

ANNEXE 3

Plans de situation

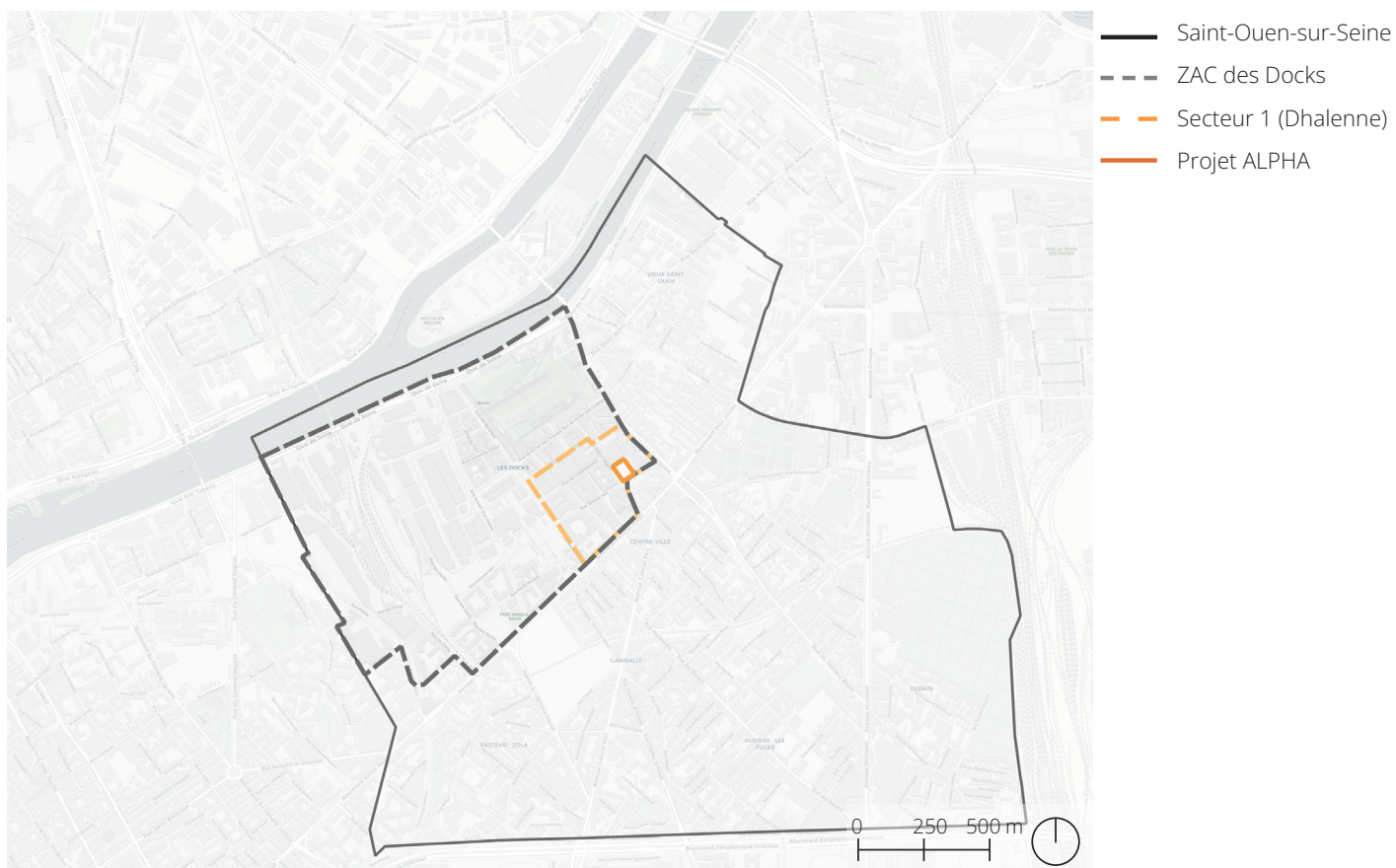


Fig.1 : Localisation du site de l'opération au 1/25 000 (Open street map, 2026)

