

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

Ville d'Orly 



# ANNEXES

## RÉGLEMENTAIRES

4/ Zone d'Aménagement Différé  
dans le secteur du SÉNIA

*Prescrit le 11/04/2013*  
*Arrêté le 28/05/2019*  
*Approuvé le 25/02/2020*



Le 22 septembre 2011

JORF n°0220 du 22 septembre 2011

Texte n°5

**DECRET**

**Décret n° 2011-1131 du 21 septembre 2011 portant création d'une zone d'aménagement différé dans le secteur dit « SENIA » sur les communes d'Orly et de Thiais (Val-de-Marne)**

NOR: DEVL1115061D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 212-1 à L. 212-5, L. 213-3, L. 300-1 et R\*. 212-1 à R\*. 213-3 ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;

Vu le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national et modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine amont ;

Vu le décret n° 2011-1011 du 24 août 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris ;

Vu la lettre du préfet du Val-de-Marne en date du 9 juin 2009 invitant le conseil municipal d'Orly à délibérer sur le projet de création d'une zone d'aménagement différé sur son territoire ;

Vu la lettre du préfet du Val-de-Marne en date du 9 juin 2009 invitant le conseil municipal de Thiais à délibérer sur le projet de création d'une zone d'aménagement différé sur son territoire ;

Vu l'arrêté n° 2009-2268 du 17 juin 2009 du préfet du Val-de-Marne instituant un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur les communes d'Orly et de Thiais sur le secteur du SENIA publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne du 23 septembre 2009 ;

Vu la délibération du 25 juin 2009 du conseil municipal d'Orly approuvant la création d'une zone d'aménagement différé pour le SENIA sur les communes d'Orly et de Thiais ;

Vu la délibération du 14 mars 2011 du conseil municipal de Thiais relative à la création d'une zone d'aménagement différé dans le secteur du SENIA sur les communes d'Orly et de Thiais ;

Vu la délibération n° 2010-37-B du 17 décembre 2010 du conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine amont affirmant la nécessité que soit instituée définitivement une zone d'aménagement différé sur le SENIA en raison de l'intérêt national que revêt l'aménagement de ce secteur au regard des enjeux de développement urbain ;

Considérant que l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoit que « les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement » et que l'article L. 300-1 du même code précise que les actions ou opérations d'aménagement ont notamment pour objet de « mettre en œuvre un projet urbain » ;

Considérant que l'aménagement de l'Ile-de-France doit, conformément aux orientations stratégiques du projet du Grand Paris, s'appuyer sur un développement économique et urbain structuré autour de territoires et de projets stratégiques identifiés, définis et réalisés conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales, rayonnant sur l'ensemble du territoire ;

Considérant que le secteur dit « SENIA », situé sur les communes d'Orly et de Thiais, a été identifié, compte tenu de sa situation géographique, de sa superficie et de son potentiel de densification et de développement, comme un périmètre stratégique dans la restructuration urbaine du pôle d'Orly-Rungis ; que les grandes orientations urbaines à y mettre en œuvre ont fait l'objet d'études de définition dans le cadre de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine amont pour l'élaboration d'un schéma de référence ; que ce secteur présente, en raison de sa taille, un fort potentiel de revalorisation urbaine ;

Considérant que l'interconnexion entre la ligne C du réseau express régional (RER) et la ligne 14 du réseau métropolitain à la gare de Pont de Rungis, prévue dans le cadre du réseau de transport du Grand Paris, constituera une desserte de premier ordre du secteur dit « SENIA » et conduira à intensifier son développement urbain et à accueillir, le cas échéant, de nouveaux équipements d'intérêt métropolitain ;

Considérant qu'une convention d'intervention foncière, faite le 23 novembre 2009, intervenue entre la commune d'Orly, la commune de Thiais et l'établissement public Orly-Rungis-Seine amont, d'une part, l'établissement public foncier d'Ile-de-France, d'autre part, est destinée à constituer sur le périmètre du secteur dit « SENIA » des réserves foncières suffisantes en vue de son aménagement futur ; que la mise en œuvre de ce projet, qui constitue une opération d'aménagement au sens des articles susvisés du code de l'urbanisme, nécessite que l'établissement public Orly-Rungis-Seine amont puisse exercer le droit de préemption sur les biens immobiliers concernés ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

## **Article 1**

Une zone d'aménagement différé est délimitée sur le territoire des communes d'Orly et de Thiais (Val-de-Marne) conformément au plan parcellaire au 1/2 000 annexé au présent décret (1).

## **Article 2**

L'établissement public d'aménagement d'Orly-Rungis-Seine amont (EPA ORSA) est désigné comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité.

## **Article 3**

Le droit de préemption pourra être exercé jusqu'au 23 septembre 2015 dans la zone d'aménagement différé délimitée par l'article 1er ci-dessus.

## **Article 4**

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 21 septembre 2011.

