



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur l'opération « Parcs en scène », composante du projet de requalification de la zone du Sénia situé à Orly et Thiais (94)**

N°MRAe 2021 - 1697

# PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet du Val-de-Marne pour avis dans le cadre d'une demande du permis d'aménager portant sur l'opération « Parcs en scène » située à Orly et Thiais (Val-de-Marne) et portée par la société SAS Parcs en scène Thiais-Orly, représentée par la société Linkcity.

Cette saisine étant apparemment conforme au paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception le 12 avril 2021 par le pôle d'appui à la MRAe.

Conformément au II de l'article R. 122-7 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été consulté par courrier daté du 16 avril 2021. Sa réponse du 27 mai 2021 est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 3 juin 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'opération « Parcs en scène ».

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jean-Jacques Lafitte, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis donné.

**Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.**

# 1. L'évaluation environnementale

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

L'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et R.122-7. Au vu de la saisine, l'autorité environnementale apparemment compétente était la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu à la demande du préfet du Val-de-Marne dans le cadre d'une demande de permis d'aménager d'une partie de l'opération « Parcs en scène » située à Thiais et Orly (Val-de-Marne) déposée par la société SAS Parcs en scène Thiais-Orly, représentée par la société Linkcity Île-de-France SAS, réceptionnée le 26 mars 2021. Une étude d'impact<sup>1</sup> datée de mars 2021<sup>2</sup> est jointe à cette demande.

À la suite de la phase de consultation du public, l'avis de l'autorité environnementale sur le projet (projet au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, voir ci-après), est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

# 2. Localisation et présentation de l'opération « Parcs en Scène »

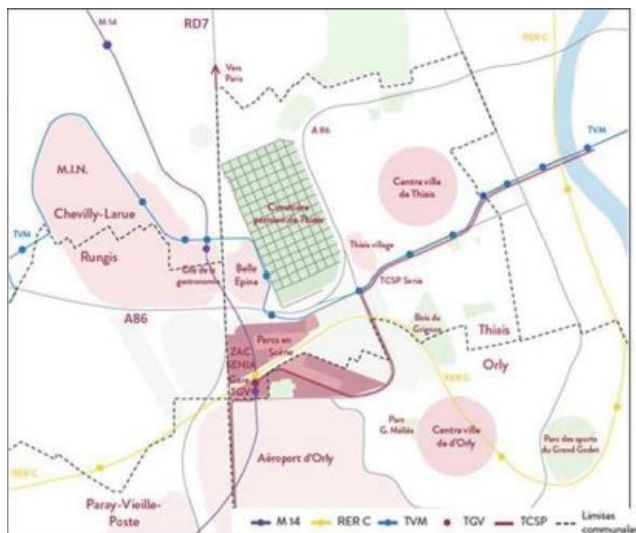


Illustration 1 : Localisation du site – (source : avis de l'Ae du CGEDD du 7 avril 2021)

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 de ce tableau, sont soumis à évaluation environnementale systématique les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> et les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>.

2 Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact communiquée à la MRAe.

L'opération « Parcs en scène » portée par la SAS Parcs en scène Thiais-Orly est située sur les communes de Thiais et d'Orly, dans le département du Val-de-Marne. Elle est composée de deux secteurs séparés par les voies du RER C.

Selon l'étude d'impact (pages 21 et 22), l'opération « Parcs en scène » comprend, sur une surface de 14,25 hectares :

- la construction d'environ 255 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), en majorité pour des logements (au moins 2 600), des résidences destinées à des étudiants, personnes âgées ou jeunes actifs, des commerces, des bureaux, des locaux d'activités, une crèche, deux groupes scolaires et des équipements de service (un pôle médical, une « école d'agriculture urbaine », un gymnase), ainsi que la création de la « Scène Digitale », dont la partie événementielle devrait accueillir 75 000 spectateurs par an ;
- la construction de voies de desserte pour les véhicules automobiles et la création de 42 emplacements de stationnement en surface, d'espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cyclistes (trottoirs, venelles), d'espaces verts et de placettes. Les voies et espaces communs (incluant les réseaux) seront transférés à la collectivité (commune d'Orly et établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre).



Illustration 2 : Périmètre des deux opérations concourant à la réalisation de la revitalisation de la zone du Sénia Y figure la programmation prévue sur les deux lots de l'opération « Parcs en scène » (source étude d'impact, p.7)

L'opération sera réalisée en plusieurs phases de juillet 2024 à décembre 2029. Le présent permis d'aménager porte sur sa première phase (4 ,4 ha, partie du secteur situé au sud du RER C)



Illustration 3 : Plan de composition (pièce 4 de la demande de permis d'aménager)

## La requalification de la zone du Sénia

L'opération « Parcs en Scène » s'inscrit dans la zone du Sénia<sup>3</sup>, localisée elle-même dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Orly Rungis Seine Amont<sup>4</sup>.

