PROJET BIENVENÜE CARNOT

Demande d’examen au cas par cas

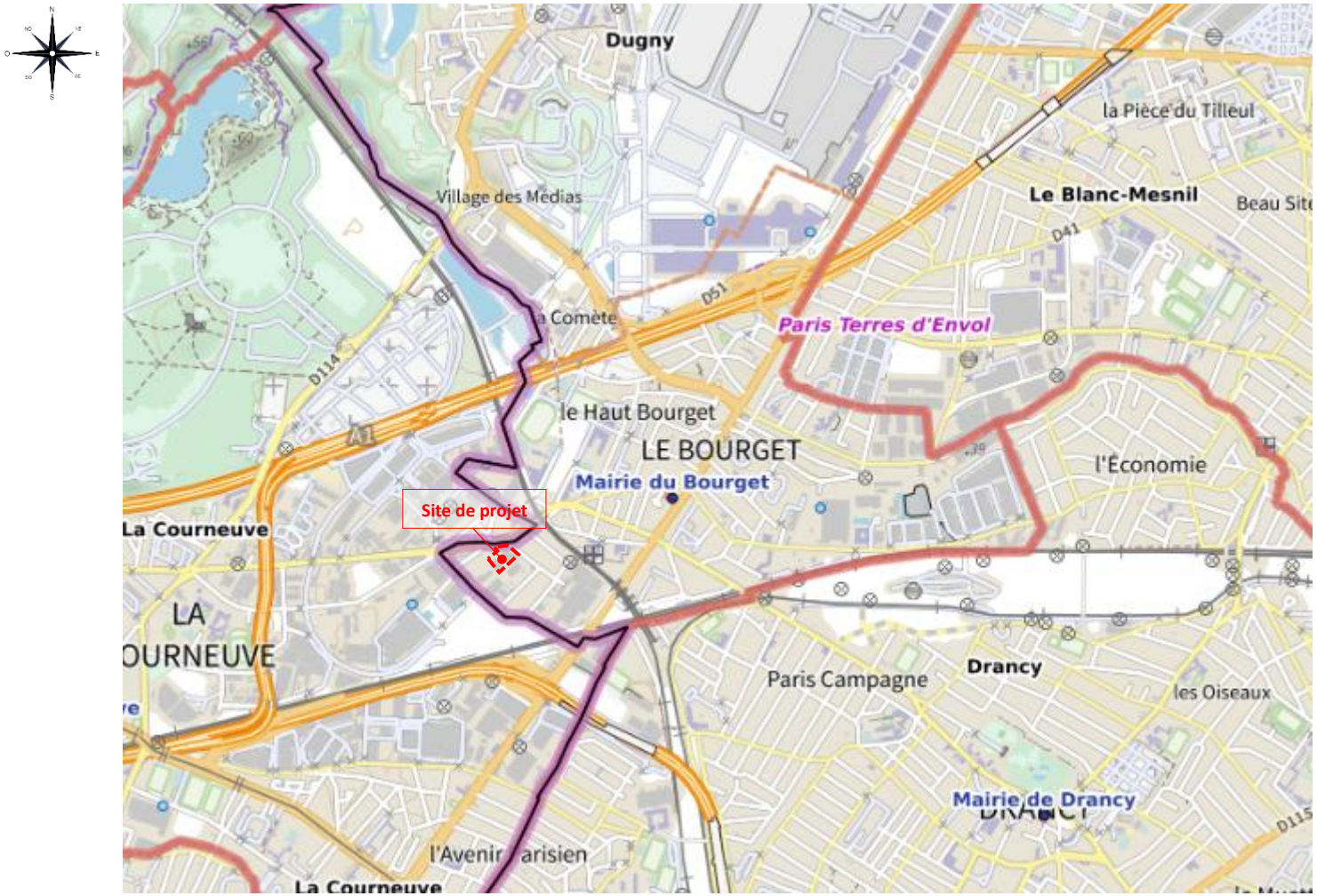
Le Bourget

Annexe obligatoire n°3_ Plan de situation du projet

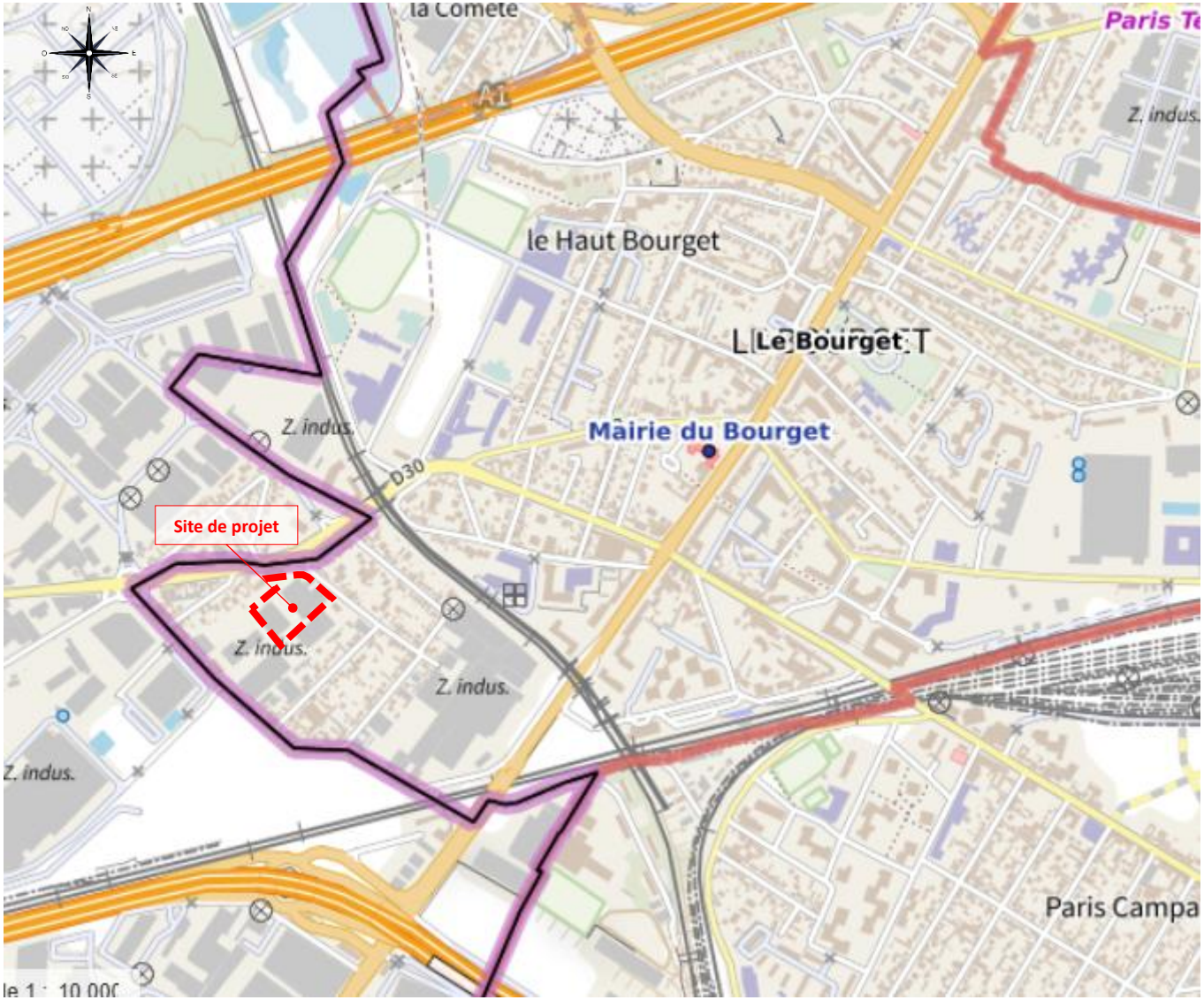
Juin 2025

Annexe 3 : plan de situation

Site de projet à l'échelle communale (1/25 000ème) – Source : Géoportail



Site de projet zoom (1/10 000ème) – Source : Géoportail



PROJET BIENVENÜE CARNOT

Demande d’examen au cas par cas

Le Bourget

Annexe obligatoire n°4_Photographies de l’environnement proche et de l’environnement lointain du projet

