
ORLY – ZAC «CHEMIN DES CARRIERES»

ENQUETE PUBLIQUE

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU LOTISSEMENT

1. NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

1. Le lotissement du SENIA.....	2
2. Les parcelles concernées par le lotissement	2
3. Le cahier des charges	3
4. La possibilité de recourir à la déclaration d'utilité publique pour supprimer de façon certaine les contraintes juridiques sur ce secteur	4

1. Le lotissement du SENIA

Le secteur du SENIA fait partie de la zone annexe au marché d'intérêt national (MIN) de Rungis, dite « zone B », créée en même temps que le MIN par décret n° 62-795 du 13 juillet 1962, sous la direction d'un commissaire spécial à l'aménagement. Une SEM dédiée à l'aménagement et à la gestion de la zone B a été créée par décret n° 65-325 du 27 avril 1965 : la SAGAMIRIS.

L'Etat a concédé à la SAGAMIRIS l'aménagement, la construction des ouvrages et la gestion des terrains de la zone B par convention en date du 13 juin 1967 (voir document joint en annexe) et lui a cédé, à cette fin les terrains expropriés correspondants.

L'aménagement du SENIA est la première réalisation de la SAGAMARIS en zone B. Elle a ainsi procédé à la division des terrains en deux secteurs Nord et Sud.

Chacun de ces secteurs a ensuite été alloté et viabilisé par la SAGAMARIS, comme dans un lotissement classique **mais sans autorisation préalable** (cette opération a en effet bénéficié de la dispense d'autorisation préalable prévue au bénéfice des divisions parcellaires effectuées à l'intérieur d'une zone industrielle par les SEM, en application de l'article 1er du décret n° 64-574 du 18 juin 1964).

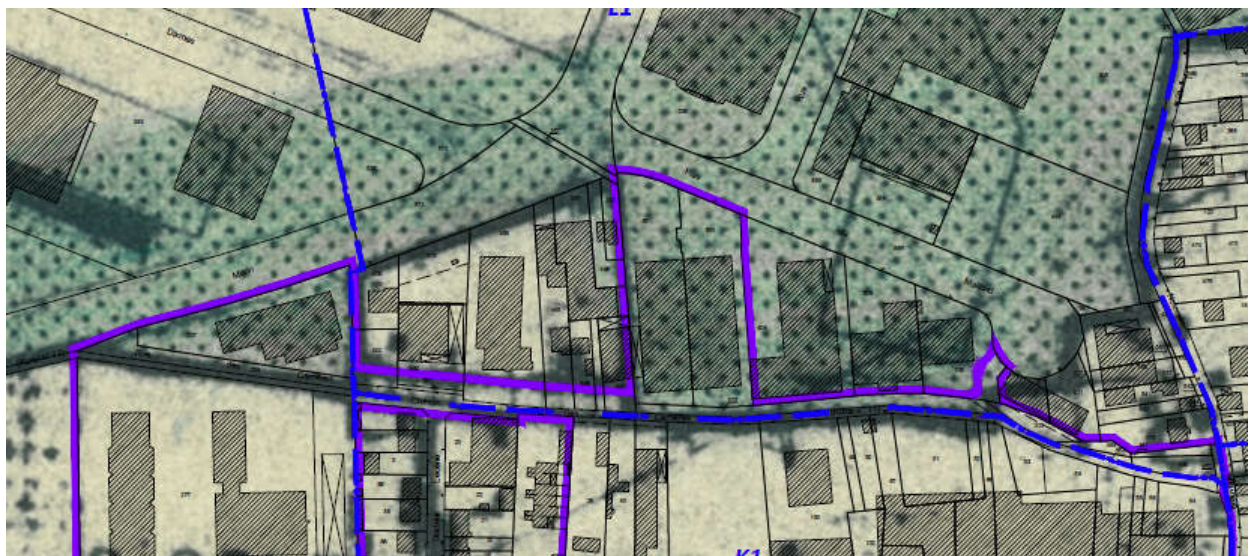
Le décret n° 79-217 du 16 mars 1979 a approuvé la décision des actionnaires de la SAGAMARIS de dissoudre la société et mis fin à la mission d'aménagement et de gestion de la zone B du MIN par la SAGAMARIS prévue par le décret du 27 avril 1965.

Ce même décret a confié à la SEMMARIS la mission de :

- prendre en charge les missions d'entretien qui incombaient à la SAGAMARIS en zone B ;
- assurer l'aménagement des terrains qui seront vendus.

Le décret n° 95-389 du 7 avril 1995 a finalement décidé la fusion des deux sociétés, la SEMMARIS se voyant transférer la propriété de l'ensemble du patrimoine de la SAGAMARIS.