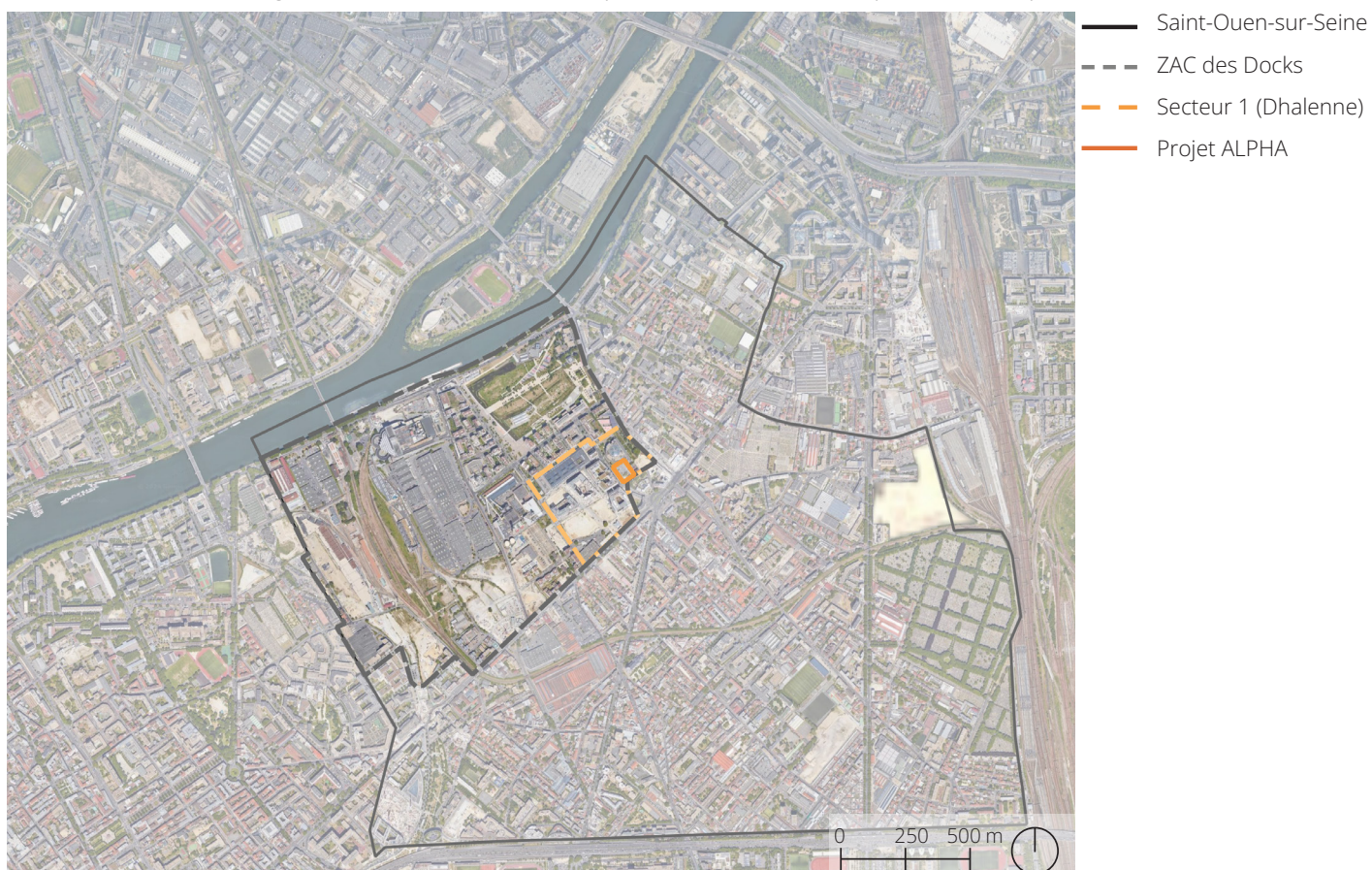
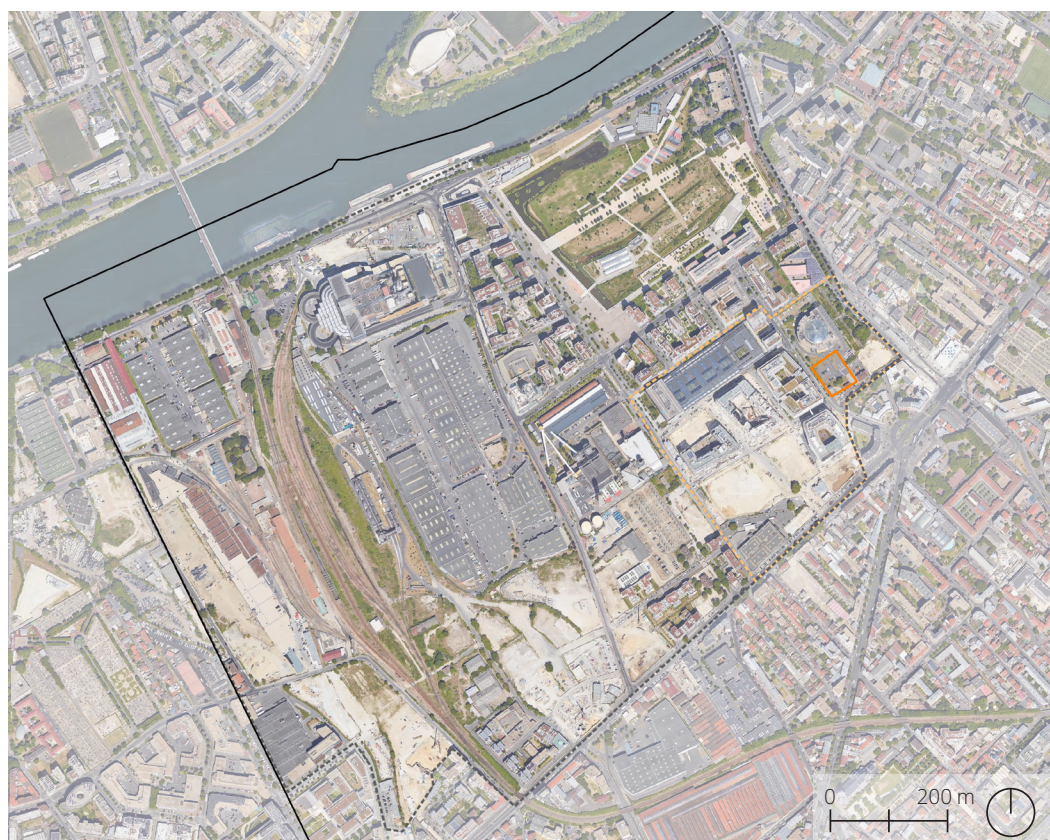
