PARC D'ACTIVITÉ EN DÉSHÉRENCE : RECONVERSION ET DÉSENCLAVEMENT DE

L'ANCIEN SITE B.P.

À MORANGIS

OUVERTURE SUR LE TERRITOIRE, MISE EN RÉSEAU COLLABORATIF DE 6 BÂTIMENTS SITUÉS SUR DEUX HECTARES

SOMMAIRE

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DES ANCIENS TERRAINS DE LA BANQUE POPULAIRE 4-13

2. LA ZONE D'ACTIVITÉS DE MORANGIS EST-ELLE VRAIMENT EN DÉSHÉRENCE ? 14-31

Quelle accessibilité à Morangis pour les 10 prochaines années ?

Quelles évolutions dans la géographie du Grand Orly ?

3. QUELS SONT LES LEVIERS D'ACTIONS ? 32-47

Certes

Mais

4. LE PROJET DE RECONVERSION DES ANCIENS TERRAINS DE LA BANQUE POPULAIRE 48-71

Etat existant

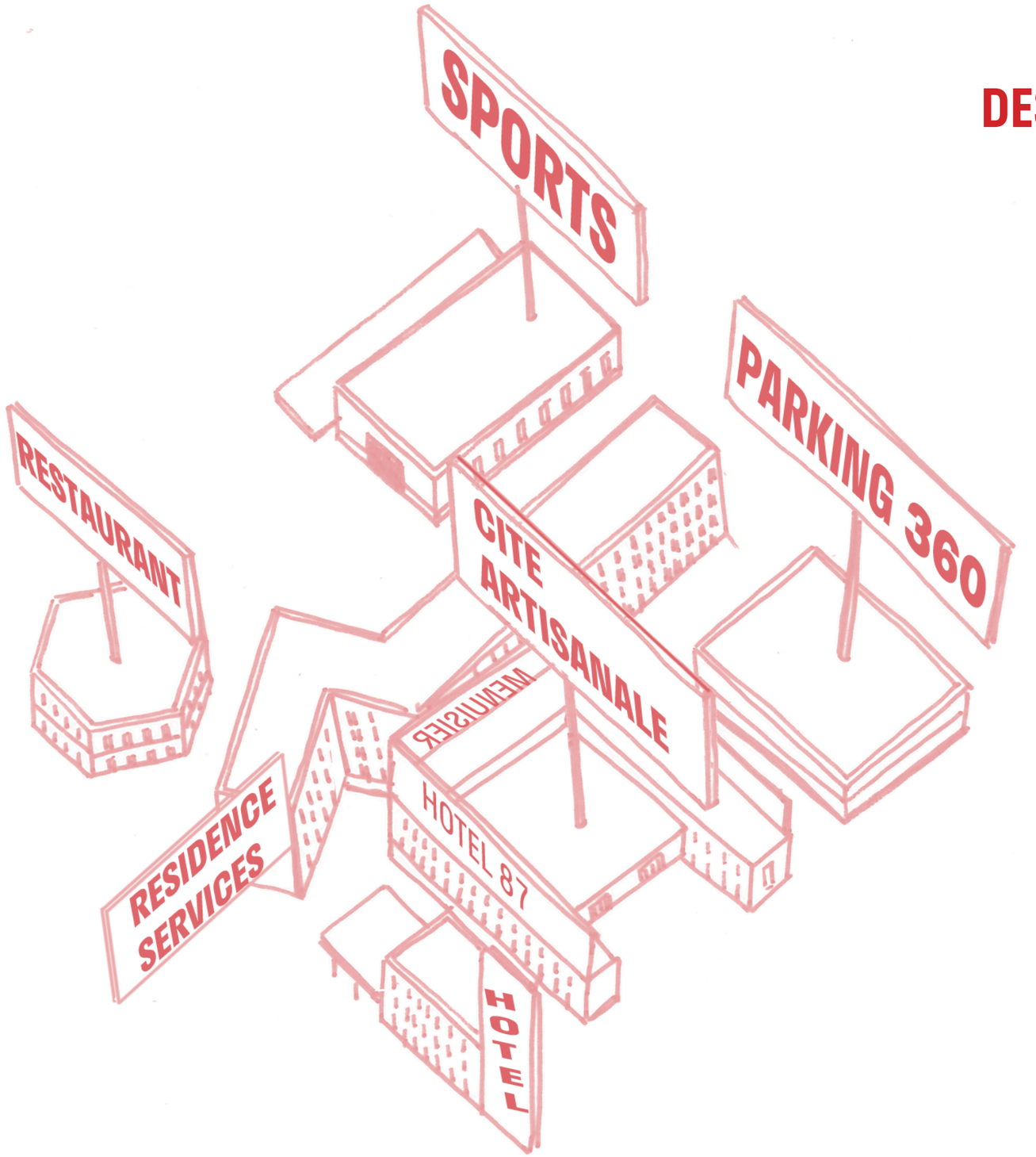
Etat projeté

Fiches Programmes détachables

IMAGES CONCLUSIVES 72-75

1

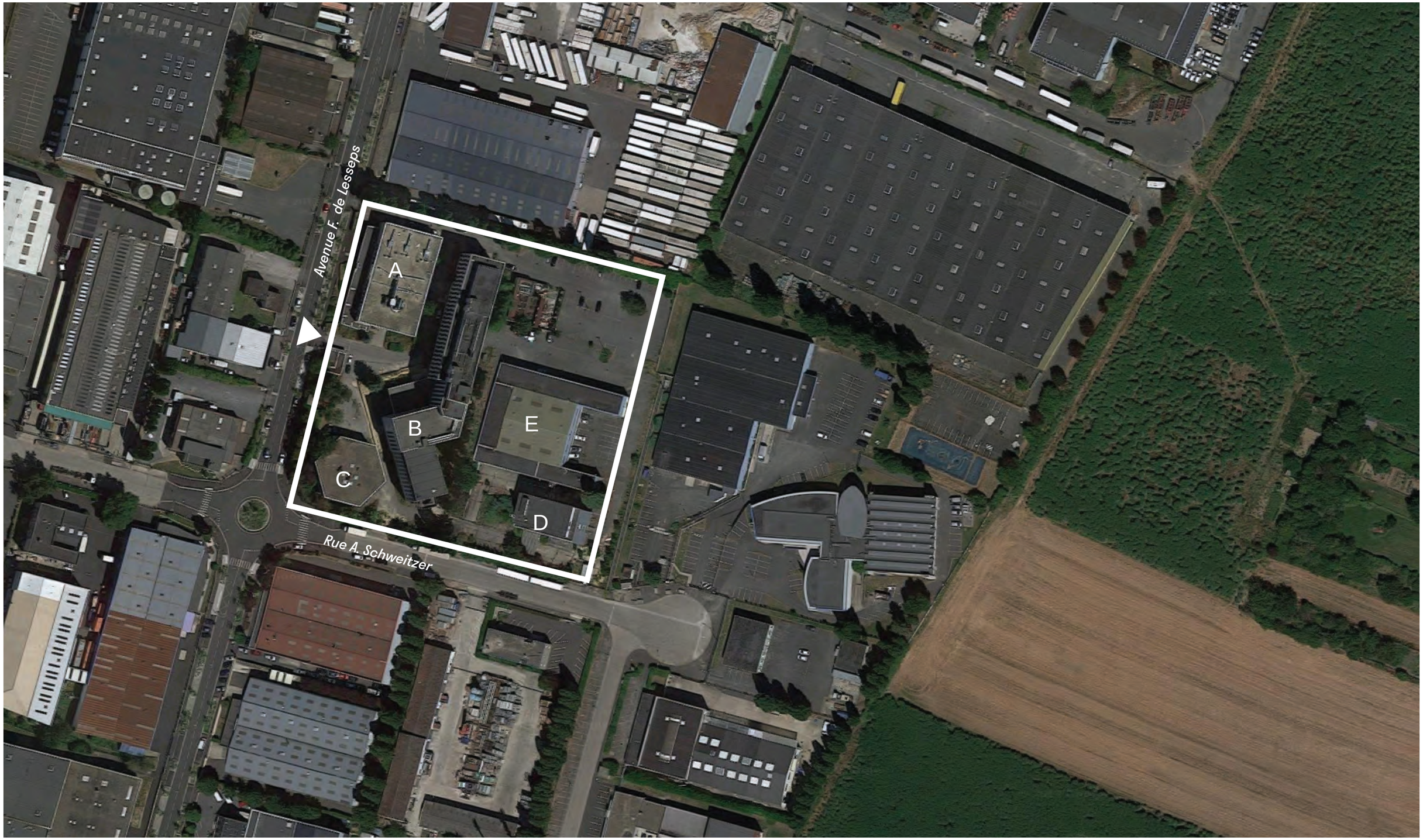
SITUATION GÉOGRAPHIQUE DES ANCIENS TERRAINS DE LA B.P.



L'ANCIEN SITE DE LA BANQUE POPULAIRE, ENCLAVÉ DANS LA ZONE D'ACTIVITÉ DE MORANGIS

1

SUR 2 HECTARES, DENSITÉ DU PAYSAGE ENTRE CONSTRUCTIONS, HANGARS ET ATELIERS



LA ZONE D'ACTIVITÉS ENSERRÉE PAR LE TISSU PAVILLONNAIRE DE LA COMMUNE DE MORANGIS

1

LA FIGURE DU TRIANGLE MARQUE LA TRACE DES NUISANCES D'UNE PISTE D'ENVOL DE L'AÉROPORT D'ORLY
(NON RÉALISÉE)

LA COMMUNE DE MORANGIS À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE LA PLATEFORME D'ORLY

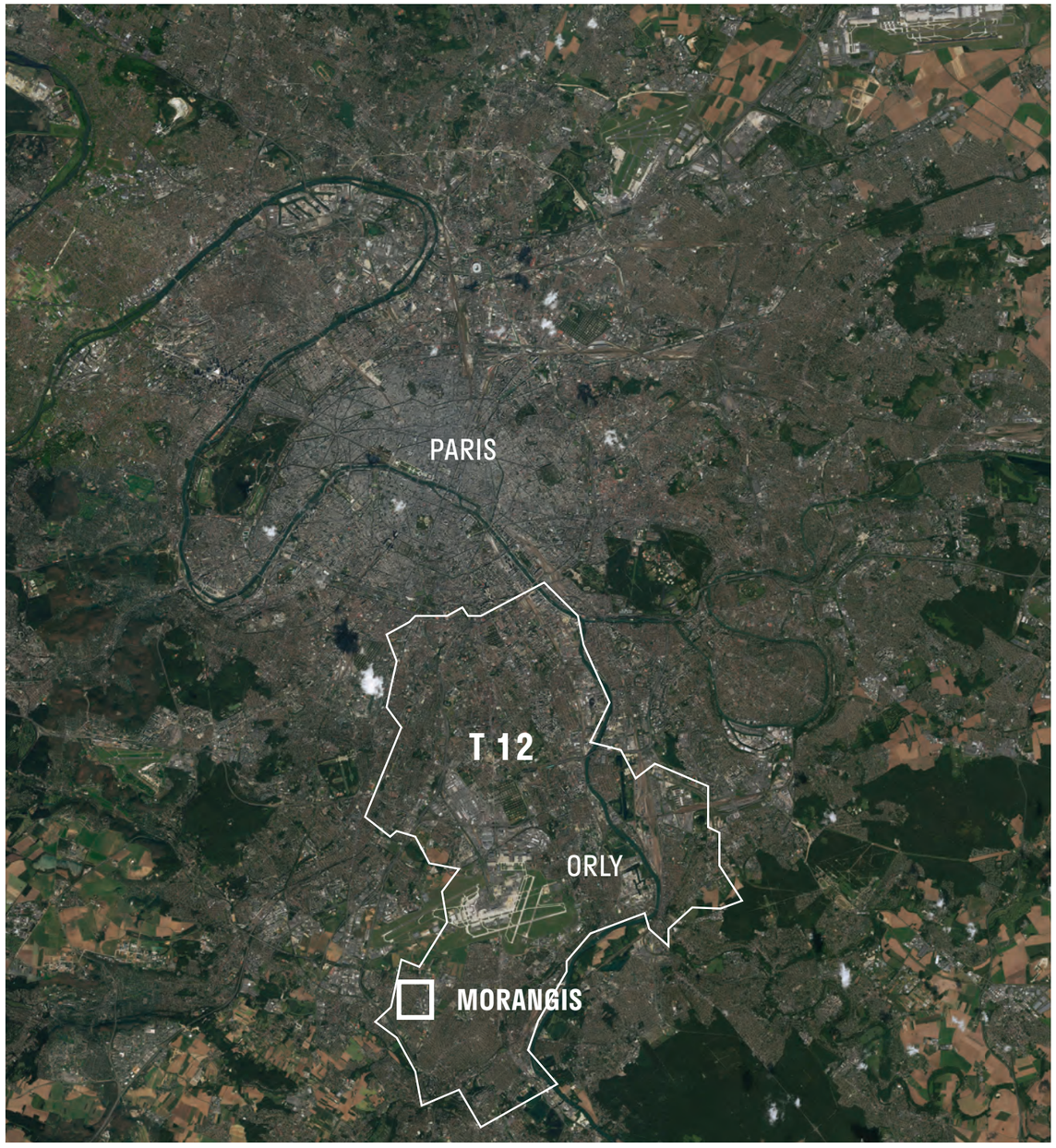
1

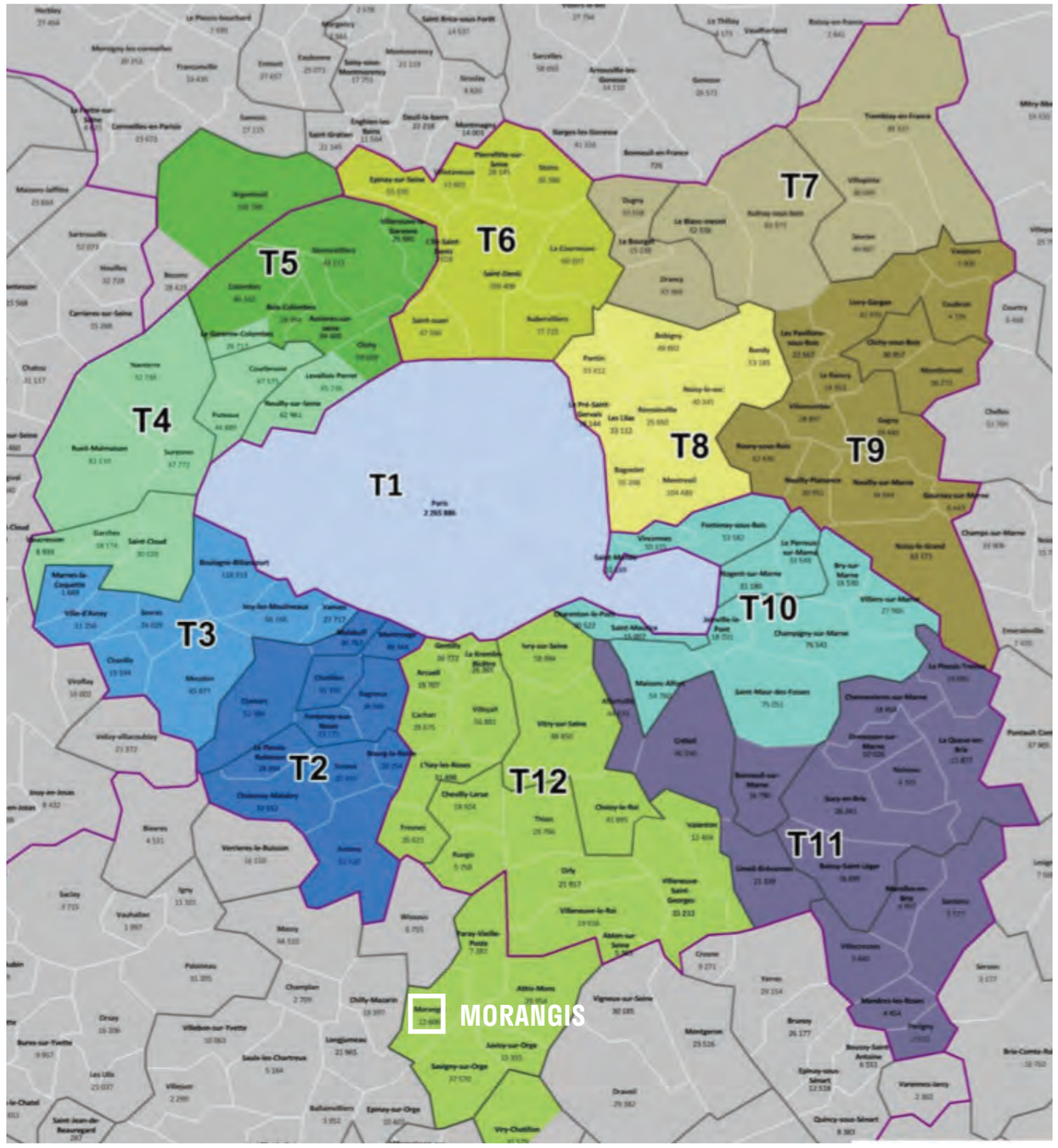
LA ZONE PAVILLONNAIRE, ENCLAVE DANS UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS AÉRIENNES, FERRÉES ET ROUTIÈRES

LA COMMUNE DE MORANGIS INTÉGRÉE AU TERRITOIRE DE L'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

1

MEMBRE DE L'EPT 12, MORANGIS EST INCLUSE DANS LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE





2

LA ZONE D'ACTIVITÉS DE MORANGIS EST-ELLE VRAIMENT EN DÉSHÉRENCE ?

À Morangis, les anciens terrains de la Banque Populaire, construits dans les années 1970, ne sont plus que des bâtiments partiellement en déshérence depuis de nombreuses années, en bordure de la zone d'activités.

Ce problème est commun à de nombreuses zones d'activités : les besoins des entreprises évoluent rapidement et nécessitent, aujourd'hui, un cadre de travail performant et une bonne accessibilité en transports en commun.
Le devenir de la zone d'activités dépend bien de son accessibilité, ce qui lui porte aujourd'hui préjudice. Bien qu'à seulement 10 minutes d'Orly et 30 minutes de Paris en voiture, elle se situe à plus de d'un quart d'heure de toute gare RER dès lors qu'on utilise les transports en communs.
Ce manque d'accessibilité a progressivement engagé les sièges sociaux à déménager et rendu difficile l'installation de nouvelles entreprises.