2. Les parcelles concernées par le lotissement



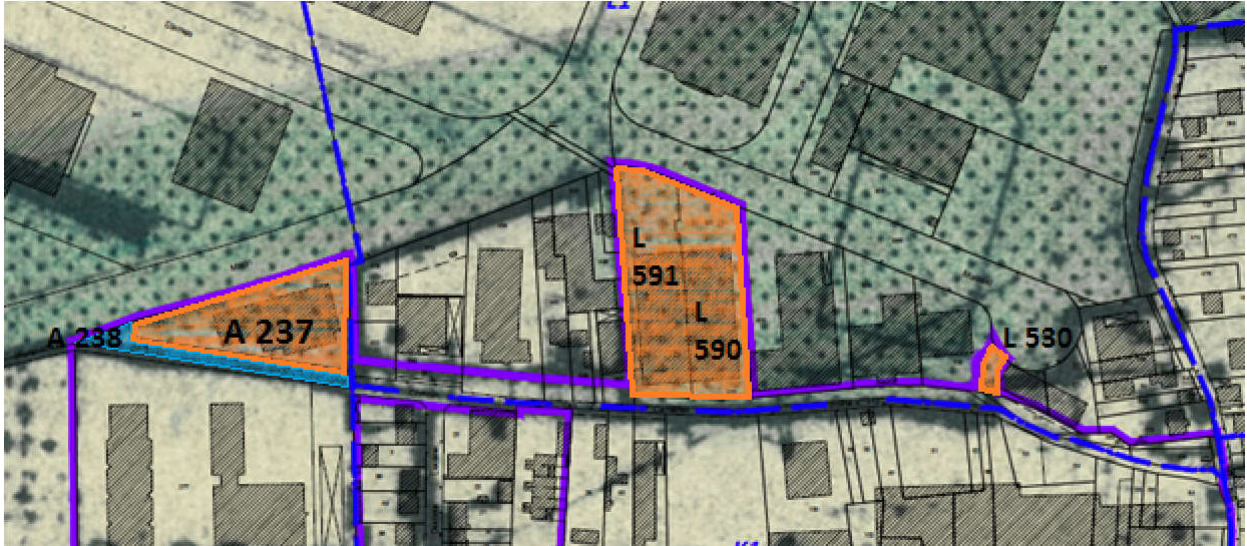
Superposition Plan du lotissement et périmètre DUP

Sur le plan ci-dessus, on distingue :

- le périmètre de la DUP qui est matérialisé par un trait violet ;

- du lotissement du SENIA, qui est matérialisé avec un trait noir épais dont le pourtour intérieur est recouvert de pointillés. Tous les terrains qui se trouvent au nord de ce trait noir épais sont inclus au lotissement du SENIA.

Ainsi, on constate que le lotissement du SENIA ne concerne que partiellement la ZAC «Chemin des Carrières».



Comme le montre le plan ci-dessus, seules 5 parcelles du périmètre de DUP sont concernées par le lotissement :

- A n°237 (en orange – 2 919 m²) – à acquérir pour la réalisation du projet ;
- L n°590 (en orange – 2 609 m²) – à acquérir pour la réalisation du projet ;
- L n°591 (en orange – 2 826 m²) – à acquérir pour la réalisation du projet ;
- L n°530p (en orange – 187 m² d'emprise partielle) – à acquérir pour la réalisation du projet ;
- A n°238 (en bleu – 786 m²) – pas d'acquisition à réaliser (domaine public destiné à rester du domaine public).

3. Le cahier des charges

Conformément au contrat de concession, la SAGAMIRIS a établi le 3 novembre 1966 et 24 octobre 1967, un *Cahier des charges fixant les règles générales d'aménagement et d'occupation pour le lotissement réalisé dans le secteur des entrepôts et industries alimentaires (SENIA) par la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion des annexes du marché d'intérêt national de Rungis (SAGAMIRIS)*, ainsi qu'un cahier des charges particulières applicables à chaque lot, en vue de leur cession.

En application de ce cahier des charges, l'affectation des terrains est limitée aux activités de stockage, conditionnement, transformation, distribution de produits et marchandises ayant un lien direct avec les activités du MIN, sous réserve de l'interdiction d'implantation d'activités concurrentes (art. 4).

En complément de l'article 4 (cité plus haut), sept autres articles constituent des dispositions susceptibles d'être assimilées à des règles d'urbanisme :

- l'article 8 relatif au bornage,
- l'article 9 relatif aux clôtures,
- l'article 10 relatif aux branchements et installations,
- l'article 11 relatif aux branchements ferrés,
- l'article 12 relatif à la réalisation des superstructures,

- l'article 13 relatif aux constructions interdites,
- l'article 14 relatif à l'implantation et à l'aspect des constructions.

Ces dispositions limitent, voire interdisent de nombreux types de constructions.

