



Directrice de la publication : **Dominique ALBA**  
Atlas réalisé par : **Ludovic PEPION**  
Sous la direction de : **Patricia PELLOUX**  
Cartographie et traitement statistique : **Marie-Thérèse BESSE**  
Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**  
Mise en page : **Apur**  
[www.apur.org](http://www.apur.org)

# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| PRÉAMBULE .....  | 4         |
| <b>1.   Éléments de la situation actuelle et projets urbains . .</b> | <b>7</b>  |
| PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE.....   | 8         |
| BD PROJETS.....  | 9         |
| EMPRISES BÂTIES ET VÉGÉTALISÉES .....                                | 10        |
| CARTOGRAPHIE DES GRANDS SERVICES URBAINS .....                       | 11        |
| CARTOGRAPHIE DE RÉCOLEMENT DES PLU.....                              | 12        |
| CARTOGRAPHIE DU PRIX MOYEN DE L'IMMOBILIER DE LOGEMENT .....         | 13        |
| <b>2.   Les risques naturels .....</b>                               | <b>15</b> |
| CARTOGRAPHIE DES RISQUES NATURELS .....                              | 16        |
| AVEC SECTEURS D'AMÉNAGEMENT .....                                    | 17        |
| <b>3.   Les contraintes des grandes infrastructures .....</b>        | <b>19</b> |
| CARTOGRAPHIE DES CONTRAINTES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES.....          | 20        |
| AVEC SECTEURS D'AMÉNAGEMENT .....                                    | 21        |
| <b>4.   Les contraintes de pollution .....</b>                       | <b>23</b> |
| CARTOGRAPHIE DES NUISANCES DE POLLUTION .....                        | 24        |
| AVEC SECTEURS D'AMÉNAGEMENT .....                                    | 25        |
| <b>5.   Les propriétés foncières .....</b>                           | <b>27</b> |
| CARTOGRAPHIE DES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES .....                          | 28        |
| AVEC SECTEURS D'AMÉNAGEMENT .....                                    | 29        |
| CARTOGRAPHIE DES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES PUBLIQUES.....                 | 30        |
| AVEC SECTEURS D'AMÉNAGEMENT .....                                    | 31        |
| CARTOGRAPHIE SYNTHÉTIQUE DES CONTRAINTES FONCIÈRES .....             | 32        |
| AVEC SECTEURS D'AMÉNAGEMENT .....                                    | 33        |

# PRÉAMBULE

L'histoire récente des grands projets urbains est dans une large mesure liée aux mutations des grandes emprises foncières : mutation des emprises ferroviaires, des zones d'activités ou encore des sites industriels en perte d'activité. Les nombreux projets urbains en cours ou à l'étude reposent en ce sens sur la mise à disposition ou la libération d'un foncier potentiellement constructible. Les sites de projets sont des sites où le projet urbain est possible. Or, la réalité des territoires est marquée par les servitudes qui grèvent les espaces et morcellent les projets. Ces servitudes sont le résultat des infrastructures de transport et de télécommunications, des grands services urbains, mais aussi des spécificités géographiques (zones inondables) et historiques (pollution industrielle) des territoires. Ces servitudes définissent à l'inverse un « foncier impossible » sur lequel se complexifie le projet urbain dans ses opérations ordinaires.

Les cartes de cet atlas, réalisées en lien avec l'EPT 12, présentent ainsi les contraintes, les risques qui singularisent le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre et les mettent en perspective des sites de projets (ZAC en cours ou à l'étude, autres opérations d'aménagements) concernés par ces problématiques ; ces plans sont ici présentés en vis-à-vis afin d'en faciliter la lecture.

Quatre problématiques déterminantes des projets du T12 ont été cartographiées, les risques naturels, les contraintes liées aux infrastructures, la pollution des sols, et les propriétés foncières.

*Les risques naturels : il s'agit essentiellement des sites de carrières, et des zones situées dans le périmètre de prévention de risques d'inondation (PPRI) qui représentent ensemble plus de 25 % du territoire. Si les sites des anciennes carrières sont en grande majorité des sites qui ont déjà connu une phase d'urbanisation, ils restent encore sujets à des grandes opérations d'aménagement. Les sites situés en zone PPRI sont également sujets à des opérations d'aménagement emblématiques et de grande échelle (Ivry-Confluence, les Ardoines), et exigent l'intégration dans les projets des problématiques liées aux risques d'inondation (accessibilité des programmes situés au-dessous du niveau des PHEC, rdc inondables, programmation des berges de la Seine...).*

*Les contraintes liées aux grandes infrastructures : le territoire du T12 est marqué par des grandes emprises foncières d'infrastructures d'échelle métropolitaine, et notamment par celles du marché d'intérêt national (MIN) de Rungis ou encore de l'aéroport d'Orly dont le plan d'exposition au bruit (PEB) détermine les projets, en normes de construction et de programmation, sur plus de 2600 hectares. Par ailleurs, les implantations de ces grandes emprises sont nécessairement associées à des infrastructures de transport (autoroutes et voies ferrées) puissantes qui structurent le territoire et autour desquelles se constituent aussi des projets urbains.*

*La pollution des sols : l'héritage et l'activité industrielle du T12 se mesurent également en termes d'impact sur la pollution des sols. Ces sites pollués ont des conséquences déterminantes sur les projets à venir et leur faisabilité économique. L'exploitation des bases de données Basias et Basol permettent ici de faire figurer ces sites, dont 24 sont inscrits dans la base de données Basol. On recense également sur le territoire T12 578 ha de sites potentiellement pollués.*

*Les propriétés foncières : les grands services urbains localisés sur le T12 ont été mis en œuvre à travers une maîtrise foncière publique qui ne relève pas seulement de celle du territoire. L'État, la Région, ou encore la Ville de Paris sont des propriétaires d'emprises foncières importantes du territoire de Grand-Orly Seine Bièvre sur lesquelles des opérations urbaines sont aujourd'hui en cours ou à l'étude.*

Un des défis de l'urbanisme contemporain est de comprendre comment ces sites peuvent renouveler l'approche de la question foncière : comment les situations foncières jugées jusqu'alors impossibles peuvent-elles être aujourd'hui les vecteurs d'urbanité ? Comment peuvent-elles être des liens urbains entre les situations foncières possibles ?

Regarder le foncier impossible comme des espaces de possibles signifie le regarder comme des espaces urbains, à programmer et à organiser selon nos besoins tout autant qu'à travers leurs spécificités et leurs contraintes : des espaces capables de répondre à nos besoins contemporains (besoin en logistique, en agriculture urbaine, en espace de loisirs) et d'offrir un autre regard sur ce qui peut faire l'unité et la cohérence d'un aménagement des territoires.

Quatre problématiques déterminantes des projets du T12 ont été cartographiées : les risques naturels, les contraintes liées aux infrastructures, à la pollution des sols, et les propriétés foncières.

**123,17 km<sup>2</sup>**

soit un territoire de 12317 ha dont :

**2 291 ha**

situés en zone de submersion au PPRI

**2 605 ha**

situés dans le PEB d'Orly



## Quelques chiffres clés

### Les grands équipements naturels

**310** ha  
de Seine

**534** ha  
de parcs, jardins  
et squares

**283** ha  
de parcelles agricoles

### Les risques naturels

**2 291** ha  
situés en zone  
de submersion au PPRI

**1 101** ha  
d'emprises de carrières

### La maîtrise foncière

**5 621** ha  
de parcelles cadastrales  
propriété privée (52,7 %  
du foncier cadastré)

**5 040** ha  
de parcelles cadastrales  
propriété publique (47,3 %  
du foncier cadastré), dont :

**45 %**  
propriété de l'État

**1,1 %**  
propriété de la Région

**7,3 %**  
propriété du Département

**6,7 %**  
propriété d'un EPCI

**6,3 %**  
propriété Ville de Paris

### Les grands services urbains

**1**  
aéroport international

**1**  
marché d'intérêt national

**1**  
centrale thermique

**2**  
usines des eaux

**1**  
usine d'eau potable

**1**  
station d'épuration  
interdépartementale

**4**  
gares de triage

### Les contraintes liées aux infrastructures

**2 605** ha  
situés dans le PEB d'Orly

**37** km  
de lignes HT

**33** km  
de voies autoroutières

### La pollution des sols

**24** sites  
pollués identifiés

**578** ha  
de zones de risque  
de pollution identifiées

### Les projets urbains

**245**  
projets urbains  
représentant un ensemble de  
2 260 m<sup>2</sup> (soit 18 % du T12)

dont :

