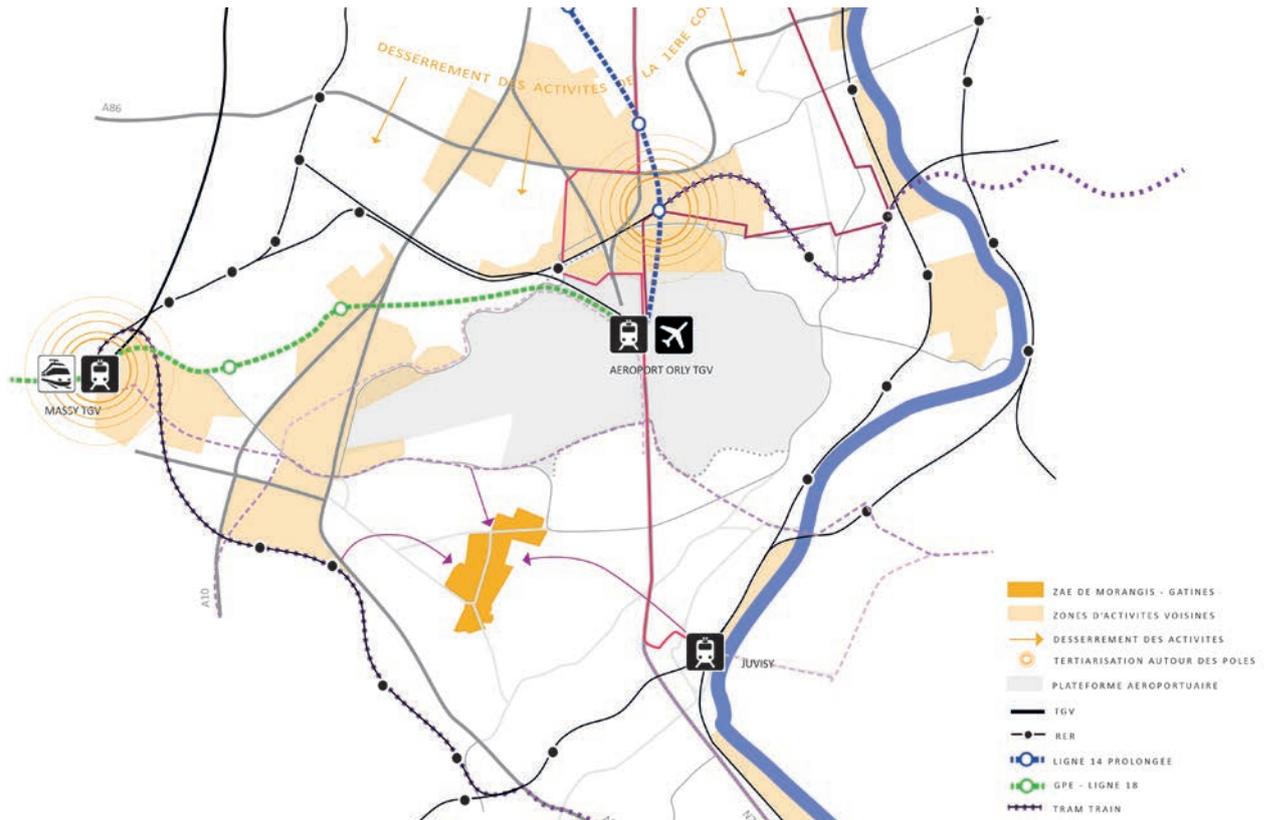
- Positionnement économique pertinent
- Accessibilité accrue
- Services renforcés
- Image revalorisée

S'INSCRIRE DANS UN TISSU URBAIN ET PAYSAGER

- Cohésion urbaine
- Cadre de vie agréable
- Fonctionnement urbain optimal
- Dialogue avec le paysage

FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Par la mise en place d'une stratégie économique volontariste capitalisant sur les avantages du territoire et jugulant le déclassement de la zone d'activités :



POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE PERTINENT

- Trouver des complémentarités avec les pôles environnants
- Maintenir un tissu généraliste sur la zone d'activités
- Proposer une nouvelle offre immobilière pour une montée en gamme progressive

ACCESSIBILITÉ ACCRUE

- Optimiser la connexion au réseau routier magistral
- Renforcer la desserte en TC pour faciliter l'accès au territoire autrement qu'en voiture

SERVICES RENFORCÉS

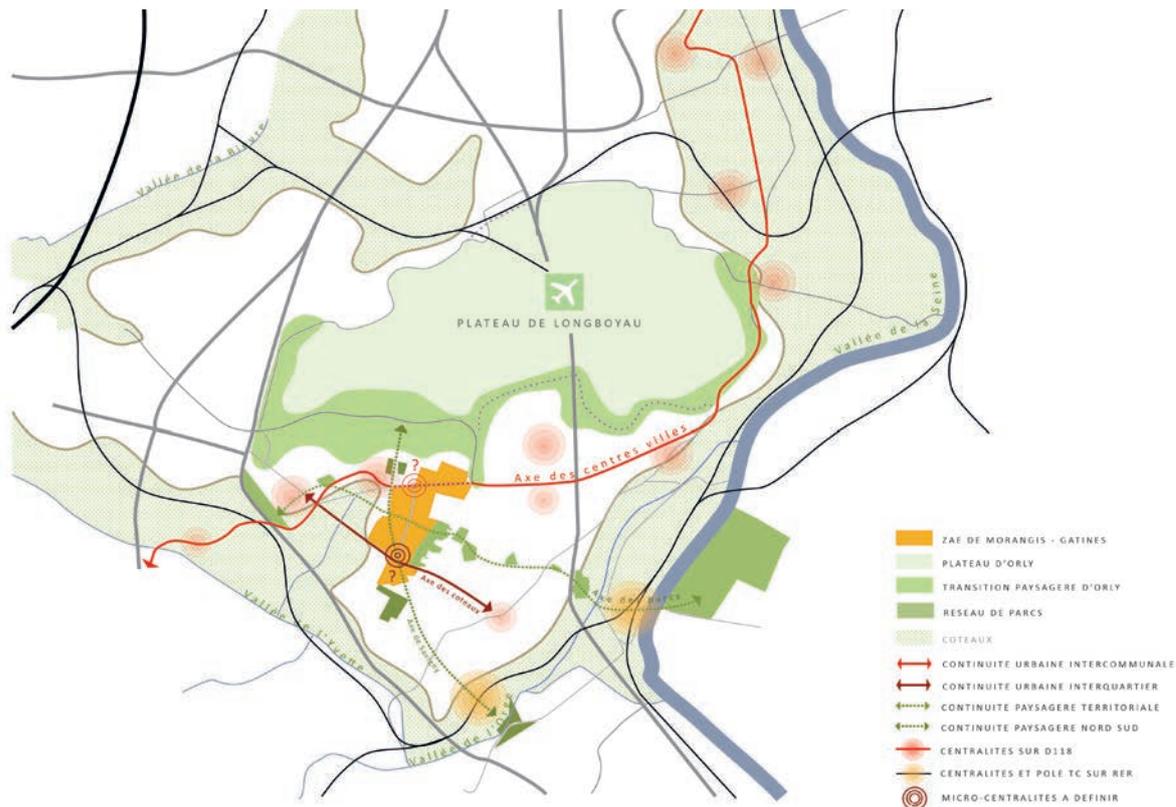
- Implanter des services aux entreprises et salariés
- Mutualiser (RIE, PdIE, déchets, parkings...)

IMAGE REVALORISÉE

- Réinvestir les terrains en friche et les bâtiments désaffectés
- Optimiser sa visibilité
- Communiquer
- Concevoir des aménagements urbains et paysagers qualitatifs (voiries, gestion du stationnement, amélioration du paysagement, harmonisation de la signalétique)

S'INSCRIRE DANS UN TISSU URBAIN ET PAYSAGER

Pour la mise en place d'une stratégie urbaine accompagnant ce redéploiement économique, en termes de requalification des espaces, d'accessibilité et d'équilibre habitat/ emploi :



COHÉSION URBAINE

- Promouvoir des continuités urbaines
- Mieux relier la ville à la ZAE pour rendre solidaires les différentes pièces urbaines

CADRE DE VIE AGRÉABLE

- Concevoir des lieux de vie et d'échanges professionnels
- Conforter les commerces et services présents
- Promouvoir une mixité fonctionnelle
- Créer des ambiances urbaines et paysagères qualitatives

FONCTIONNEMENT URBAIN OPTIMAL

- Passer du réseau routier à une trame urbaine adaptée aux activités économiques
- Gérer les transitions activités/ pavillons et limiter les conflits d'usages

DIALOGUE AVEC LE PAYSAGE

- S'ouvrir sur le paysage
- Tisser une trame verte
- S'inscrire dans le socle géographique

STRATEGIE DE RENOUVELLEMENT

DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU PARC ACTIF

DEUX ESQUISSES D'AMÉNAGEMENT CONTRASTÉS

PLAN-GUIDE

Devenir un quartier « à part entière » et non plus une zone « à part »
La mutation dans le temps

DÉCLINAISONS TERRITORIALES DU PLAN-GUIDE

Le cœur industriel et logistique au croisement de l'avenue de Lesseps et de la rue Eiffel
Boulevard urbain mixte sur l'avenue De Gaulle
Quartier artisanal de la ZAC des Gâtines à Savigny
Lisière agricole des « Blés d'or »
Lisière animée et habitée des « Sables »

STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT: DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU PARC ACTIF DEUX ESQUISSES D'AMÉNAGEMENT CONTRASTÉES

La mise en place d'une stratégie spatialisée sous la forme d'un « Plan Guide » est le résultat d'une démarche de projet qui a consisté en l'élaboration préalable de scénarios puis a été approfondie sous forme de « zooms de secteur ».