Toutefois, la portée juridique de ces dispositions est aujourd'hui incertaine dans la mesure où, notamment :

- il pourrait être considéré que la convention de concession conclue par l'Etat et la SAGAMARIS le 13 juin 1967 qui définissait notamment les modalités de contrôle de l'affectation des terrains des zones annexes du MIN a disparu de l'ordonnancement juridique par l'effet du décret n° 79-217 du 16 mars 1979 ;
- à défaut, il pourrait être soutenu que les règles d'urbanisme contenues dans ce cahier des charges sont désormais caduques en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, compte-tenu de leur ancienneté, dès lors que, à ce jour, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU d'Orly approuvé le 25 février 2020). Mais, cet article faisant référence à un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, il est permis de s'interroger sur la possibilité de l'appliquer à cette opération qui n'a fait l'objet d'aucune autorisation.

Aussi, malgré plusieurs analyses juridiques, il n'a pas été possible de déterminer avec certitude si ces prescriptions sont toujours actuellement en vigueur à ce jour.

Dès lors, et afin de ne pas risquer de remettre en cause le projet d'utilité publique, il y a lieu de prévoir, à toutes fins utiles, la suppression de ces restrictions d'usage.

4. La possibilité de recourir à la déclaration d'utilité publique pour supprimer de façon certaine les contraintes juridiques sur ce secteur

Aux termes de l'article L. 222-2 du code de l'expropriation :

« L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés. »

L'ordonnance d'expropriation (c'est-à-dire l'ordonnance de transfert de propriété et non la seule déclaration d'utilité publique) a, en principe, pour effet de supprimer tous les droits réels (attachés au terrain) ou personnels (attachés à la personne du propriétaire) existant sur les immeubles expropriés.

Toutefois, l'article L. 442-13 du code de l'urbanisme prévoit également que :

« La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents. »

Cela signifie *a contrario* que si la déclaration d'utilité publique ne porte pas sur la modification des documents du lotissement, les dispositions à caractère réglementaire subsistent.

Notons pour rappel que le présent lotissement a suivi une procédure dérogatoire et n'a fait l'objet d'aucune autorisation si bien qu'il n'est pas certain que ses dispositions soient encore applicables.

Cette procédure de DUP emportant modification des documents du lotissement est le parallèle de la procédure de DUP emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme. **Elle a donc vocation à s'appliquer aux seules dispositions à caractère réglementaire (règlement de lotissement ou cahier des charges approuvé).**

L'expropriation permet ainsi de lever de façon certaine l'ensemble des contraintes pesant sur les terrains du SENIA, qu'elles soient contractuelles ou réglementaires, à condition de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 442-13 du code de l'urbanisme dès la procédure de déclaration d'utilité publique afin de s'assurer qu'aucune disposition réglementaire ne subsistera.

Au regard des doutes sur la portée exacte des dispositions contenues dans le cahier des charges, il est proposé à toutes fins utiles, de prévoir la suppression des règles suivantes :

- l'article 4 relatif aux activités autorisées sur le SENIA,
- l'article 8 relatif au bornage,
- l'article 9 relatif aux clôtures,
- l'article 10 relatif aux branchements et installations,
- l'article 11 relatif aux branchements ferrés,
- l'article 12 relatif à la réalisation des superstructures,
- l'article 13 relatif aux constructions interdites,
- l'article 14 relatif à l'implantation et à l'aspect des constructions.

Ainsi, dans le cadre de son arrêté déclarant l'Utilité Publique du présent projet, le Préfet précisera que les parcelles du périmètre de DUP incluses dans le lotissement du Senia, ne seront plus soumises aux articles 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 du Cahier des charges du lotissement, l'arrêté de DUP emportant ainsi la mise en compatibilité des dispositions réglementaires du lotissement.



Annexes :

- 1. Plan du lotissement
- 2. Cahier des charges fixant les règles générales d'aménagement et d'occupation pour le lotissement réalisé dans le secteur des entrepôts et industries alimentaires (SENIA) par la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion des annexes du marché d'intérêt national de Rungis (SAGAMIRIS).
- 3. Décret n° 62-795 du 13 juillet 1962 relatif à la création dans la région parisienne d'un marché d'intérêt national pour le transfert des halles centrales sur ce marché des transactions portant sur les produits qui y seront vendus
- 4. Décret n° 64-574 du 18 juin 1964 modifiant le décret n°58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements

- **5.** Décret n° 65-325 du 27 avril 1965 modifiant et complétant le décret 62-795 du 13 juillet 1962 relatif à la création dans la région parisienne d'un marché d'intérêt national et portant règlement d'administration publique pour le transfert des Halles centrales sur ce marché des transactions portant sur les produits qui y seront vendus.
- **6.** Décret n° 79-217 du 16 mars 1979 mettant fin à la mission de la Société d'Economie mixte d'aménagement et de gestion des annexes du marché d'intérêt national de Rungis (SAGAMARIS)
- **7.** Décret n° 95-389 du 7 avril 1995 relatif à la fusion par absorption de la Société d'économie mixte d'aménagement et de gestion des annexes du Marché d'intérêt national de Rungis (SAGAMIRIS) par la Société d'économie mixte d'aménagement et de gestion du Marché d'intérêt national de la région parisienne (SEMMARIS) et approuvant la modification des statuts de la SEMMARIS