**8,8 %**  
concernés par  
les risques naturels

**26,5 %**  
concernés par  
les contraintes liées  
aux infrastructures

**17 %**  
concernés par  
les nuisances  
de pollution des sols



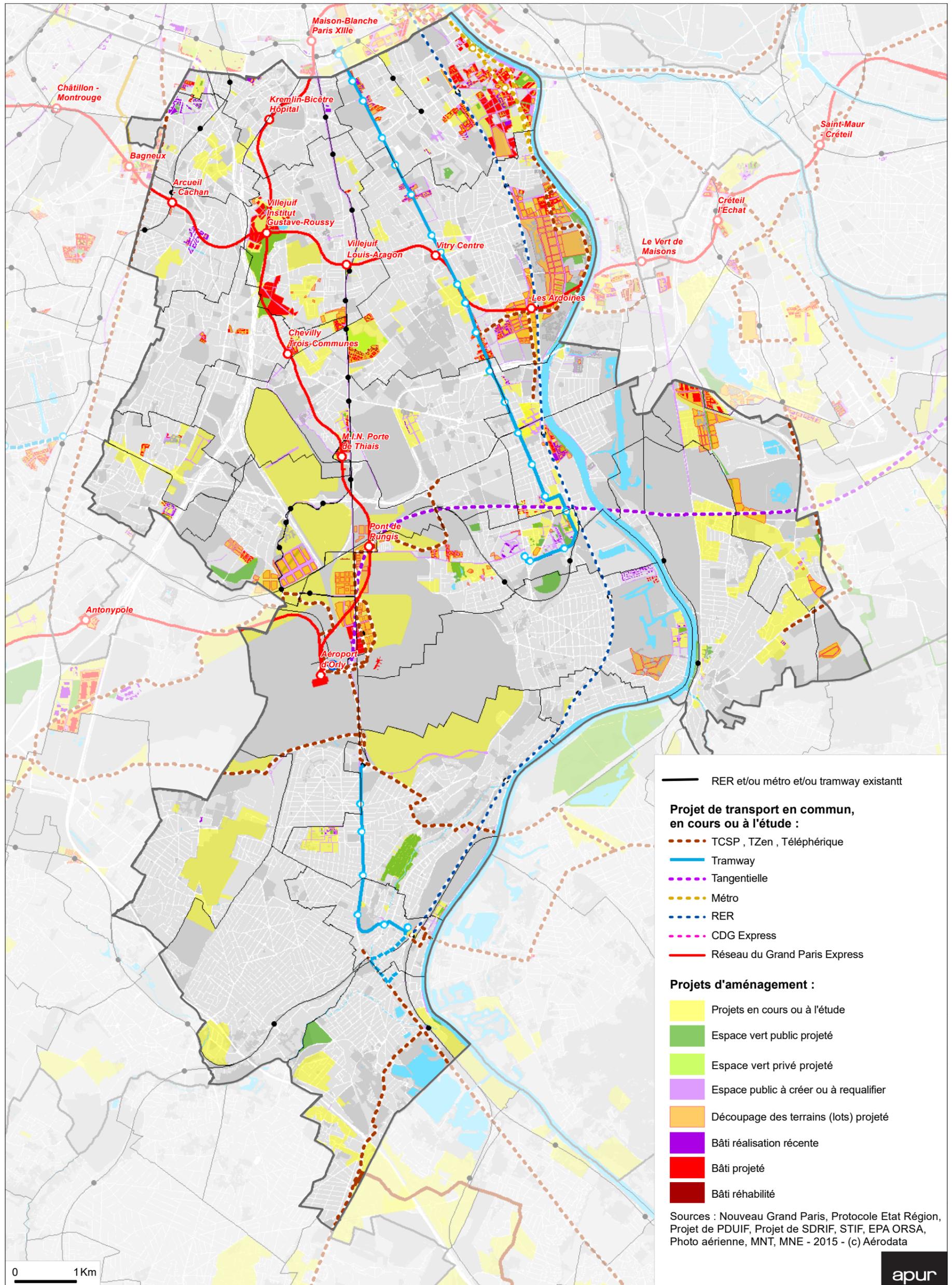


## **1- Éléments de la situation actuelle et projets urbains**