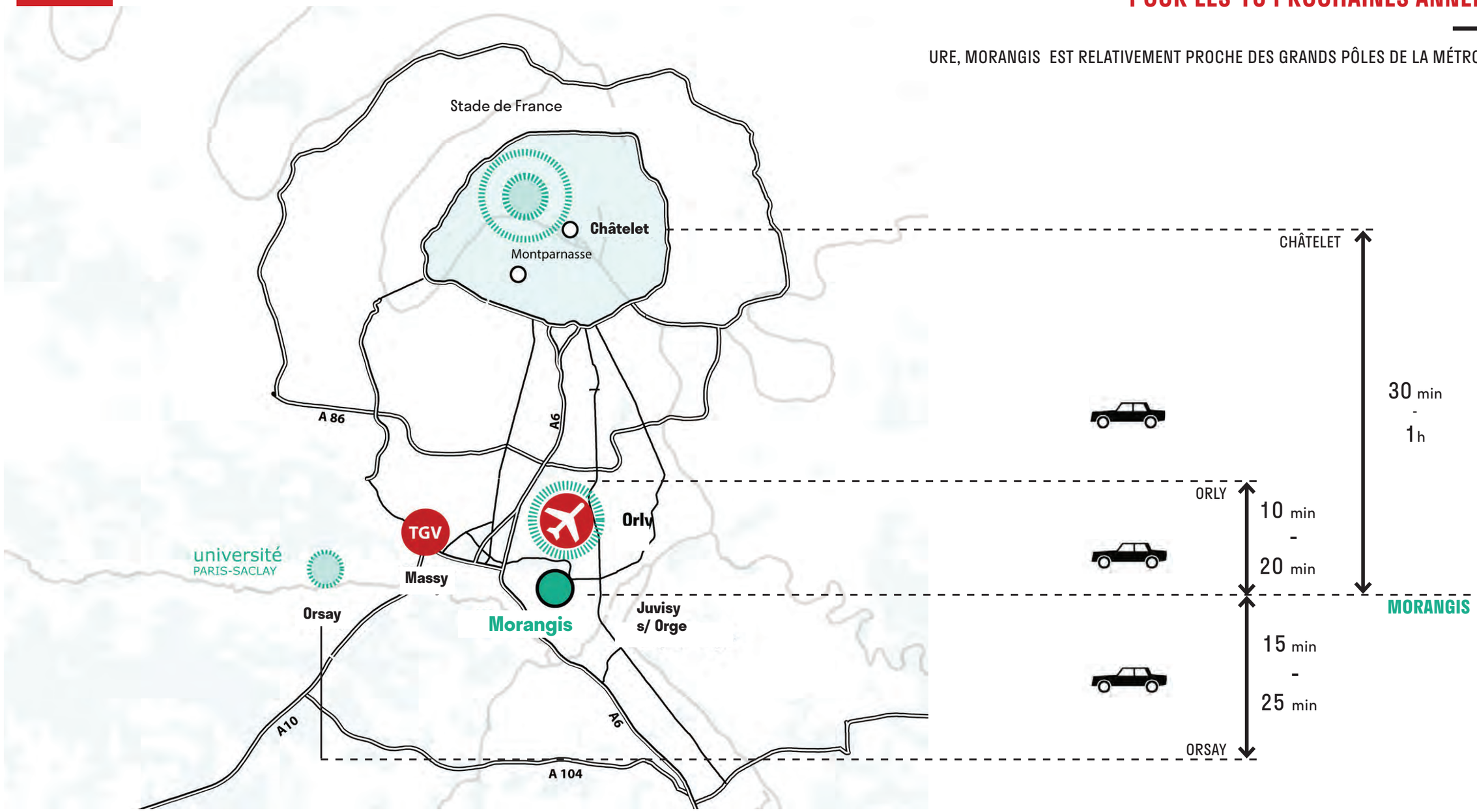
En 2013, les terrains sont rachetés par un promoteur convaincu de leur intérêt foncier dans l'avenir. L'objectif est ambitieux, la reconversion de ces bâtiments peut être un levier pour le renouvellement de la zone d'activités, défi partagé avec la mairie de Morangis. L'enjeu est de transformer la situation actuelle, où piéton et vie urbaine sont peu présents, en projetant des lieux de vie communs aux travailleurs et usagers.
Le programme prévoit d'installer un restaurant ouvert à tous, un hôtel destiné aux artisans provinciaux travaillant sur Paris, une résidence service, l'ensemble favorisant une nouvelle mixité fonctionnelle. En conséquence, un parking silo de 360 places, transformable en bureaux, sera construit. Une cité artisanale comportant 9 magasins, à destination des entreprises et habitants du quartier et une plateforme logistique de 5000m3, complètera l'offre de cette nouvelle attracitivité.

Le territoire du Grand Orly est en pleine évolution et de grands projets métropolitains se matérialisent. Ces sujets constituent autant de leviers dont il faut tirer parti pour que la ville de Morangis soit en phase avec le renouvellement du territoire.

Peut-être ancreront-ils le projet B.P. dans le futur Grand Orly ?

QUELLE ACCESSIBILITÉ À MORANGIS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES ? 2

URE, MORANGIS EST RELATIVEMENT PROCHE DES GRANDS PÔLES DE LA MÉTROPOLE

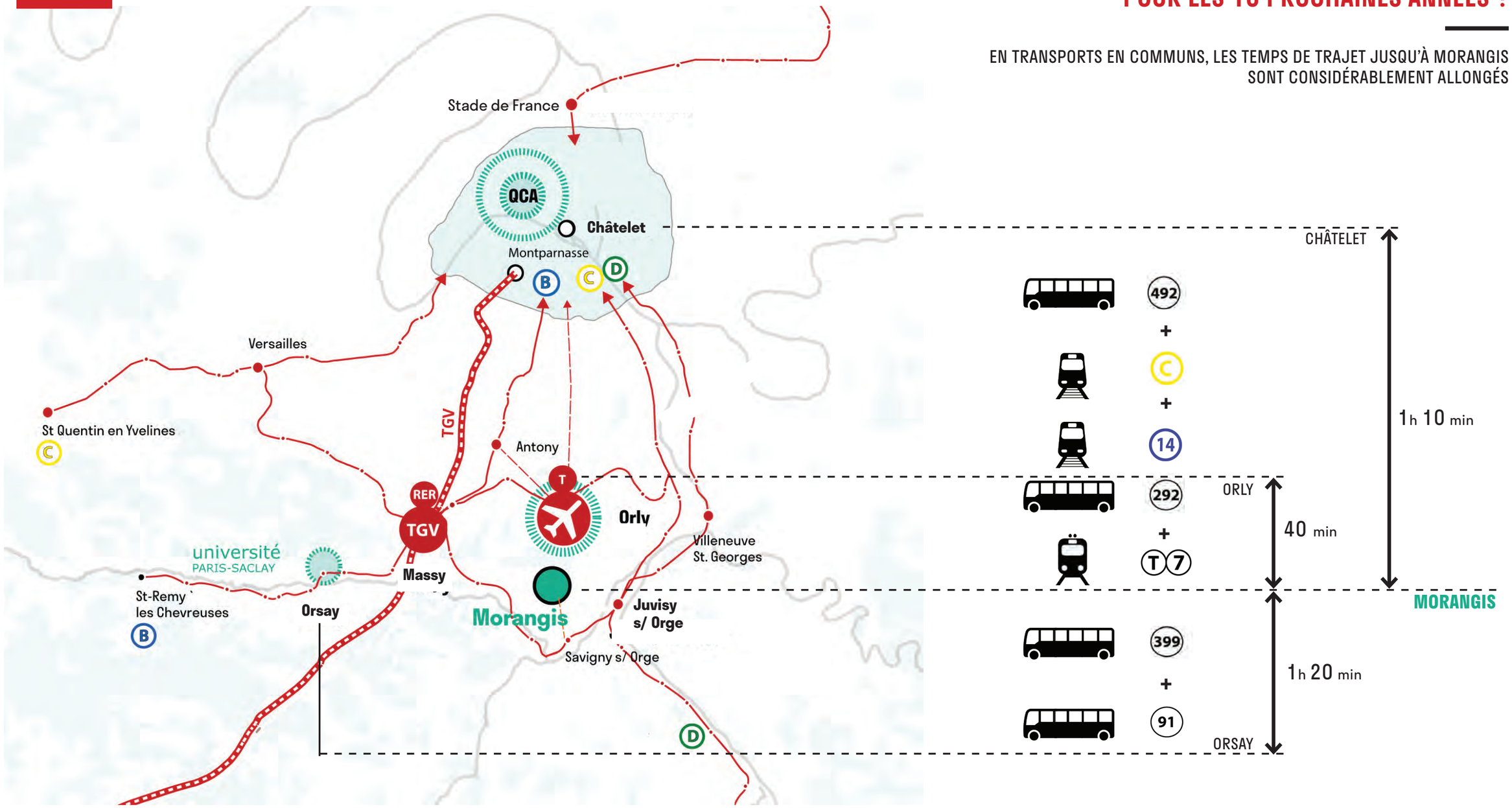


EXISTANT

- station R.E.R
- RER TGV station multimodale
- polarité métropolitaine
- autoroute
- route principale

QUELLE ACCESSIBILITÉ À MORANGIS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES ? 2

EN TRANSPORTS EN COMMUNS, LES TEMPS DE TRAJET JUSQU'À MORANGIS SONT CONSIDÉRABLEMENT ALLONGÉS



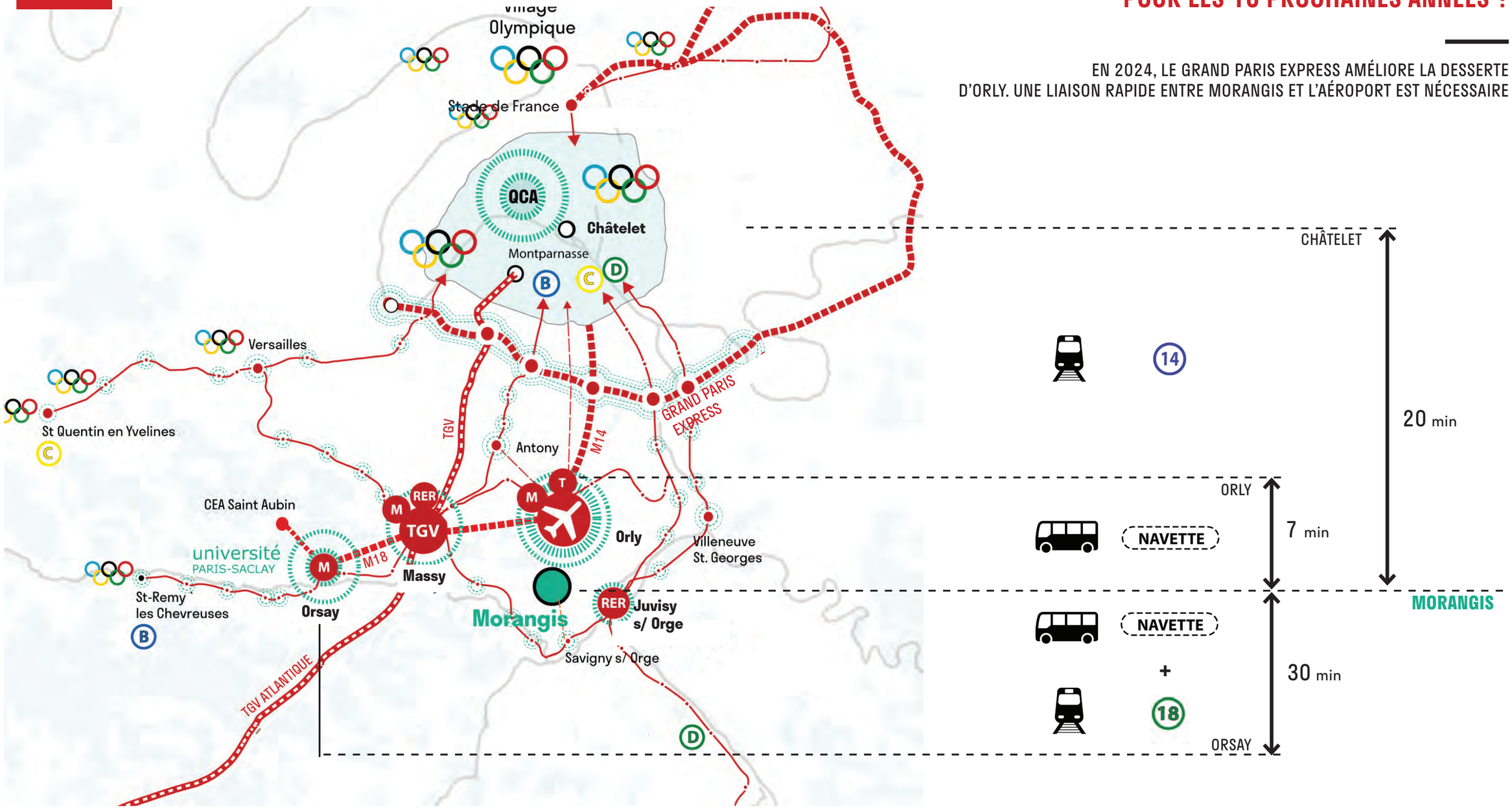
EXISTANT

- station R.E.R
- autoroute
- RER TGV pôle multimodal
- route principale
- polarité économique

2024

QUELLE ACCESSIBILITÉ À MORANGIS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES ? 2

EN 2024, LE GRAND PARIS EXPRESS AMÉLIORE LA DESSERTE D'ORLY. UNE LIAISON RAPIDE ENTRE MORANGIS ET L'AÉROPORT EST NÉCESSAIRE



EXISTANT

- station R.E.R
- autoroute
- pôle multimodal
- route principale
- polarité économique

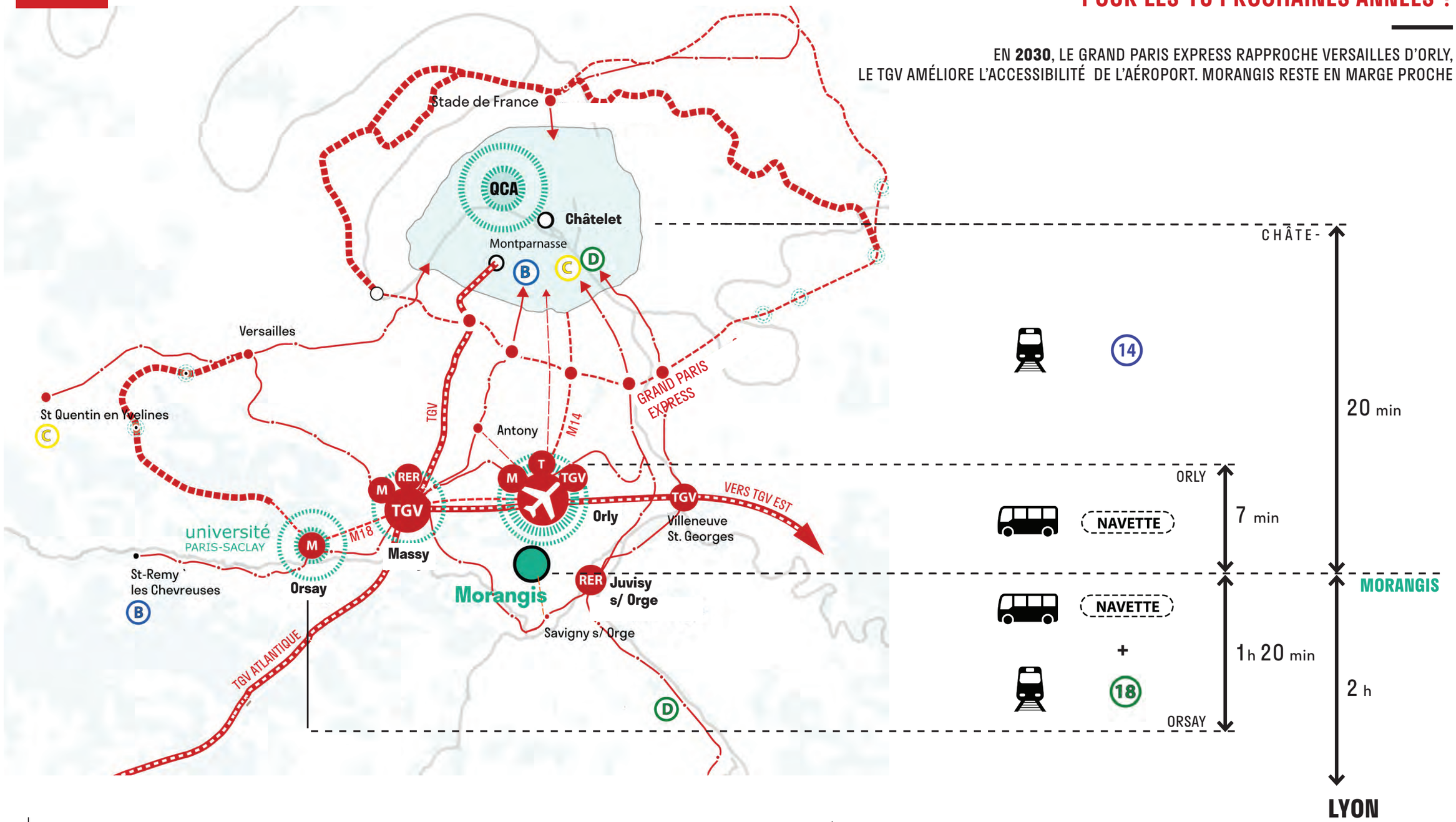
EN PROJET

- polarité économique en développement
- ligne de métro du Grand Paris Express
- site des Jeux Olympiques

2030

QUELLE ACCESSIBILITÉ À MORANGIS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES ? 2

EN **2030**, LE GRAND PARIS EXPRESS RAPPROCHE VERSAILLES D'ORLY, LE TGV AMÉLIORE L'ACCESSIBILITÉ DE L'AÉROPORT. MORANGIS RESTE EN MARGE PROCHE



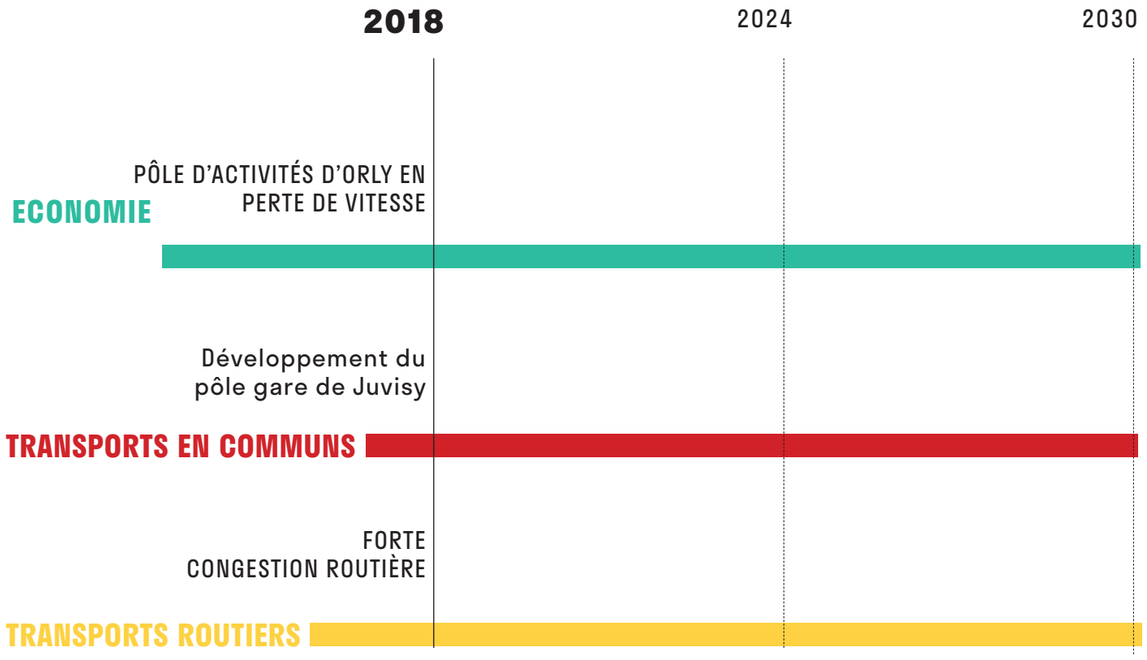
EXISTANT

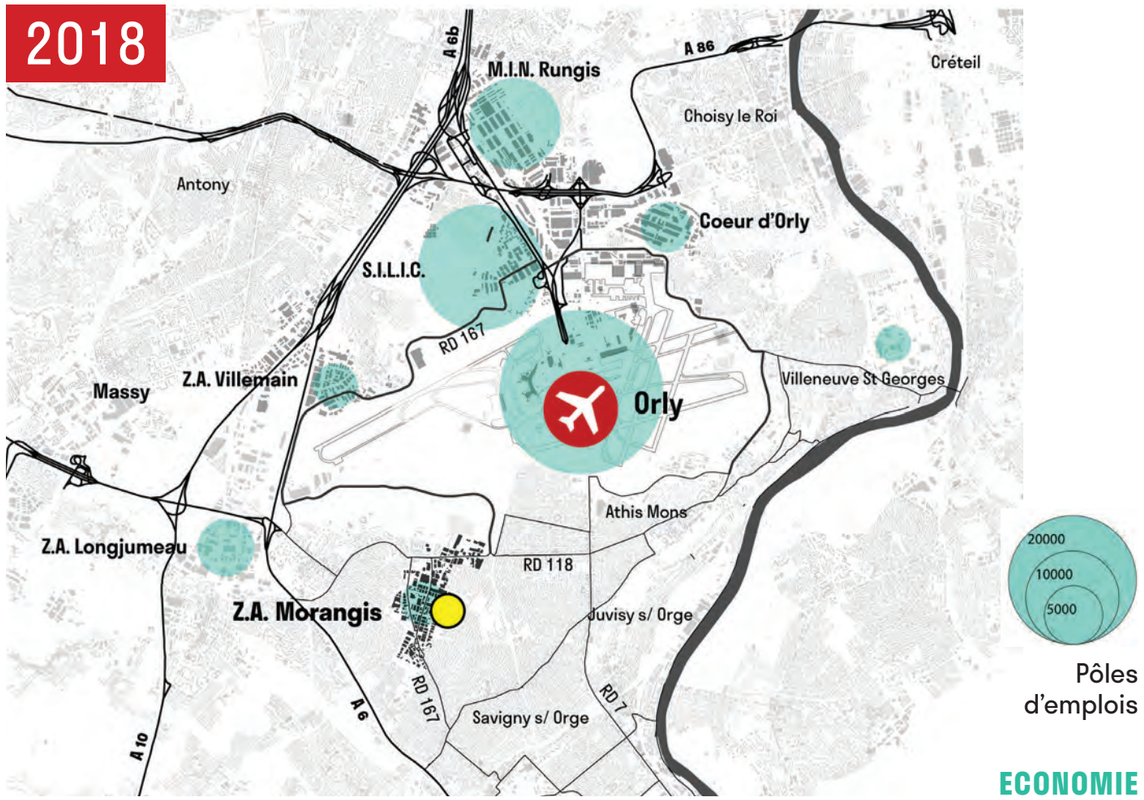
- station R.E.R
- station multimodale
- polarité métropolitaine
- autoroute
- route principale