POURQUOI DEUX ESQUISSES ?

Deux esquisses d'aménagement contrastées ont été imaginées pour bousculer le regard, susciter le débat et ouvrir le champ des possibles. Ces deux esquisses ont en commun les objectifs d'optimisation de l'emprise de la zone d'activité et de construction de liens territoriaux, paysagers et urbains. Elles se distinguent par la manière d'atteindre ces objectifs. Ainsi, elles ont des centres de gravités différents et des visions opposées de l'avenue C. De Gaulle, de la programmation possible du site ou encore du devenir des terres agricoles...

ESQUISSE 1 « UNE ZONE D'ACTIVITÉS RECENTRÉE SUR SON CŒUR »

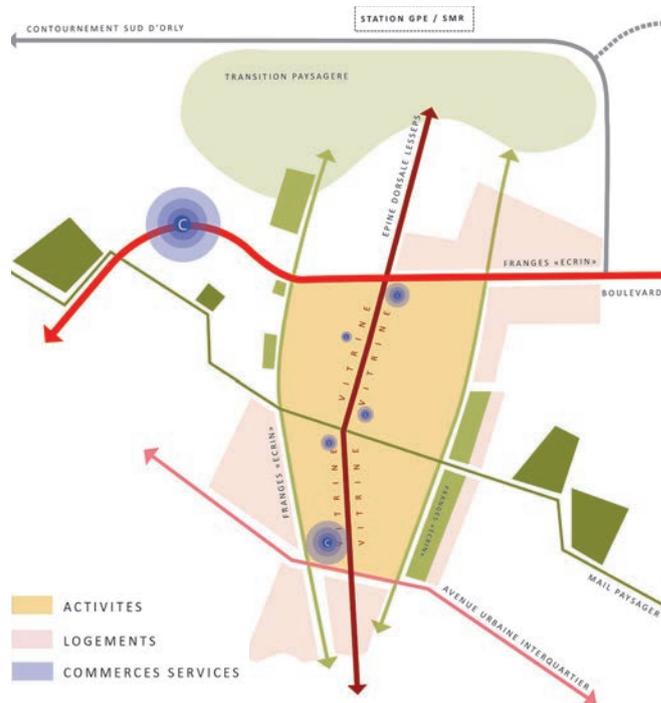
Principes de l'esquisse 1

La première esquisse propose de recentrer la zone d'activités autour de son centre de gravité historique (av. de Lesseps/ r. Eiffel) et d'y conforter l'activité, de requalifier les franges urbaines à l'Est et à l'Ouest (Sables et Blés d'or) de conforter la dynamique de mutation de l'avenue De Gaulle vers une avenue urbaine, et de préserver l'intégralité des terres agricoles situées au Nord du secteur.

Points de contradiction majeurs de l'esquisse 1

Cette esquisse a pour points de contradictions majeurs :

- **Le risque d'enclavement de la zone** (congestion, quartiers résidentiels traversés par les PL (av. C. De Gaulle), extensions à venir contraintes...)
- **La remise en cause des parties Nord et Sud de la zone** (ne profite pas de l'opportunité du contournement Sud d'Orly et de l'implantation du SMR du métro du GPE au Nord)



Esquisse 1 Une zone d'activités recentrée sur son cœur

ESQUISSE 2 « UNE ZONE D'ACTIVITÉS REPOSITIONNÉE VERS LE NORD »

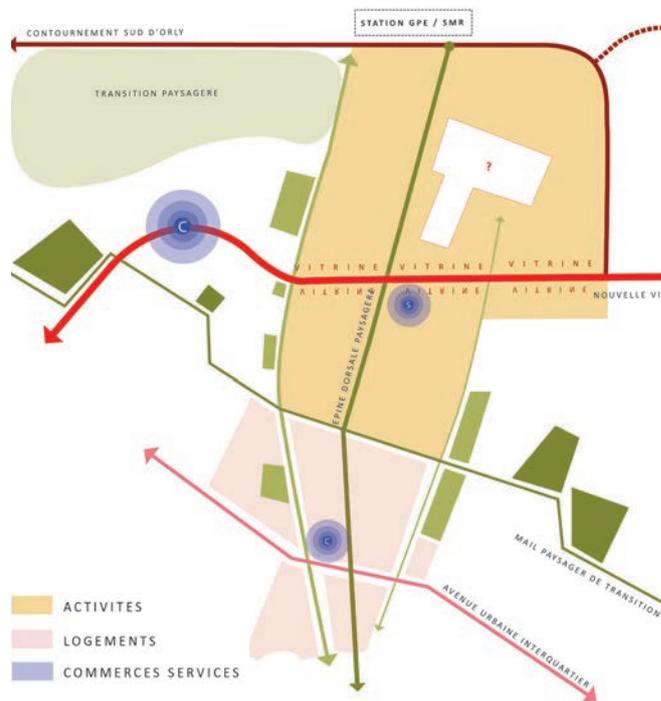
Principes de l'esquisse 2

Le second scénario prend acte de la dynamique de translation des activités économiques vers le Nord et imagine de conforter ce développement afin d'adresser la zone d'activités sur la voie de contournement Nord et le futur SMR du métro GPE. Cela permet de redonner de la visibilité à la zone et d'éviter les conflits d'usages avec les habitations. La partie Sud de la ZAE actuelle est disponible pour mutation vers un tissu plus résidentiel.

Points de contradiction majeurs de l'esquisse 2

Cette esquisse a pour points de contradictions majeurs :

- La non prise en compte de la dynamique affectant l'avenue C. De Gaulle (nombreuses opérations de logement réalisées et en cours),
- L'impact fort sur les terres agricoles promises à disparition ,
- L'enclavement de quartiers résidentiels au sein des secteurs d'activités (Croix Boisselière notamment),
- La remise en cause de la ZAC des Gâtines au Sud (coupure avec Savigny, déplacement conséquent d'activités = mise en œuvre opérationnelle difficile).



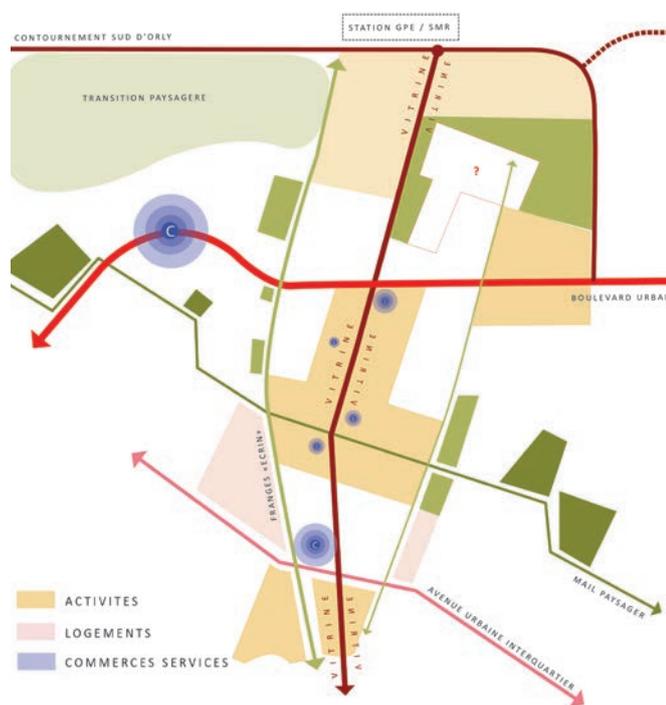
Esquisse 2 Une zone d'activités repositionnée vers le Nord

STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT: DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU PARC ACTIF PLAN-GUIDE : DEVENIR UN QUARTIER «A PART ENTIÈRE» ET NON PLUS UN QUARTIER «A PART»

L'étude des deux esquisses a permis de valider les orientations d'aménagement les plus pertinentes et d'identifier les éléments de contradictions et de blocages. A l'issue de ce travail d'esquisses contrastées, un 3ème scénario a été imaginé et phasé dans une démarche plus intégrée tirant parti des contraintes et opportunités foncières et des dynamiques internes de la ZAE (perspectives et projets des acteurs économiques...).

POURQUOI UN PLAN-GUIDE ?

Ce 3ème scénario d'aménagement a été retranscrit en Plan-Guide, c'est-à-dire en un document cartographique synthétique, de caractère prospectif, qui reflète la configuration souhaitable du site à long terme. Il s'agit d'un document évolutif et souple, qui tient compte de la pratique et de la collaboration des acteurs, mais qui permet de viser un projet urbain cohérent et en harmonie avec les objectifs définis initialement. Il présente la zone d'activités telle qu'elle pourrait être (et non nécessairement telle qu'elle sera, car le Plan-Guide reste ouvert et adaptable). Il donne une vision de long terme pour le territoire tout précisant les étapes de la transformation de la zone d'activités. Le processus temporel opérationnel est ici aussi important que la composition spatiale urbaine et paysagère.



Esquisse 3 Un quartier «actif»

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLAN-GUIDE

Ce Plan-Guide repose sur 3 orientations stratégiques :

- **Une vision urbaine** : un quartier « à part entière » et non plus un « quartier à part » ,
- **Une méthode pragmatique** : la prise en compte des contextes fonciers, économiques et urbains de l'actuelle ZAE ,
- **Un levier financier** : l'introduction du logement nécessaire à l'équilibre opérationnel.

Vision urbaine : Un quartier « à part entière » et non plus une zone « à part »

La ZAE actuelle est issue d'un urbanisme de zone avec dissociation spatiale des fonctions. Cet urbanisme n'est plus à l'image de la ville telle qu'elle est souhaitée et vécue aujourd'hui. La ZAE joue comme un territoire « à part », une rupture du tissu résidentiel.