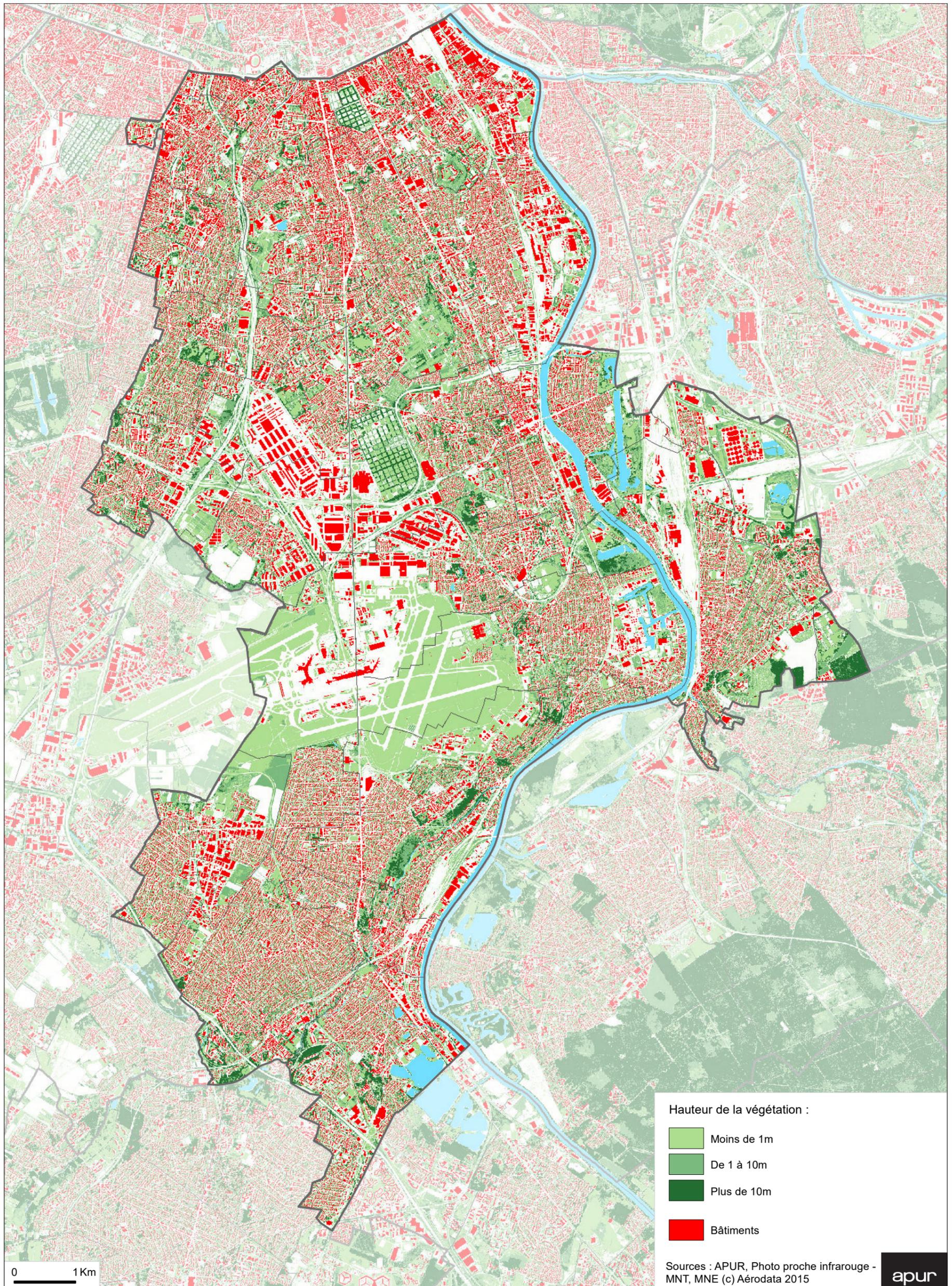
# Photographie aérienne



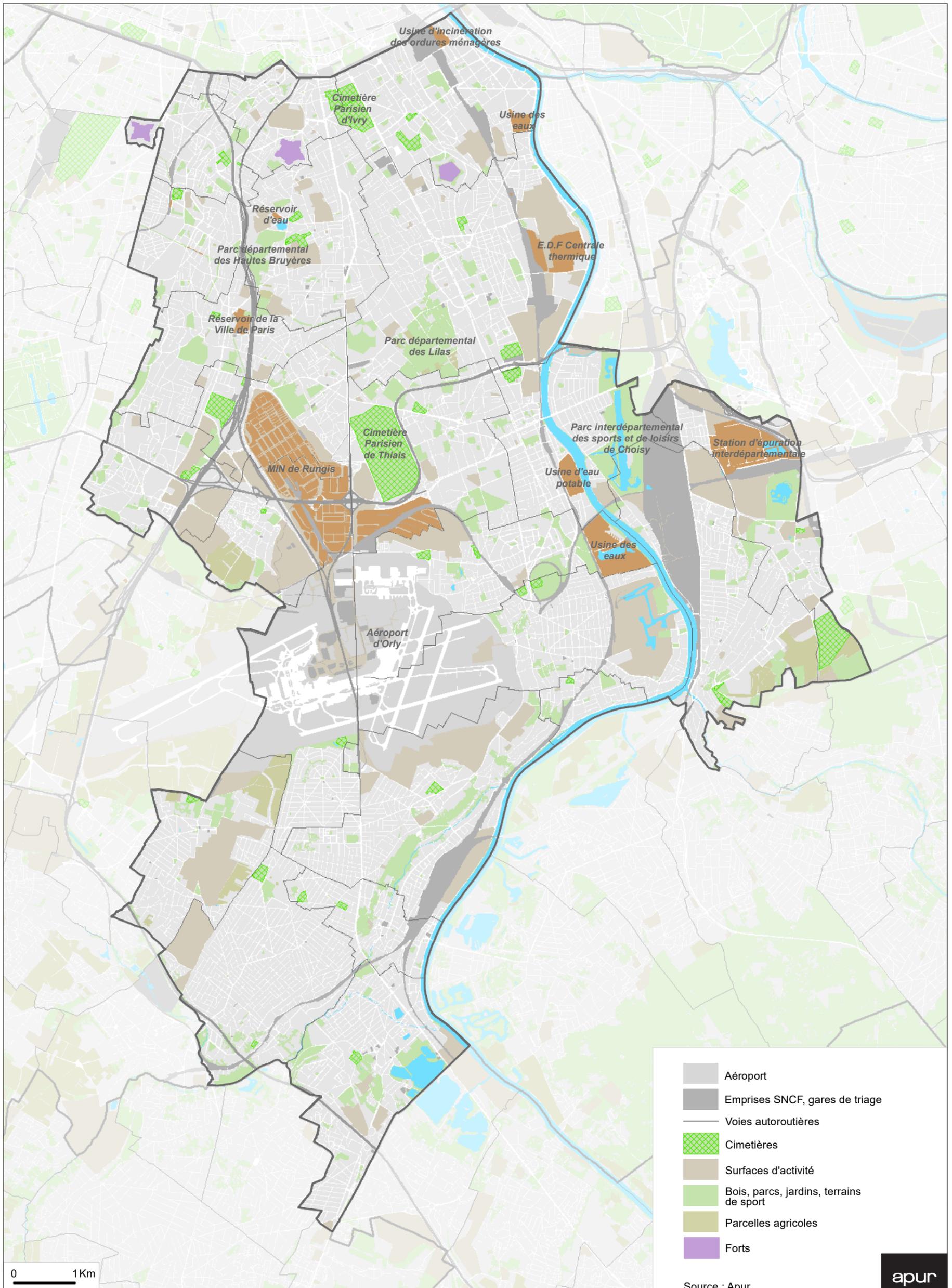
# BD Projets



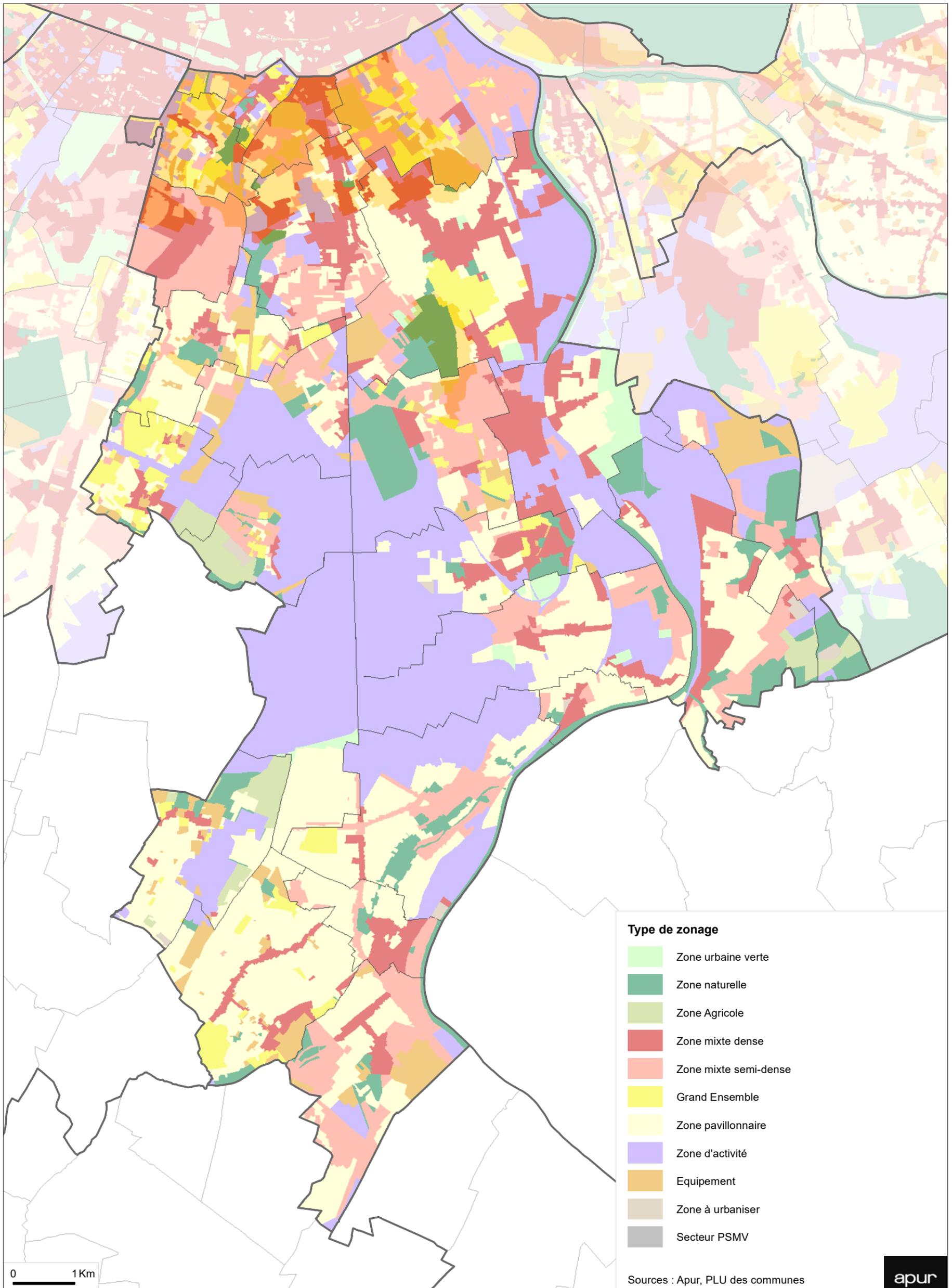
# Emprises bâties et végétalisées



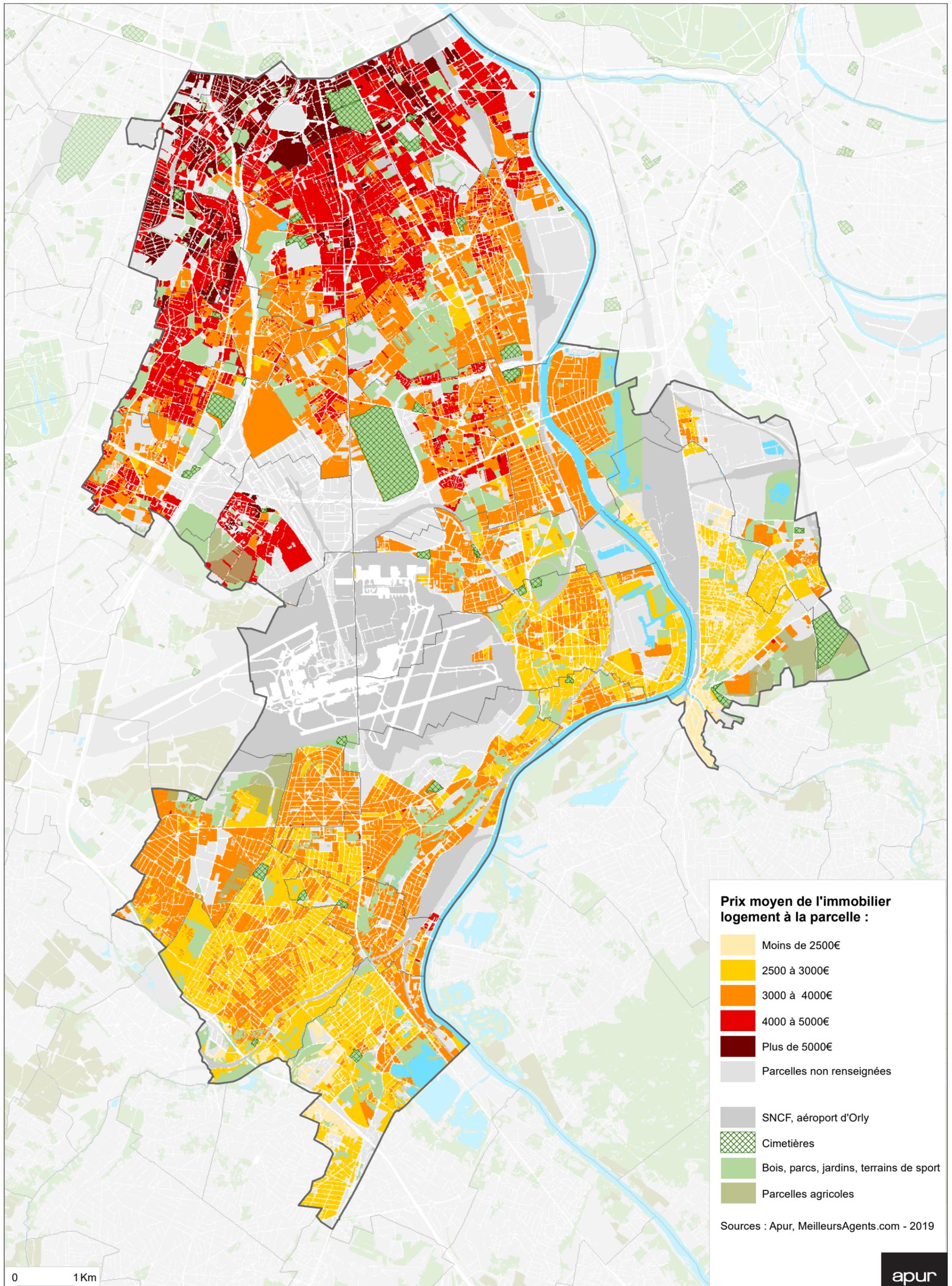
# Cartographie des grands services urbains