L'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine amont (EPA ORSA) a engagé une opération d'aménagement en son nom propre en 2018 sur le secteur du Sénia<sup>5</sup>, sur un périmètre de 85 ha (à l'intérieur d'un périmètre d'études de 148 ha).

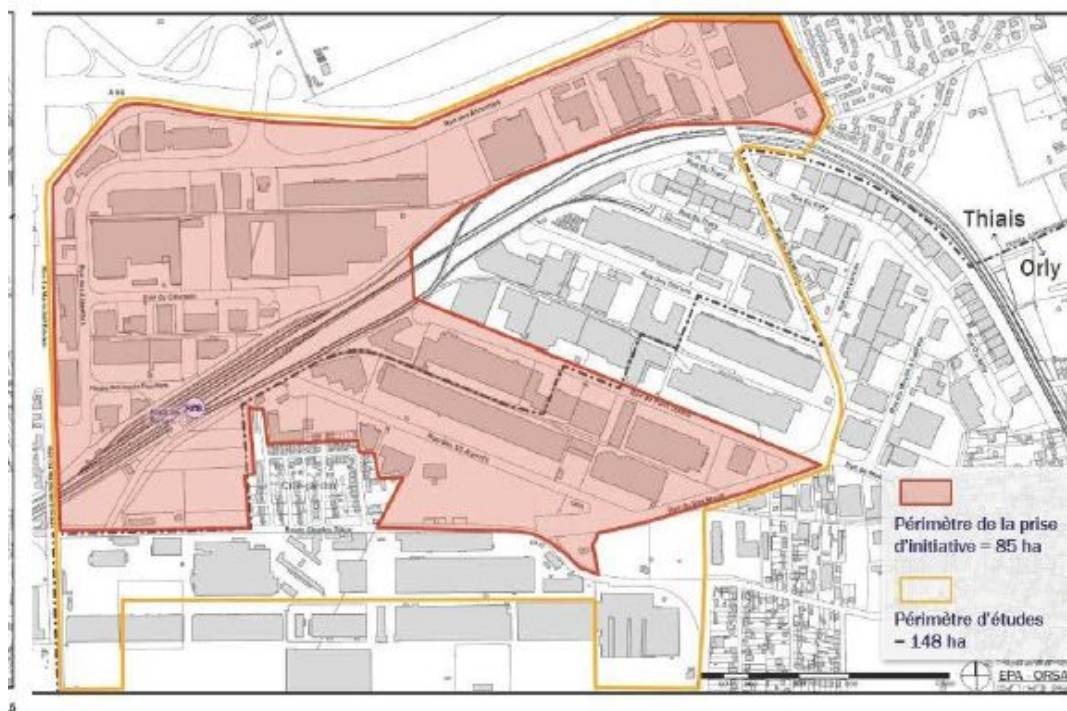


Illustration 4: Périmètre de prise d'initiative de l'EPA ORSA en 2018 (en rouge) (source : avis de l'Ae du CGEDD du 7 avril 2021).

Un plan de référence a été adopté en 2019 par l'EPA ORSA, des principes programmatiques étant définis, avec des quartiers différenciés par leurs principes constructifs (usage(s), hauteur et agencement du bâti, espaces publics dont espaces verts et voiries, vues), des espaces verts structurants (dont deux parcs de 1,4 ha et 2,2 ha), un réseau piétons et cycles, des voiries routières étroites et réduites, des règles relatives à la performance énergétique des bâtiments.

Dans le périmètre d'intervention de l'établissement public d'aménagement Orly Rungis - Seine Amont (EPA ORSA), plusieurs secteurs opérationnels ont été délimités, dont :

- trois secteurs inclus dans l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », les lauréats ayant été retenus en juillet 2017 (dont « Parcs en scène » de Linkcity, sur les secteurs 1 et 2),
- le secteur de la future ZAC du Sénia, dont la concertation réglementaire a été conduite au début de 2021.

<sup>3</sup> « Secteur des entrepôts et industries alimentaires » aménagé en lien étroit avec la marche de Rungis et dont les activités se sont ensuite diversifiées.

