

ANNEXE 3

Plans de situation

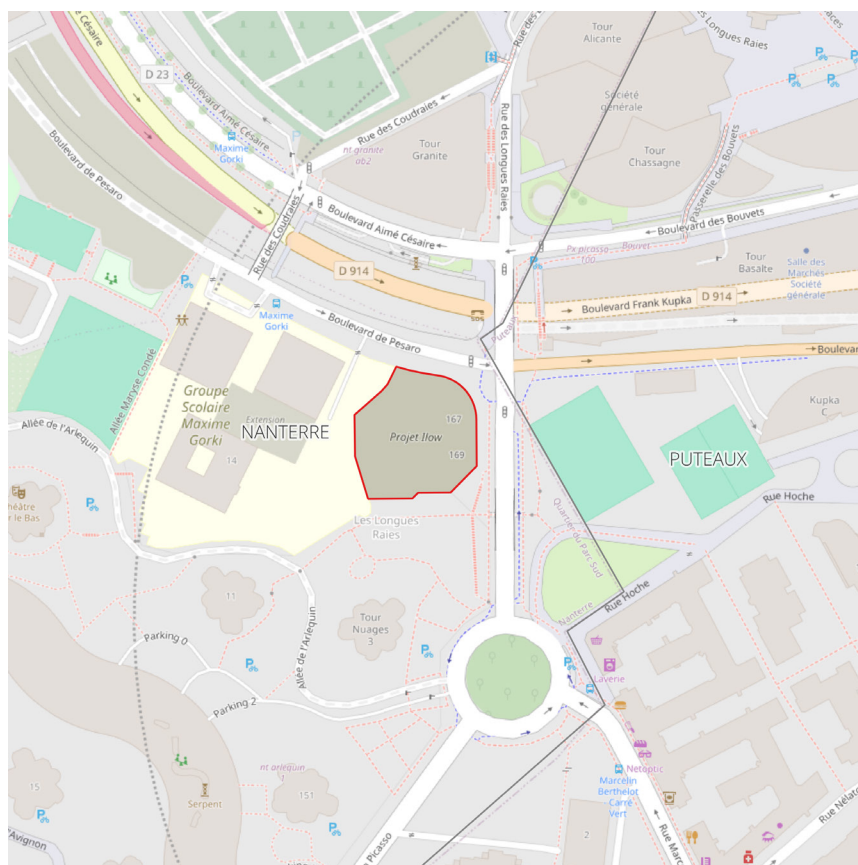


Fig.1 : Localisation du site de l'opération (Open street map, 2026)