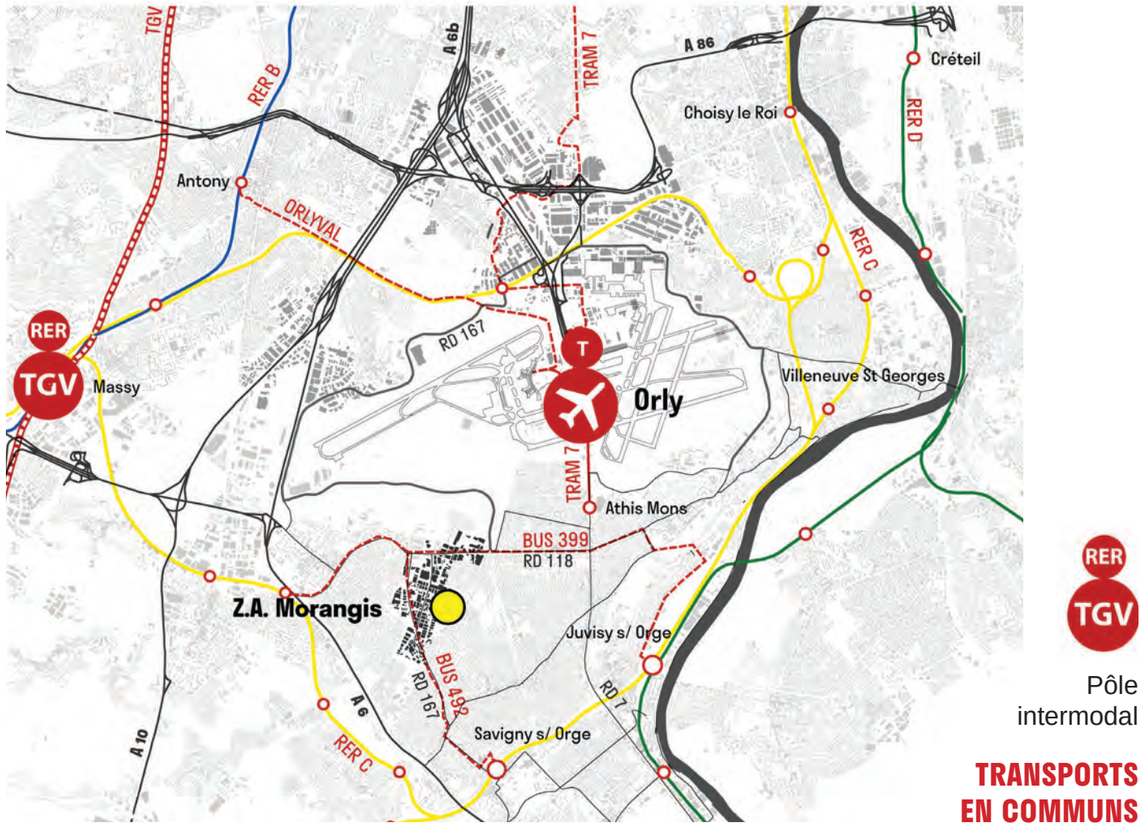
EN PROJET

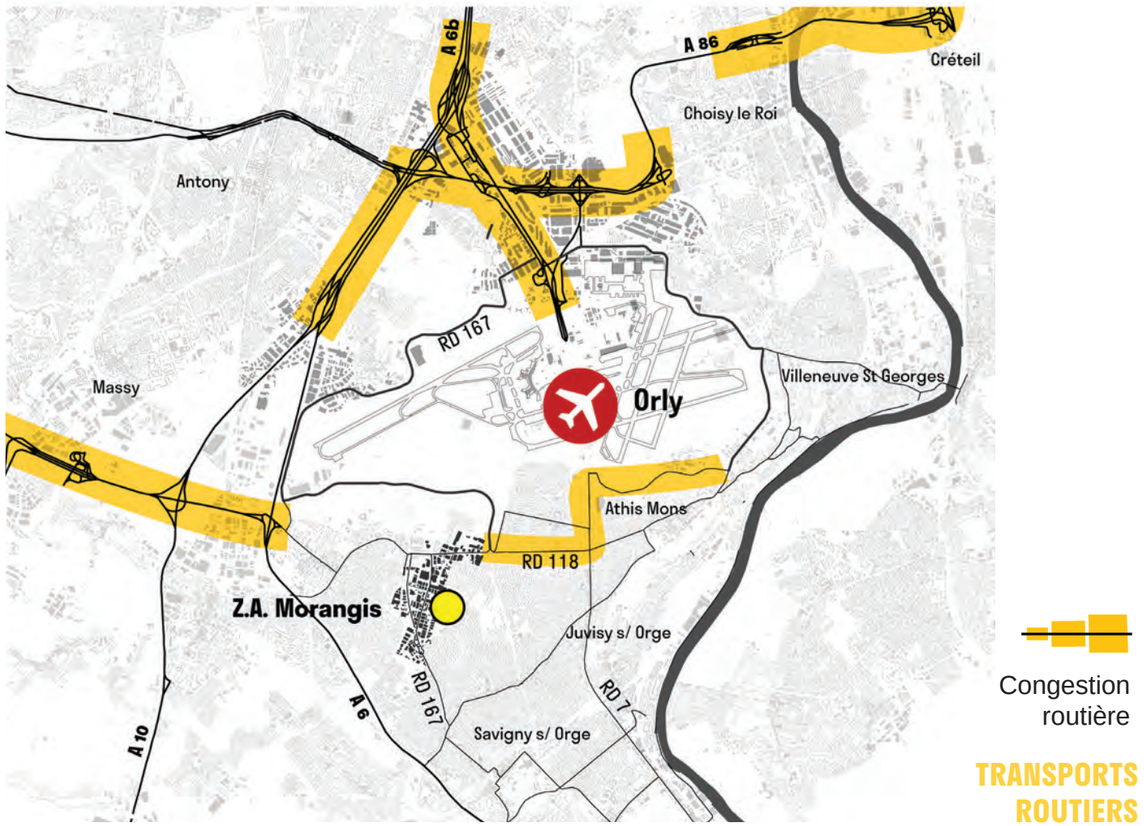
- polarité économique en développement
- ligne de métro du Grand Paris Express
- site des Jeux Olympiques