Deux arguments plaident pour un devenir tout autre de ce secteur, un quartier à part entière, un pôle fédérateur alliant polarité économique, mais aussi un pôle de vie, d'habitat et de services de proximité, pratiqué par des habitants et des actifs :

- Les temps de la vie (sociale, professionnelle ou familiale) sont de plus en plus entrecroisés et imbriqués...la dissociation des fonctions dans l'espace n'est pas la réponse urbaine à nos modes de vie ;
- Les activités économiques se transforment et « migrent » dans le territoire métropolitain. Ce qui justifiait une séparation des fonctions autrefois pour des raisons de gêne réciproque (dominante industrielle et logistique versus dominante résidentielle) n'est pas aujourd'hui justifié dans un territoire qui a évolué, s'est densifié et qui n'est plus la terre d'accueil privilégiée d'activités « lourdes ».

STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT: DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU PARC ACTIF PLAN-GUIDE : DEVENIR UN QUARTIER «A PART ENTIÈRE» ET NON PLUS UN QUARTIER «A PART»

Méthode pragmatique : Prise en compte des contextes fonciers, économiques et urbains de l'actuelle ZAE

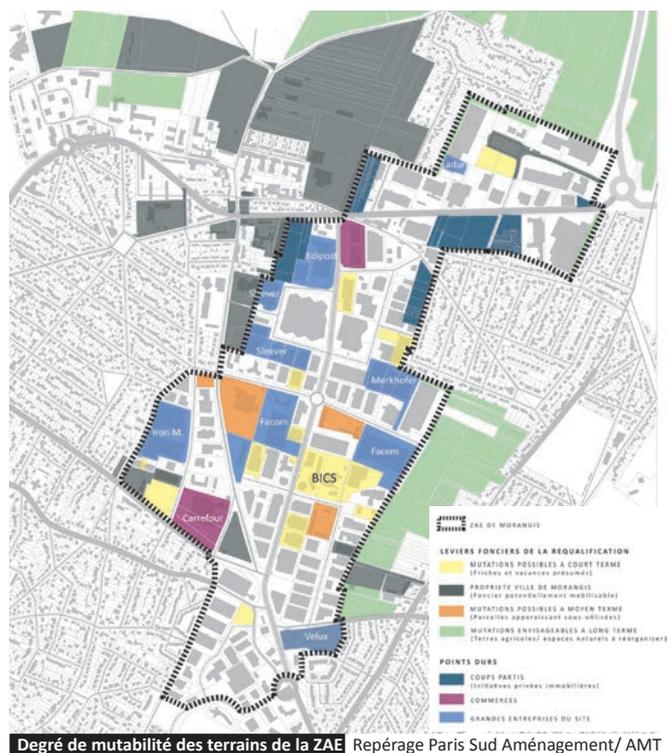
Agir sur un tissu existant qu'il soit résidentiel ou économique suppose de prendre en compte un existant complexe : la carte du foncier et du patrimoine bâti avec ses points « durs » et ses points « mous » ; le tissu d'entreprise présent (entreprises historiques, entreprises dont l'activité est compatible ou pas avec l'environnement urbain...) ; les projets en cours et ceux à venir portés par les acteurs présents (qu'il s'agisse des entreprises, des promoteurs ou investisseurs présents ou potentiellement intéressés), mais aussi le fonctionnement et les qualités sensibles de l'espace urbain (les lieux de vie, continuités paysagères ou urbaines structurantes etc.).

Le Plan-Guide émane de la prise en compte fine de ce contexte et en dégage des lignes directrices d'actions coordonnées et cohérentes. La démarche proposée est donc une démarche pragmatique et opérationnelle.

Un levier financier : L'introduction du logement nécessaire à l'économie opérationnelle

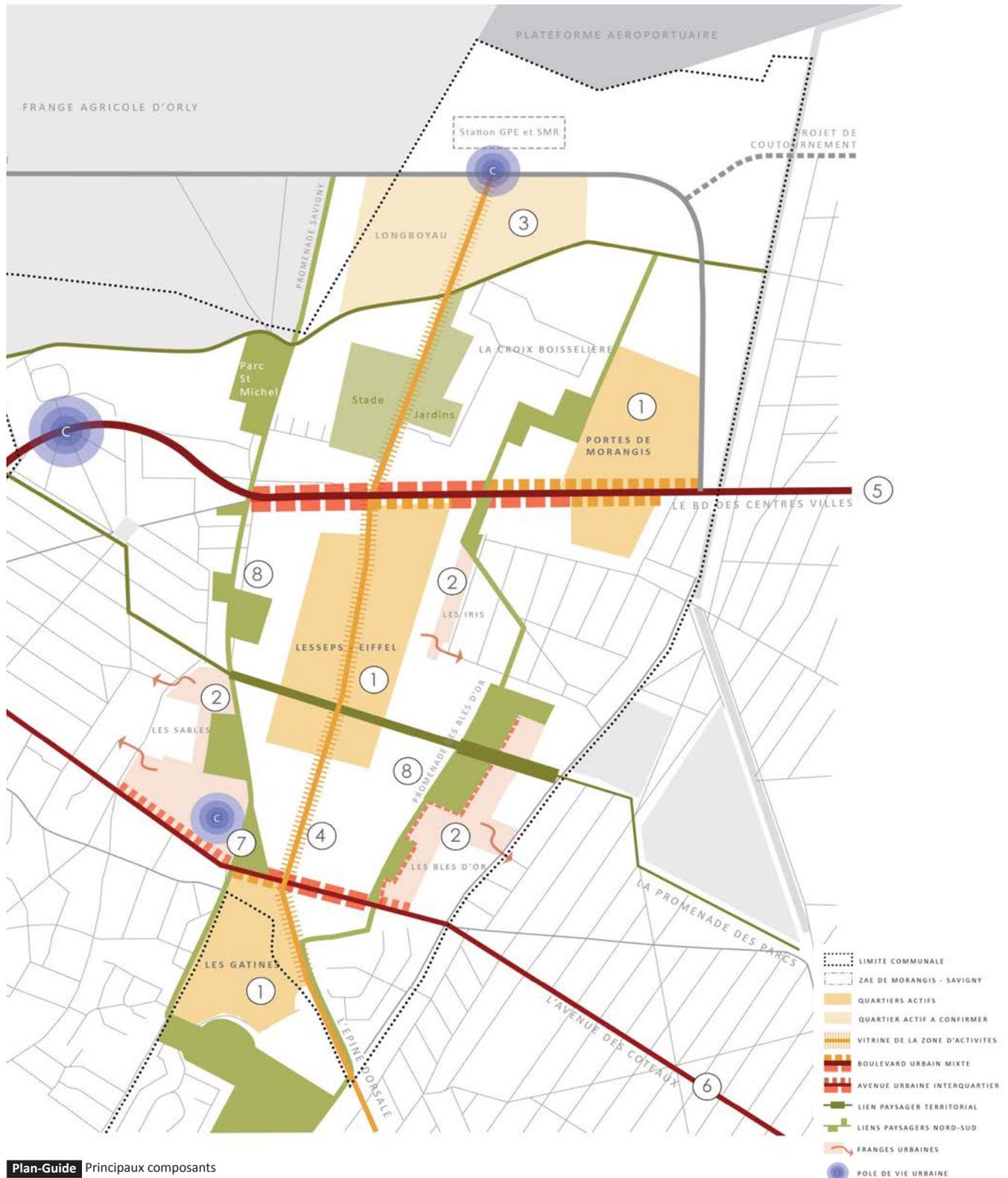
Le Plan-Guide fait le pari de la mixité fonctionnelle en introduisant des logements pour résorber les friches et insuffler de la vie urbaine et de la qualité au site. Au delà de l'aspect urbain, ce changement de destination vers du logement permet de trouver un équilibre financier.

Les niveaux de charges foncières, de prix et de loyers, beaucoup plus importants dans l'immobilier résidentiel que dans les bâtiments d'activités, permettent de financer l'acquisition, la démolition, la dépollution, puis la reconstruction des parcelles occupées par des bâtiments d'activités dégradés (cf Partie 4/ Mise en œuvre opérationnelle).



STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT: DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU PARC ACTIF
 PLAN-GUIDE : DEVENIR UN QUARTIER «A PART ENTIÈRE» ET NON PLUS UN QUARTIER «A PART»

LE PLAN-GUIDE



Plan-Guide Principaux composants

1. LE BOULEVARD DES CENTRES VILLES

Avenue De Gaulle

2. L'AVENUE DES COTEAUX

Avenues Pascal et de Longjumeau

3. LA PROMENADE DES PARCS

Rue Eiffel

4. L'ÉPINE DORSALE

Avenue de Lesseps

5. DES POLARITÉS ÉCONOMIQUES

Avenue de Lesseps - Rue Eiffel / Portes de Morangis / ZAC Gâtines

6. DES TRANSITIONS PAYSAGÈRES

Promenades de Savigny et des Blés d'Or

7. DES FRANGES URBAINES

Les Sables, Les Blés d'Or

8. UNE NOUVELLE CENTRALITÉ COMMERCIALE

Avenue Blaise Pascal / Rue de Savigny

9. NOUVELLE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE/ VARIANTES AGRICOLES

Frangé Nord

LES LIGNES DIRECTRICES DU PLAN-GUIDE

Les principes du Plan-Guide découlent de la prise en compte de ce contexte et proposent une vision de long terme d'un quartier actif.