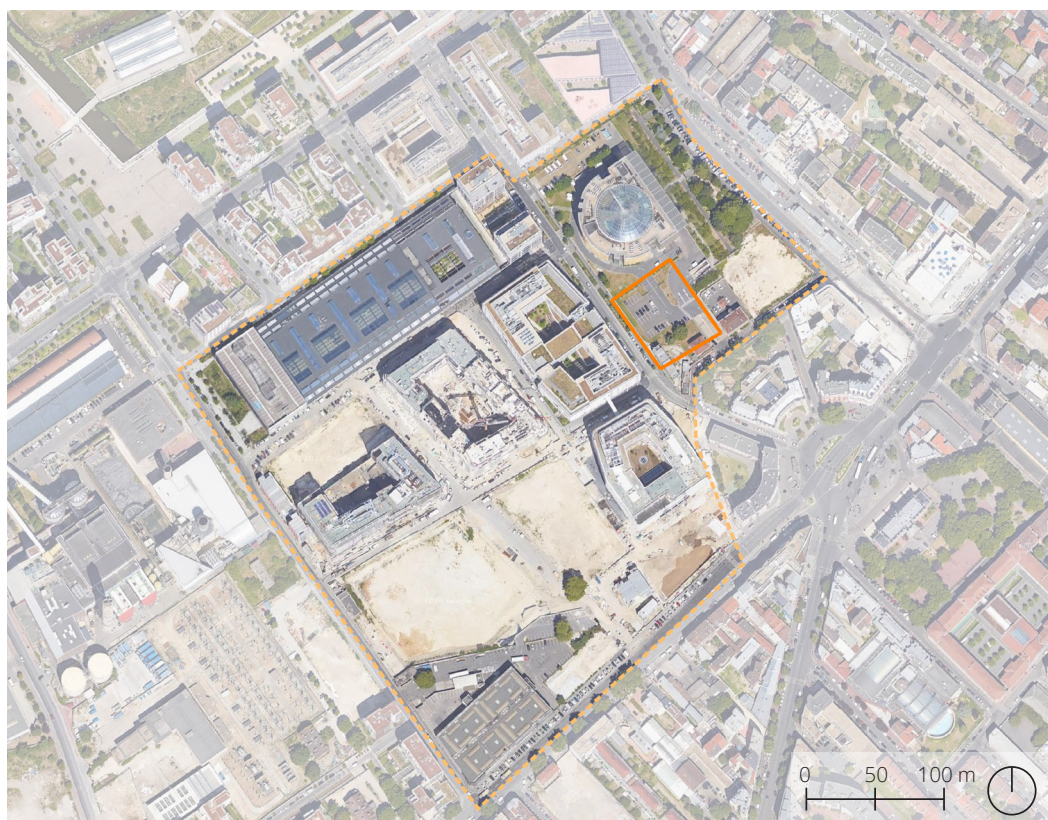