QUELLES ÉVOLUTIONS DANS LA GÉOGRAPHIE DU GRAND ORLY ? 2

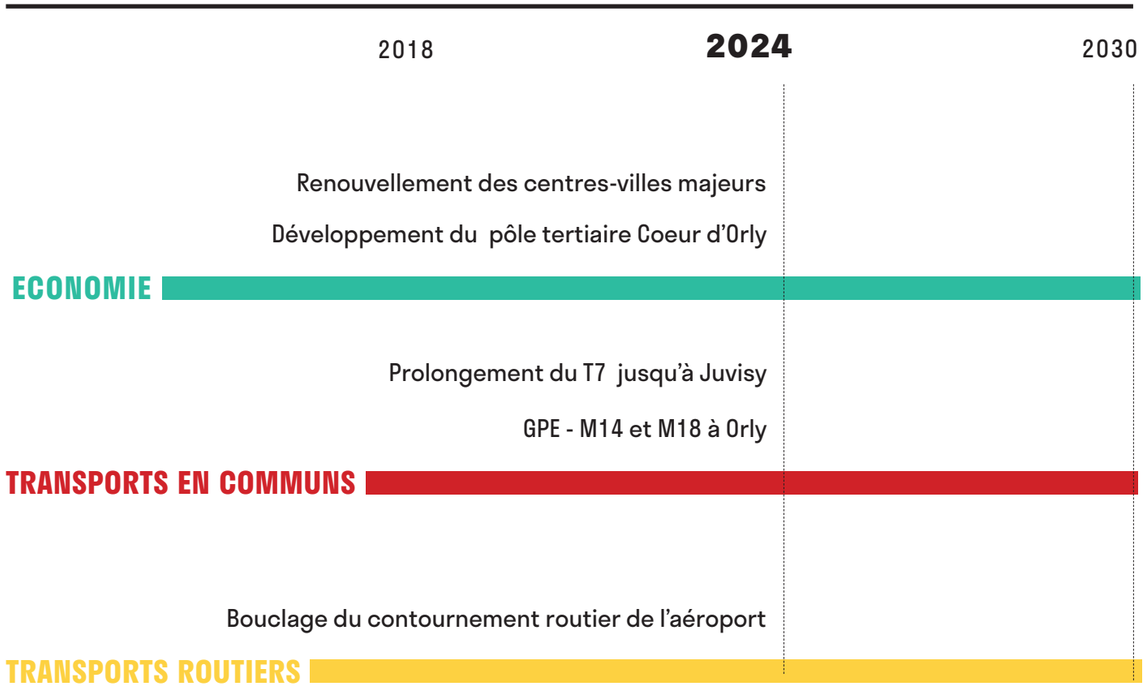


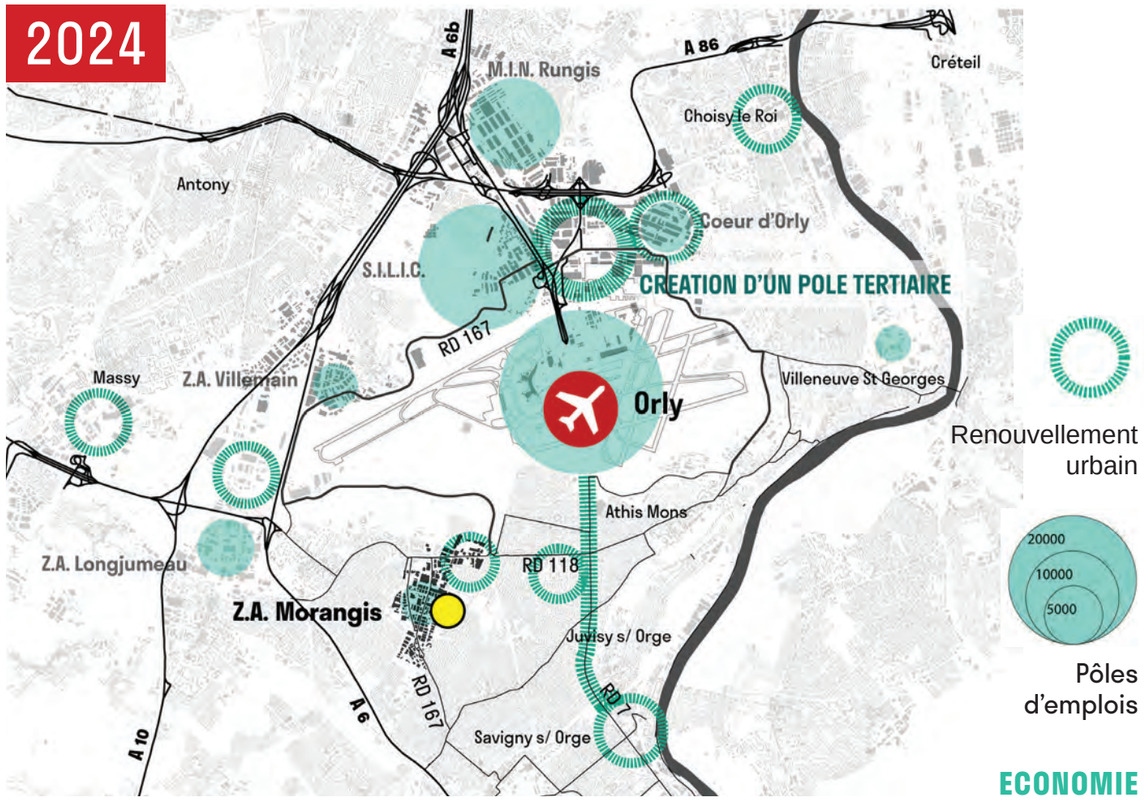


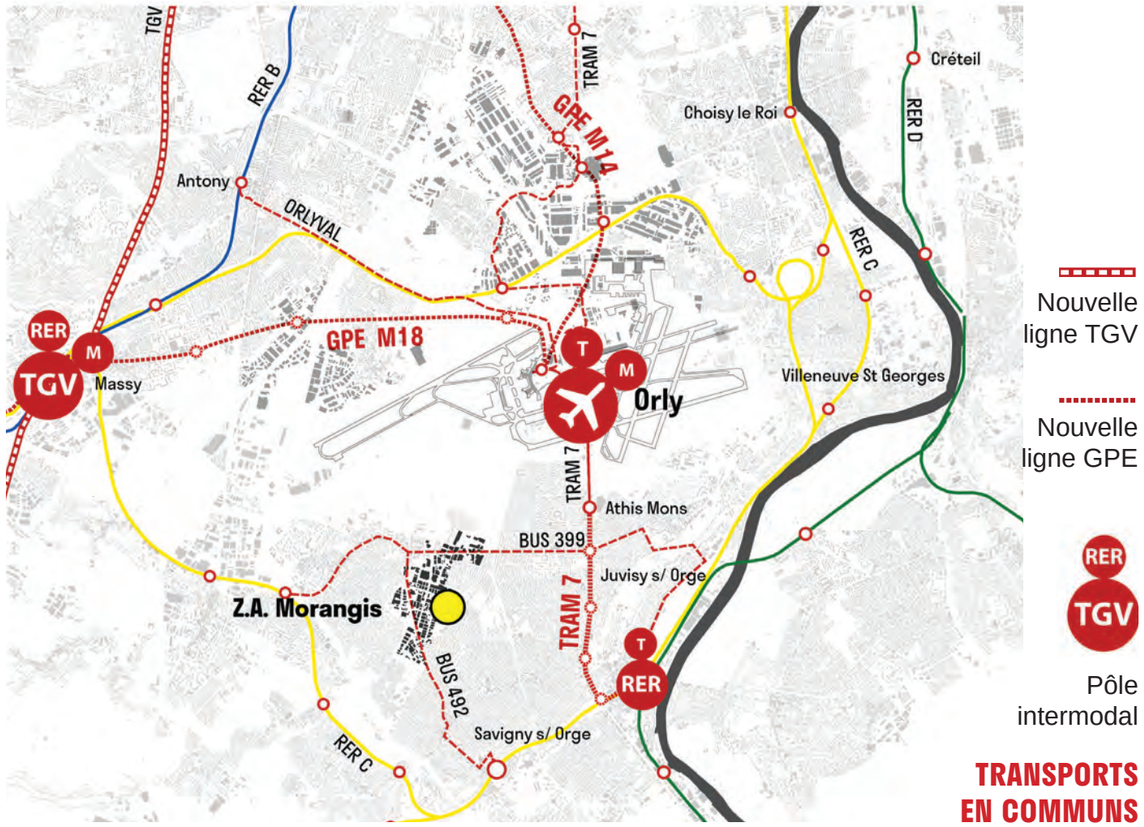


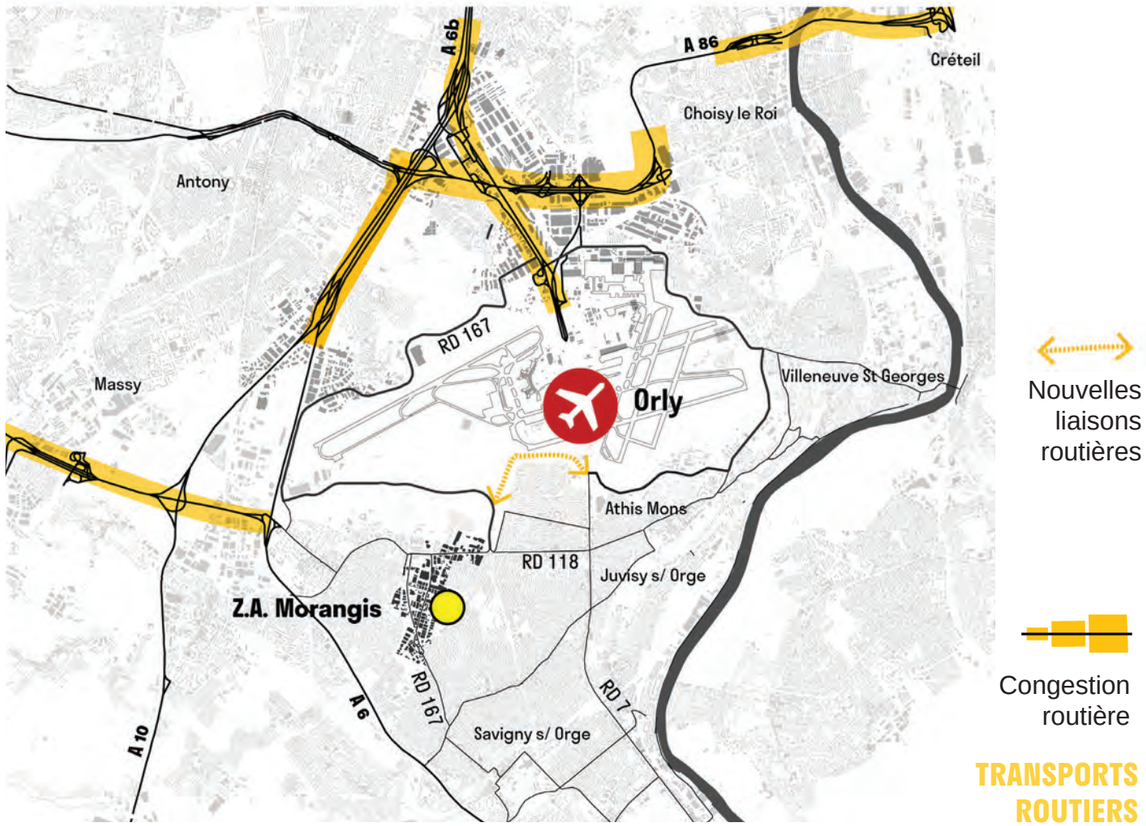


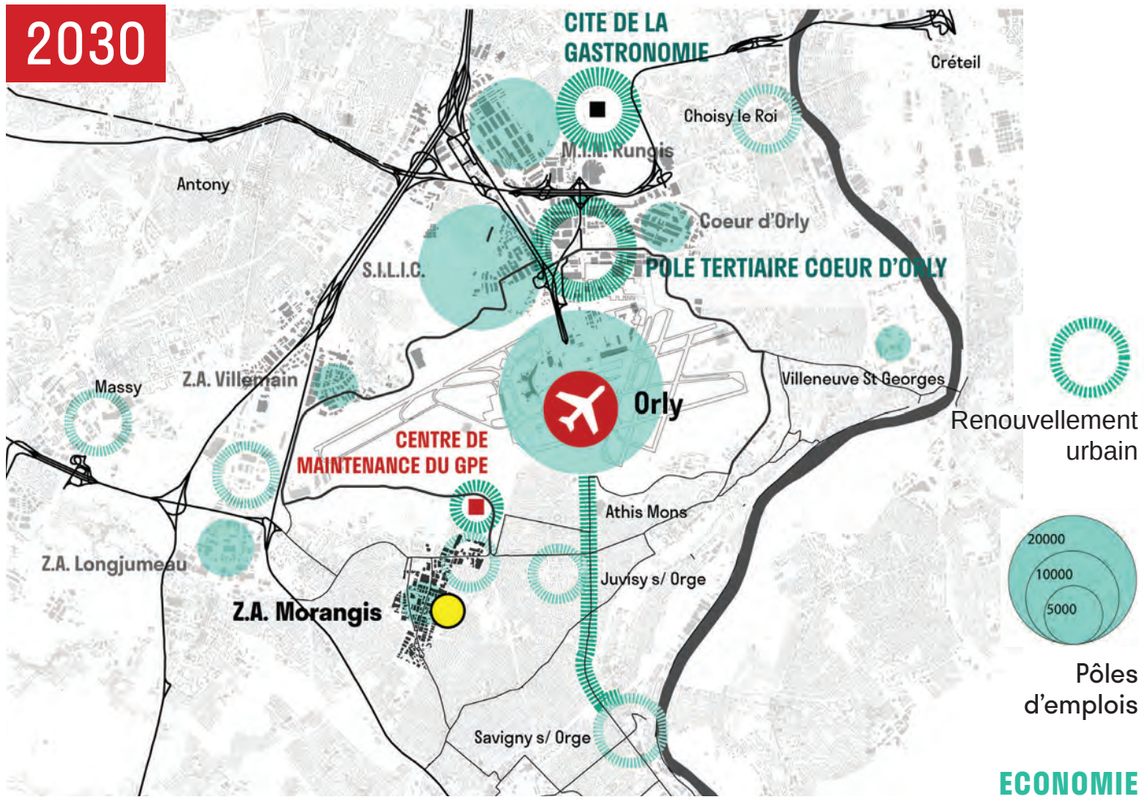
QUELLES ÉVOLUTIONS DANS LA GÉOGRAPHIE DU GRAND ORLY ? 2

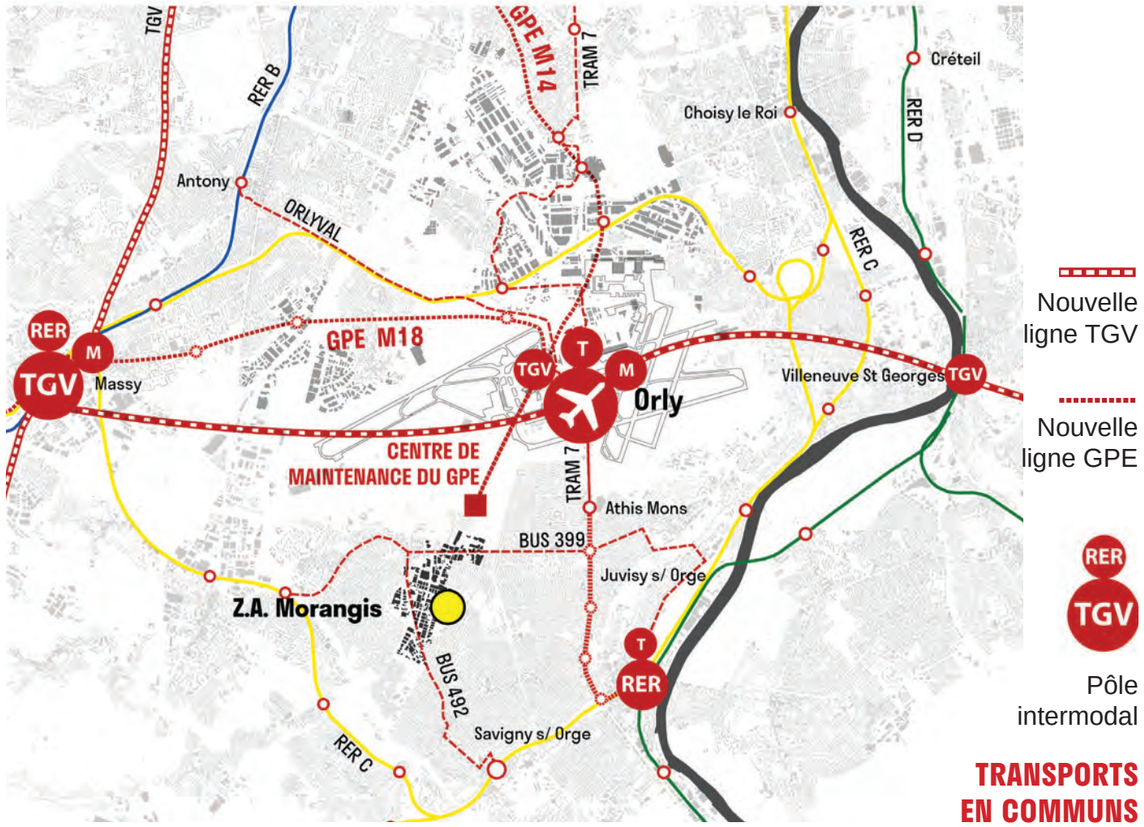












QUELLES ÉVOLUTIONS DANS LA GÉOGRAPHIE DU GRAND ORLY ? 2

2018 2024 **2030**

ECONOMIE

Cité de la Gastronomie à Rungis

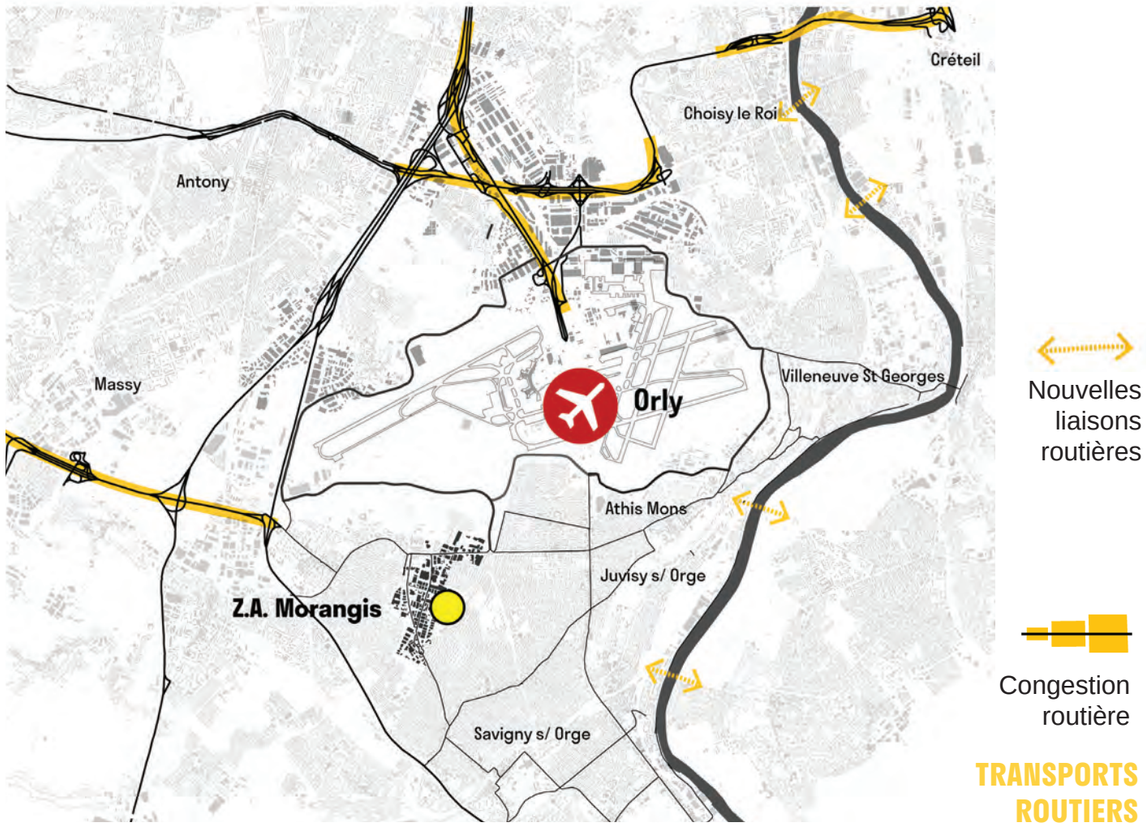
Renouvellement des centres villes majeurs

TRANSPORTS EN COMMUNS

Arrivée du TGV à l'Aéroport d'Orly

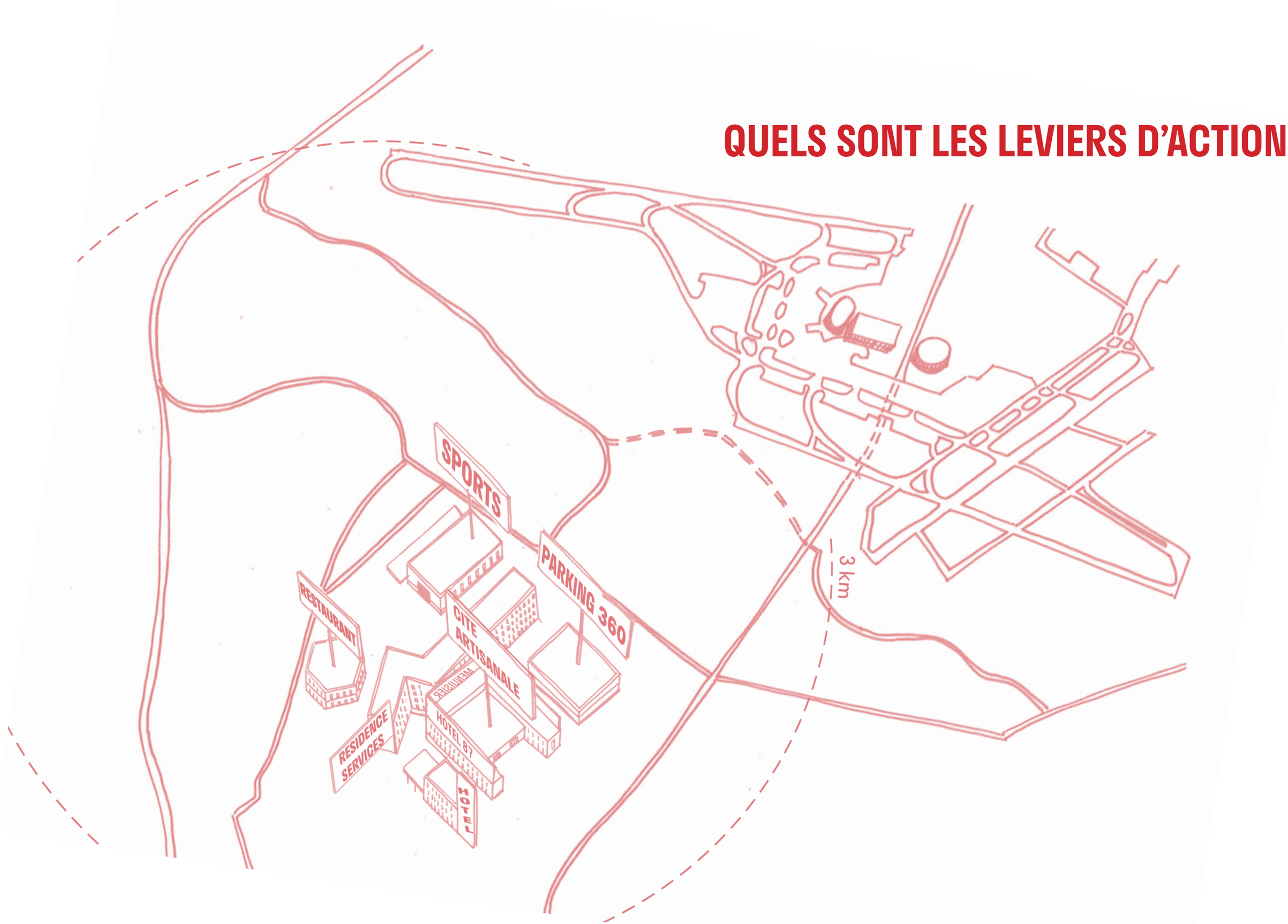
TRANSPORTS ROUTIERS

Multiplication des franchissements de la Seine

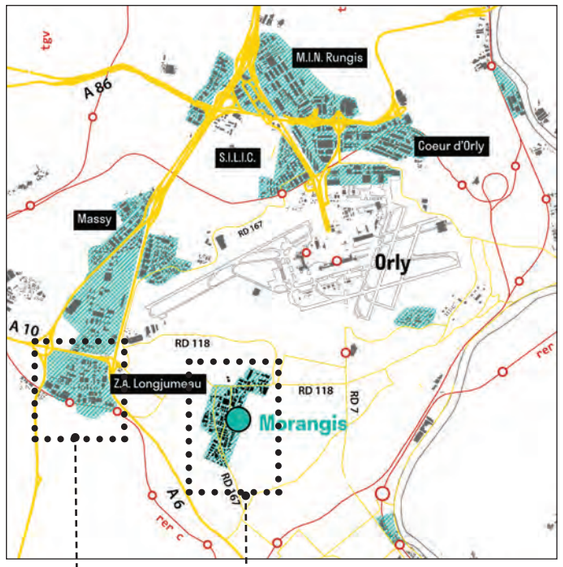


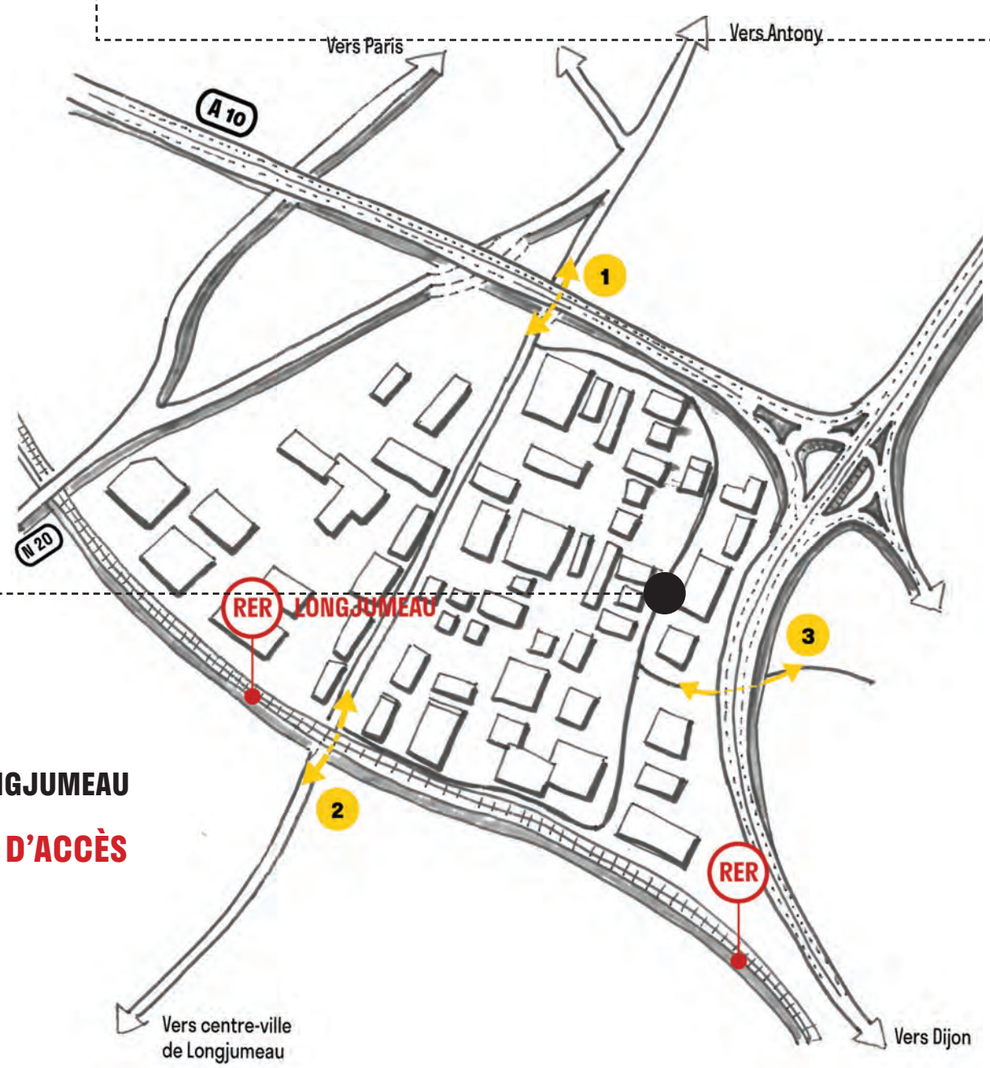
3

QUELS SONT LES LEVIERS D'ACTIONS ?



UNE ACCESSIBILITÉ MOINS IMPORTANTE QUE LES AUTRES Z.A.