# Cartographie de récolement des PLU



# Cartographie du prix moyen de l'immobilier de logement

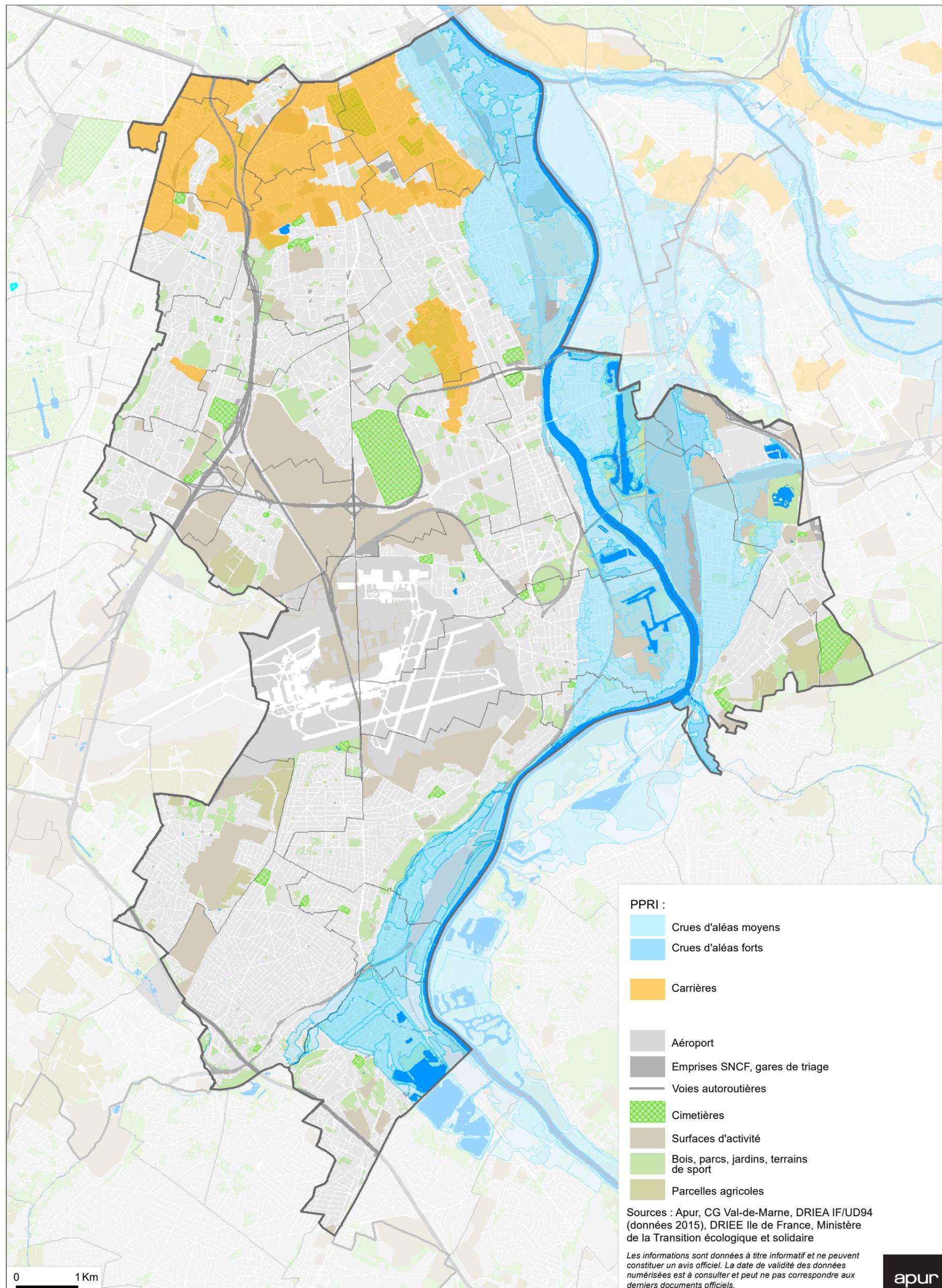




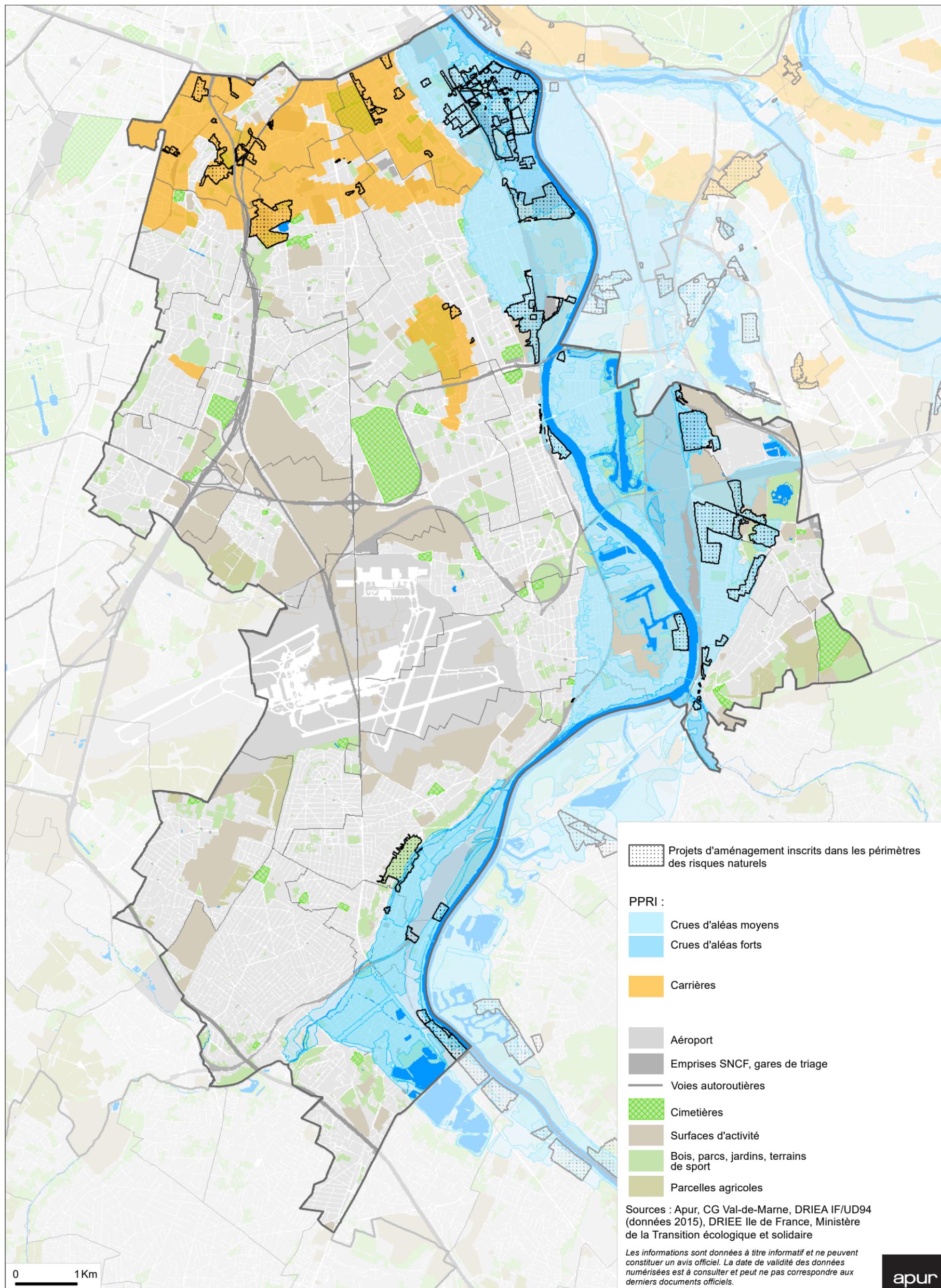


## 2- Les risques naturels

# Cartographie des risques naturels



## Avec secteurs