Fig.2 : Localisation du site de l'opération au 1/25 000 (Googlemaps, 2026)



- Saint-Ouen-sur-Seine
- - - ZAC des Docks
- - - Secteur 1 (Dhalenne)
- Projet ALPHA

Fig.3 : Situation à l'échelle de la ZAC (Googlemaps, 2026)



- Saint-Ouen-sur-Seine
- - - ZAC des Docks
- - - Secteur 1 (Dhalenne)
- Projet ALPHA

Fig.4 : Situation à l'échelle du secteur (Googlemaps, 2026)



Fig.5 : Vue proche depuis le sud du projet (Google Earth, 2026)



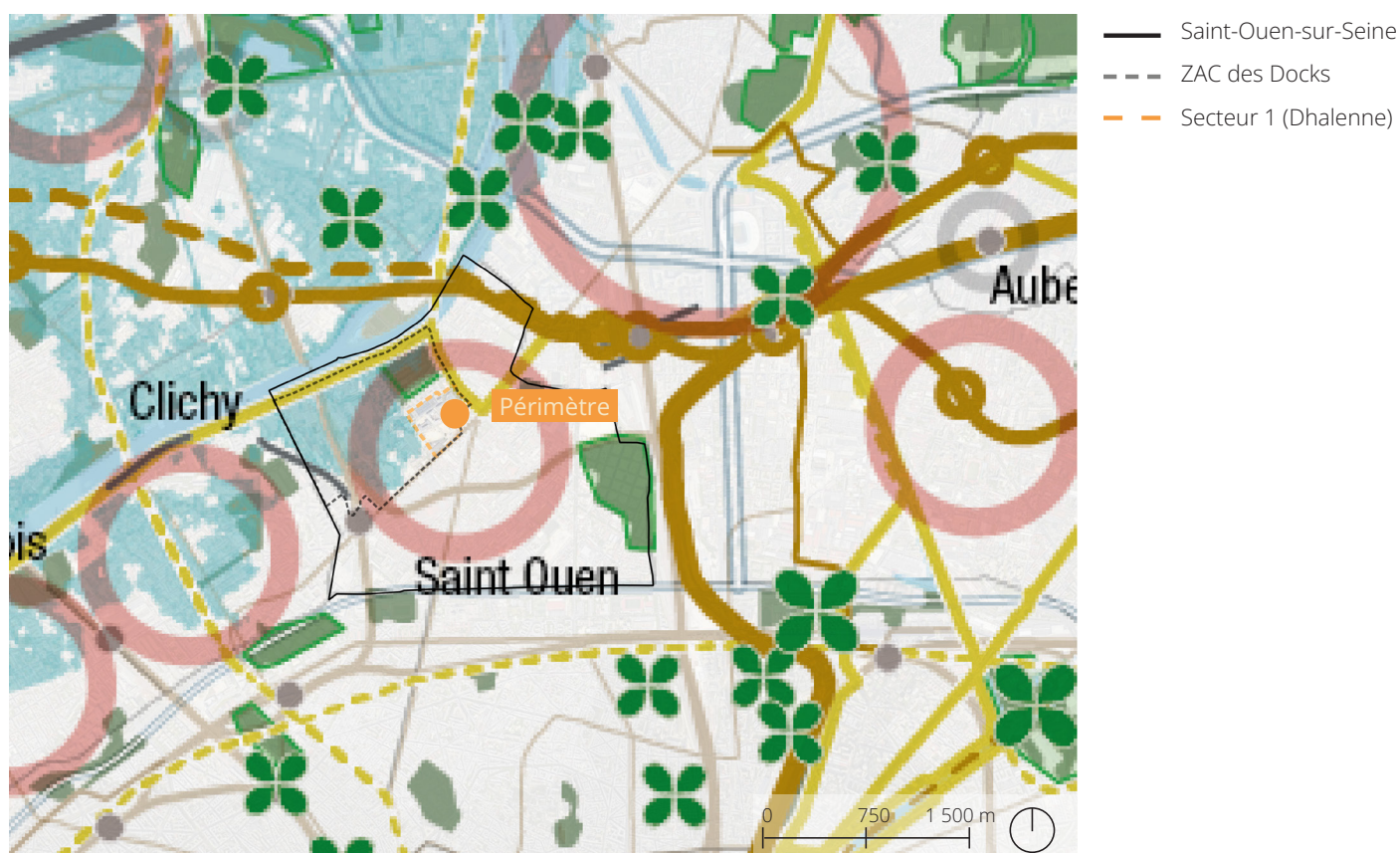
Fig.6 : Vue proche depuis l'est du projet (Google Earth, 2026)