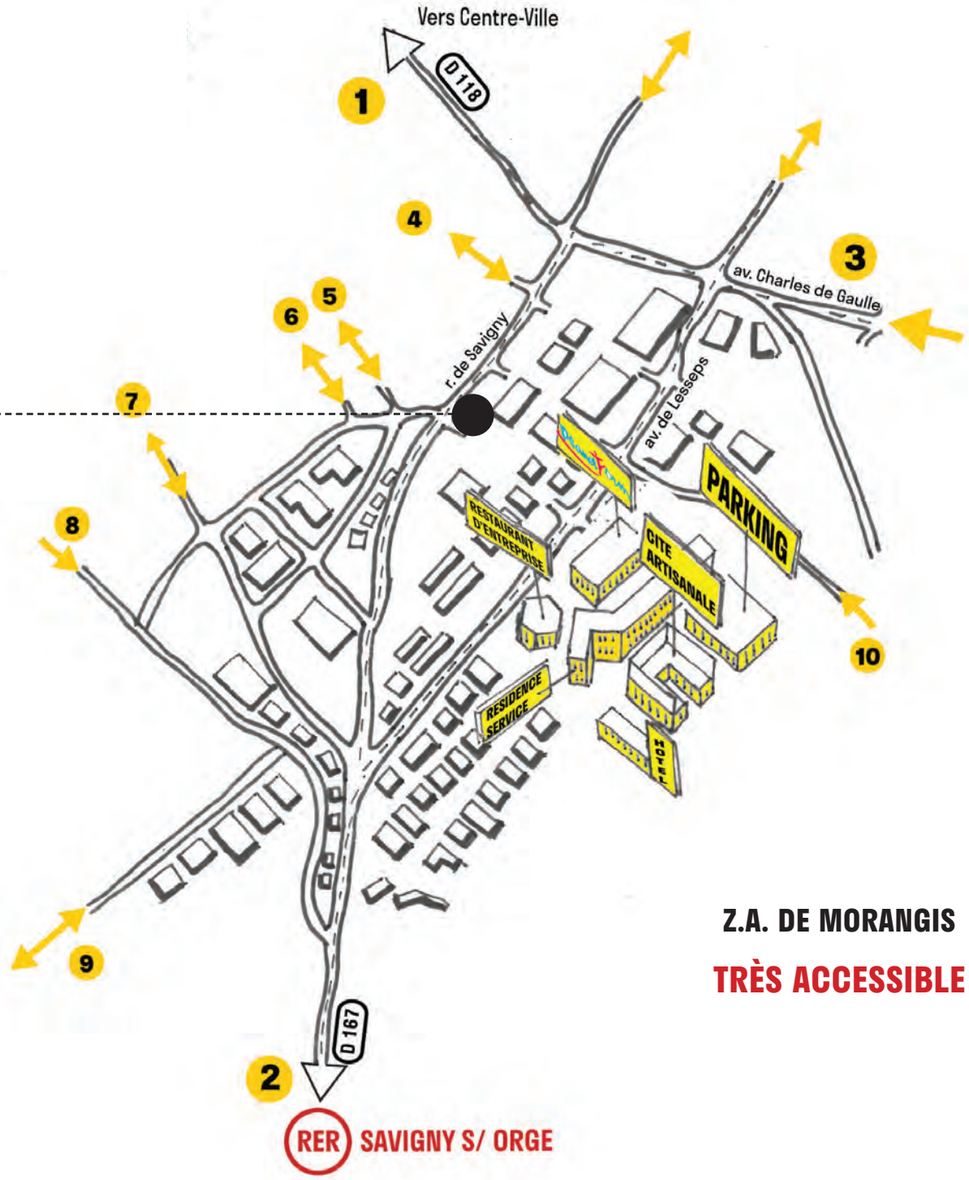


Z.A. DE LONGJUMEAU

DIFFICILE D'ACCÈS

FACILITER UNE POROSITÉ AVEC LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES VOISINS

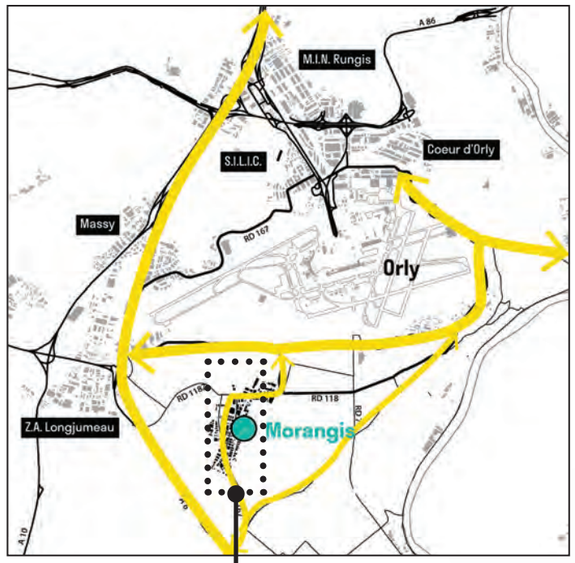
3



Z.A. DE MORANGIS

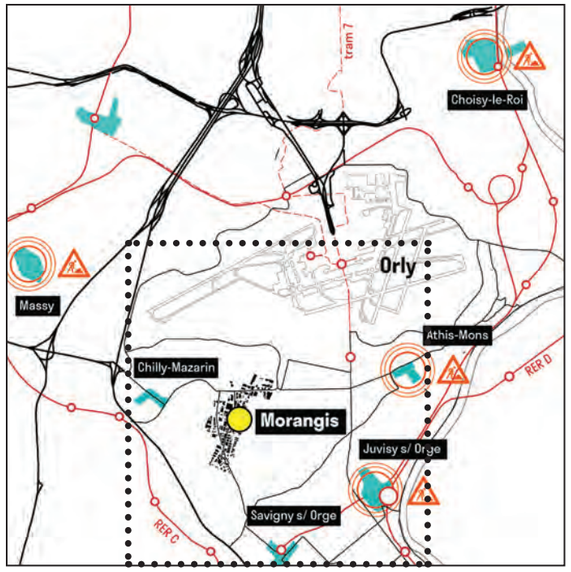
TRÈS ACCESSIBLE

L'AXE LESSEPS EST UN AXE PRINCIPAL POUR LES POIDS LOURDS,SOURCE DE NUISANCES



AXE TRÈS EMPRUNTÉ, POTENTIEL POUR DEVENIR UNE VITRINE POUR LA ZONE D'ACTIVITÉS

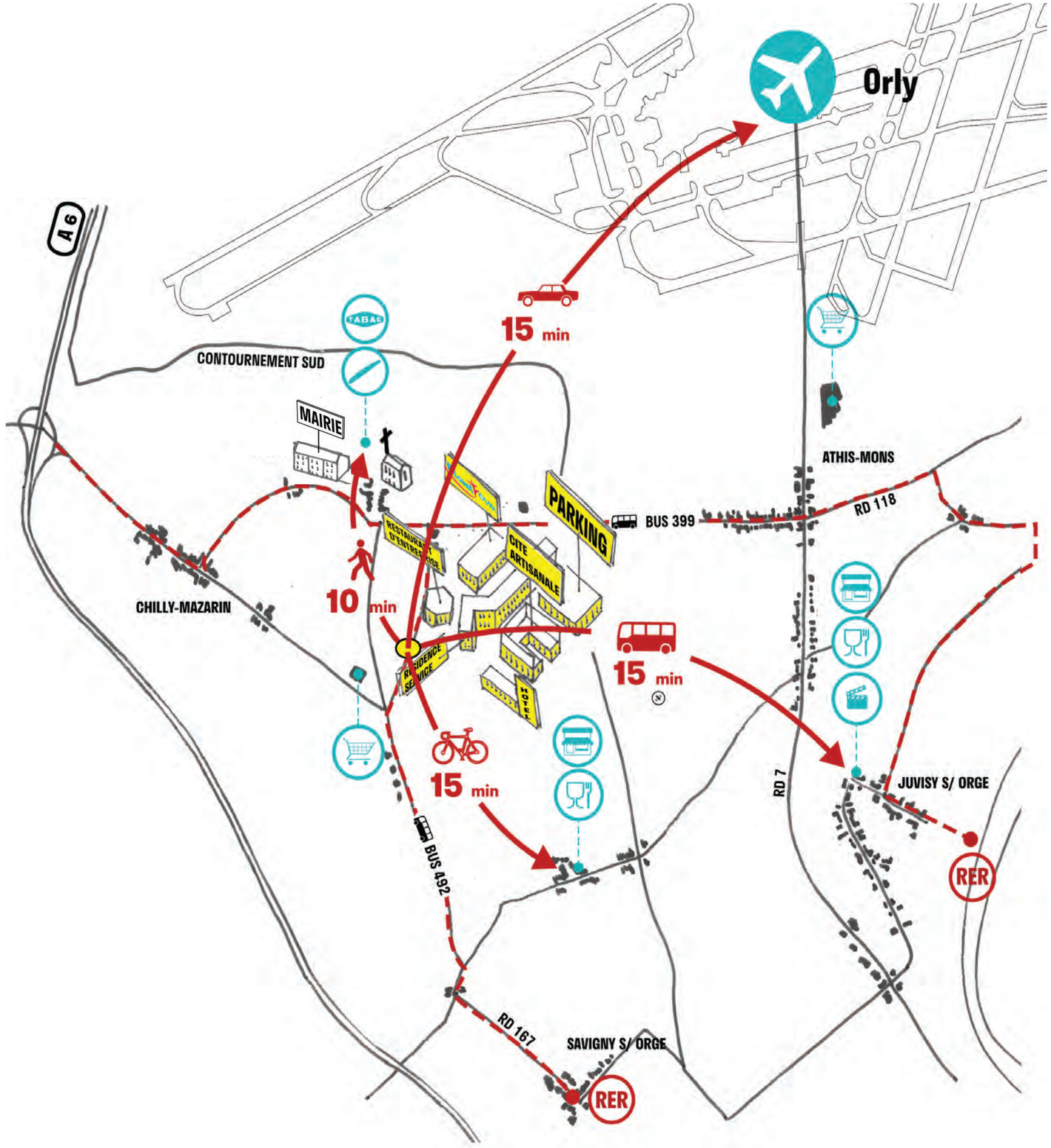
3



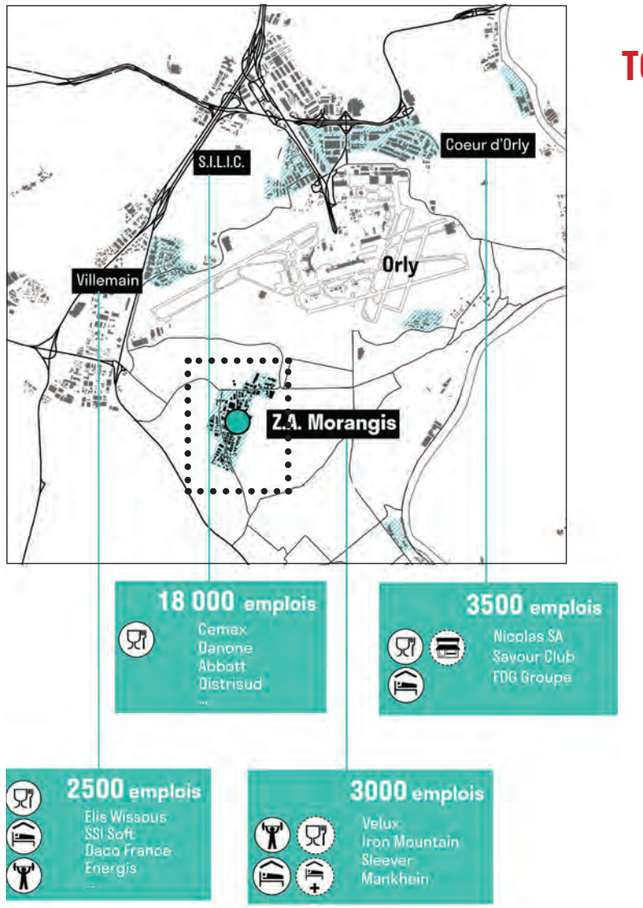
L'ABSENCE DE CENTRE-VILLE NUIT À UNE VIE URBAINE DYNAMIQUE

TOUS LES SERVICES DE LA VIE QUOTIDIENNE SONT ACCESSIBLES À MOINS DE 15 MINUTES

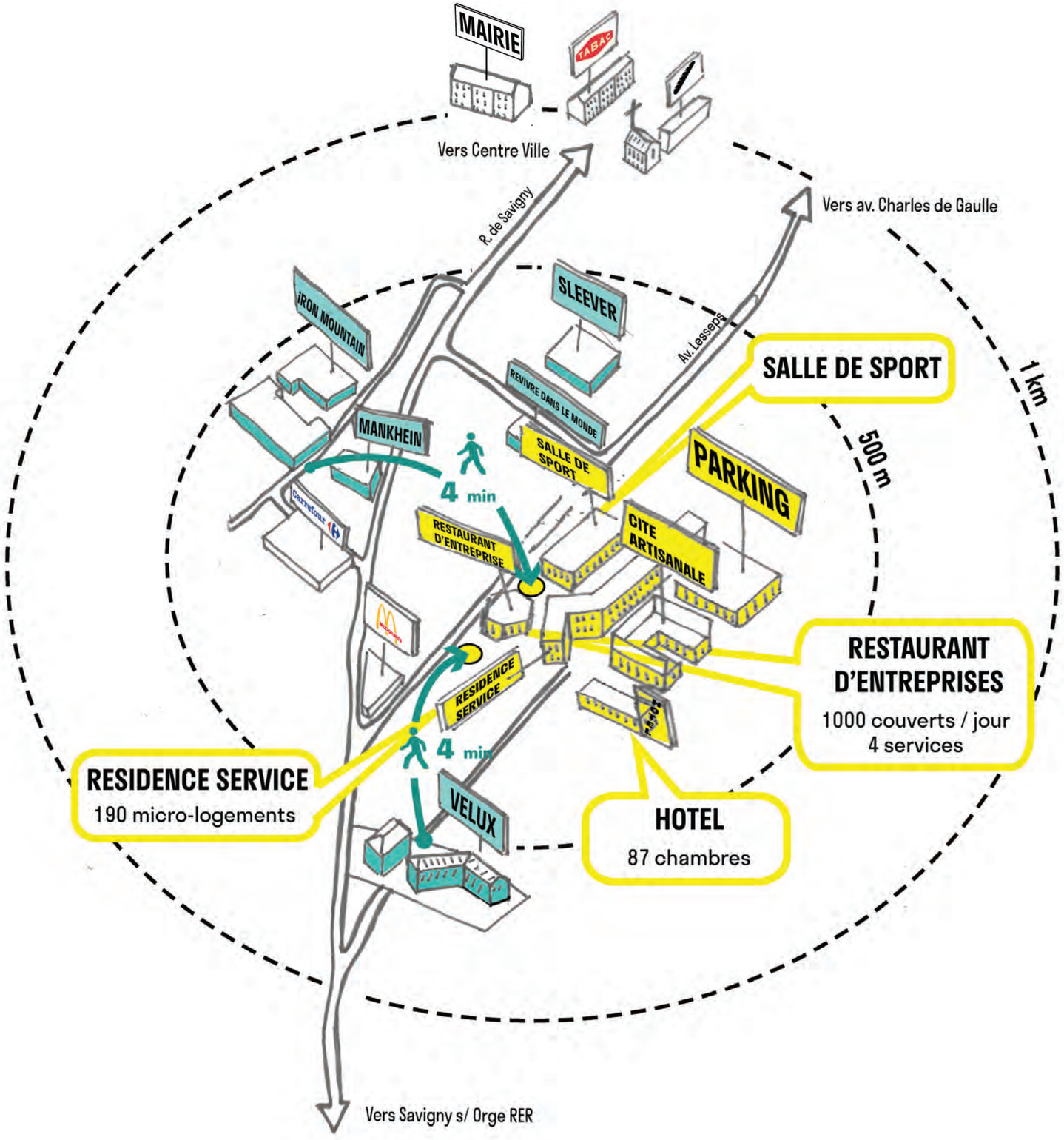
3



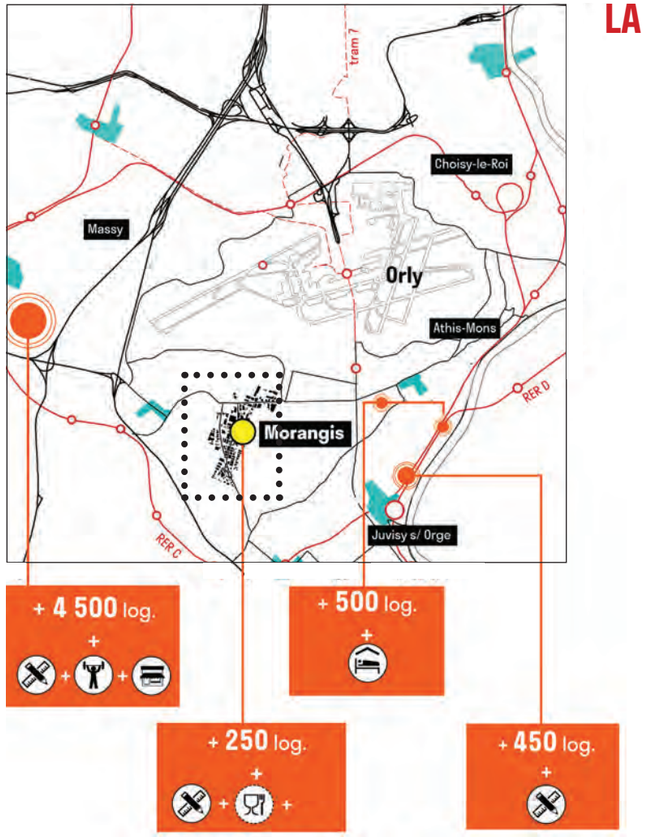
DES SIÈGES SOCIAUX SONT TOUJOURS PRÉSENTS DANS LA Z.A.