d'aménagement

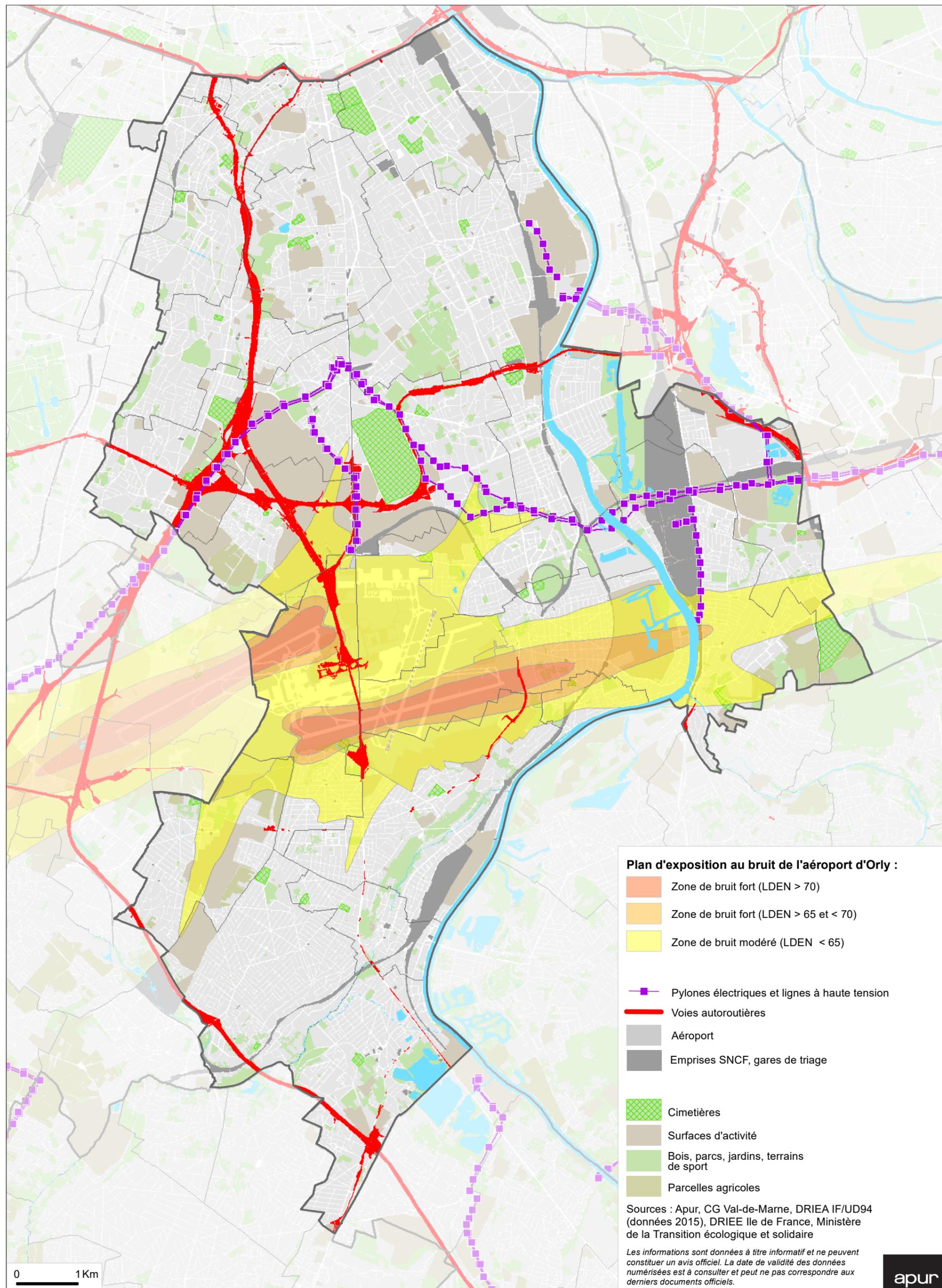




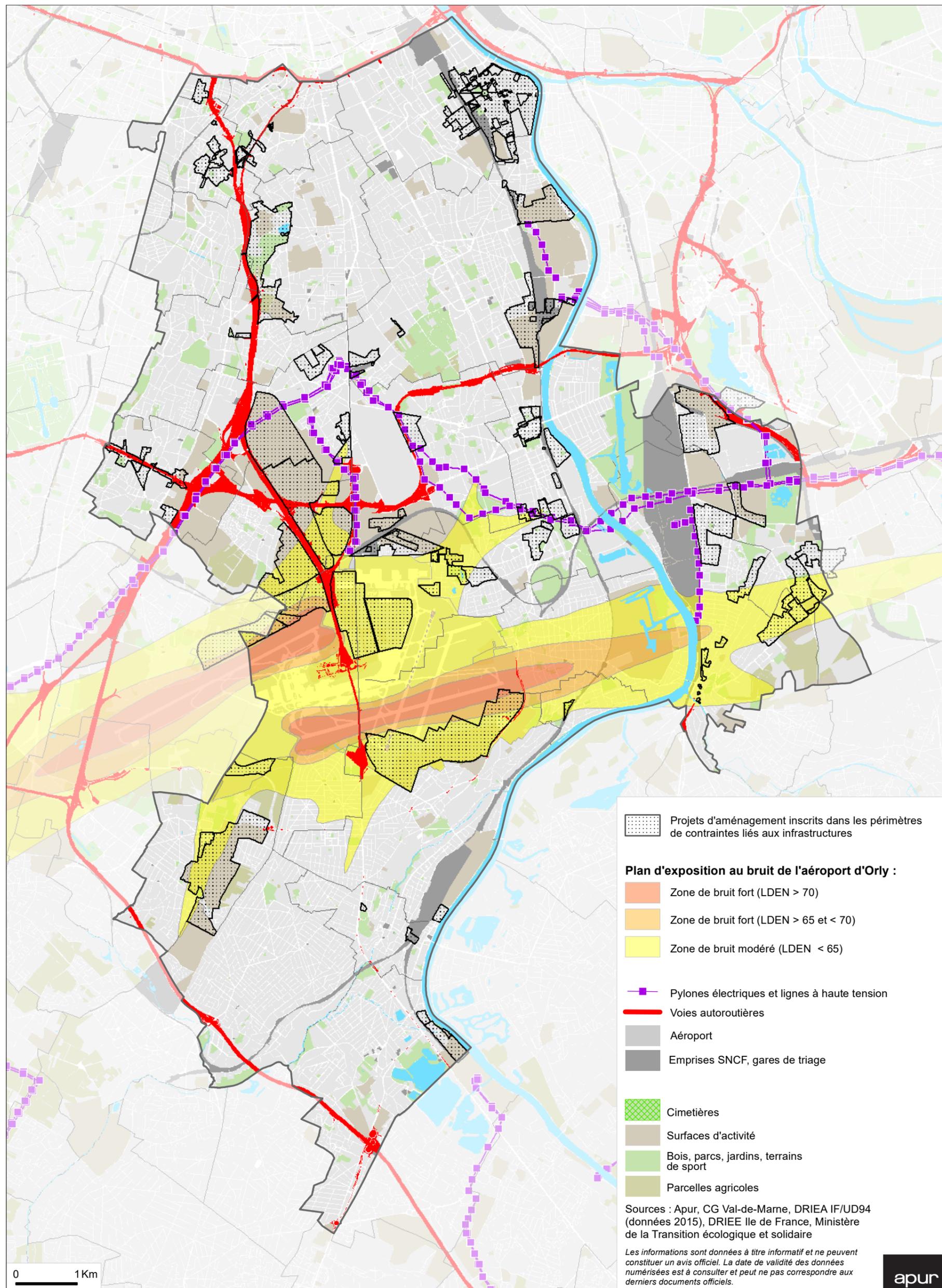


### **3- Les contraintes des grandes infrastructures**

# Cartographie des contraintes liées aux infrastructures



## Avec secteurs d'aménagement

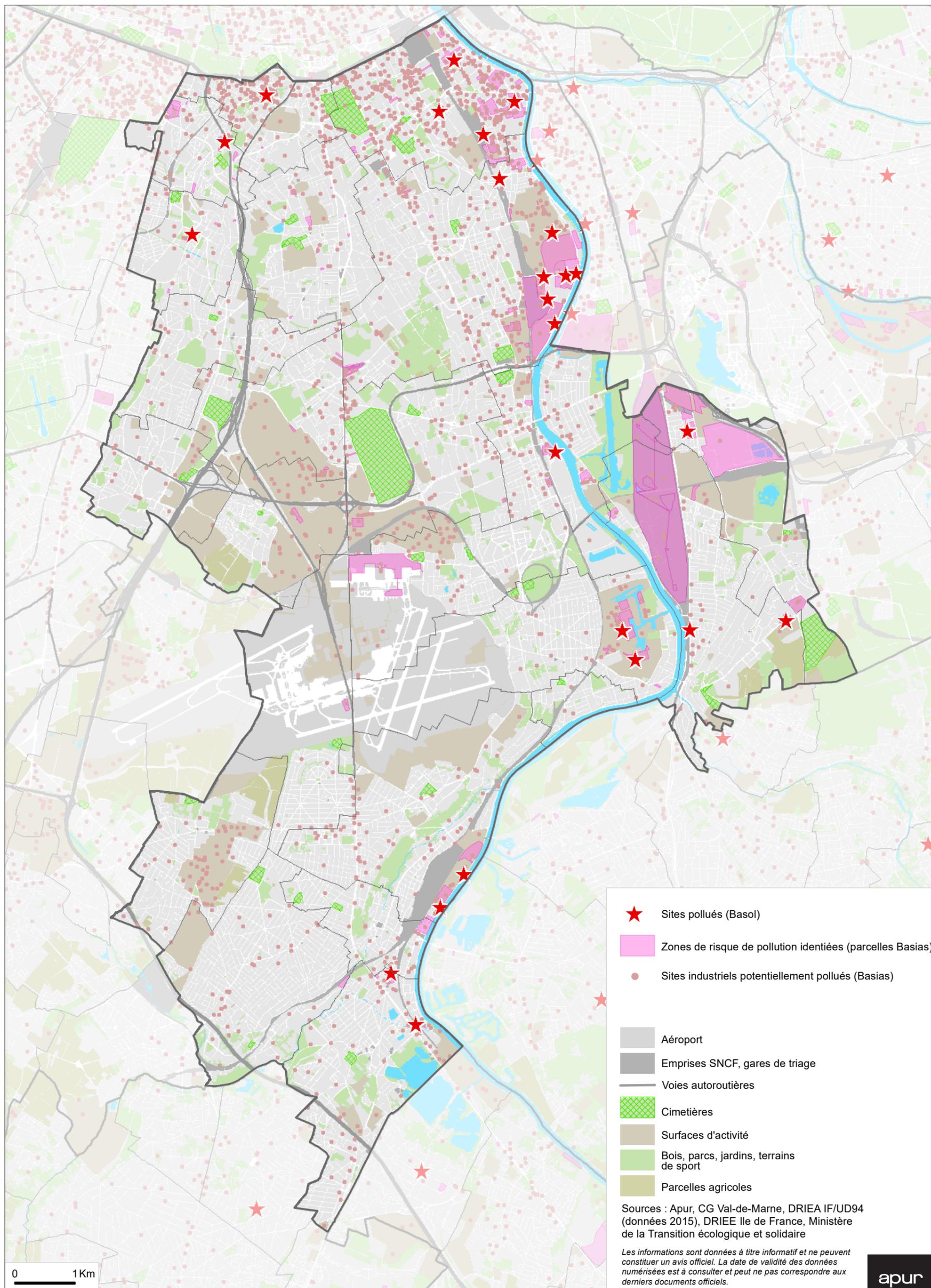