Fig.7 : Vue lointaine depuis le sud du projet (Google Earth, 2026)



Fig.8 : Vue lointaine depuis le nord du projet (Google Earth, 2026)



ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement à proximité de la gare
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Sanctuariser l'armature verte

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
- Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

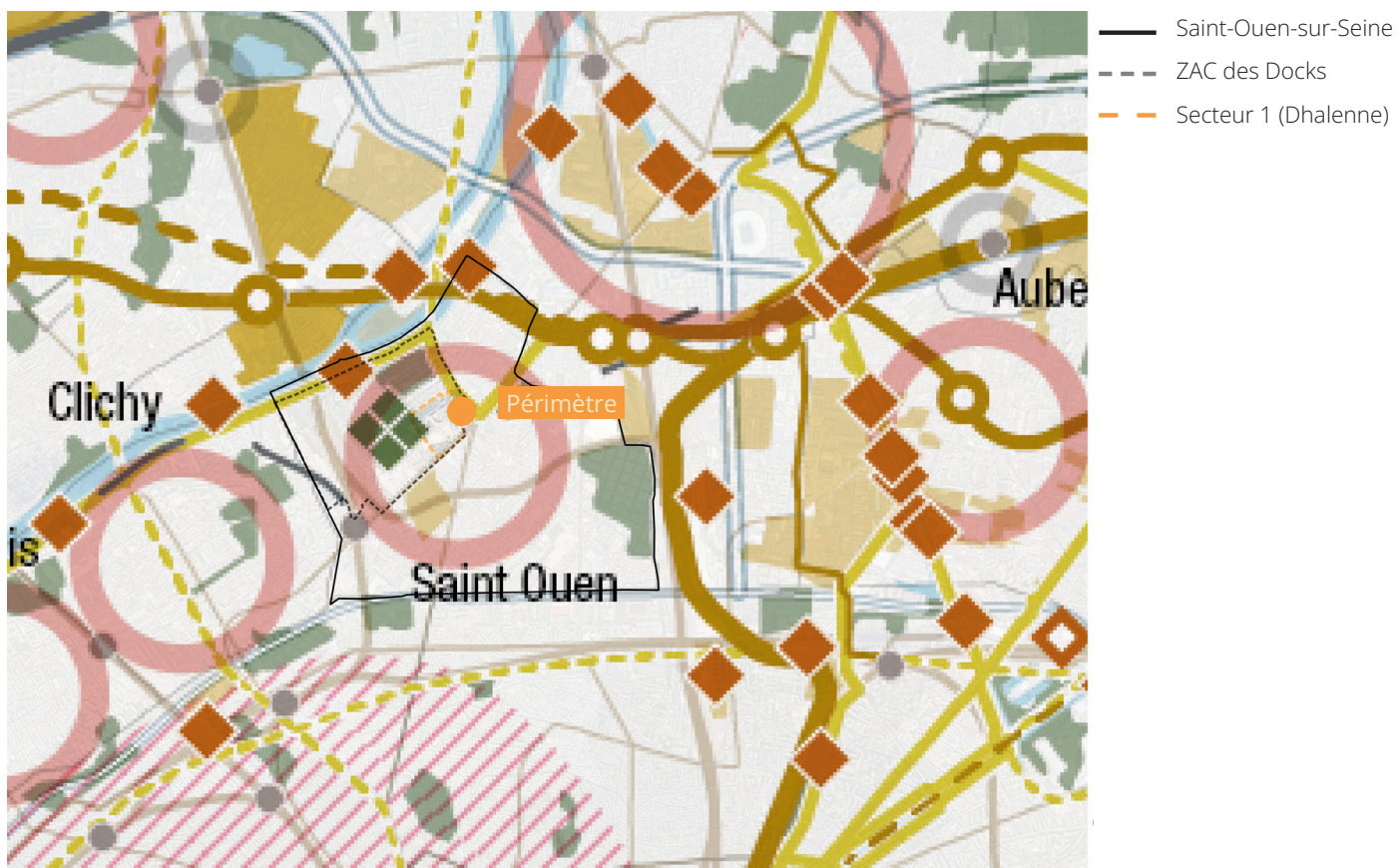
PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