LA Z.A. PEUT OBTENIR UNE PLUS-VALUE EN IMPLANTANT LES SERVICES PRÉSENTS DANS LES CAMPUS TERTIAIRES

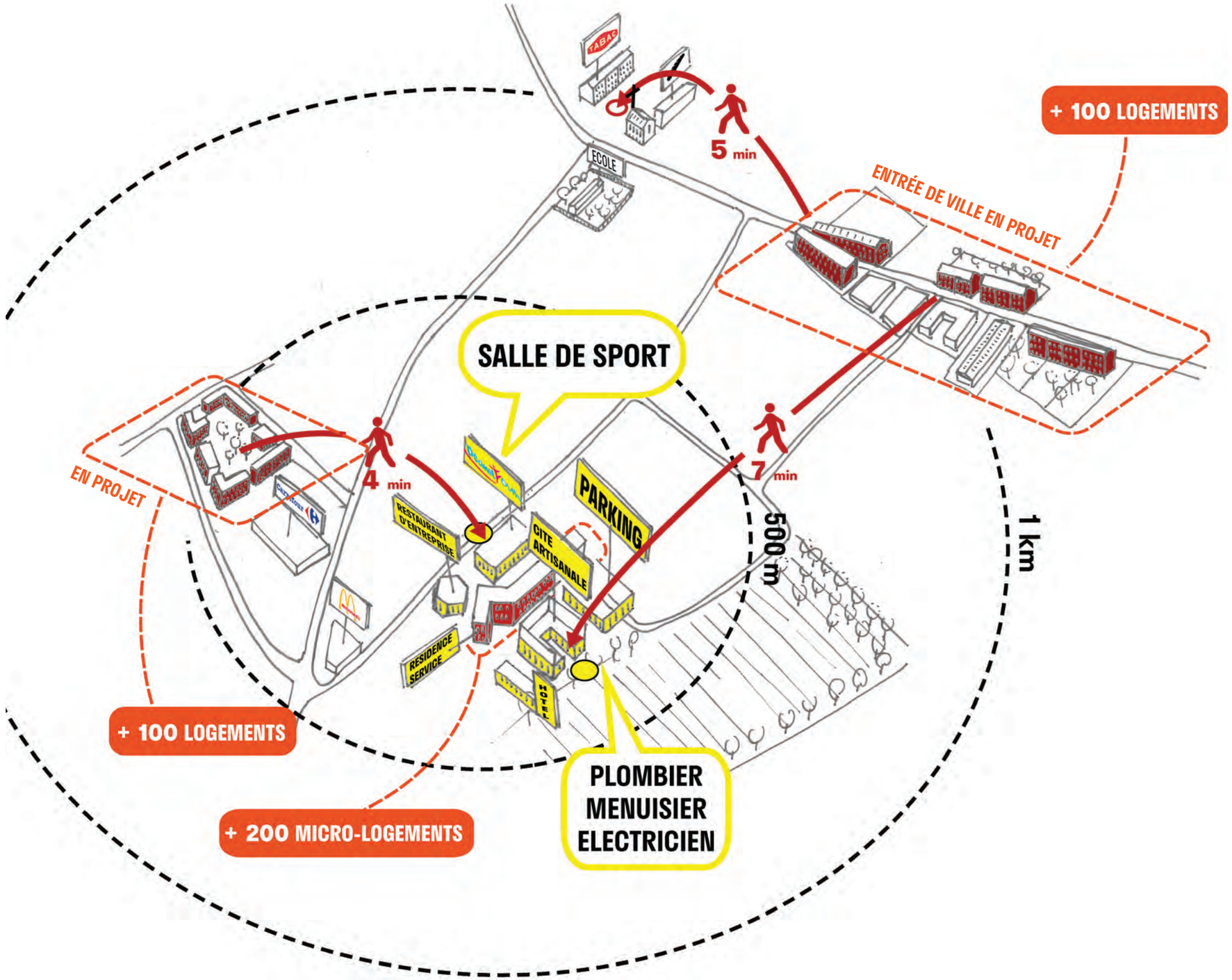


LA VILLE PRÉVOIT LA CONSTRUCTION DE 200 LOGEMENTS D'ICI 2020

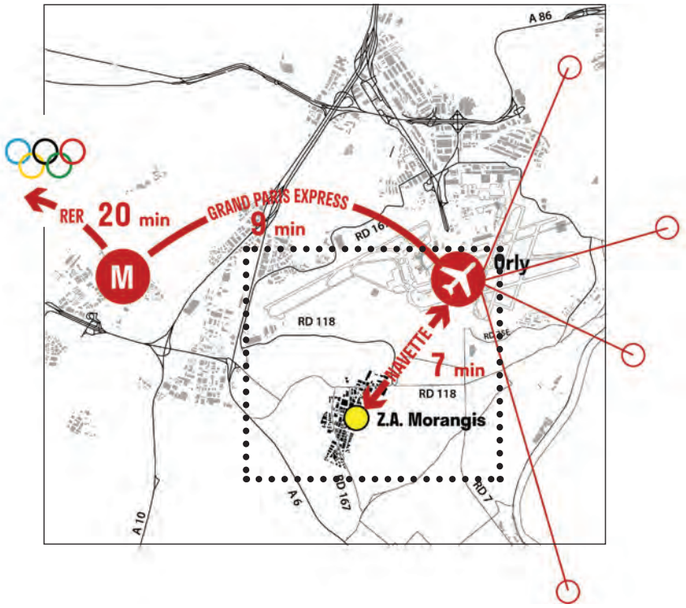


LA Z.A. PEUT S'INSÉRER DANS LA VIE DE QUARTIER EN DÉVELOPPANT LES SERVICES ACCESSIBLES A 5 MINUTES

3

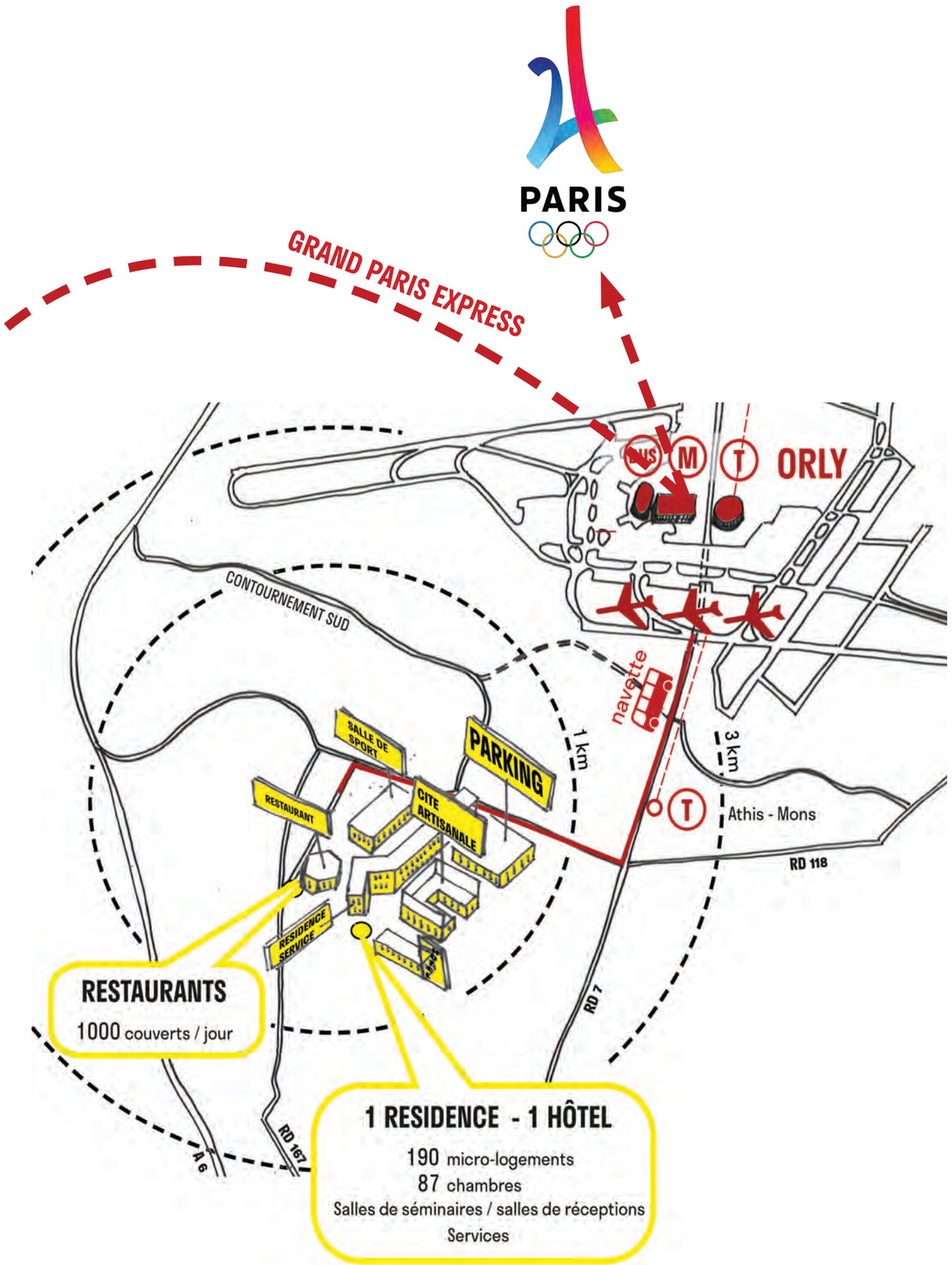


LES J.O. SONT FACILEMENT ACCESSIBLES EN TRANSPORTS

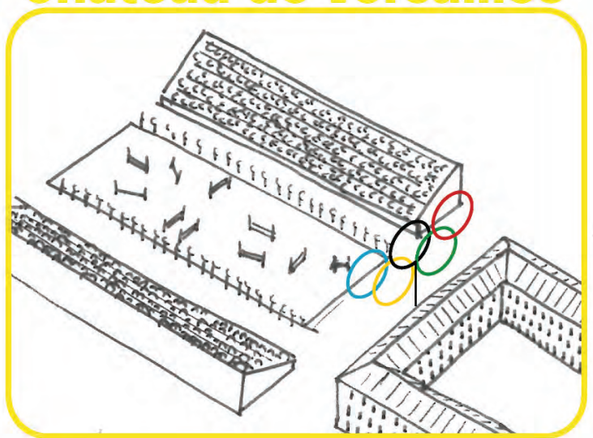


MORANGIS PEUT METTRE À DISPOSITION DES LOGEMENTS POUR LES J.O. , RÉINVESTIS ENSUITE PAR LES JEUNES ACTIFS

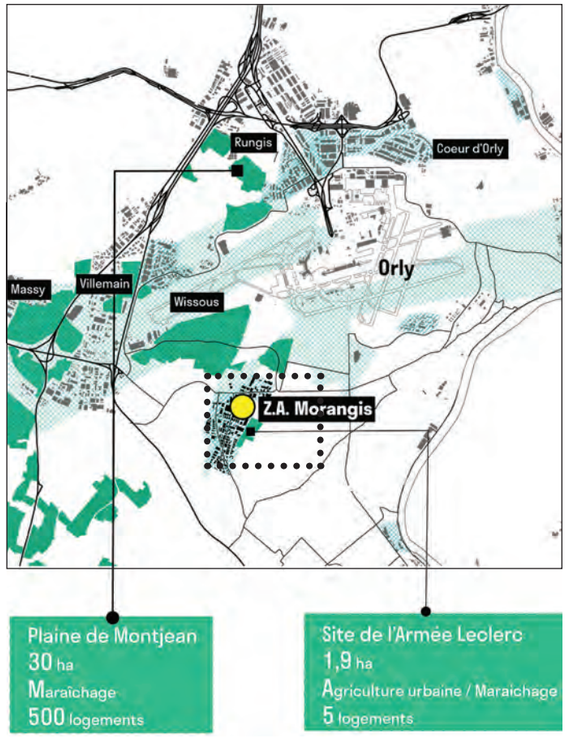
3



Château de Versailles



DES TERRES AGRICOLES SUBSISTENT À PROXIMITÉ DE MORANGIS

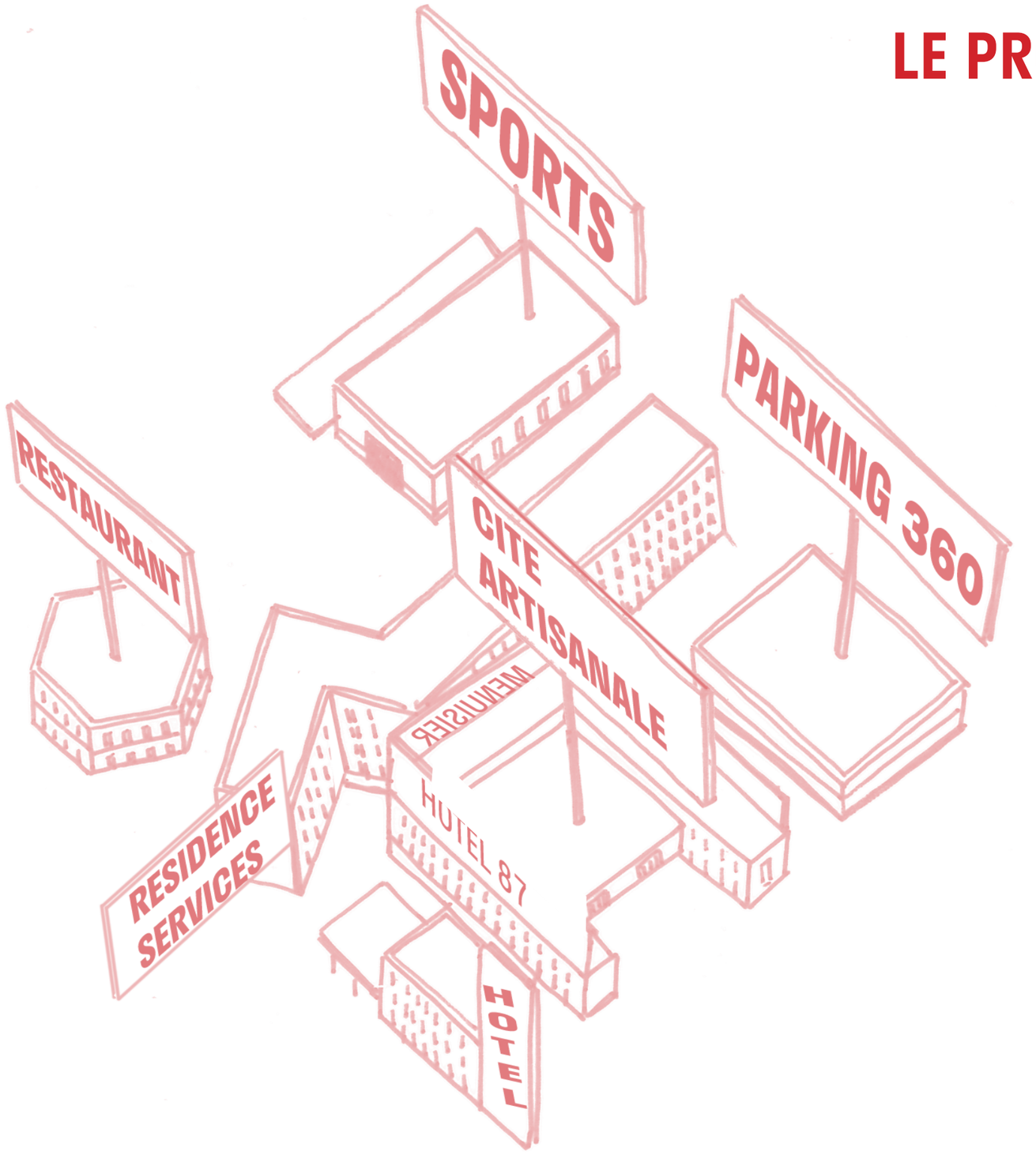


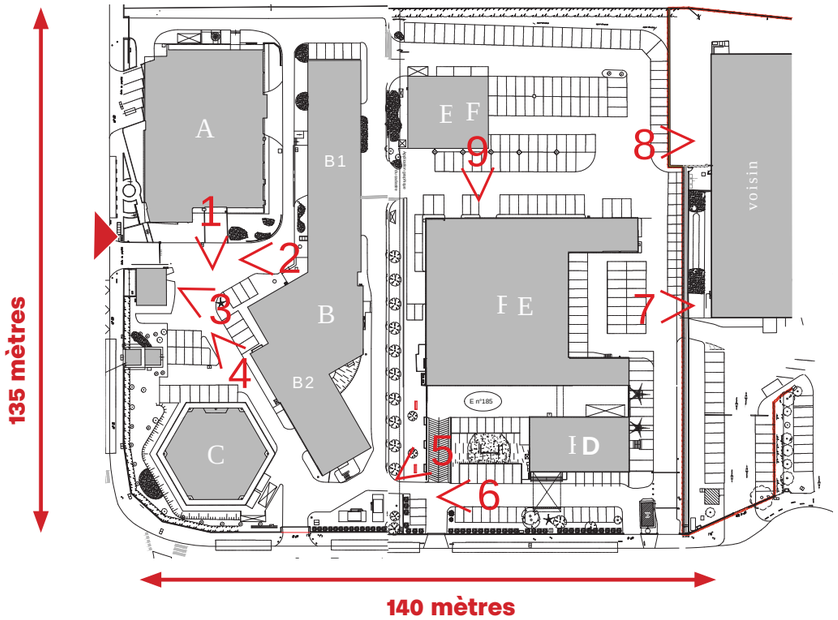
DES PROJETS DE VALORISATION DES TERRES NATURELLES PERMETTENT D'OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