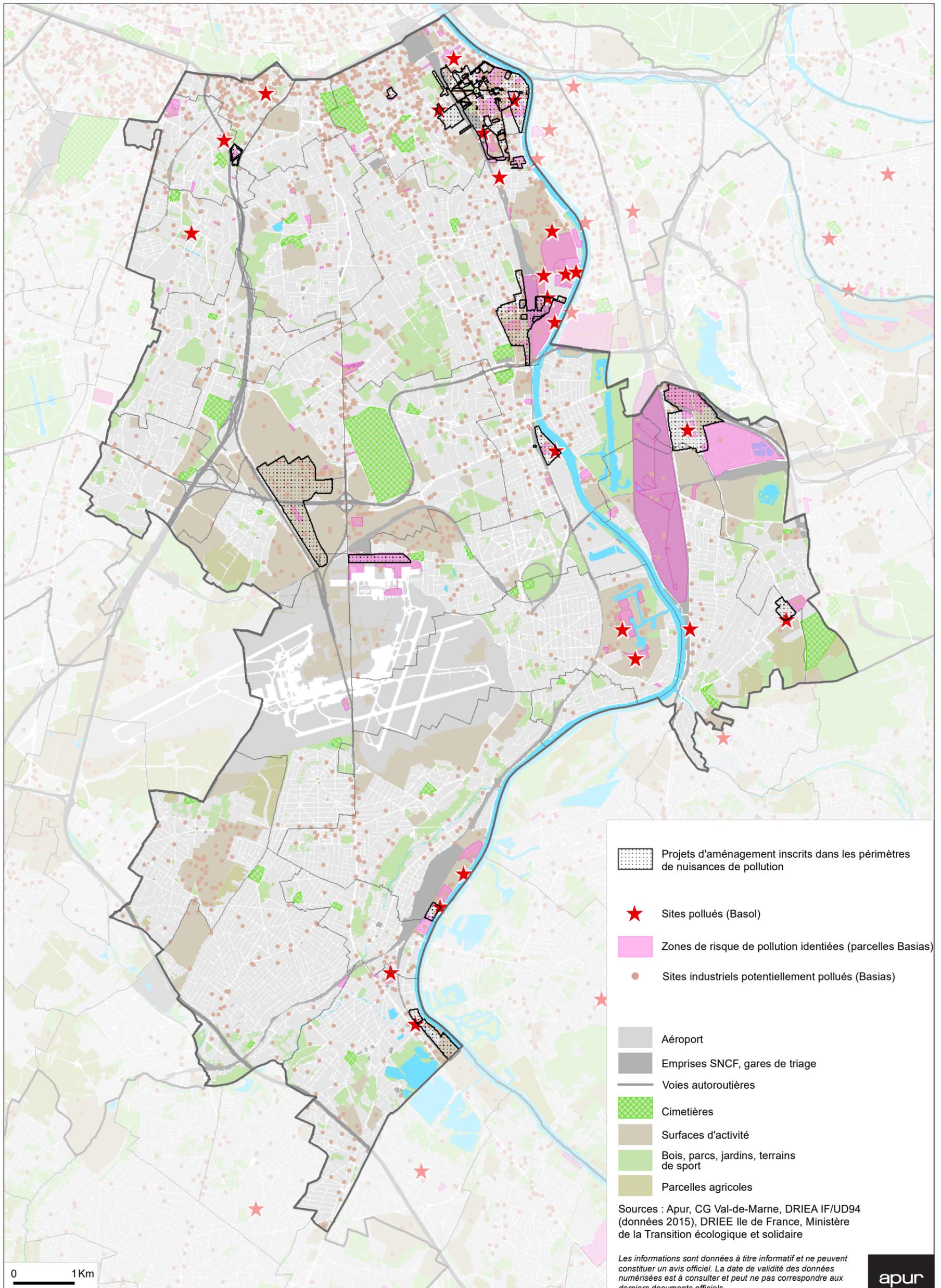


## 4- Les contraintes de pollution

# Cartographie des nuisances de pollution



## Avec secteurs d'aménagement

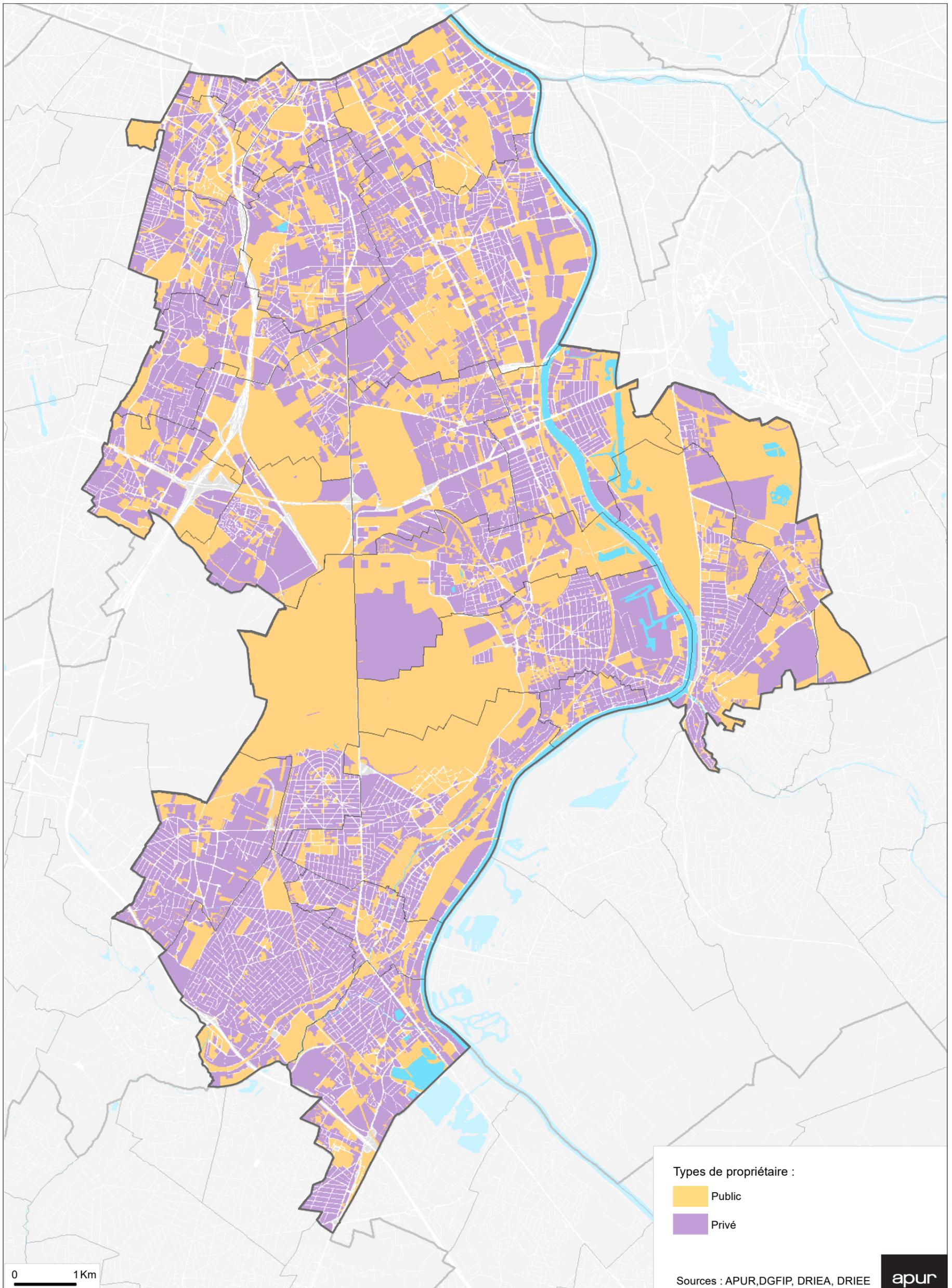




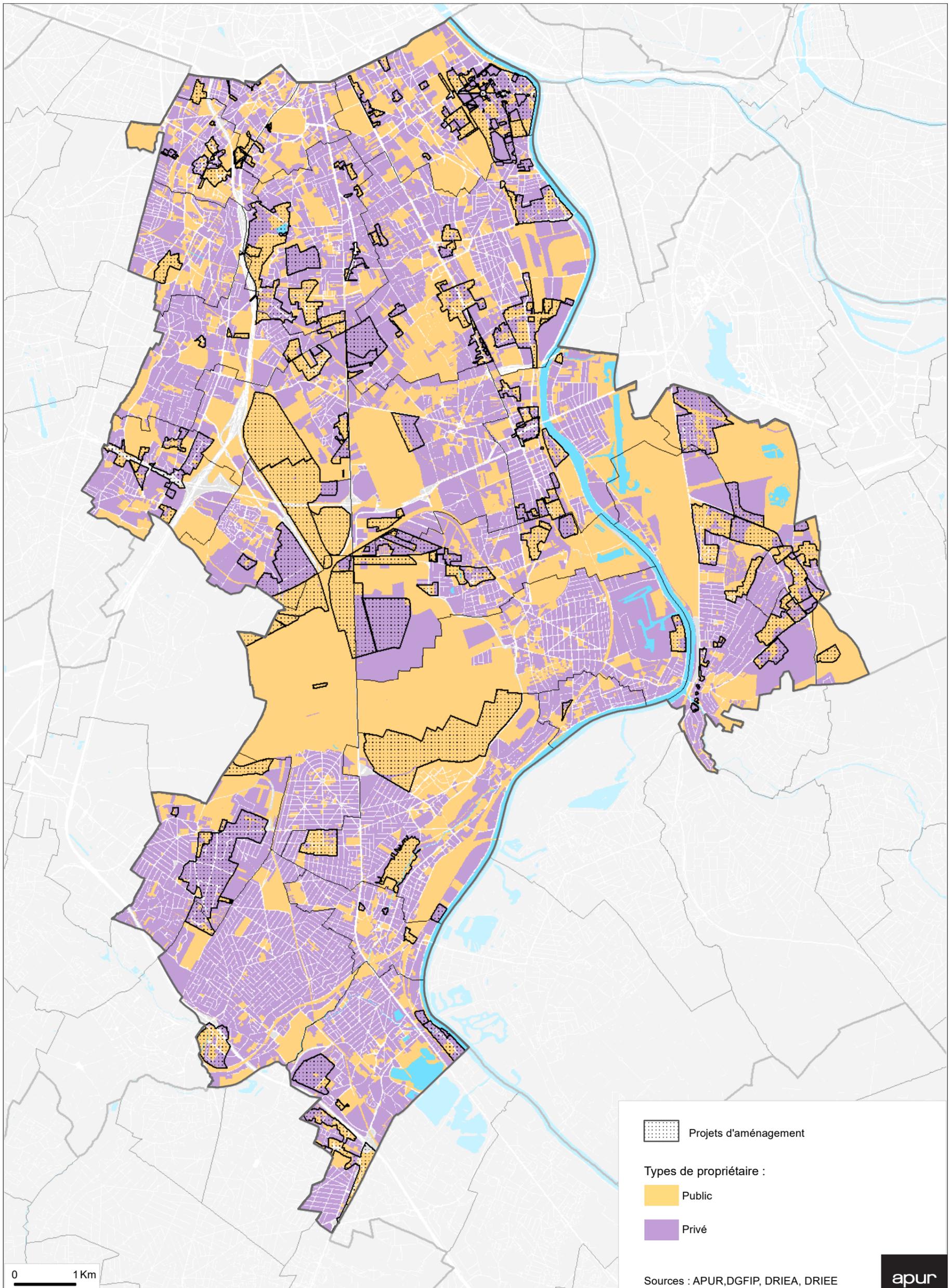