Juin 2025

Annexe 4 : Photographies de l'environnement proche et de l'environnement lointain du projet

L'environnement proche du site de projet :

Sources : google earth / google street view

L'environnement lointain du site de projet :

Tissu pavillonnaire – Vue depuis la rue de la Marseillaise(google street view - 2022)

Tissu pavillonnaire - Vue depuis la rue Anizan Cavillon (google earth - 2023)

Vue depuis la D30 (google street view – 2023)

Tissu d'activités (google street view – 2022)

Tissu d'activités (google street view – 2022)

Tissu pavillonnaire - Vue depuis l'avenue Carnot (google street view – 2023)

PROJET BIENVENÜE CARNOT

Demande d’examen au cas par cas

Le Bourget

Annexe obligatoire n°5_Plan masse du projet

Juin 2025

Annexe 5 : Plan masse du projet

Construction de logements collectifs

2 avenue Carnot / 83 et 85 rue Anizan Cavillon 93350 LE BOURGET

[LE BOURGET - Bienvenue]

Maître d'Ouvrage	COGEDIM — SCCV LE BOURGET BIENVENUE CARNOT, 87 Rue de Richelieu 75002 PARIS, tel. : 01 56 26 24 00
Architecte	QUADRI FIORE ARCHITECTURE — QUADRI FIORE ARCHITECTURE, 39, Rue de l'Est 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, tél. : 01 55 38 94 00
Contrôleur Technique Coordonateur SPS	GUAUCONSULT, 1 bis Rue du Petit Clamart - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY
BET VRD	setu — SETU, 2, impasse Gustave Eiffel BP 519001 - 78060 ACHERES
BET STRUCTURE THERMIQUE ET ENERGETIQUE	Sodeba X-Ombre — SODEBA, 70 avenue Tolstoï - 69100 VILLEURBANNE
BET ACOUSTIQUE	ATIA — ALTIA, 5, rue de Citey - 75002 PARIS
BET FLUIDES	cet — CET, 92, boulevard Victor Hugo - 93115 CLICHY
AEMO	Altherma — ALTHEMA, 28, rue de la Gare de Reuilly - 75012 PARIS
PAYSAGISTE	SYMBIOSIS — SYMBIOSIS, 186, avenue de la Paix - 92330 CHATILLON

Plan de masse des constructions à édifier

PC

Projet	Emetteur	Phase	Lot	Type	Zone	Niveau	N° document	Indice
LBB	QFA	PC	ARC	PM	P1	TN	PC 2.1	-