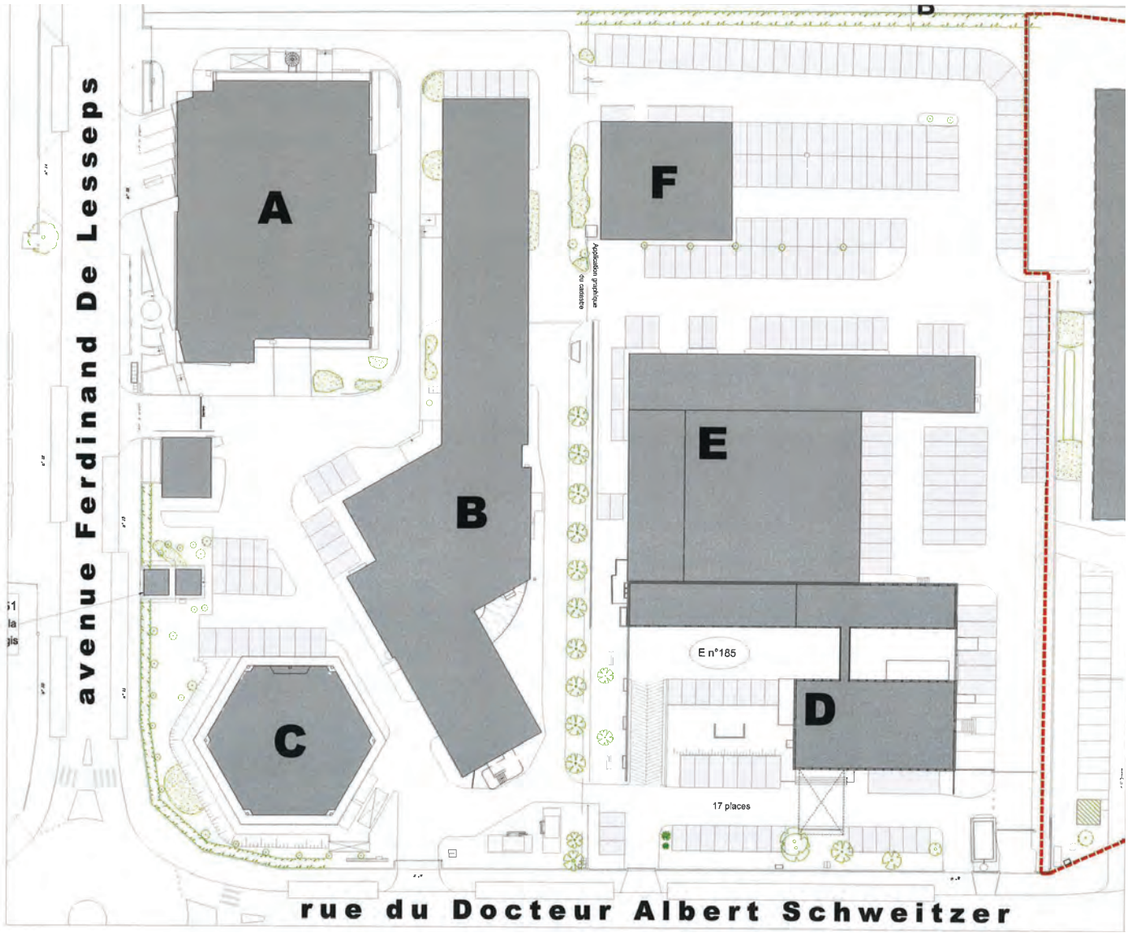
3

4

LE PROJET DE RECONVERSION







ETAT EXISTANT

4

PLAN MASSE ILLUSTRÉ

1 bâtiment A - entrée de la salle de sport

5 arrière du bâtiment E en décaissé

2 bâtiment B - partie B1 construite en 1970

6 grande façade régulière de B1

3 bâtiment B - partie B2 construite en 1975

7 cour du bâtiment E

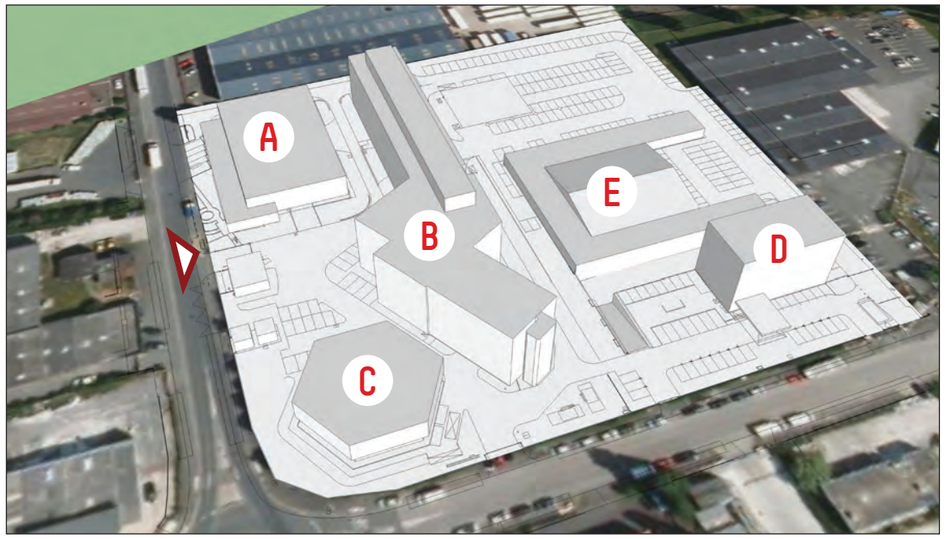
4 entre les bâtiment B2 et C

8 le bâtiment D et son auvent

ETAT EXISTANT

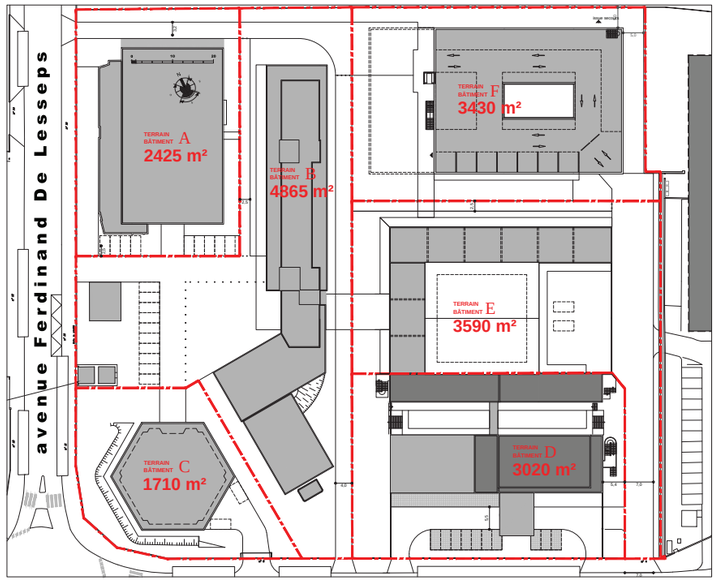
4

ARCHITECTURES DES BÂTIMENTS D'ORIGINE



ETAT PROJETÉ 4

PLAN MASSE ET RÉPARTITION DES SURFACES



SURFACES DE PLANCHER

bâtiment	A salle de sport	Abis showroom	B résidence sécable B.1	B.2	total B	C restaurant formation	D hôtel	E cité artisanale	F parking silo
R+5			322	76	398				
R+4			651	642	1292		319		
R+3			651	642	1292		387		0
R+2			651	642	1292		387		0
R+1	1000		651	642	1292	572	740	443	0
RdC	830	323	561	640	1201	411	753	1429	0
R-1/RDJ			0	0	0		976		0
R-2									0

Total SDP Projet	1831	323	3486	3282	6768	983	3562	1872	0	m²
SDP existant	*1831*	*323*			*9150*	*983*	*1891*	*2522*		

TOTAL SDP 6 bâtiments	15339 m²

REMARQUES

bât. A - salle de sport : bâtiment non modifié, SPD données par le géomètre
bât. B - résidence : SDP calculée avec l'hypothèse d'un sous-sol technique ou destiné à des caves
bât. C - restaurant formation : bâtiment non modifié, SPD données par le géomètre
bât. D & E : l'aile à R+1 de l'hôtel est comptée dans le bâtiment D pour le projet mais a été comptabilisée par le géomètre dans le E pour l'existant.

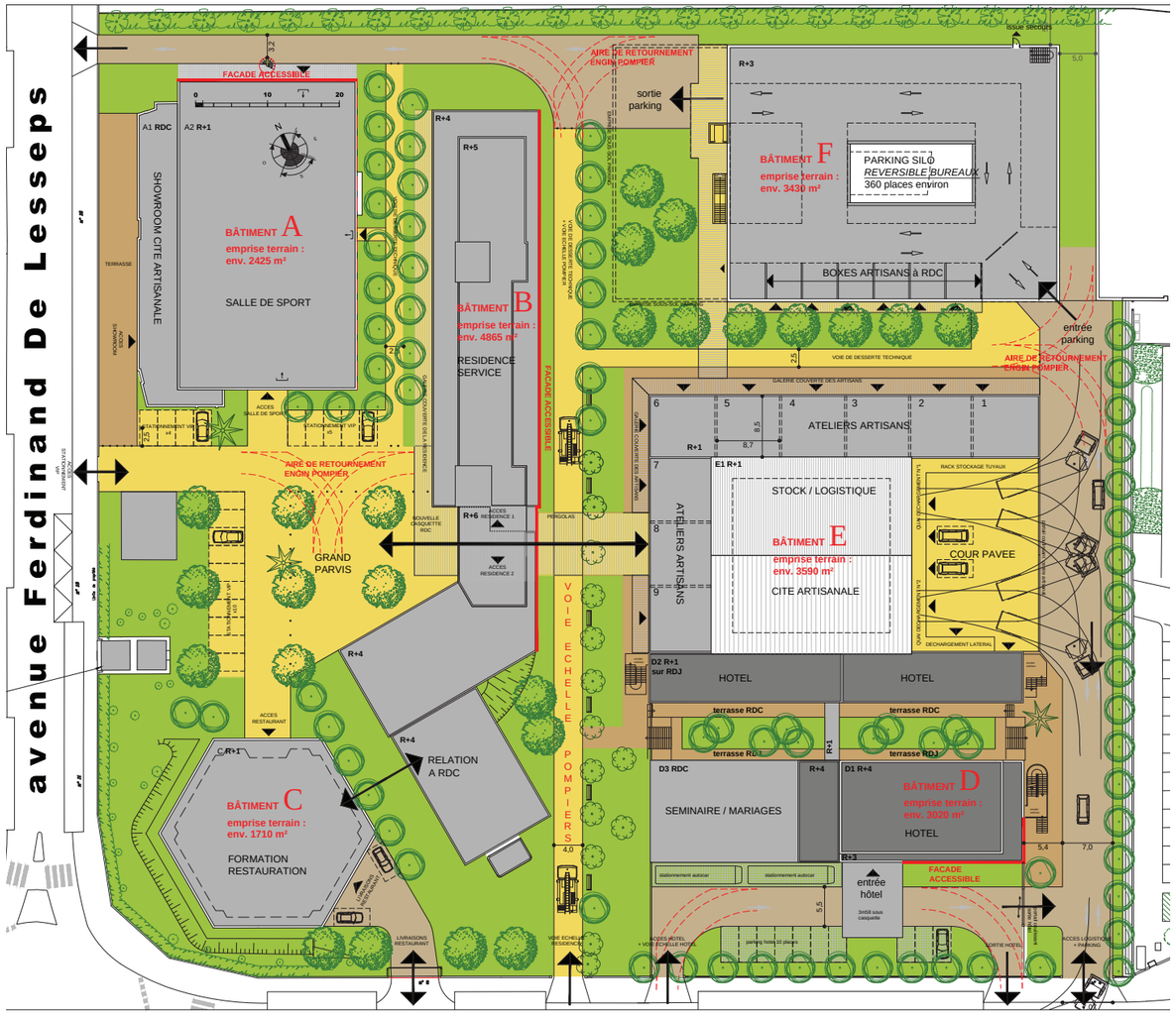
DEFINITION DES SURFACES

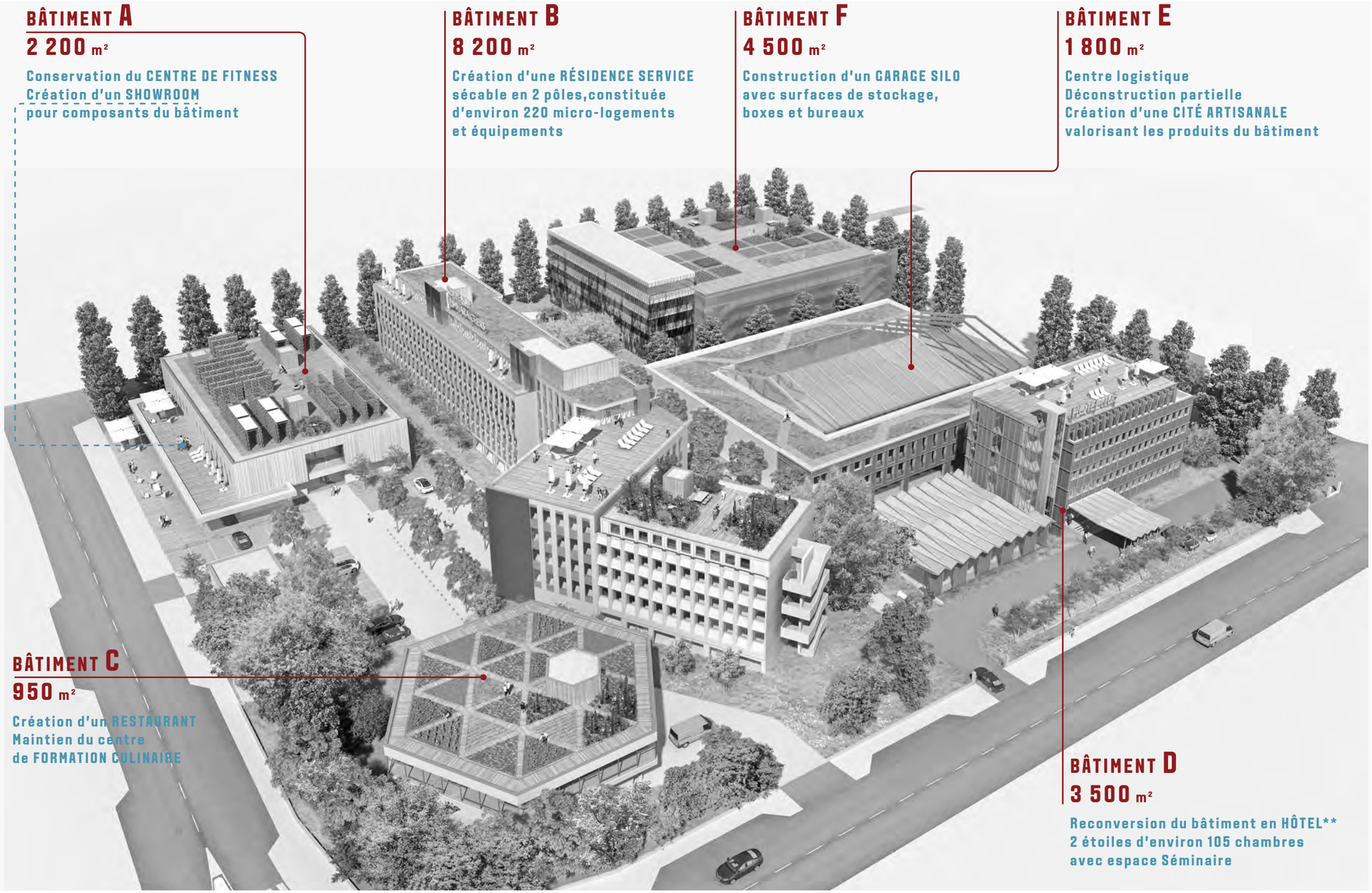
SURFACES DE PLANCHER CLOS COUVERT
Ensemble des surfaces de plancher, hors épaisseur des murs extérieurs et embrasure des portes et fenêtres

Surface taxable (assiette de la taxe d'aménagement)
= SURFACES DE PLANCHER CLOS COUVERT
- isolation intérieure
- vides et tremies ascenseur et escaliers
- surface de plancher hauteur sous plafond inférieure à 1,80m

Surface resultante
= Surface taxable (assiette de la taxe d'aménagement)
- stationnement
- combles non aménageables
- locaux techniques et poubelles
- caves et celliers annexes des logements

Surface de plancher SDP Permis de Construire
= Surface resultante
- 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation desservis par des parties communes




BÂTIMENT A
2 200 m²
Conservation du CENTRE DE FITNESS
Création d'un SHOWROOM
pour composants du bâtiment
BÂTIMENT B
8 200 m²
Création d'une RÉSIDENCE SERVICE
sécable en 2 pôles,constituée
d'environ 220 micro-logements
et équipements
BÂTIMENT F
4 500 m²
Construction d'un GARAGE SILO
avec surfaces de stockage,
boxes et bureaux
BÂTIMENT E
1 800 m²
Centre logistique
Déconstruction partielle
Création d'une CITÉ ARTISANALE
valorisant les produits du bâtiment
BÂTIMENT C
950 m²
Création d'un RESTAURANT
Maintien du centre
de FORMATION CULINAIRE
BÂTIMENT D
3 500 m²
Reconversion du bâtiment en HÔTEL**
2 étoiles d'environ 105 chambres
avec espace Séminaire