## 5- Les propriétés foncières

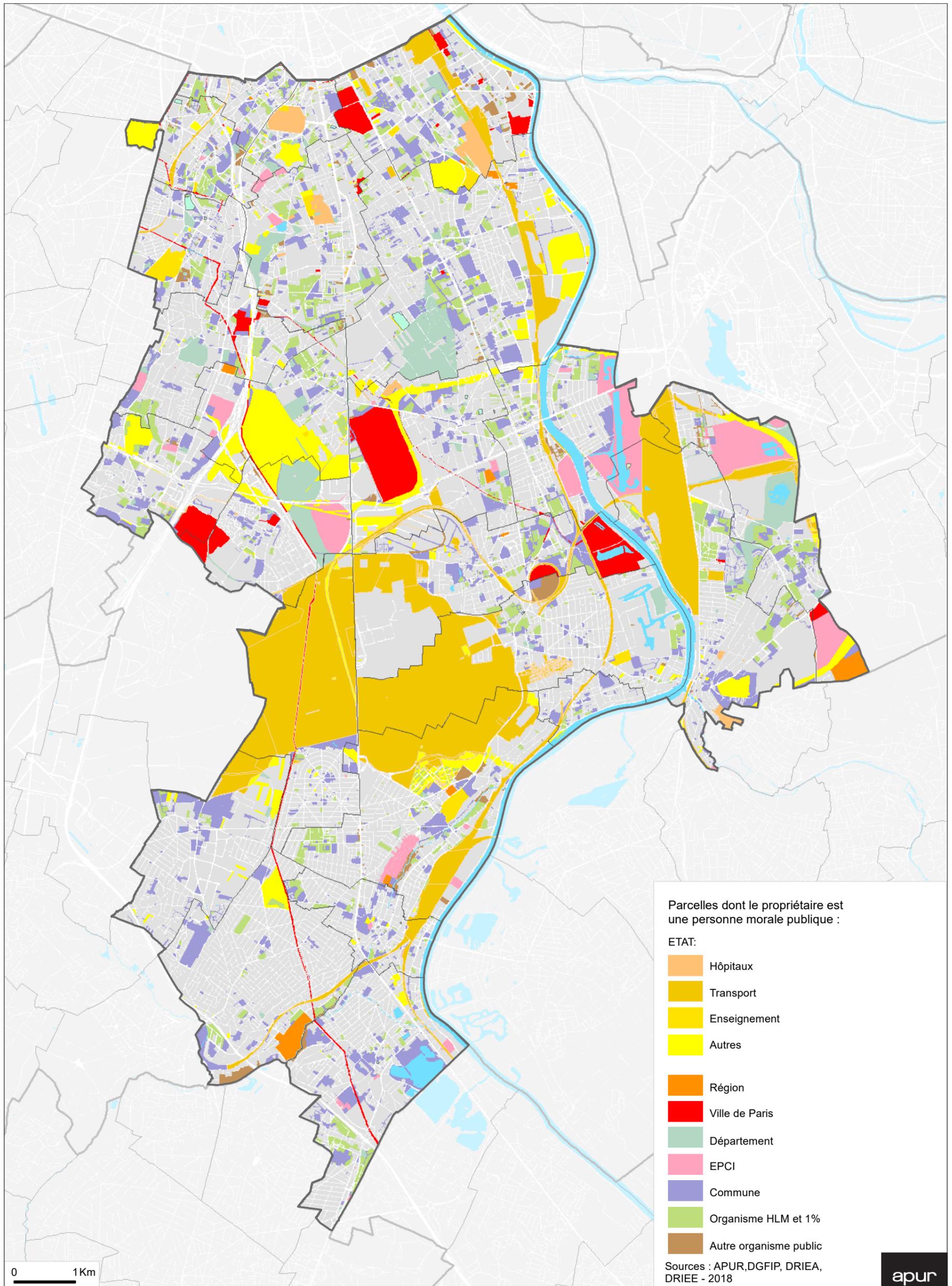
# Cartographie des propriétés foncières



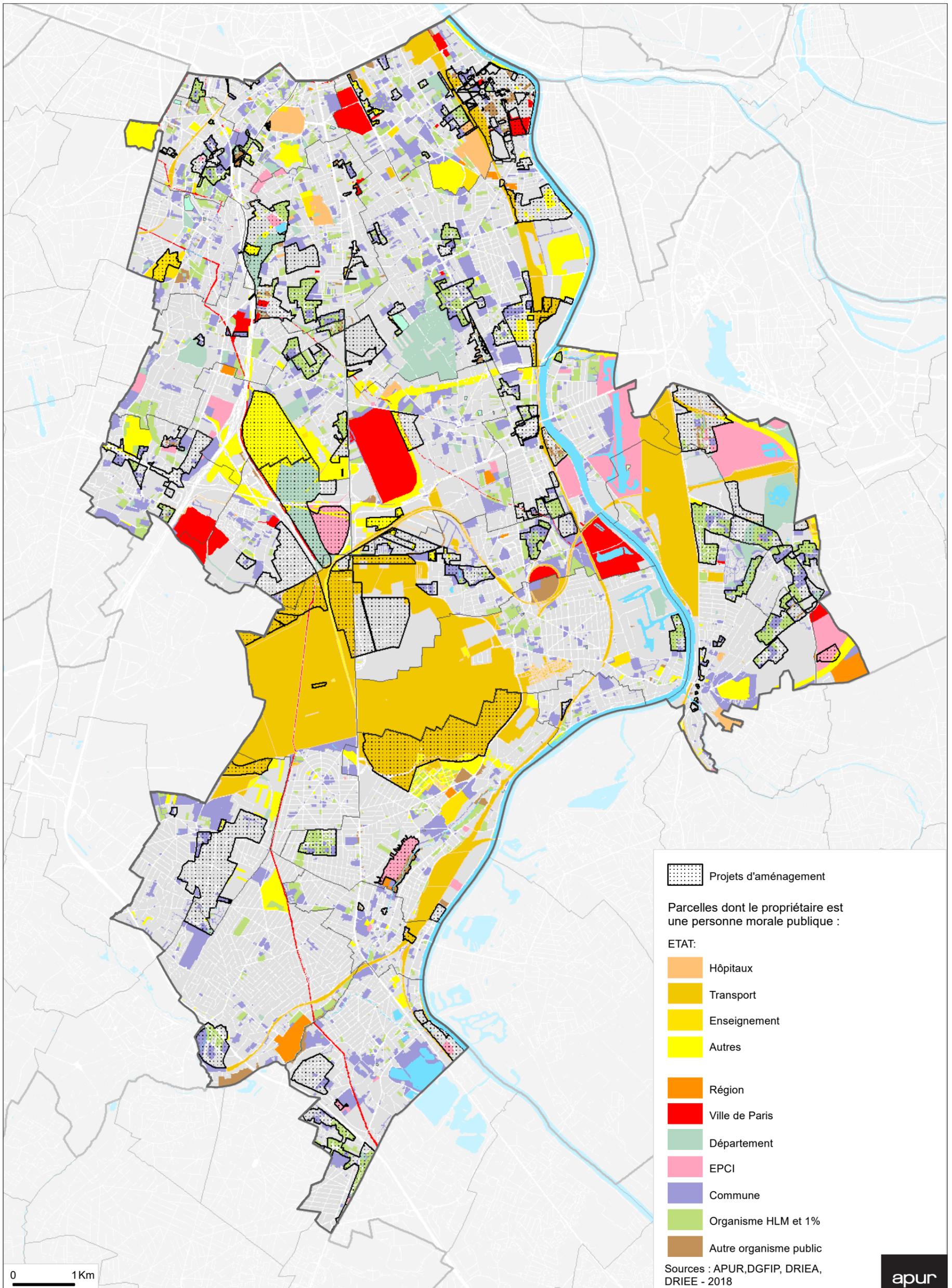
## Avec secteurs d'aménagement



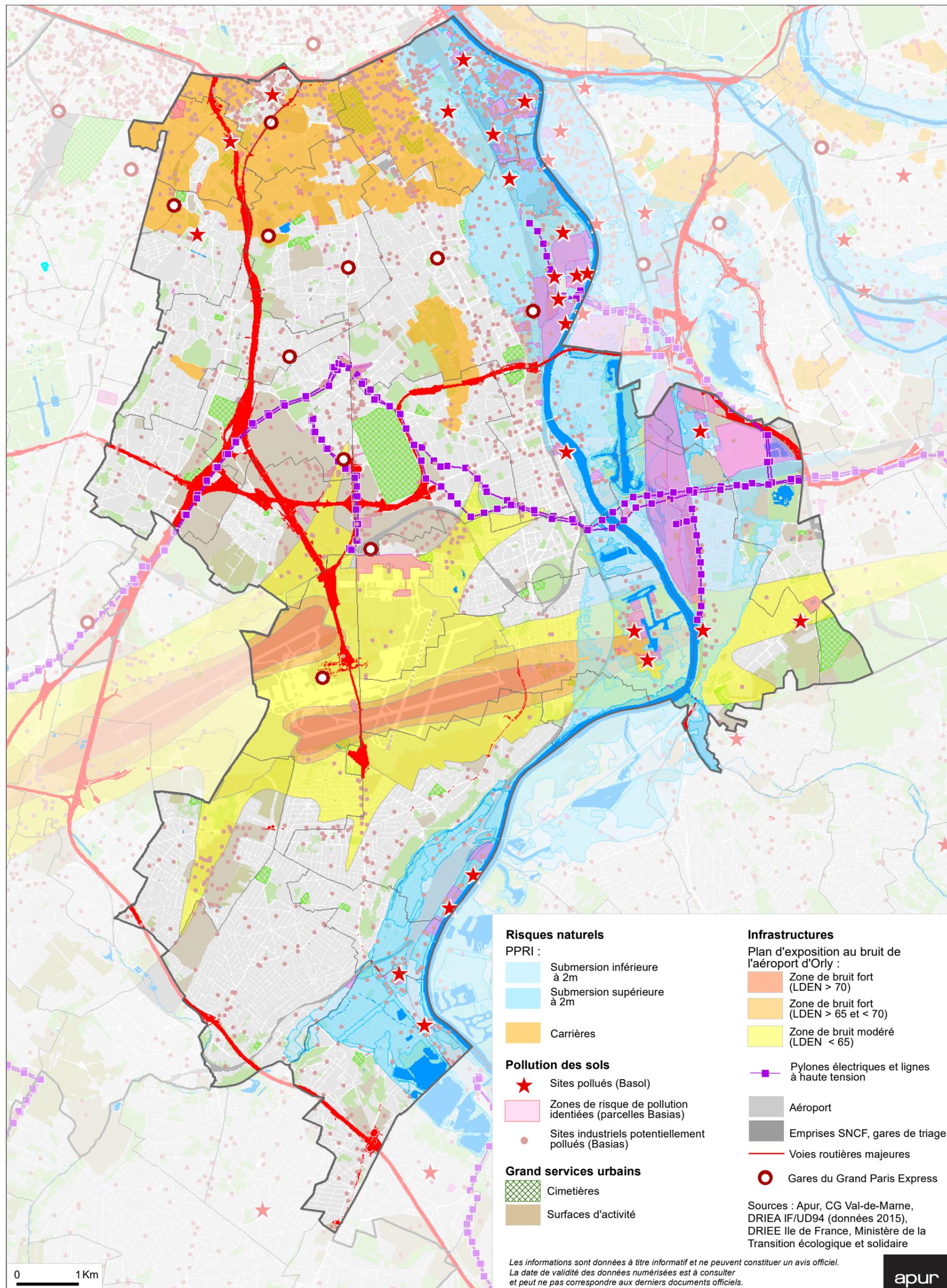
# Cartographie des propriétés foncières