Format: A0 — Echelle: 1:500 — Date de création: MAI 2020

Annexe obligatoire n° 5_ Cas par cas_ Le Bourget_Projet Bienvenüe Carnot

PROJET BIENVENÜE CARNOT

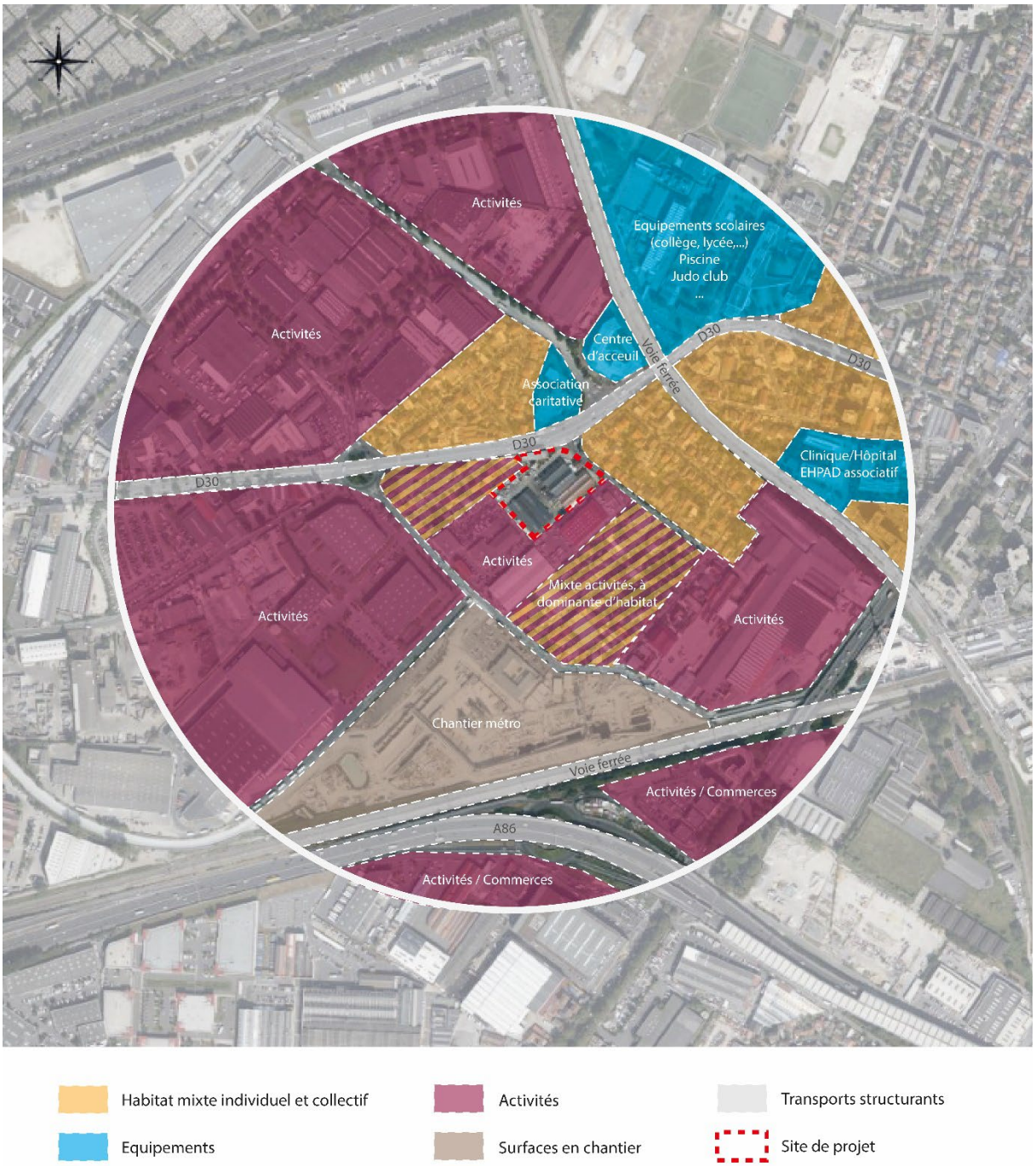
Demande d’examen au cas par cas

Le Bourget

Annexe obligatoire n°6_Plan des abords du projet

Juin 2025

Annexe 6 : Plan des abords du projet



Habitat mixte individuel et collectif
Activités
Transports structurants
Equipements
Surfaces en chantier
Site de projet