BÂTIMENT B - RÉSIDENCE SERVICE

4

190 MICRO-LOGEMENTS SÉCABLES EN 2 PÔLES, ÉQUIPEMENTS EN REZ-DE-CHAUSSÉE ET TOITURE

SÉCABLE EN DEUX PARTIES

106 micro-logements et 4 colocations

84 micro-logements et 4 colocations

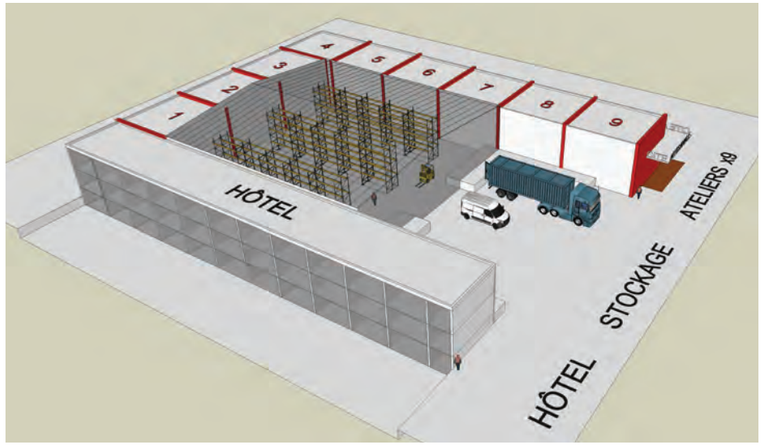
BÂTIMENT D - HOTEL ** 4

87 CHAMBRES, CLASSEMENT 2 ÉTOILES, MULTI-ÉQUIPEMENTS POUR SÉMINAIRES ET ÉVÈNEMENTS

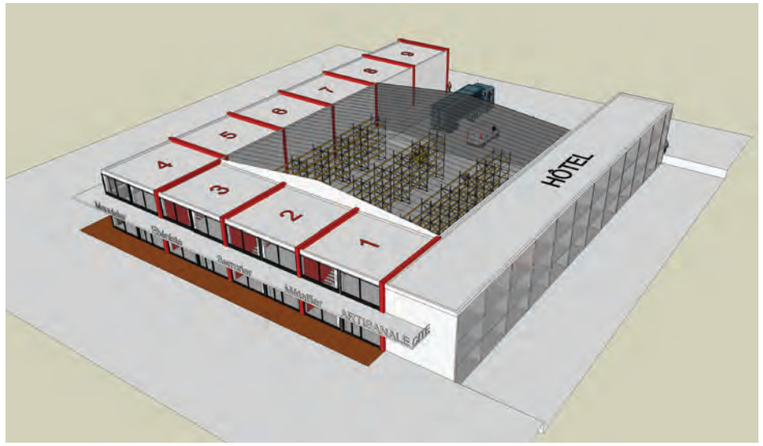
BÂTIMENT E - CITÉ ARTISANALE

4

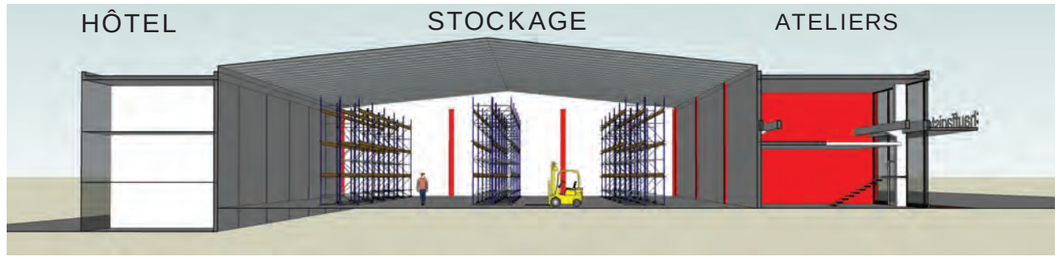
CENTRE LOGISTIQUE ET GALERIE DE 19 ATELIERS POUR ARTISANS

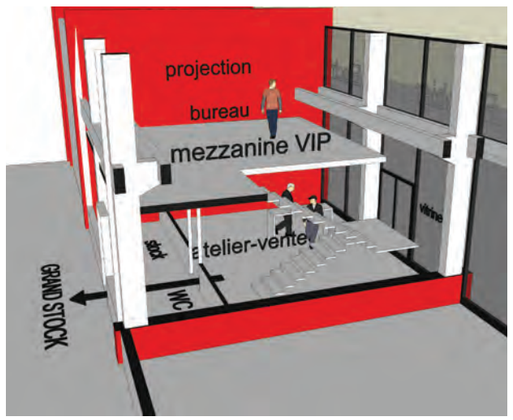


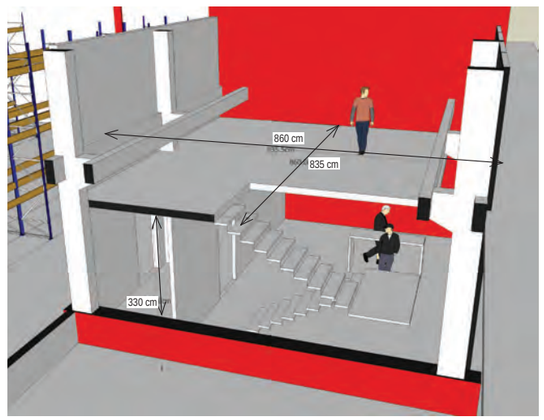
STOCKAGE
dans la grande halle
770 m²



9 ATELIERS
en périphérie
125 m² chacun







BÂTIMENT F - PARKING SILO, RÉVERSIBLE EN BUREAUX

4

STATIONNEMENT POUR VÉHICULES LÉGERS, BOXES POUR ARTISANS, TOITURE CULTIVÉE

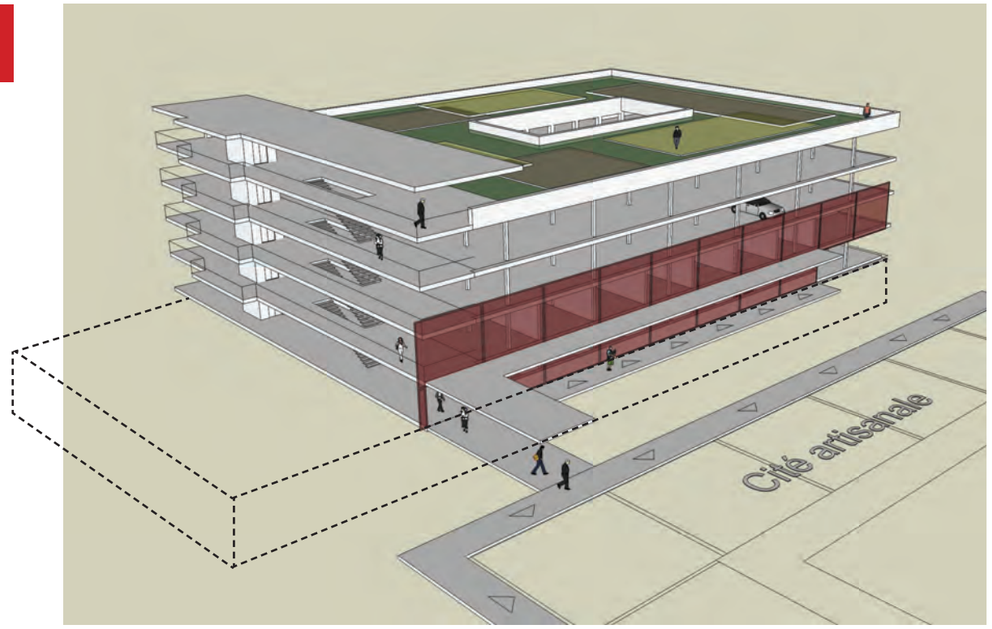
360 véhicules sur 6 niveaux

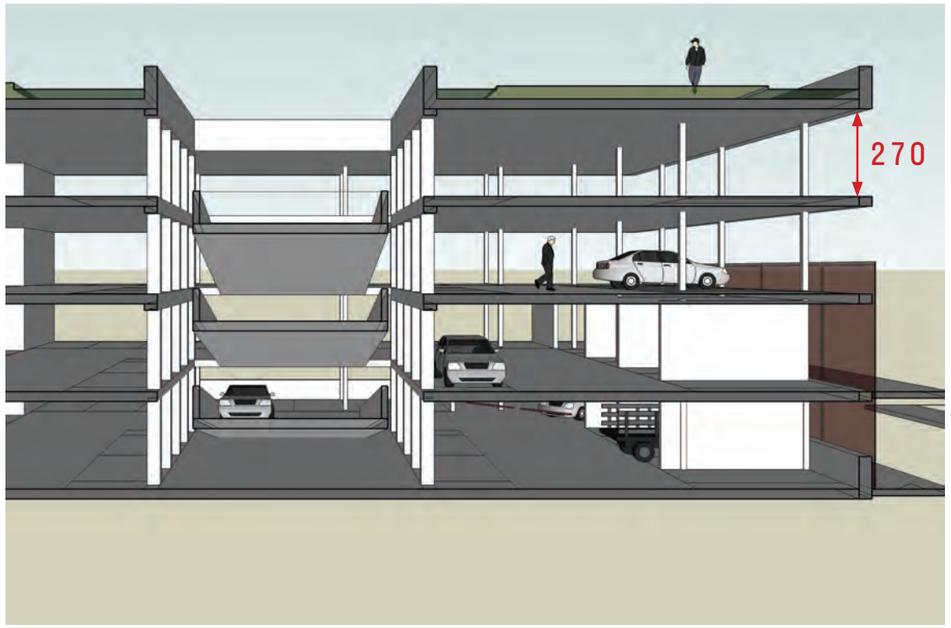
OU

5600 m2 de plateaux pour activités

2020

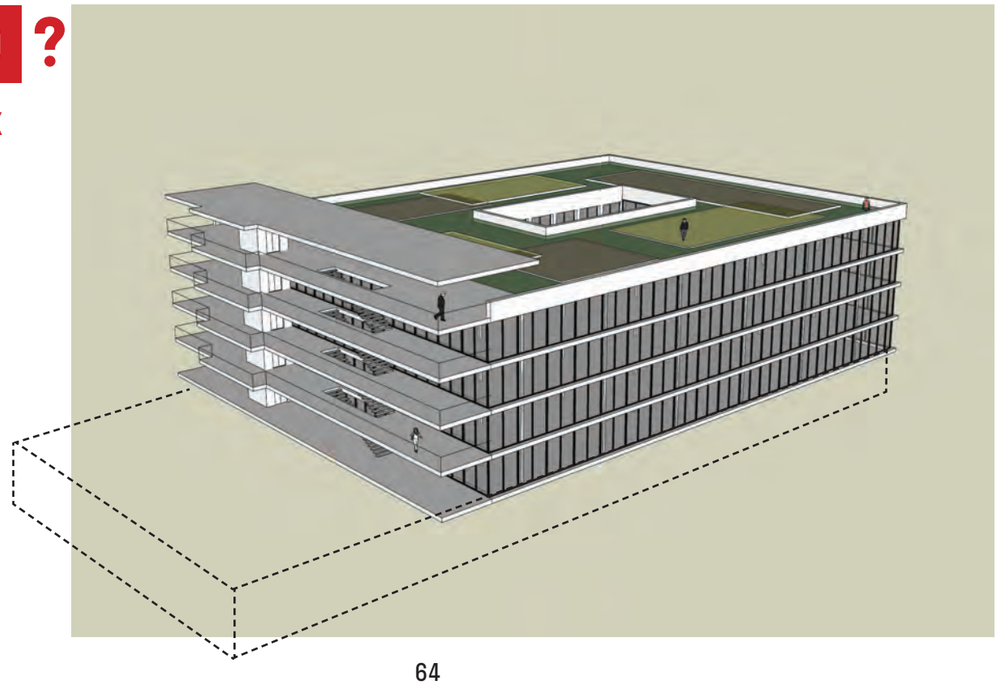
PARKING

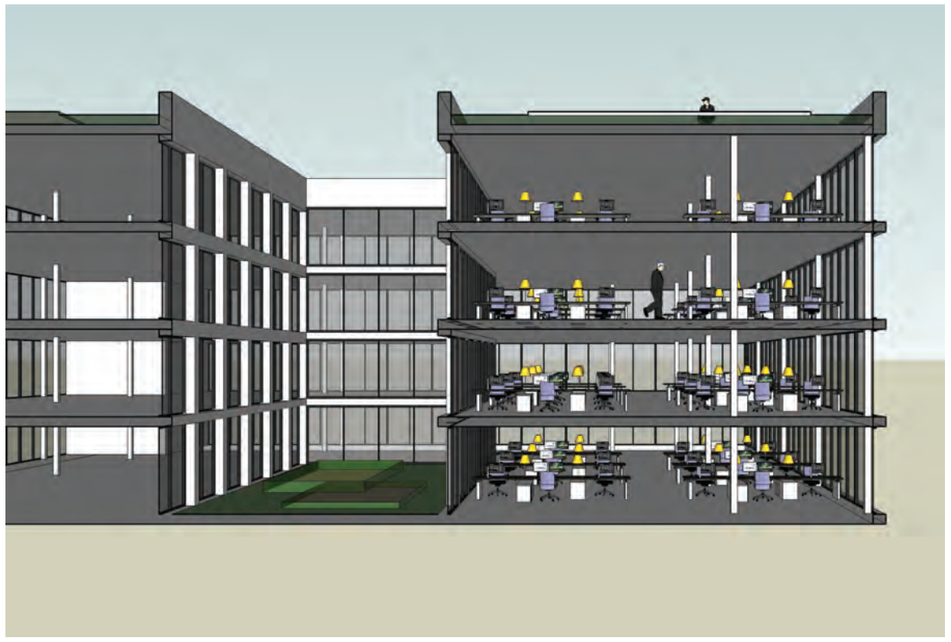




2050 ?

BUREAUX





ÉQUIPEMENT EN FONCTIONNEMENT

4 800 abonnés

A SALLE DE SPORT

ÉQUIPEMENT EN FONCTIONNEMENT

Association IFFIP
Centre de formation culinaire
Restaurant de 1 000 couverts

C RESTAURANT D'ENTREPRISE

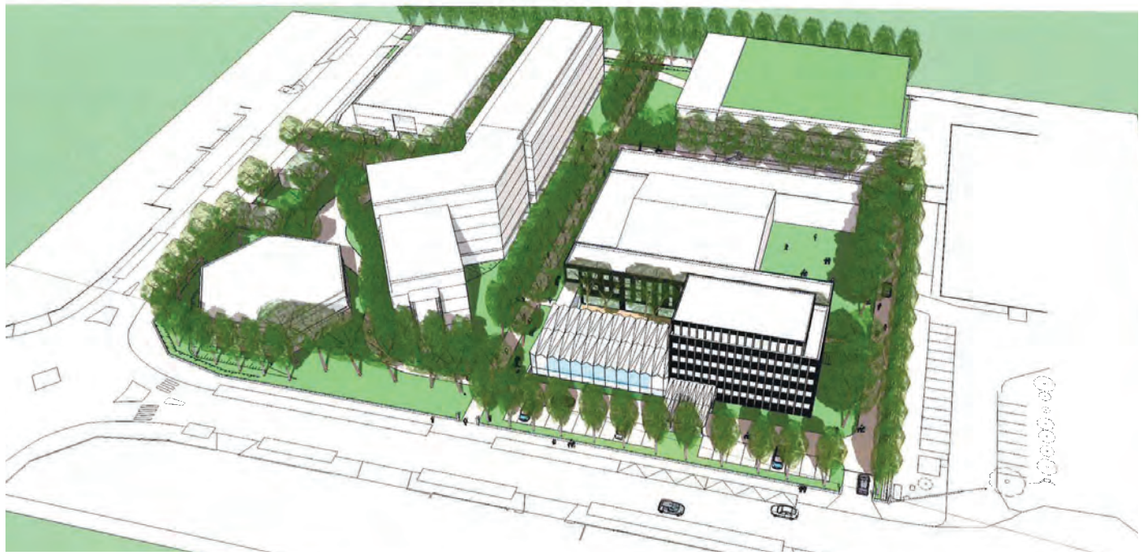
LE SITE EN 2021

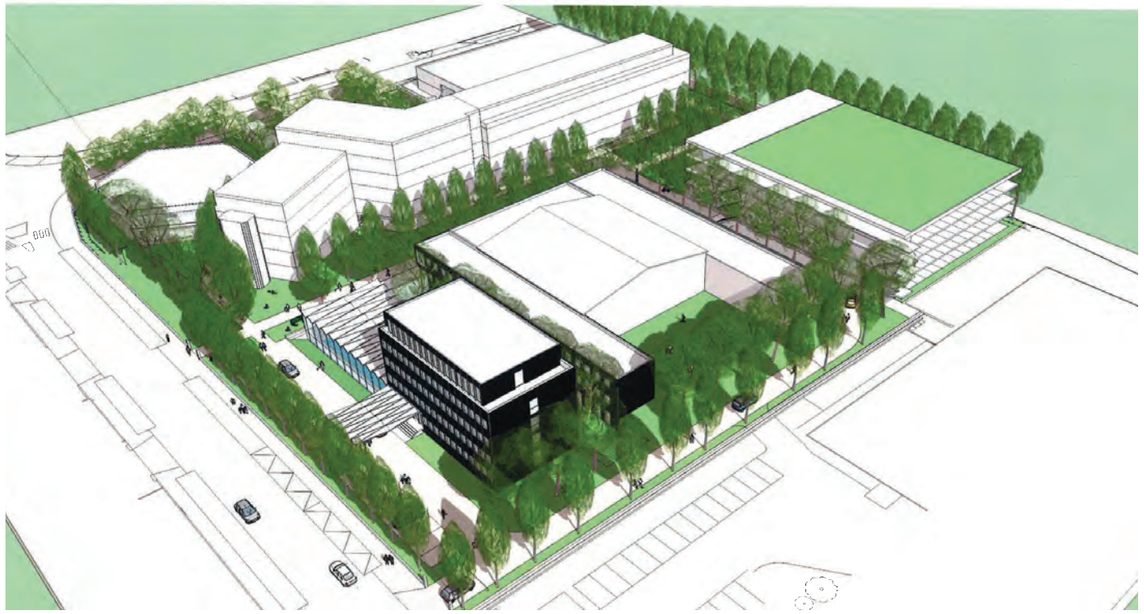
DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

AVRIL 2018

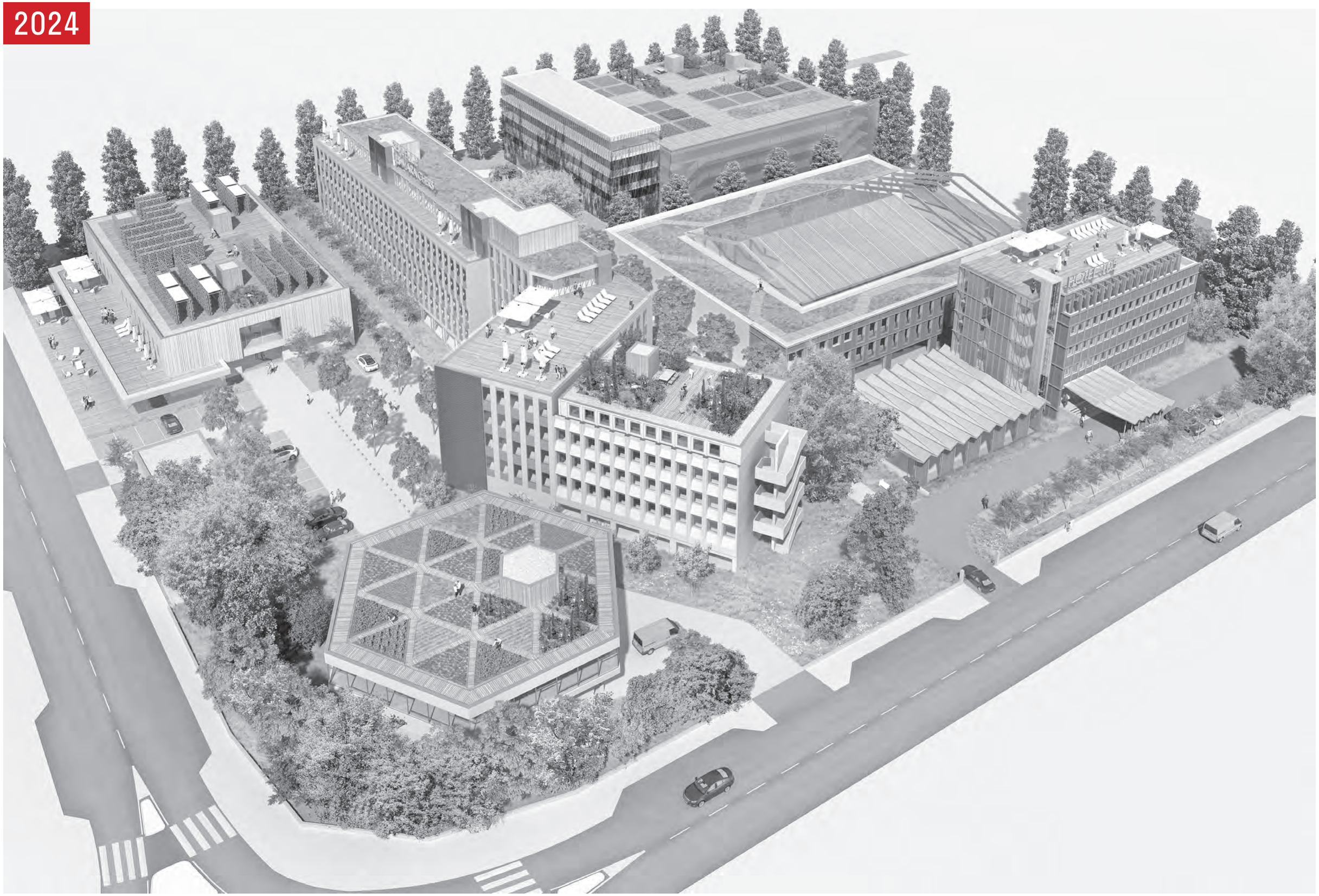
OBTENTION DU PC PURGÉE DE RECOURS

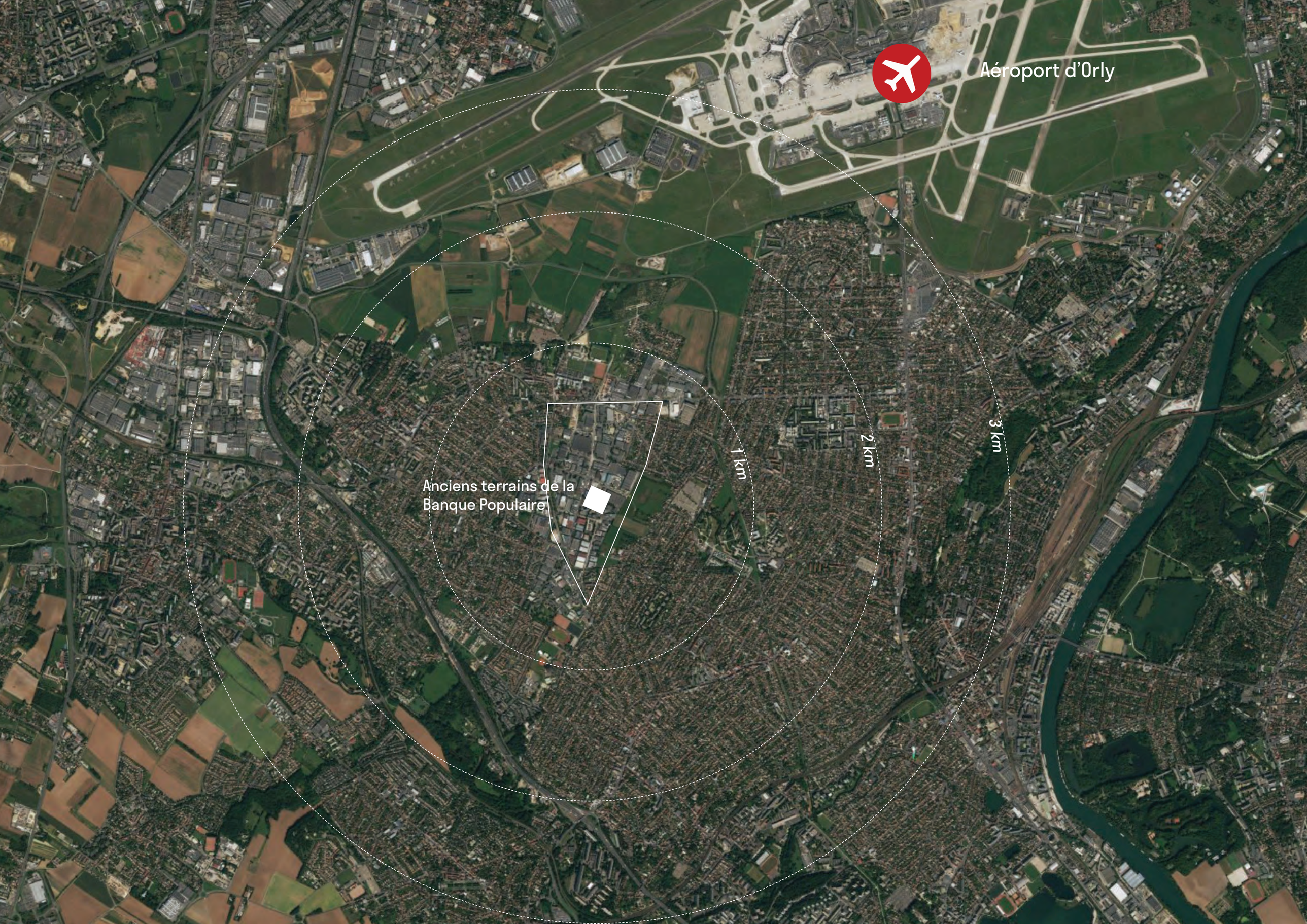
DÉCEMBRE 2018





2024




Aéroport d'Orly
Anciens terrains de la
Banque Populaire
1 km
2 km
3 km