<sup>4</sup> Opération d'intérêt national Orly Rungis Seine-Amont (OIN ORSA), créée par le décret n°2007-783 du 10 mai 2007 et inscrite à l'article R.102-3 10° du Code de l'urbanisme

<sup>5</sup> Antérieurement, une zone d'aménagement différé (ZAD Sénia) avait été créée par le décret n° 2011-1131 du 21 septembre 2011 sur les communes d'ORLY et de THIAIS (Val-de-Marne), et renouvelée par arrêté préfectoral n° 2015-2761 du 11 septembre 2015 jusqu'au 10 septembre 2021. L'OPA ORSA est bénéficiaire du droit de préemption dans le périmètre de la ZAD.



Selon les informations mises à la disposition du public lors de la concertation relative à la ZAC <sup>6</sup>, « sur un périmètre de plus de quarante hectares, l'aménagement du Sénia a pour principale ambition de répondre aux besoins d'un territoire abîmé et fragmenté. Le Sénia va devenir un quartier mixte qui regroupera une programmation très diverse, allant du logement aux commerces de proximité, en passant par des bureaux et des locaux d'activités, accompagnés par la réalisation d'équipements publics et sportifs (groupes scolaires, gymnase, équipement culturel). La volonté de créer un nouveau réseau de rues et voies de circulation sur le quartier avec la mise en place de nouvelles continuités piétonnes, d'itinéraires cyclables, d'espaces verts est une priorité du projet. Le pôle de transports autour de la gare de RER favorisera l'interconnexion vers Paris et les communes d'Île-de-France ».



Illustration 5 : Plan de programmation (ZAC à l'intérieur du tireté noir, « Parcs en scène » à l'extérieur) (source : avis de l'Ae du CGEDD du 7 avril 2021)

### 3. Le périmètre du projet au sens de l'évaluation environnementale

La MRAe rappelle qu'en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

L'étude d'impact indique (p.2) : « Le projet Parcs en scène est issu de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » (IMGP), lancé en mai 2016 et qui a pour objectif de valoriser des sites de la Métropole à fort potentiel de développement et de constituer de nouvelles opportunités pour les habitants du Grand Paris.

Cet appel à projets s'inscrit dans le cadre plus vaste de l'opération d'intérêt national Orly Rungis Seine Amont (OIN ORSA) et de la ZAD du Sénia ayant pour objectif la requalification de la zone dite du Sénia.

D'un point de vue fonctionnel, la revitalisation de la zone dite du Sénia s'effectuera au moyen de deux projets certes contigus mais autonomes, à savoir :

<sup>6</sup> <https://zac-senia.fr/>

- dans un premier temps le projet *Parcs en scène*, sur le périmètre de la consultation IMGP secteurs 1 et 2,
- puis dans un deuxième temps, sans que cela soit encore acté, un projet de ZAC intercommunale qui pourrait être portée par l'EPA ORSA sur des fonciers voisins du périmètre du projet *Parcs en scène*.

L'autonomie de ces deux projets (...) repose sur le fait que :

- les équipements existants de la zone notamment en matière de voirie sont en capacité de desservir le projet *Parcs en scène* ;
- chacun des projets peut être réalisé en l'absence de l'autre, et il n'est pas nécessaire que des équipements (réseaux, voiries, équipements de surface) soient réalisés au moyen de l'un des projets pour permettre à l'autre projet d'être réalisé ;
- les projets ont des calendriers de conception, de validation par les collectivités et de mise en œuvre différents, le projet *Parcs en scène* étant antérieur au projet de la ZAC intercommunale, celui-ci n'étant par ailleurs pas acté aujourd'hui ».

La concertation préalable à la création de la ZAC Sénia qui jouxte et entoure l'opération « *Parcs en Scène* » (voir illustrations 1, 2 et 5) s'est déroulée de février à avril 2021<sup>7</sup>. Le projet de création de la ZAC Sénia, a donné lieu en janvier 2021 à une saisine, pour avis de cadrage préalable en application de l'article R.121-6 du code de l'environnement, de l'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), compétente pour les projets sous la maîtrise d'ouvrage d'un établissement public relevant de la tutelle de la ministre chargée de l'environnement, tels que l'EPA ORSA.

L'autorité environnementale du CGEDD a émis un avis délibéré en date du 7 avril 2021<sup>8</sup>, qui conclut que : « *les opérations inscrites à la ZAC telle que projetée aujourd'hui font partie d'un projet d'ensemble, au sens de l'article L. 122 1 du code de l'environnement, le projet du Sénia dont le périmètre reste à définir en s'attachant à analyser les liens fonctionnels existant entre les différentes opérations identifiées sur le secteur. Il comporte a priori à tout le moins l'ensemble des opérations prévues dans les différents îlots T, O et L portées par l'EPA Orsa et par Linkcity, ainsi que les accès routiers (RD7 et RD153) portés par le Département et l'EPA Orsa qui participent d'un même et unique projet dont la maîtrise d'ouvrage est multiple et le phasage différencié* ». « *Les îlots L porté par Linkcity* » est une autre appellation de l'opération « *Parcs en scène* ».