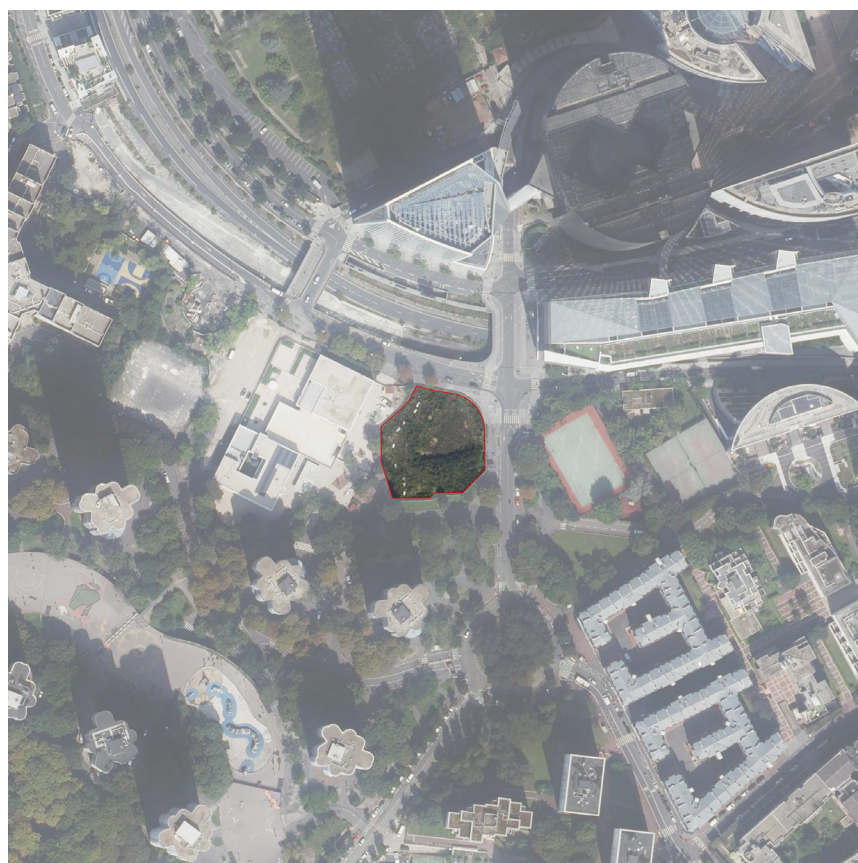


Fig.2 : Localisation du site de l'opération (IGN, 2026)

Situation

- Périmètre opérationnel
- Communes

0 50 100 m



Situation

- Périmètre
- Départements

L'îlot concerné par le projet est situé à l'angle de l'avenue Pablo Picasso et du boulevard de Pesaro.

Le bâtiment anciennement présent sur la parcelle a été démoli en 2022 dans le cadre d'un précédent projet de réaménagement du site, qui prévoyait la construction d'un ensemble de bureaux. Ce projet n'ayant finalement pas été réalisé, la parcelle est aujourd'hui libre de toute construction. Certaines cartes présentées dans les présentes annexes s'appuient sur des fonds satellitaires antérieurs à cette démolition. Le bâtiment ancien peut donc encore apparaître sur certaines vues aériennes. Cette représentation ne correspond pas à l'état actuel du site et ne doit pas être prise en compte dans la lecture des cartes.

À la date de réalisation du présent dossier, la parcelle est en friche et dépourvue de toute construction.

0 50 100 m





Fig.3 : Situation à l'échelle du Quartier (IGN, 2026)