Il fait apparaître les lignes directrices suivantes :

- Renforcement des polarités économiques
- Renforcement de l'armature urbaine
- Introduction de logements
- Développement de polarités urbaines
- Articulation au projet agricole

Le renforcement des polarités économiques existantes en valorisant leurs identités et spécificités économiques

Plusieurs sous-secteurs économiques ont été identifiés. Ils ont chacun un potentiel de « croissance » in situ, par la mobilisation des friches, l'optimisation du foncier ou la restructuration des entreprises en place... afin de permettre le maintien et l'extension in situ des entreprises et l'accueil de nouvelles. Il s'agit :

- De la polarité historique située en cœur de zone (croisement Lesseps / Eiffel) avec les entreprises historiques à dominante industrielle,
- De la polarité Sud (ZAC des Gâtines à Savigny) autour d'une dominante d'artisanat,
- De la polarité « Portes de Morangis » au croisement voie de contournement Nord et avenue De Gaulle,
- Et du développement possible d'une nouvelle façade économique au Nord en lien avec la voie de contournement et le projet de SMR du métro du GPE.

Le renforcement d'une armature urbaine par des espaces publics requalifiés et créés

Cette armature permet d'organiser la mutation dans le temps, de dessiner des continuités et des repères urbains, de désenclaver et relier les quartiers, de magnifier le grand paysage. Il s'agit de :

- L'avenue De Gaulle appelée à devenir une avenue urbaine mixte

reliant les centres villes des communes du plateau,

- L'avenue B. Pascal et de Longjumeau appelée également à relier certains centres et quartiers,
- Des promenades paysagées et donnant la part belle aux modes doux : le long de l'avenue de Savigny, le long des Blés d'Or et en prolongement de la rue Eiffel.

L'introduction d'habitat dans les « entre-deux » grâce à la mobilisation des friches et à terme la libération d'autres fonciers

Cette mixité peut être déclinée à plusieurs échelles : par le prolongement des tissus pavillonnaires existants, par la création d'îlots insérés dans le tissu économique ou même à l'échelle d'un tènement foncier. Quelque soit l'échelle considérée, le travail des transitions est essentiel pour permettre une cohabitation harmonieuse. Il s'agit notamment :

- Du prolongement des tissus pavillonnaires existant, (secteur des Sables et du secteur des Blés d'Or),
- Plus ponctuellement, d'îlots sur les tènements fonciers libérés (par exemple autour de la BICS).

Le développement de petites centralités urbaines complémentaires des polarités existantes

Ces centralités s'appuient sur des embryons de polarité et des lieux de vie déjà existant. Leur renforcement permet de localiser les services et équipements à destination des entreprises et résidents d'aujourd'hui et de demain. Ces petites centralités constituent des relais des centralités déjà existantes (centres-villes). Il s'agit de :

- La recomposition et du renforcement de la centralité commerciale au croisement des avenues de Lesseps et De Gaulle,
- La recomposition et du renforcement de la centralité commerciale au croisement des rues B. Pascal et de Savigny.

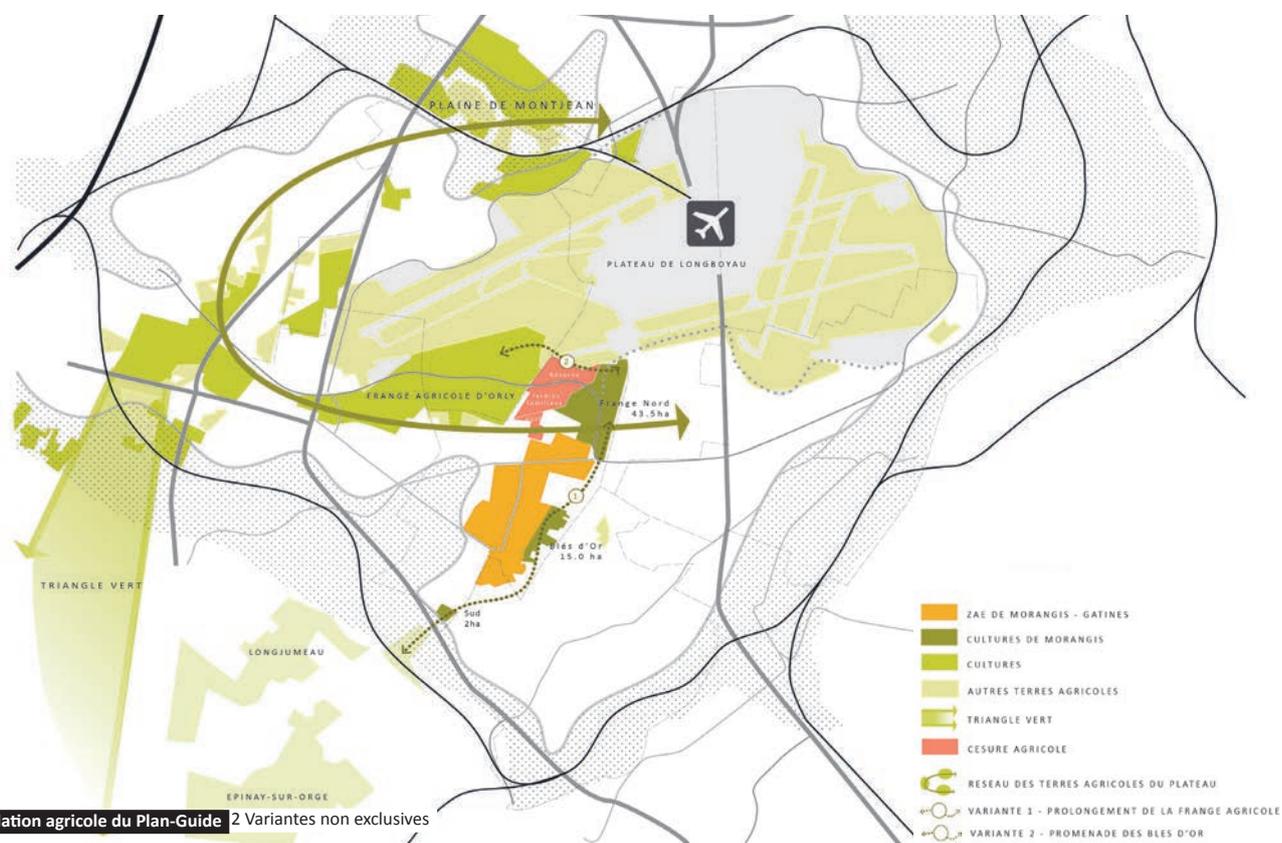
STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT: DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU PARC ACTIF PLAN-GUIDE : DEVENIR UN QUARTIER «A PART ENTIÈRE» ET NON PLUS UN QUARTIER «A PART»

L'articulation du projet de requalification de la ZAE au projet agricole de Morangis

L'extension de la zone d'activités s'est historiquement faite au détriment des terres cultivées. Aujourd'hui, il s'agit de renouer des relations entre ces deux espaces, dans un objectif de valorisation mutuelle. Un statut qualitatif doit être trouvé aux terres agricoles situées sur les flancs nord et est de la zone d'activités, pour aboutir à un projet urbain « agro-économique ».

L'objectif de ce projet est donc de faire baisser la pression foncière sur les terres cultivées et de faire muter l'agriculture existant vers une agriculture plus intégrée à son environnement urbain (diversification des pratiques agricoles, aménagement d'une campagne agricole de qualité et ouverte aux citoyens, orientation des filières vers des débouchés urbains...).

Il questionne deux échelles : la frange Nord de Morangis et son lien avec l'agriculture du pourtour du plateau d'Orly ; les liaisons paysagères qui peuvent se déployer à partir de ce « parc » et s'immiscer dans le tissu urbain par exemple le long des Blés d'Or (insertion d'une agriculture associative).



Articulation agricole du Plan-Guide 2 Variantes non exclusives

LES GRANDES ÉTAPES DU RENOUVELLEMENT

Le Plan Guide présenté repose sur l'identification d'un phasage réaliste fondé sur les contraintes et opportunités du site afin de prioriser certaines actions, se concentrer dans un premier temps sur une partie de la zone d'activités (parcelles stratégiques et facilement mutables), de réfléchir aux possibilités de redimensionnement de la zone aux franges, aux usages possibles des friches agricoles à l'est de la ZAE, aux polarités qu'ils conviendraient de développer et aux sous-secteurs qui pourraient organiser la zone...

Phase 1 : Agir sur les « friches » et combler les « dents creuses »