PROJET BIENVENÜE CARNOT

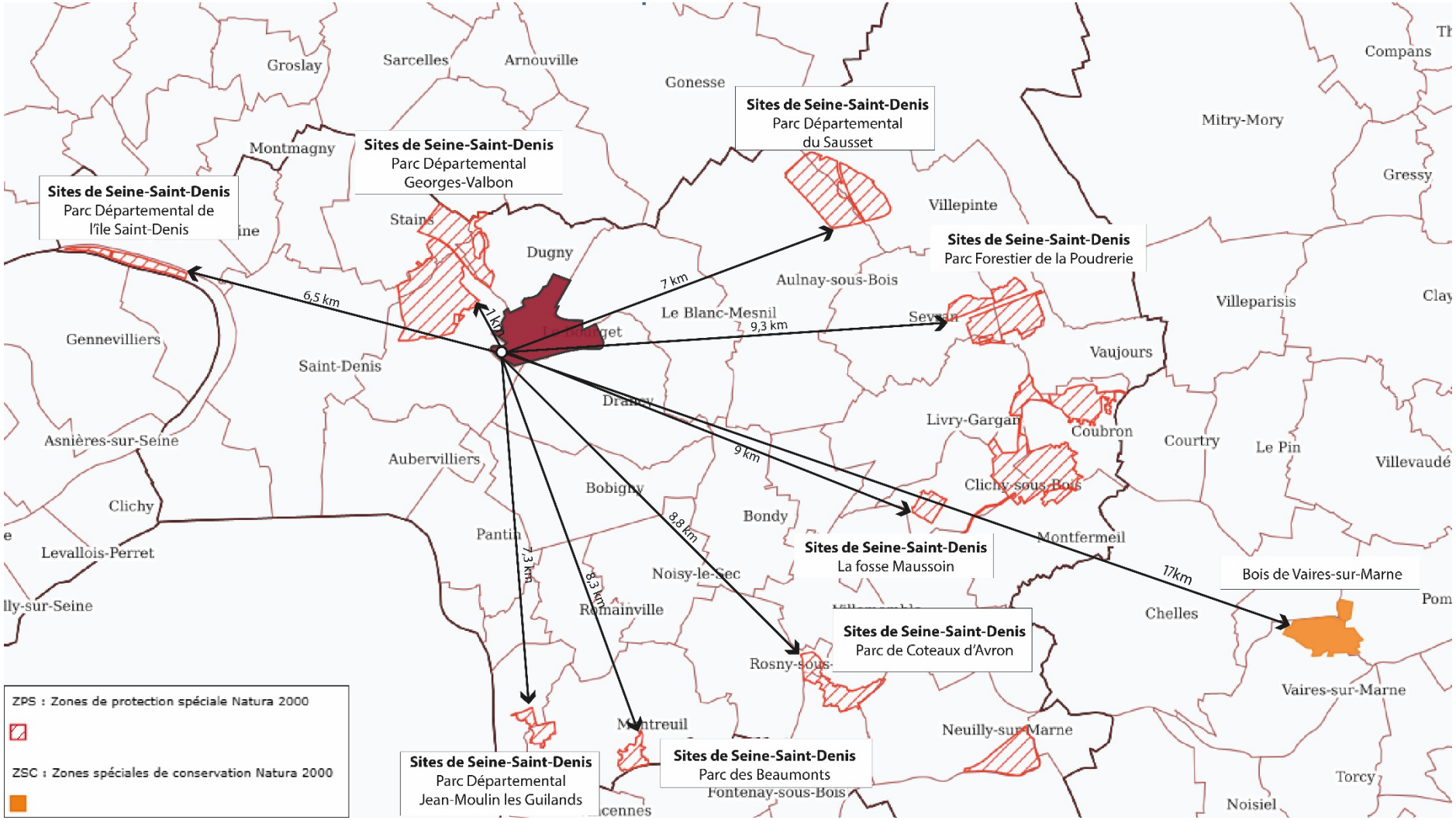
Demande d'examen au cas par cas

Le Bourget

Annexe obligatoire n°7_Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000

Juin 2025

Annexe 7 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000



Situation par rapport aux Sites Natura 2000 ZPS et ZSC (source : fond DRIEAT IDF – Réalisation : Synthèse Architecture)

Zoom situation par rapport aux Sites Natura 2000 ZPS et ZSC – 1 : 50 000 (source : Géoportail)

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
cerfa
N° 14734 * 04

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : __ __/__ __/__ __ __ __

Dossier complet le : __ __/__ __/__ __ __ __

N° d'enregistrement : _____

1 Intitulé du projet

Construction d'un Ensemble Immobilier
2 avenue Carnot / 83-85 rue Anizan Cavillon
93350 LE BOURGET

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionaire(s)

21 Personne physique

Nom

Prénom(s)