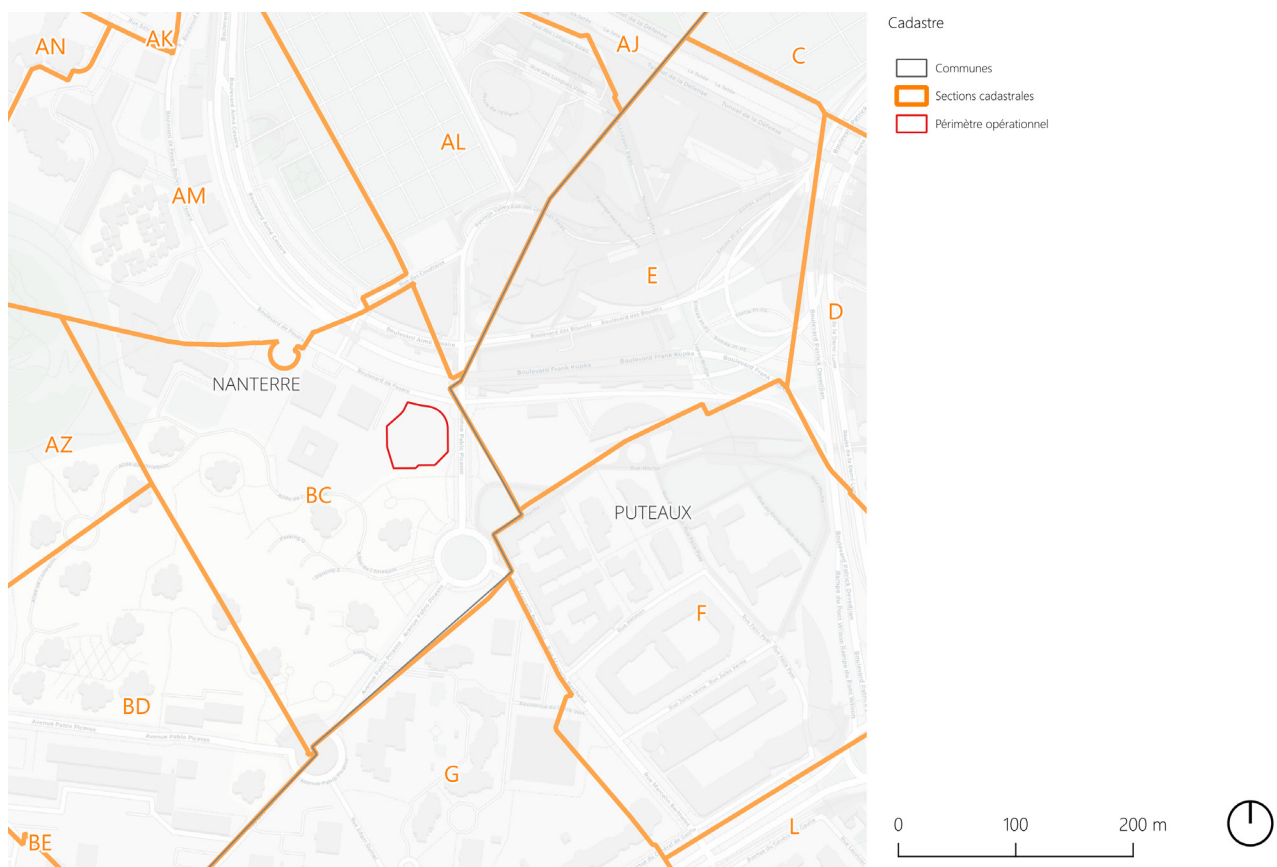


Fig.4 : Parcelles cadastrales (Googlemaps, 2026)



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

* Le bâtiment visible dans l'emprise de la parcelle sur ce fond satellitaire a été démoli . La parcelle est aujourd'hui libre de toute construction.



Fig.6 : Vue proche depuis le nord-ouest du projet (Google Earth, 2026)

* Le bâtiment visible dans l'emprise de la parcelle sur ce fond satellitaire a été démoli . La parcelle est aujourd'hui libre de toute construction.



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

* Le bâtiment visible dans l'emprise de la parcelle sur ce fond satellitaire a été démoli . La parcelle est aujourd'hui libre de toute construction.



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

* Le bâtiment visible dans l'emprise de la parcelle sur ce fond satellitaire a été démoli . La parcelle est aujourd'hui libre de toute construction.



Schéma directeur environnemental 2040 (SDRIF-E)
Maîtriser le développement urbain

Encadrer le développement urbain

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
OR57 OR93 OR94
- Secteur de développement à proximité de la gare
OR128 OR92 bis
- Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et développer la nature en ville

- Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79
- Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
OR25 OR71
- Créer un espace vert et un espace de loisirs d'intérêt régional
OR26
- Zone pouvant présenter un risque d'inondation
OR30 OR31 OR32
- Compléter le réseau de transport existant

- Projet de gare
OR92 bis
- Réseau ferré
OR128
- Métro tracé
OR89 OR128 OR129
- Métro principe de liaison
OR89 OR128 OR129
- Transport en site propre, câble, navette fluviale tracé
OR89 OR128 OR131
- Transport en site propre, câble, navette fluviale Principe de liaison
OR89 OR128 OR131
- Opération sur le réseau national tracé
OR89 OR128 OR133 OR132
- Opération sur un axe d'envergure régionale tracé
OR89 OR133 OR132
- Projet Réseau Vélo Île-de-France (VIF) tracé
OR128 OR89 OR142
- Projet Réseau Vélo Île-de-France (VIF) principe de liaison
OR128 OR142 OR89



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



Schéma directeur environnemental 2040 (SDRIF-E)
Placer la nature au coeur du développement régional

Communes

Renforcer et valoriser le réseau des espaces ouverts

- Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3
- Valoriser les forêts de protection
OR17
- Renforcer la liaison
OR4 OR74 OR9
- Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
OR15 OR6
- Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges
OR21

Développer la nature en ville

- Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79
- Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
OR25 OR71
- Créer un espace vert et un espace de loisirs d'intérêt régional
OR26
- Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau
OR22

Préserver des risques naturels

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation
OR30 OR31 OR32



Fig.10 : Situation au regard du SDRIF-e : Placer la nature au coeur du développement régional (Région Ile-de-France, 2026)

* Le bâtiment visible dans l'emprise de la parcelle sur ce fond satellitaire a été démoli. La parcelle est aujourd'hui libre de toute construction.