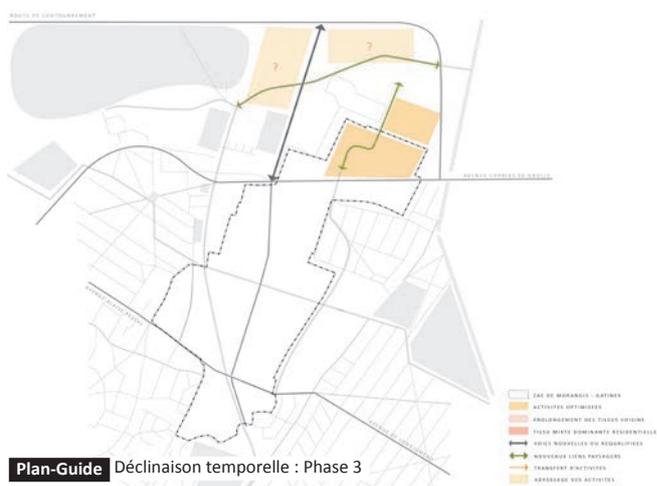
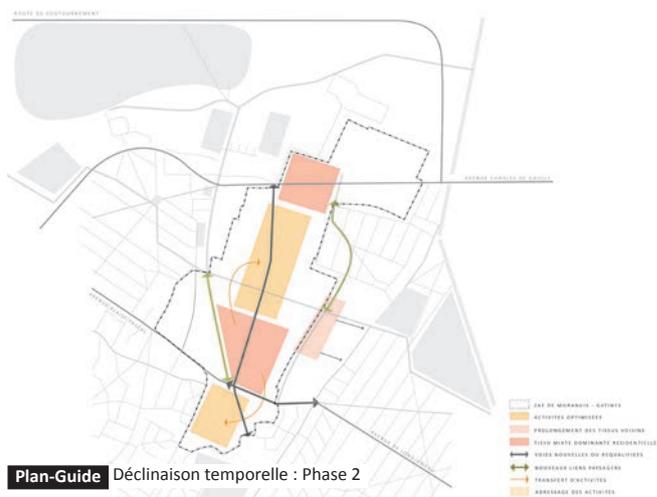
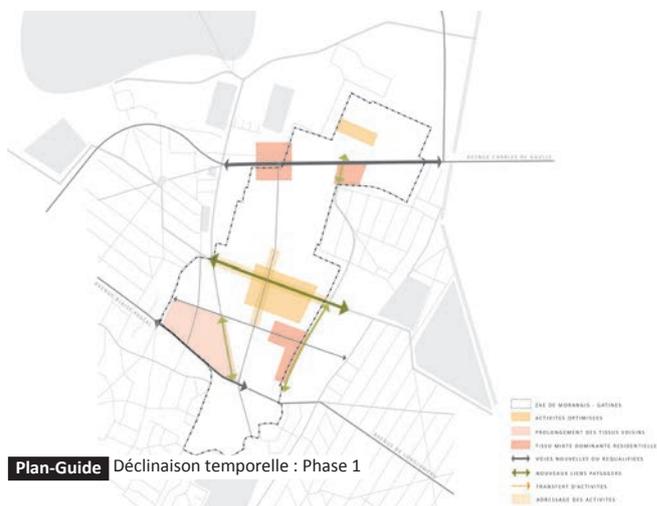
- . Réalisation de nouveaux programmes d'activités qui confortent le nord et le cœur de la zone
- . Constitution d'un tissu mixte à dominante résidentielle compatible avec des petites activités (PME/ PMI) au Sud et le long de l'avenue C. De Gaulle
- . Continuités entre la ZAE et le tissu urbain environnant réaffirmées et premières séquences paysagères

Phase 2 : Optimiser et réorganiser

- . Optimisation des activités le long de l'av. Lesseps
- . Accueil d'activités déplacées sur les fonciers libérés
- . Développement de tissus mixtes dans les interstices et constitution d'une frange habitée le long des Blés d'Or
- . Prolongement des liaisons paysagères

Phase 3 : S'ouvrir vers le Nord

- . Optimisation des activités des Portes de Morangis. Extension au Nord en lien avec la voie de contournement : création d'une nouvelle connexion à la voie de contournement et développement de nouvelles activités le long de cette voie
- . Déplacement des jardins familiaux
- . Finalisation des liens paysagers



LA PREMIÈRE PHASE : QUALITÉS D'HABITER DANS UN PARC ACTIF

Le Plan-Guide fait le pari de la mixité fonctionnelle en introduisant des logements pour résorber les friches et insuffler de la vie urbaine et de la qualité au site. Ces nouveaux logements doivent s'insérer correctement dans la zone par des dispositifs urbains et architecturaux permettant une bonne cohabitation des usages, et être en cohérence avec l'offre résidentielle morangissoise et savignienne.

Le développement de ce qui pourrait constituer une première phase du projet met l'accent sur les conditions de confort et d'attractivité des nouveaux logements insérés en frange de la ZAE actuelle où plus ponctuellement en son cœur. Pour que les logements se lient à la zone d'activités et ne constituent pas des isolats dans la zone, différents éléments urbains et architecturaux devront être pensés et travaillés :

- **Le maillage des espaces publics paysagers**, qui permet un redécoupage foncier et l'attribution de certains tènements à une fonction résidentielle. Plus encore, il crée de nouvelles liaisons avec les quartiers existants, les services et polarités urbaines et des transitions entre les différentes fonctions. L'espace public paysager est donc la clef pour créer un quartier actif agréable à vivre.
- **Les typologies résidentielles**, qui permettent également d'assurer

des transitions douces avec les tissus existants et d'assurer des cohabitations harmonieuses avec les activités en places.

Le schéma général du secteur « sud » de la zone (en dessous) illustre ces notions de typologies paysagères et architecturales et d'insertion de l'habitat dans la zone.

« RENOUER AVEC LES QUARTIER D'ANTAN » MÊLANT HABITAT, COMMERCES ET ARTISANAT

Historiquement les centre-bourgs voyaient cohabiter activités artisanales, commerces, services, l'habitat et même industries dans une certaine mesure. Cette tradition s'est peu à peu éteinte, victime du développement des échanges qui impose la facilité des dessertes, la disponibilité d'espaces adaptés et la liaison directe avec les grands axes de circulation.

Aujourd'hui, il convient de sortir de cette logique de ségrégation spatiale excessive pour redonner de la qualité au tissu économique et rompre avec son isolement. L'espace public ne peut pas se résumer à la capacité de giration d'un semi-remorque et les lieux de travail de milliers de salariés à une zone composée de « boîtes » à chaussures sans aménités...



LA DÉMARCHE DES ZOOMS TERRITORIAUX

Dans un troisième temps, des études de sous-secteurs ont été réalisées afin d'approfondir et donner corps au Plan-Guide. Chacun de ces « carottages » du Plan-Guide sont des « fenêtres du projet urbain », permettant d'explorer des configurations urbaines et paysagères variées (maillage viaire, typologies, formes urbaines, programmation...). En plus de permettre de tester des intentions, cette méthode des secteurs de projet s'impose pour une zone d'activités aussi étendue. Les 110 ha ne muteront pas de la même manière et des sous-secteurs se détacheront offrant des ambiances différenciées.

Les zooms ont été réalisés sur les 5 secteurs suivants :

1- Croisement av. de Lesseps/ r. Eiffel

« Cœur industriel et logistique »,

2- Avenue Charles de Gaulle

« Boulevard urbain mixte »,

3- ZAC des Gâtines à Savigny

« Quartier artisanal »,

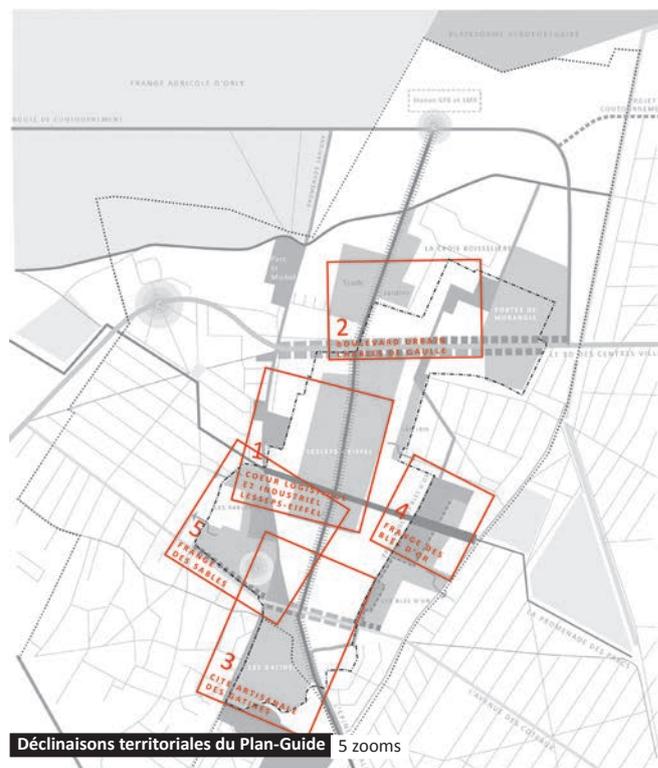
4- Frange Est de la zone d'activités

« Lisière agricole des Blés d'Or* »,

5- Frange Ouest de la zone d'activités

« Lisière animée et habitée des Sables ».

*NB: Les « Blés d'or » désigne normalement le quartier pavillonnaire, à la frontière avec Savigny-sur-Orge. Ici, dans cette étude, Paris Sud Aménagement et l'Atelier Marion Tagrand l'utilisent pour désigner les terres agricoles frontières Est de la zone d'activités.



STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT: DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU PARC ACTIF
DÉCLINAISONS TERRITORIALES DU PLAN-GUIDE



**ZOOM 1 : LE CŒUR
 INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE**
 Croisement av. de Lesseps/ r. Eiffel



Zoom 1 : Le coeur industriel et logistique Coupe

Formes urbaines et paysagères

Ce zoom sur le cœur historique de la zone d'activités permet d'illustrer la façon dont la vocation première du site, à savoir sa fonction économique, peut se voir confortée et intensifiée.

Il s'agit d'œuvrer au maintien des activités structurantes (sièges sociaux, grandes entreprises) en donnant une plus grande visibilité aux entreprises présentes (adressages sur la r. Eiffel et l'av. de Lesseps). Sur ce schéma, le siège social de Sleever a été délocalisé, à titre d'exemple, sur la r. Eiffel pour un effet « vitrine ».

Il s'agit également d'attirer de nouvelles entreprises par une densification de certains terrains, comme celui de Keolis à l'angle de la r. de Savigny et de la r. Eiffel (favoriser davantage le bâti mitoyen ou

mutualiser les espaces de stockage et d'équipements), et une modernisation du parc, avec résorption des friches et diversification de l'offre immobilière de la zone comme par exemple la mutation de BICS (en activités pour moitié et en logements pour l'autre moitié). Le fonctionnement urbain de la zone est optimisé par la création de nouvelles voiries (prolongement de la r. Charcot, percement de la r. Niepce et continuité de la r. Schweitzer), permettant de décloisonner la zone. Des espaces de convivialité urbaine sont créés pour offrir aux salariés un cadre plus agréable.