L'autorité environnementale du CGEDD note que les secteurs de l'opération *Parcs en Scène* « *accueilleront en outre des groupes scolaires et une partie des espaces verts de la ZAC ; les secteurs inclus dans la ZAC apportent la trame viaire (modes actifs et routiers) nécessaire à tous les îlots ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales associés. Les éléments présentés (...) démontrent que le développement de ces secteurs s'inscrit dans le même objectif et n'a pas de sens sans la réalisation de la passerelle entre les secteurs nord et sud du Sénia, ni sans l'accès ouest au quartier par la RD7, ni sans le développement des autres transports en commun et en particulier du TCSP Sénia-Orly, ceci dans le contexte de l'arrivée de la ligne 14* ».

La MRAe partage l'analyse développée par l'Ae, qui est confortée par les caractéristiques de l'opération « *Parcs en Scène* » telles que présentées dans l'étude d'impact. L'illustration 5 témoigne de l'imbrication géographique et fonctionnelle entre les deux opérations ZAC Sénia et « *Parcs en Scène* » au sein du projet du Sénia.

Les principaux enjeux environnementaux et sanitaires des opérations prévues sur la zone du Sénia, tels qu'identifiés par l'autorité environnementale du CGEDD et partagés par la MRAe (les nuisances : pollution de l'air, bruit, pollution des sols...) et les risques sanitaires<sup>9</sup> associés dans un contexte d'augmentation de la population accueillie ; le cadre de vie des riverains, notamment du fait de l'artificialisation actuelle du secteur, de son caractère industriel et de l'augmentation de ses dessertes ; un urbanisme économe en énergie et en eau, adapté aux événements climatiques exceptionnels, épisodes caniculaires, et épisodes de fortes pluies ; la gestion des flux et des nuisances éventuelles liés à la fréquentation d'une infrastructure d'accueil d'événements

<sup>7</sup> L'objectif de l'EPA ORSA est d'approuver le bilan de la concertation et de créer la ZAC en septembre 2021.

<sup>8</sup> [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210407\\_cadrageprealable\\_zacseniaorlythiais\\_94\\_delibere\\_cle515553.pdf](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210407_cadrageprealable_zacseniaorlythiais_94_delibere_cle515553.pdf)

<sup>9</sup> Ces risques sont soulignées dans la contribution reçue de l'ARS

publics, à la proximité de pôles commerciaux d'envergure et à la présence d'une future gare « parisienne ») doivent trouver une réponse à l'échelle du projet global.

## 4. Conclusion et information du public

Le projet à considérer au sens de l'évaluation environnementale est le projet d'ensemble de requalification du Sénia, incluant notamment la ZAC Sénia et l'opération « Parcs en scène ». L'autorité environnementale compétente pour ce projet d'ensemble est, en application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale du CGEDD.

Il appartient aux maîtres d'ouvrage du projet de requalification du Sénia d'établir l'étude d'impact de ce projet qui sera soumise à l'avis de l'autorité environnementale du CGEDD et sera jointe aux différentes demandes d'autorisations relatives à ce projet, en premier lieu, à la présente demande de permis d'aménager, à la place de l'étude d'impact communiquée à la MRAe.

Cette étude d'impact pourra être actualisée ultérieurement : en application du paragraphe III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, « *les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet.* »

### La MRAe recommande :

- **aux maîtres d'ouvrage du projet de requalification du Sénia d'établir l'étude d'impact de ce projet, en prenant en compte l'avis de cadrage préalable de l'autorité environnementale du CGEDD du 4 avril 2021, et de la joindre, au besoin actualisée, aux différentes demandes d'autorisations relatives à ce projet ;**
- **à l'autorité compétente au nom de l'État, de suspendre l'instruction de la présente demande de permis d'aménager dans l'attente de la production de l'étude d'impact du projet de requalification du Sénia, en lieu et place de l'étude d'impact produite sur la seule opération « Parcs en scène », et de l'avis de l'autorité environnementale du CGEDD sur l'étude d'impact du projet de requalification du Sénia.**

Le présent avis est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 3 juin 2021 où étaient présents :  
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-Jacques LAFITTE, Jean-François LANDEL,  
Ruth MARQUES, François NOISSETTE, Philippe SCHMIT, président