Schéma directeur environnemental 2040 (SDRIF-E)
Développer l'indépendance productive régionale

Périmètre opérationnel

Conforter l'attractivité économique de la région

Polarité constituée d'une ou plusieurs communes

OR57 OR93 OR94

Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional

OR102 OR104 OR126 OR43 OR48 OR49

Requalifier/moderniser le site économique existant

OR103 OR104 OR126

Requalifier le site commercial

OR113

Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux

OR108

Secteur de développement à proximité de la gare

OR128 OR92 bis

Maintenir le site multimodal (plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense)

OR118 OR104 OR120 OR121 OR123 OR124

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)

OR104 OR119 OR120 OR121 OR122 OR124 OR85

Transformer le métabolisme francilien : sobriété, circularité et proximité

Préserver l'espace agricole

OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire

OR48 OR49 OR50

Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

OR14 OR42

Compléter le réseau de transport existant

Projet de gare

OR92 bis

Réseau ferré

OR128

Métro tracé

OR89 OR128 OR129

Métro principe de liaison

OR89 OR128 OR129

Transport en site propre, câble, navette fluviale tracé

OR89 OR128 OR131

Transport en site propre, câble, navette fluviale Principe de liaison

OR89 OR128 OR131

Opération sur le réseau national tracé

OR89 OR128 OR133 OR132

Opération sur un axe d'envergure régionale tracé

OR89 OR133 OR132

Projet Réseau Vélo Île-de-France (VIF) tracé

OR128 OR89 OR142

Projet Réseau Vélo Île-de-France (VIF) principe de liaison

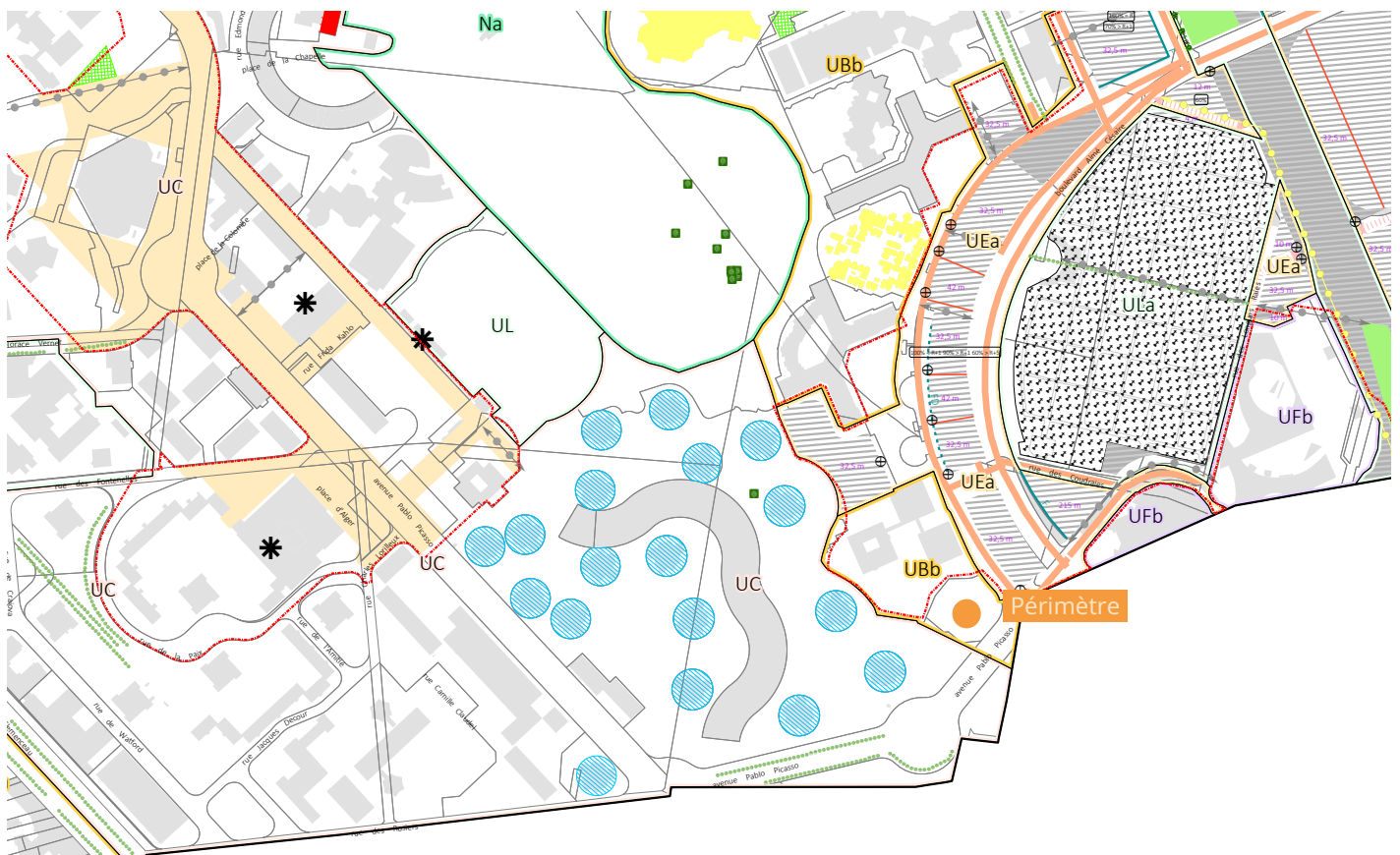
OR128 OR142 OR89

0 100 200 m



Fig.11 : Situation au regard du SDRIF-e : Développer l'indépendance productive régionale (Région Ile-de-France, 2026)