publiques



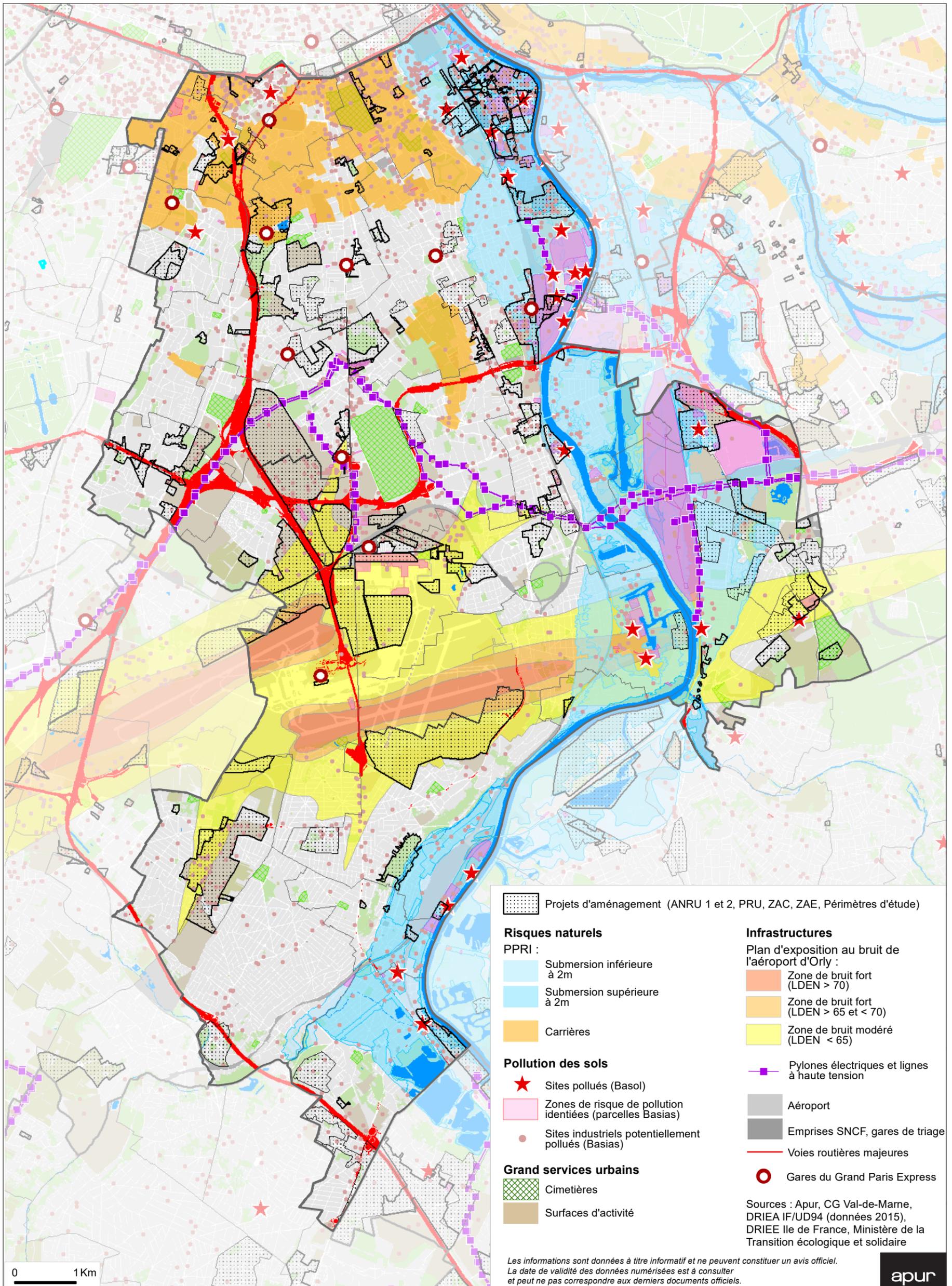
## Avec secteurs d'aménagement

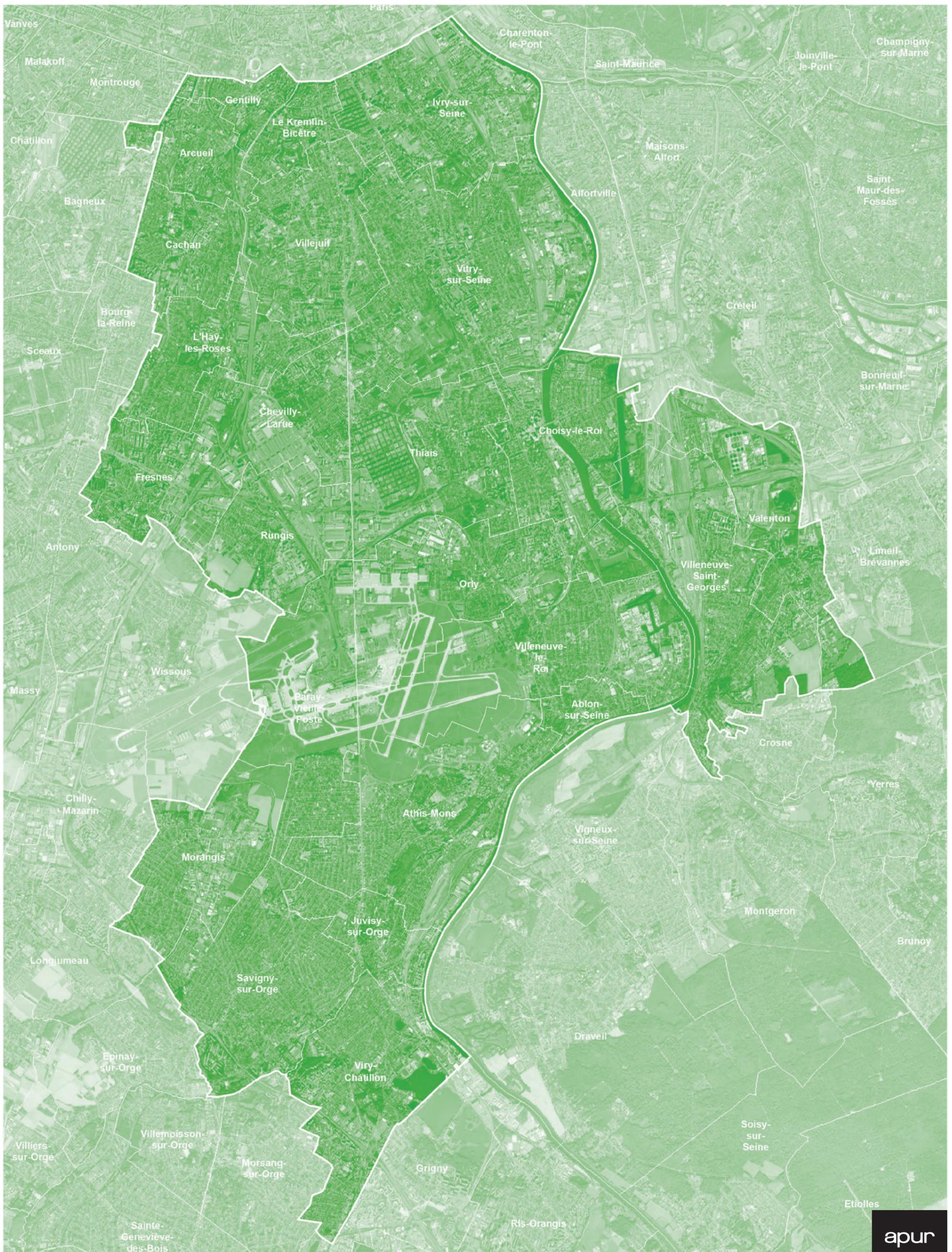


# Cartographie synthétique des contraintes foncières



# Avec secteurs d'aménagement





L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