Références



Parc Spirit des Bois Rochefort | Cormeilles-en-Parisis

- . Cormeilles en Parisis (95), 2014
- . 35 000 m² d'activités sur 4 terrains à la vente ou la location
- . MOA : Spirit / MOE : Ory et Associés



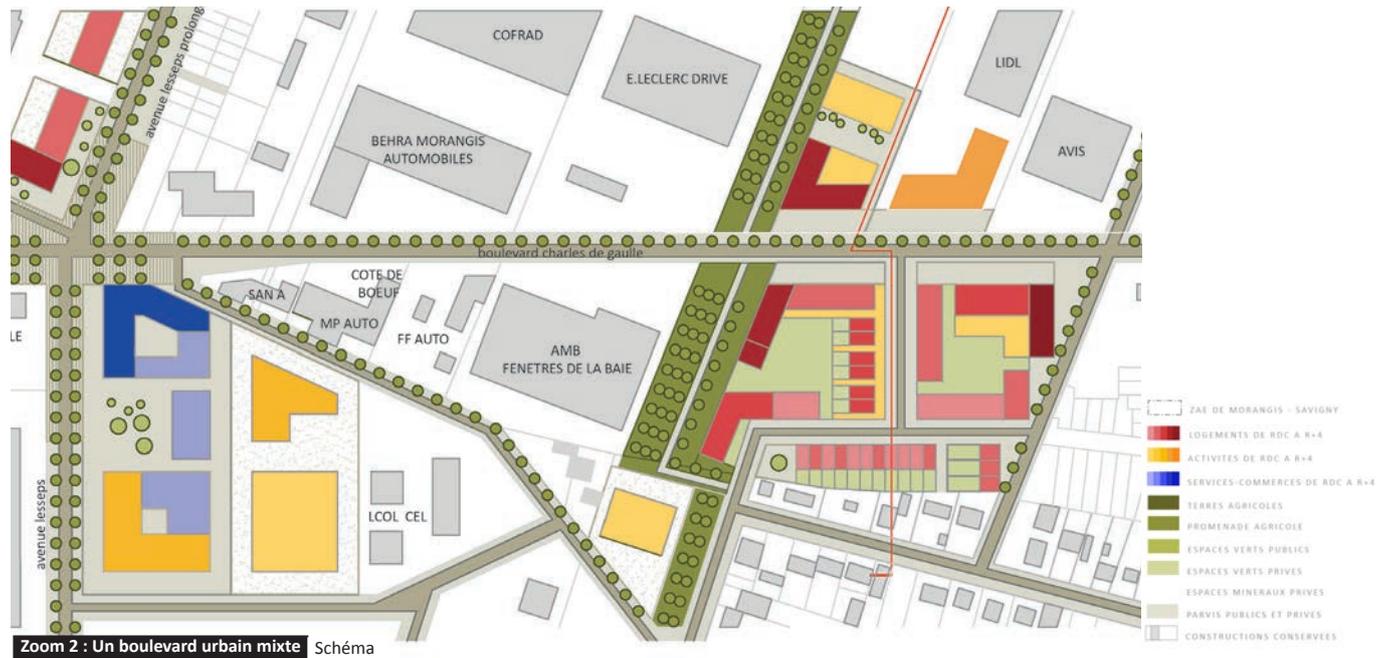
Parc Spirit Graham Bell | Bussy-Saint-Georges

- . Bussy-Saint-Georges (77), 2014
- . 6 bâtiments en R+1, lots divisibles à partir de 340 m²
- . MOA : Spirit

★ *Parcs récents avec un soin apporté à l'architecture et à l'aménagement paysager*

ZOOM 2 : UN BOULEVARD URBAIN MIXTE

Av. Charles De Gaulle



Zoom 2 : Un boulevard urbain mixte Schéma



Zoom 2 : Un boulevard urbain mixte Coupe

Formes urbaines et paysagères

Ce zoom sur la porte d'entrée principale de la zone d'activités permet de réfléchir à l'image qu'on souhaite donner à la zone et au dosage de mixité logements/ activités qu'il est possible d'injecter.

Aujourd'hui, le statut de l'avenue De Gaulle n'est pas évident. Dans ce patchwork désordonné, industries et locaux d'activités vieillissants joutent des logements neufs (opérations Bouygues Immobilier et Toit et Joie) et des commerces (concessionnaires, supermarché, drive). Pourtant, cet axe possède un potentiel « vitrine » et constitue, à l'échelle territoriale, un axe structurant. C'est pourquoi, il convient de lui redonner une vocation urbaine tout en préservant sa vocation économique et en créant du liant entre les programmes.

L'espace public doit être requalifié pour servir de fil unificateur à ces activités diverses (changement de profil, alignement d'arbres, suppression de la trémie). Des règles urbaines communes doivent être imaginées pour faire cohabiter et articuler harmonieusement ces fonctions urbaines et corriger les carences d'un urbanisme « industriel » mal maîtrisé (adressage et retrait des bâtiments, mixité fonctionnelle verticale, mixité typologique). A noter que ce nouveau statut d'« axe urbain » l'avenue est rendu possible par le prolongement de l'av. Lesseps proposée dans le Plan-Guide, qui constitue alors la nouvelle entrée de la zone d'activités.

Références



RD 145 Avant requalification (2007)



RD 145 Après requalification (2012)

. Champigny-sur-Marne (94), 2007-2011

. MOA: CG 94



Programme « Jules Verne » (61 logements) Saint-Ouen

. Saint-Ouen (93), en cours

. MOA: PROMOGIM / MOE : Fresh architectures

★ **Boulevard urbain : contre-allée, paysagement, nouveau mobilier pour donner une identité visuelle au boulevard**

★ **Façades alignées sur rue, front urbain, failles entre les bâtiments pour apports lumineux et éviter l'effet « muraille », mixité en RDC**

ZOOM 3 : LE QUARTIER ARTISANAL

ZAC des Gâtines



Zoom 3 : Un quartier artisanal Coupe

STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT: DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU PARC ACTIF DÉCLINAISONS TERRITORIALES DU PLAN-GUIDE

Formes urbaines et paysagères

Ce zoom sur la ZAC des Gâtines, porte d'entrée sud de la zone, valorise l'identité économique marquée « PME/ PMI artisanales » de ce secteur.

Jusqu'à présent la ZAC des Gâtines contribue peu à la valorisation qualitative du territoire de Savigny. Elle est fonctionnelle, adaptée aux PME, mais ne constitue pas un lieu de représentation et de vie. Il y a un décalage entre le dynamisme économique de la zone (absence de vacance) et l'image vieillissante du secteur. Il convient d'améliorer la perception de la ZAC des Gâtines d'autant plus qu'elle constitue l'entrée sud de la zone. Pour ce faire, le secteur peut mettre en valeur l'esprit « petites activités artisanales » des entreprises présentes.

Références



. Valbonne (06), 2007

. MOA: Comte et Vollenweider architectes

. 23 ateliers de 50 à 900 m² chacun autour d'un patio + préau ludique d'une école / 4 500 m²

★ Composition urbaine et architecturale créant 23 ateliers d'artisans autour d'une cour intérieure

**ZOOM 4 : LA LISIÈRE AGRICOLE DES
 «BLÉS D'OR»**
 Frange Est de la zone d'activités



Zoom 4 : La lisière agricole des «Blés d'or» Coupe

STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT: DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU PARC ACTIF DÉCLINAISONS TERRITORIALES DU PLAN-GUIDE

Formes urbaines et paysagères

Ce zoom sur la frange est de la zone d'activités travaille l'insertion du tissu économique dans son environnement urbain, paysager et agricole, le végétal étant un bon moyen de créer du lien. La zone d'activités peut ainsi s'inscrire dans le projet global du territoire communal.

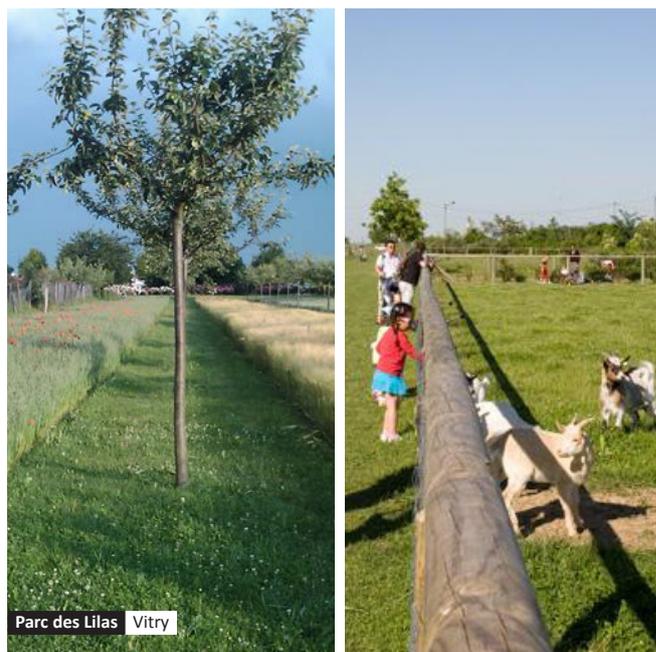
Il s'agit de soigner cette lisière Est de la zone en faisant muter cet espace vers une nouvelle forme d'agriculture (agriculture urbaine de proximité type AMAP, maraichers) et en y introduisant du logement (maisons individuelles en bande avec de petits collectifs sur l'axe structurant). Une frange plantée pourra faire écran entre les terres d'agriculture urbaine et la zone d'activités et jouer un rôle de transition.