* Le bâtiment visible dans l'emprise de la parcelle sur ce fond satellitaire a été démoli. La parcelle est aujourd'hui libre de toute construction.



ZONAGE

Na	UB	UC	UEb	UFd	UL
Nb	UBa	UD	UFa	UFe	ULa
Nc	Ubb	UDa	UFb	UFF	ULb
UA	UBd	UEa	Ufc	UG	

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Espace vert	Ouvrage public	Voie publique
-------------	----------------	---------------

FILETS D'IMPLANTATION ET MARGES DE REcul

F	FD	R
Filet d'implantation	Filet d'implantation discontinu	Marge de recul

PAYSAGE BÂTI À PROTÉGER

Bâtiment remarquable
Bâtiment de qualité
Bâtiment signalé d'intérêt
Ensemble bâti cohérent

ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Arbre protégé
Alignement d'arbres protégé
Espace vert protégé

PROTECTION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Linéaire de commerces, artisanat et services
--

RISQUES TECHNOLOGIQUES - ÉTABLISSEMENT IDEX LA DÉFENSE

Zone exposée ne nécessitant pas de réglementation particulière
Zone de restriction
Zone d'interdiction
Zone d'interdiction stricte
Périmètre d'exposition à des bris de vitre

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIÈRES

Périmètre faisant l'objet de prescriptions graphiques particulières
Tracé de principe cheminement piétons
Tracé de principe de la rampe piétonnière et cyclable
Tracé de principe de voirie future
Voie publique à créer
Voie publique à modifier
Carrefour à aménager
Emprise constructible
Espace piéton
Aménagement en faveur des piétons
Emprise publique
Équipement
Secteur signal
Noue plantée
Espace vert protégé à créer
Espace public aménagé et planté
Espace vert ou de loisirs
Cimetière
Point d'attache pour la hauteur des bâtiments
Limite entre hauteurs plafonds sur une surface continue d'emprise constructible
22 m
Hauteur maximale des constructions
80%
Emprise maximale des constructions
17
Numéro des terrasses

Fig.12 : Extrait du zonage du PLUi (Est Ensemble, 2020)