- Transport collectif			
Projet de gare			
	Tracé	Principe de liaison	Franchissement
Réseau ferré			
Métro			
Transport en site propre, câble, navette fluviale			
- Transport routier			
Opération sur le réseau national			
Opération sur un axe d'envergure régionale			
- Projet Vélo Ile-de-France			
- Aménagement fluvial			

Fig.9 : Situation au regard du SDRIF-e : Maîtriser le développement urbain (Région Ile-de-France, 2026)



CONFORTEUR L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
- Requalifier/moderniser le site économique existant
- Requalifier le site commercial
- Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
- Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux
- Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement à proximité de la gare
- Maintenir le site multimodal | Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ;
Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense
- Créer le site multimodal ou renforcer le potentiel multimodal du site | Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ;
Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
- Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

- Transport collectif			
Projet de gare			
	Tracé	Principe de liaison	Franchissement
Réseau ferré			
Métro			
Transport en site propre, câble, navette fluviale			
- Transport routier			
Opération sur le réseau national			
Opération sur un axe d'envergure régionale			
- Projet Vélo Île-de-France			
- Aménagement fluvial			

Fig.10 : Situation au regard du SDRIF-e : Développer l'indépendance productive régionale (Région Ile-de-France, 2026)

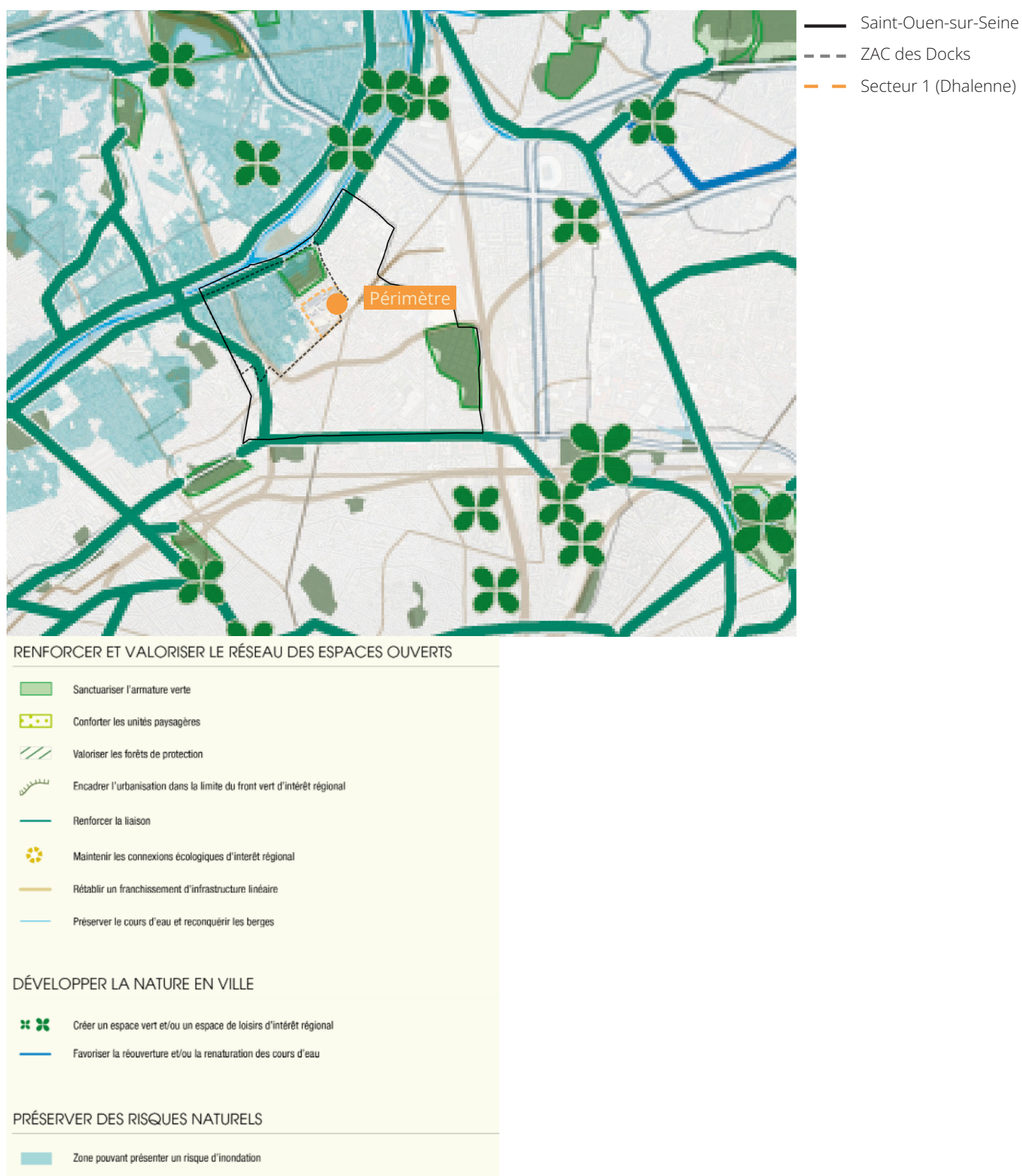
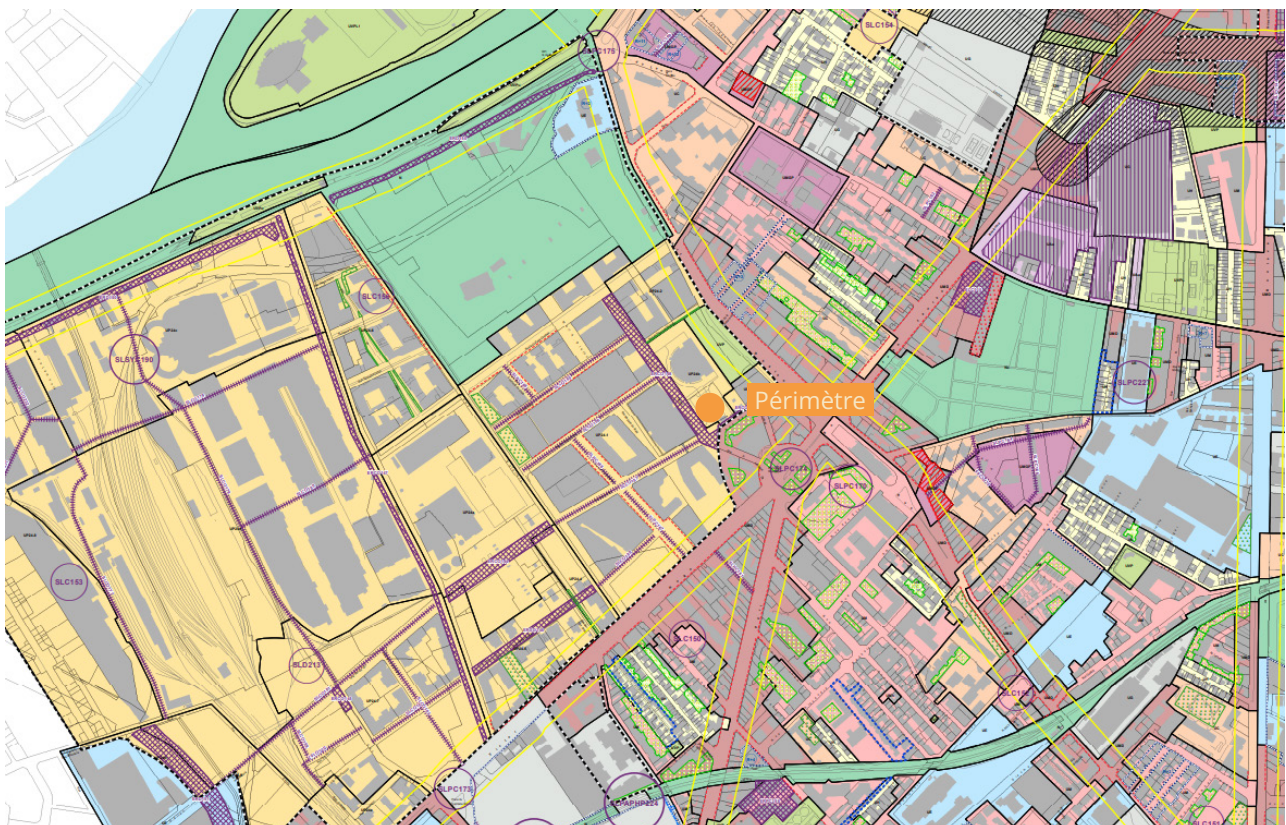