Références



Parc technologique de la Haute-Borne Villeneuve d'Ascq

- . Villeneuve d'Ascq (59)
- . 140 ha: 100 ha de parc technologique et d'activités, 20 ha quartier d'habitat, parc urbain et espaces agricoles
- . MOE: Agence Larue/ F. Grether



Parc des Lilas Vitry

- . Vitry (94)
- . Parc départemental de 34 ha, espace naturel ouvert en continu
- . Mini-ferme, roseraie, arbres fruitiers, écomusée du Lilas (700 variétés), jardins familiaux, grand mail, promenade plantée, pré, haies, carré de production, parc

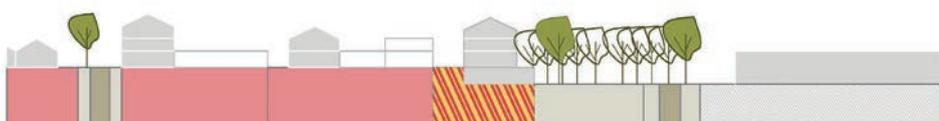
★ *Promenade plantée entre le parc scientifique et le quartier d'habitat*

★ *Une illustration possible des relations agriculture/ ville*

**ZOOM 5 : LA LISIÈRE ANIMÉE ET
 HABITÉE DES «SABLES»**
 Frange Ouest de la zone d'activités



Zoom 5 : La lisière animée et habitée des «Sables» Schéma



Zoom 5 : La lisière animée et habitée des Sables Coupe

Formes urbaines et paysagères

Ce zoom sur le secteur ouest de la zone appelée « Les Sables » illustre la mutation possible d'un site à l'interface entre les activités et le tissu résidentiel constitué, à proximité du centre ville.

Il s'agit de recréer des liaisons avec les quartiers riverains par un maillage viaire complémentaire et une programmation plus mixte (logements, école, commerces, activités structurantes maintenues (ex: Iron Mountain) capitalisant sur les germes d'animation urbaine du territoire (Carrefour Market, Maison de la Petite Enfance).

La rue de Savigny est requalifiée (adressage des bâtiments, mixité) et fait office de trait d'union entre deux mondes (économique et résidentiel) qui aujourd'hui s'ignorent.

La topographie du site est utilisée pour permettre des locaux d'activités en RDC sur la r. de Savigny. Une place urbaine est créée autour du Carrefour market, qui voit son système viaire alentour remaillé et son système de stationnement réorganisé (parking silo).

Références



. Bordeaux (33)

. MOA: Bouygues Immo / MOE : Marjan Hessamfar & Joe Vérons architectes, S. Haristoy paysagistes



. Vincennes (94), 2008-2012

. MOA : Ville de Vincennes/ MOE: Pierre Gangnet, Empreinte (paysagiste), LEA (éclairagiste), OGI (VRD)

★ **Travail sur les gabarits, la densité et les volumes pour que se mêlent des maisonnettes et un immeuble collectif aboutissant à une juxtaposition harmonieuse des typologies**

★ **Place minérale plantée**



MISE EN OEUVRE OPÉRATIONNELLE

PREMIÈRES FAISABILITÉS TECHNIQUES

PROGRAMMATION ET PREMIER CHIFFRAGE DU PLAN-GUIDE

MONTAGES FINANCIERS

GOUVERNANCE

Un chiffrage du Plan-Guide a été établi afin de crédibiliser le projet. La programmation est estimée à 130 000 m² d'activités et 105 000 m² de logements, soit un étalement sur près de 15 ans. Ce programme ne peut fonctionner que si des espaces publics complémentaires sont réalisés, ce qui représente un coût important, qu'il convient de faire financer par les constructeurs (page suivante).

ESTIMATION DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION À LONG TERME SELON LE PLAN-GUIDE

130 000 m² (SURFACE DE PLANCHER (SDP) D'ACTIVITÉS

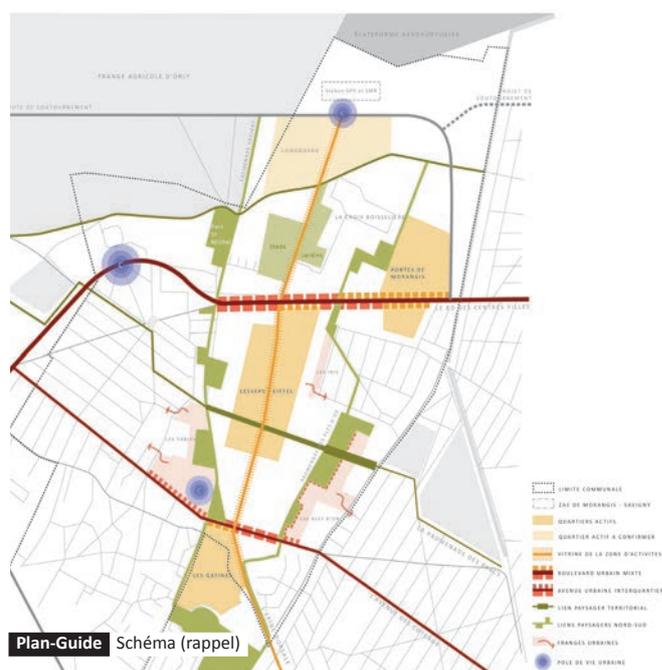
- 85 000 m² créées/ 22 000 m² restructurées/ 22 000 m² rénovées

105 000 m² (SDP) DE LOGEMENTS CRÉÉES

- Près de 1 500 logements

ESPACES PUBLICS CRÉÉES ET REQUALIFIÉS

- Créations de voies : Prolongement av. Lesseps, av. Pascal, av. Garigliano, r. Schweitzer, r. Charcot, r. Niepce, r. Eiffel, allée Lavoisier, maillage « Blés d'Or », maillage secondaire au Nord
- Requalification de voies : av. De Gaulle (pour partie), Déviation Croix Boisselière, Allée Lavoisier



AU REGARD DU MARCHÉ IMMOBILIER « LOCAUX D'ACTIVITÉS »

RYTHME DE COMMERCIALISATION

- 7 000 m² de locaux d'activités loués/ an et 8 400 m² vendus/ an sur la ZAE entre 2010-2015

PROFILS DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ISSUES DES TRANSACTIONS DE LA ZAE

- Bâtiments mixtes (20% bureaux + 80% locaux d'activités)
- Bâtiments essentiellement de 2nde main, manque d'offre neuve
- Surface moyenne bâtie à la vente : 2600 m² et location : 1300 m²
- Prix moyens à la location sur la ZAE : 70 €/ m² * et prix moyens à la vente : 585 €/ m²

* A 70 €/ m², l'équilibre financier n'existe pas pour un développement d'une nouvelle offre immobilière par les opérateurs. La requalification globale de la ZAE devra permettre de redonner de la qualité à la zone et ainsi rendre crédible des prix plus élevés et une montée en gamme progressive de la ZAE, conditions nécessaires au développement d'une offre neuve.

★ **Le potentiel en locaux d'activités du site, estimés à 130 000 m², devrait s'étaler, au regard du marché, sur 10 à 15 ans**

AU REGARD DU MARCHÉ IMMOBILIER « LOGEMENTS »

RYTHME DE COMMERCIALISATION

- 100 logements/ an (2002-2014, estimé à partir des PC acceptés/ an)
- D'après les promoteurs : possibilité d'écouler environ 130-150 logements/ an

PROFILS DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ISSUES DES TRANSACTIONS DE LA ZAE

- Prix de sortie pour les logements : 3 600/ 3 800 €/ m²
- Charges foncières : 450 €/ m²
- Prix locatifs moyens des logements : 18 €/ m² , marché de primo-accédants

★ *Le potentiel en logements du site, estimés à 105 000 m², devrait s'étaler, au regard du marché, sur 15 ans.*

CALCUL DE LA PARTICIPATION CONSTRUCTEURS

Le coût des espaces publics et de l'école (10 classes, générés par les opérations de logements) s'élève à environ 27M € (cf tableau ci-contre). Avec les charges foncières que la ville peut récupérer des opérations de logements (25 000 m²), le reste à financer est de 16M €. Il en résulte une contribution de 87 €/ m², dont 135 €/ m² pour les logements et 50 €/ m² pour l'activité. Cette répartition avantageuse pour l'activité a été faite sciemment afin de faire davantage peser les participations sur les logements que sur l'activité, étant donné le niveau plus élevé des charges foncières dans le logement. Ce différentiel s'explique notamment par le fait d'imputer le coût de l'école aux seuls logements.

Ces contributions apparaissent à des niveaux « supportables » pour les opérateurs. En effet, la charge foncière logements est d'environ 450 €/ m², la TA à 5% est de 40 €/ m² (même ordre de grandeur que la contribution demandée à l'activité dans la simulation) et la TA majorée à 15% de 119 €/ m² (proche de la contribution demandée au logement dans la simulation).

			TOTAL	Dont logements	Dont activités
FONCIER NÉCESSAIRE POUR LES NOUVELLES VOIRIES Foncier non occupé/ négociable	48 844 m ²	30 €/ m ²	1 465 320 €	730 307 €	735 013 €
SURCOUTS FONCIER Foncier occupé : libération et mise en état des sols	5 300 m ²	500 €/ m ²	2 650 000 €	1 320 746 €	1 329 254 €
TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT	76 820 m ²	199 €/ m ²	15 275 320 €	7 613 136 €	7 662 184 €
HONORAIRES MOE ET DIVERS	17%		2 596 804 €	1 294 233 €	1 302 571 €
ECOLES	10 classes	550 000 €	5 470 631 €	5 470 631 €	
TOTAL 1 - Espaces publics et équipements			27 458 075 €	16 429 053 €	11 029 022 €
SDP CÉDÉES Charges foncières terrains ville	25 560 m ² SDP	450 €/ m ²	- 11 502 000 €	- 5 751 000 €	- 5 751 000 €
TOTAL 2 - Foncier ville			- 11 502 000 €	- 5 751 000 €	- 5 751 000 €
MONTANT À FINANCER			15 956 075 €	10 678 053 €	5 278 022 €
SDP CRÉÉES SOUMISES À CONTRIBUTIONS - Hors foncier ville			Environ 185 000 m ²	Environ 79 000 m ²	Environ 105 000 m ²
CONTRIBUTIONS NÉCESSAIRES			87 €/ m²	135 €/ m²	50 €/ m²

Remarque : Dans le Total 1 « Espaces publics », la Phase 2 de requalification des espaces publics de la ZAE n'est pas comptabilisée, puisqu'elle est déjà budgétée. Concernant la Phase 3, le projet proposé s'y substitue.