François Fillon

Par le Premier ministre :

La ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,  
Nathalie Kosciusko-Morizet  
Le secrétaire d'Etat  
auprès de la ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,  
chargé du logement,  
Benoist Apparou

*(1) Ce plan peut être consulté à la préfecture du Val-de-Marne, 21-29, avenue du Général-de-Gaulle, 94038 Créteil Cedex, et dans les mairies d'Orly, centre administratif municipal, 7, avenue Adrien-Raynal, 94130 Orly, et de Thiais, service urbanisme, 5, rue Chèvre-d'Autreville, 94320 Thiais.*





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL DE MARNE

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DES RELATIONS AVEC  
LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

BUREAU DU CONTROLE DES ACTES D'URBANISME  
ET DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE

Créteil, le

11 SEP. 2015

ARRETE N° 2015 / 2761

portant renouvellement d'une zone d'aménagement différé dans le secteur du SENIA  
sur le territoire des communes d'Orly et de Thiais

Le préfet du Val-de-Marne,

Chevalier de la Légion d'Honneur,

Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.300-1 et suivants, R.212-1, R.212-2 et suivants ;
- VU le code de l'environnement ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;
- VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- VU le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont ;

- VU le décret n° 2011-1131 du 21 septembre 2011 pris en Conseil d'Etat portant création d'une zone d'aménagement différé dans le secteur dit « Sénia » sur le territoire des communes d'Orly et de Thiais ;
  - VU l'arrêté n° 2009-2268 du 17 juin 2009 instituant un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur les communes d'Orly et de Thiais dans le secteur du SENIA, et publié le 17 juin 2009 au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne ;
  - VU la délibération n° 2015-09 du 6 mars 2015 du conseil d'administration de l'EPA-ORSA relative au renouvellement de la ZAD dite « Sénia » sur le territoire des communes de Rungis et Thiais et demandant au préfet du Val-de-Marne la prise de l'arrêté de création correspondant ;
  - VU la délibération n° 2015/06/23 du 30 juin 2015 du conseil municipal de Thiais approuvant le principe du renouvellement de la ZAD Sénia ;
  - VU la délibération n° D-URB-2015/261 du 21 mai 2015 du conseil municipal d'Orly approuvant le principe du renouvellement de la ZAD Sénia ;
  - VU le courrier daté du 7 avril 2015 du directeur général de l'EPA-ORSA demandant au préfet du Val-de-Marne la prise d'un arrêté de renouvellement de la ZAD Sénia ;
  - VU l'arrêté préfectoral n° 2013/367 du 4 février 2013 portant délégation de signature à M. Christian Rock, secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, et publié au recueil des actes administratifs le 4 février 2013 ;
  - VU l'avis de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement en date du 18 août 2015 ;
- SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne ;

Considérant que l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement* » et que l'article L. 300-1 du même code précise que « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou*

*d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels » ;*

Considérant que l'aménagement de l'Île-de-France doit, conformément aux orientations stratégiques du projet du Grand Paris, s'appuyer sur un développement économique et urbain structuré autour de territoires et de projets stratégiques identifiés, définis et réalisés conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales, rayonnant sur l'ensemble du territoire ;

Considérant que les grandes orientations urbaines qui pourraient être mises en œuvre sur le secteur du SENIA ont fait l'objet d'études de définitions pour l'élaboration d'un schéma de référence, et que ce secteur constitue, de par son envergure, un site potentiel d'une importante revalorisation urbaine ;

Considérant que, de par sa situation géographique, sa superficie et son potentiel de densification et de développement, le secteur du Sénia a été identifié comme un périmètre stratégique dans la restructuration urbaine du Pôle d'Orly-Rungis ;

Considérant que dans le cadre du schéma de transport du pôle Orly-Rungis, la desserte en transports en commun du secteur du Sénia sera :

- renforcée par la création d'une nouvelle gare TGV au sein de l'aéroport d'Orly ;
- assurée par la ligne 14 sud du métro du Grand Paris à l'horizon 2024 ;
- effectuée par un projet de ligne de bus en site propre dénommée « Orly - Sénia » à partir du carrefour de la Résistance à Thiais, qui a fait l'objet d'une concertation publique entre le 22 septembre et 3 novembre 2014 ;

Considérant qu'une convention foncière a été établie sur le périmètre du Sénia en date du 23 novembre 2009 afin de constituer des réserves foncières suffisantes en vue de l'aménagement futur du secteur ;

Considérant que la préparation de ce projet, qui constitue une opération d'aménagement au sens des articles susvisés du code de l'urbanisme, nécessite que l'Etat puisse mettre en œuvre une stratégie coordonnée d'intervention foncière faisant prévaloir l'intérêt général et, à ce titre, procéder à l'acquisition des terrains concernés par exercice du droit de préemption au fur et à mesure qu'ils sont mis en vente par leurs propriétaires ;

## ARRETE:

ARTICLE 1<sup>er</sup> : la zone d'aménagement différé dite « Sénia », délimitée sur le territoire des communes d'Orly et de Thiais (Val-de-Marne) conformément au plan général annexé au présent arrêté, est renouvelée pour une durée de 6 ans ;