Fig.11 : Situation au regard du SDRIF-e : Placer la nature au coeur du développement régional (Région Ile-de-France, 2026)



Légende:

- Orientations aménagement et de programmation (OAP)
- Zone de protection des sources du site hydrominéral d'Enghien-les-bains

Mixité fonctionnelle

- Périmètre de maintien de l'activité
- Linéaire commercial
- Linéaire actif
- Linéaire actif non commercial
- Périmètre hôtelier
- Périmètre d'emprise au sol de 100% pour la réalisation de locaux commerciaux ou artisanaux
- Batiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Protection des populations face aux pollutions atmosphériques

- Périmètre d'interdiction
- Zone de dépassement des valeurs limites

Source : Airparif 2022

Périmètres de vigilance

- Bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (A1, A86, périphérique)
- Bande de 35 mètres (trafic > 10000 véhicules/jour)

Source : Département de la Seine-Saint-Denis, Trafic Moyen Journalier Annuel sur le réseau départemental, comptage 2013 à 2022

Morphologie et implantation des constructions

- Alignement obligatoire
- Discontinuité obligatoire
- Recul obligatoire
- Recul obligatoire en mètres
- Limite de bande de constructibilité
- Continuité bâtie obligatoire
- Hauteur à l'alignement
- Hauteur à l'alignement
- Périmètre de hauteur plafond
- Hauteur plafond en nombre de niveaux
- Hauteur plafond en mètre
- Hauteur de la façade à l'alignement sur une profondeur minimale de 5 m
- Emergence
- Percée visuelle obligatoire
- Tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver

Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager

- EVP Espace végétalisé à préserver
- EVPr Espace végétalisé à préserver des ensembles résidentiels
- EBC Espace boisé classé
- Secteur humide à préserver
- Site patrimonial remarquable des Pucés de Saint-Ouen-sur-Seine

Emplacements réservés et servitudes

- Emplacement réservé
- Servitude de localisation pour voirie
- Servitude de localisation pour espace public, espace vert ou équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Zones et secteurs

- UMGP Mixte grand projet
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UM)
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonnaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains et grands équipements (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp, UGtc)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP Urbaine verte et paysagère (UVP, UVPL, UVPL1, UVPu)
- N Naturelle (N2000, Nc, Nj, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Ns5)
- AA Agricole

Éléments de contexte

- Faisceau de déclaration utilité publique des lignes de métro 14, 15, 16, 17
- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâti

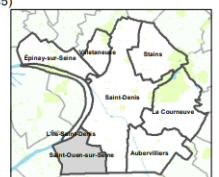


Fig.12 : Extrait du zonage du PLUi (Plaine Commune, 2020)