22 Personne morale

Dénomination: SCCV LE BOURGET BIENVENUE CARNOT

Raison sociale: SCCV LE BOURGET BIENVENUE CARNOT

N° SIRET: 9 4 4 5 4 4 6 8 3 0 0 0 1 3

Type de société (SA, SCI...): SCCV

Représentant de la personne morale : ☒ Madame ☐ Monsieur

Nom: DARMON

Prénom(s): Johanna

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39 a) 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m²	Construction d'une opération immobilière de 2 bâtiments de type R+5 à R+6, pour une surface de plancher totale d'environ 19 711 m² (342 logements environ et un local actif en RDC), avec 1 niveau de sous-sol.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le site de l'opération est localisé en limite Sud-Ouest de la commune du Bourget (93), à l'angle de l'avenue Carnot et de la rue Anizan Cavillon. L'assiette du projet réunit les parcelles section 0I n°171, 210 et 208, pour une contenance de 9 866 m².

Le site est actuellement exploité par des sociétés d'activités de type usine, entrepôts, vente de métaux, etc. qui seront démolis. Il se compose majoritairement d'entrepôts de faibles hauteurs et de locaux d'activités avec des hauteurs un peu plus élevées sur la rue Anizan Cavillon. Il est bordé sur sa partie nord par la rue Anizan Cavillon et l'avenue Carnot, au sud et à l'est par des locaux d'activités (entrepôts, concessionnaires automobiles, etc.) et en bordure sud-ouest par quelques pavillons d'habitation de petits gabarits.

Le terrain du projet se situe au sein du quartier d'activités « Bienvenue-Gare », voué à muter et faisant l'objet d'une OAP sectorielle dans le cadre du PLU-i Paris Terre d'Envol (approbation envisagée à l'été 2025).

Le projet consiste en la réalisation de 2 bâtiments de type R+5 à R+6 à destination de logements collectifs (19 711 m² de surface de plancher pour un total de 342 logements environ et un local actif en RDC, dont 106 logements à destination de logements locatifs sociaux soit environ 30%).
Il nécessitera la démolition des bâtiments existants à usage d'activité.

Le site de projet est aujourd'hui en quasi-totalité imperméabilisé. La fonction du site deviendra principalement résidentielle avec des cœurs d'îlots et quelques toitures terrasses végétalisées.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont les suivants :
- Développer de nouveaux logements répondant aux besoins de la population locale actuelle et à ceux des futurs habitants du territoire.
- Pérenniser la présence de la nature à travers l'aménagement d'espaces verts en cœur d'ilot et de toitures végétalisées.
- Permettre une intégration harmonieuse du projet dans son environnement en réduisant les fractures urbaines.

Le projet s'inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du « quartier Bienvenue-Gare » du PLUi Paris Terres d'Envol, dont la programmation est définie dans deux secteurs : le secteur de la Gare et le secteur dit « Bienvenue ».

L'objectif général de cette OAP sectorielle est de constituer un nouveau quartier mixte (logements, activités, commerces et services) de grande qualité urbaine, architecturale, et mieux connecté à la ville et à la future Gare du Bourget (GPE). Il nécessite d'être restructuré afin de créer une perméabilité et une trame de circulations favorables aux modes actifs. A l'échelle des deux îlots opérationnels, la programmation prévisionnelle est ainsi d'environ, 4 500 m² de commerces et 1000 logements, dont 30% de logements sociaux, auxquels s'ajouteront équipements (groupe scolaire, équipements sportifs, de petite enfance…) et services.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Dans sa phase travaux, le projet prévoit :
- La démolition des bâtiments présents sur le site de projet ;
- La viabilisation du site, terrassement, aménagement des parkings sur un niveau de sous-sol, dispositifs de gestion des eaux pluviales, mise en place des réseaux, aménagement du site, etc. ;
- La réalisation de voies de circulations permettant de desservir le site et les logements ;
- La construction de 2 bâtiments à destination de logements collectifs et d'un local actif en RDC.