★ *Au regard de ce premier chiffrage, il apparaît possible de faire financer la transformation du secteur par le logement tout en restant sur une participation « soutenable » pour les promoteurs.*

Afin de financer le projet urbain, diverses modalités de financement existent. Voici les avantages et inconvénients de chacun de ses modes. Ces outils financiers devront évidemment être combinés avec les instruments de planification et les actions de maîtrise foncière.

TAXE D'AMENAGEMENT (TA) MAJORÉE

Avantages de la taxe d'aménagement majorée	Inconvénients de la taxe d'aménagement majorée
<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de la collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> • Échéances de paiement pas toujours en phase avec les besoins générées par l'opération
<ul style="list-style-type: none"> • Mécanisme déjà mis en place à Morangis sur certains secteurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Instrument purement financier
<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité d'ajuster la fiscalité avec le PLU <ul style="list-style-type: none"> - Mise en cohérence de la carte de la fiscalité avec les objectifs d'aménagement - Différenciation géographique des taux 	
<ul style="list-style-type: none"> • Facilité et rapidité de mise en place (simple délibération motivée) 	

PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Avantages du PUP	Inconvénients du PUP
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre à la collectivité de percevoir un montant supérieur à celle qui résulterait de la seule TA majorée 	<ul style="list-style-type: none"> • Plutôt adapté lorsqu'il y a un petit nombre de parcelles à équiper
<ul style="list-style-type: none"> • Échéances de paiement contractuelles pouvant être calées selon les besoins de trésorerie 	<ul style="list-style-type: none"> • Outil purement financier <ul style="list-style-type: none"> - Aspects qualitatifs du projet non définis par le PUP
<ul style="list-style-type: none"> • Souplesse du dispositif contractuel <ul style="list-style-type: none"> - Consentement des acteurs = prévention de l'aléa juridique - Liberté de négociation sur les modalités de paiement 	<ul style="list-style-type: none"> • « Partenariat » <ul style="list-style-type: none"> - Basé sur le volontariat des opérateurs (sauf nouvelle disposition de la loi ALUR) - Impliquant nécessairement une participation financière significative de la collectivité (injection d'une dose d'argent public en contrepartie)
<ul style="list-style-type: none"> • Facilité et rapidité de mise en place (simple délibération motivée) 	

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE (ZAC) SANS MAITRISE FONCIÈRE

Avantages de la ZAC sans maîtrise foncière	Inconvénients de la ZAC sans maîtrise foncière
<p>Outil global, connu et bien cerné par les acteurs de l'aménagement (procédure éprouvée et adaptée à la « fabrication urbaine » et au contrôle des collectivités/ outil complet)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procédure en trois étapes Concertation, dossier de création, de réalisation...
<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise publique du projet Initiative publique, outils fonciers qui restent mobilisables, CCCT (interprétation littérale du texte) 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque contentieux • Droit de délaissement des propriétaires
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre à la collectivité de percevoir des sommes importantes pour réaliser les équipements Même si sommes moindres qu'en cas de ventes de terrains sous forme de charges foncières 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de maîtrise du degré d'avancement (≠ ZAC classique)
<ul style="list-style-type: none"> • Négociation 	<ul style="list-style-type: none"> • Négociation (à double tranchant)

Le projet global proposé de transformation de la zone d'activités ne pourra se réaliser sans la concertation et la participation des acteurs locaux : concertation et implication des entreprises de la zone, participation citoyenne et adhésion des partenaires économiques locaux extérieures à la ZAE. Pour intéresser les différents acteurs, l'enjeu est de montrer que cette requalification bénéficiera à tous : orientation des terrains (entreprises), cadre de vie plus agréable pour les riverains (citoyens), attractivité renforcée du territoire (collectivité), commercialisation facilitée du parc d'activités (opérateurs immobiliers)...

LES ENTREPRISES

Les entreprises de la zone d'activités doivent être associées à la conception et à la réalisation de l'opération, ainsi qu'au suivi de la vie du parc. Il convient de proposer aux représentants des entreprises d'intégrer le comité de pilotage des études pré-opérationnelles, présenter aux entreprises déjà installées le projet d'aménagement retenu ainsi que le calendrier de mise en œuvre. Il s'agit de faire adhérer les acteurs privés au contenu du programme, aux objectifs du projet et de leur montrer l'intérêt qu'ils ont à y participer (valorisation). Les entreprises ne doivent pas avoir l'impression qu'elles sont chassées de la zone mais bien que le projet se fait avec eux. Au delà de la mise en place du projet, des dispositifs d'animation et de gestion du parc d'activités pourraient être imaginées avec les entreprises (ex: « manager de zone »).

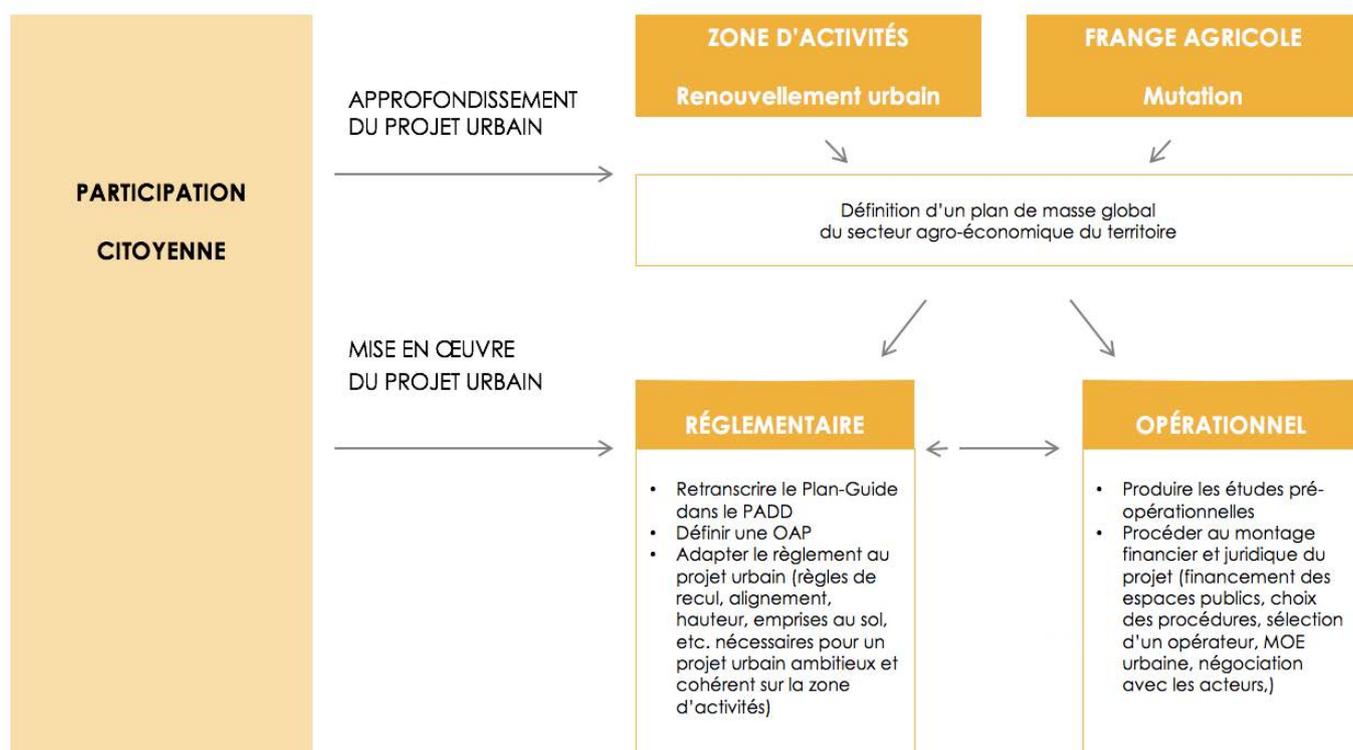
LES CITOYENS

Les habitants de Morangis et Savigny-sur-Orge doivent également être associés à l'élaboration du projet de la zone d'activités. Cette participation et cette pédagogie de projet pourront s'intégrer dans la démarche de « PLU participatif » engagée début 2016 par la ville de Morangis.

LES PARTENAIRES EXTERIEURS

Enfin, l'ensemble des structures économiques locales (CCI, agence de développement économique, CG, CR) doivent être associées. Il s'agit de mettre en relation les différents parcs d'activités d'un même territoire (charte référentielle commune (cf « Bretagne Qualiparc) pour améliorer l'attractivité globale du territoire (stratégie ZAE à l'échelle de l'EPT?). Par ailleurs, les acteurs privés de l'immobilier doivent être consultés et informés (cf manifestations telles que les « Jeudis de l'immobilier en Essonne »...).

LA SUITE DE L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE



→ *Tout ceci peut et doit se faire en parallèle (voire être intégré) aux études du PLU*



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

Étude CALPE

Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne

Réalisée par Paris Sud Aménagement
85 avenue Raymond Aron – 91300 MASSY
www.paris-sud-amenagement.fr

Et Atelier Marion Talagrand (AMT) – Projets urbains, paysagers
et de territoire
103 rue Raymond Losserand 75014 Paris
www.a-mt.fr

Septembre 2015 / Février 2016