ARTICLE 2 le titulaire du droit de préemption instauré sur le périmètre de cette ZAD est l'établissement public d'aménagement Orly Rungis - Seine Amont (EPA-ORSA), représenté par son président ;

ARTICLE 3 : le présent arrêté sera affiché pendant un mois dans les mairies de Thiais et d'Orly, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne et inséré dans deux journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne ;

ARTICLE 4 : Une copie du présent arrêté sera également adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre interdépartementale des notaires de Paris, au barreau constitué auprès du tribunal de grande instance de Créteil et au greffe de ce même tribunal ; une copie de la décision créant le périmètre provisoire et un plan seront déposés en mairies de Thiais et d'Orly ;

ARTICLE 5 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie. Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale ;

ARTICLE 6 : le secrétaire général de la préfecture du Val de Marne, le sous-préfet de l'Hay-les-Roses, le directeur général de l'EPA-ORSA et les maires des communes de Thiais et d'Orly, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet, et par délégation

Le secrétaire général,

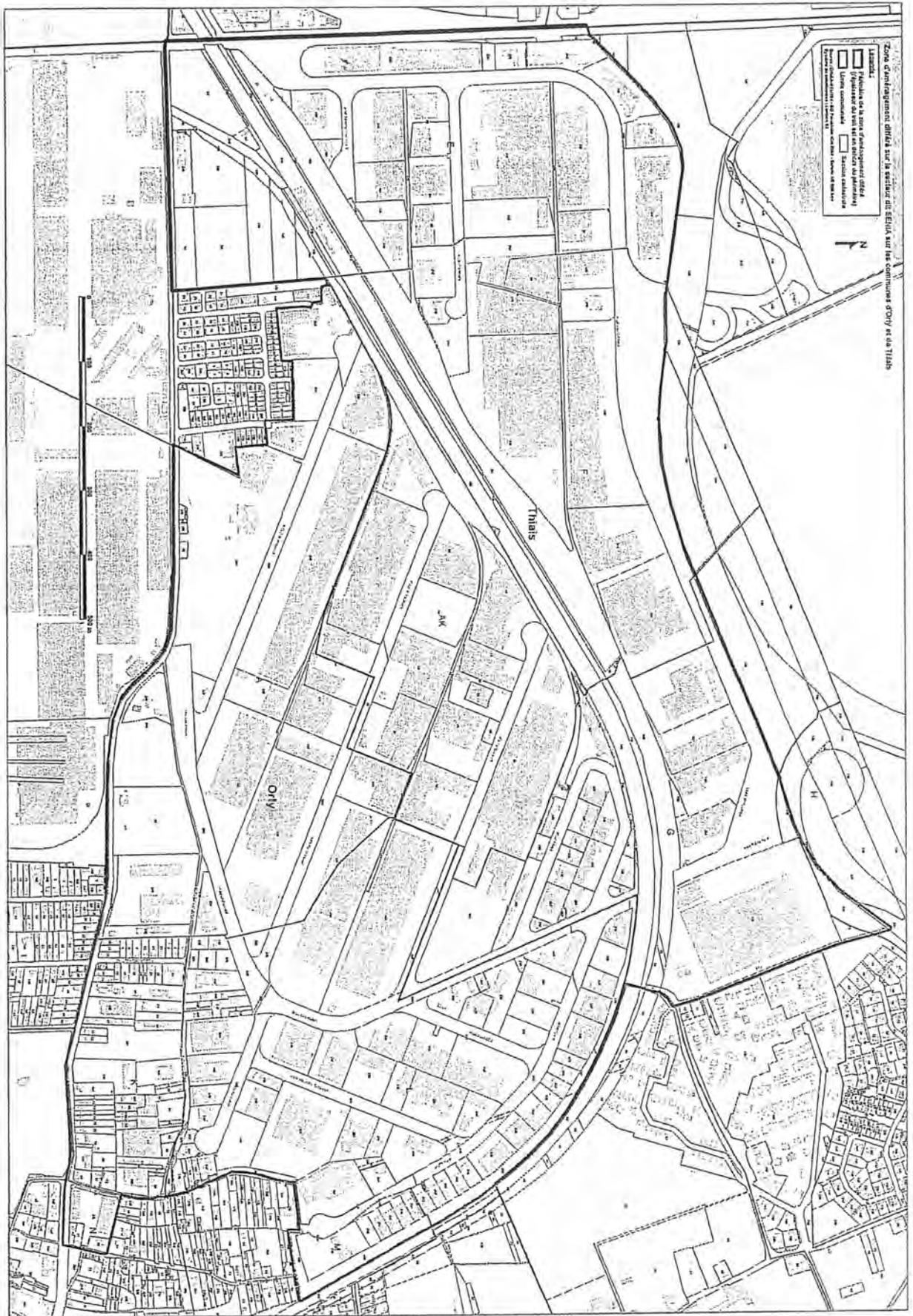


Christian ROCK

Copie certifiée conforme à l'original  
Par délégation, le Chef de Bureau

C. LEGOUX





VU ET RATTACHE A MON ARRETE EN DATE DU  
LE PREFET,

11 SEP. 2015

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,

Christian ROCK