Une charte « Chantier propre » sera mise en place.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet prévoit environ :
- 19 711 m² de surface de plancher à usage d'habitat, pour environ 342 logements collectifs.

La programmation envisagée est la suivante :
- 106 logements à destination de logements locatifs sociaux (environ 6 531 m² de surface de plancher) ;
- 236 logements en accession/intermédiaire (environ 13 091 m² de surface de plancher) ;
- Un local actif en RDC (environ 89 m² de surface de plancher).

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

ⓘ La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire valant division et valant démolition.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie parcelle Surface de plancher (logement) Parking en sous-sol 2 avenue Carnot / 83-85 rue Anizan Cavillon	9 866 m² environ 19 711 m² environ (pour 342 logements et un local actif à RDC) Sur 1 niveau (pour 227 places)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 2 Voie : avenue Carnot

83-85 Rue Anizan Cavillon

Lieu-dit :

Localité : LE BOURGET

Code postal : 9 3 3 5 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques[1]

Long. : 0 2 ° 4 1 ' 5 3 " 17 Lat. : 4 8 ° 9 3 ' 2 2 " 13

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le projet est classé dans la zone U2c (zones de centralité) indice FJDFGG du PLUi Paris Terres d'Envol (93), arrêté lors du conseil municipal de territoire du 24 juin 2024 (approbation envisagée à l'été 2025).

Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe.

Le site de projet se situe dans un secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle du « quartier Bienvenue-Gare ».

ⓘ Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

ⓘ Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type 2 « Parc Départemental de la Courneuve » située à environ 800 mètres au nord-ouest du site de projet et la ZNIEFF de type 1 « Plans d'eau et friches du Parc Départemental de la Courneuve » située à environ 900 mètres au nord-ouest du site de projet.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	L'arrêté de protection de biotope le plus proche est celui du Glacis du Fort de Noisy-Le-Sec, située à environ 5,7 km au sud du site du projet.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	La commune du Bourget n'est incluse dans aucun périmètre de Parc Naturel Régional. Le PNR le plus proche est celui de l'Oise Pays-de-France (FR8000043), situé à plus de 10 km au Nord.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	Le site de projet n'est pas concerné par un PEB. Il se situe dans le périmètre de la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget (Seine-Saint-Denis).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le site de projet ne se situe dans aucun périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques. Le monument historique le plus proche est l'Eglise Saint Nicolas située à environ 1,2 kilomètres au nord du site de projet, sur la commune du Bourget.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le site n'est pas concerné par une probabilité de présence de zones humides (DRIEAT).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La ville du Bourget est concernée par une exposition moyenne au risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles. Le site de projet est concerné par une exposition moyenne au risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles.
	☒	☐	La commune est exposée à un risque de mouvement de terrain / tassements différentiels (arrêté du 29 décembre 1999 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Le site de projet est concerné par un ancien site industriel et activités de service (BASIAS) : SSP3890878. Il se situe également à proximité immédiate de trois anciens sites BASIAS. Le site de projet n'est pas concerné par un site BASOL. Le site BASOL le plus proche se situe à environ 220m à l'est du site de projet, de l'autre côté de la voie ferrée (SSP000001901). Le second site BASOL se situe à environ 265m à l'est du site de projet (SSP040011601). Le site étudié ne fait pas partie de la base de données des Secteurs d'Information sur les Sols. Le secteur le plus proche se situe à environ 450m au sud du site de projet (SP00051120101), de l'autre côté de la voie ferrée.

Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	La commune se situe dans la ZRE de l'Albien. La commune se situe au droit d'une ou de plusieurs masses d'eau souterraine (MESO) : - La nappe d'Eocène du Valois de niveau 1 (Code national : HG104) ; - La nappe Albien-néocomien captif de niveau 2 (Code national : HG218).
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site inscrit le plus proche est la « cité-jardin et groupe scolaire du Globe », situé à environ 2,8 km au nord-ouest du site de projet

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site de projet est situé à environ 1 km au sud du site NATURA 2000 « Parc Départemental Georges-Valbon » (directive Oiseaux). Les autres sites NATURA 2000 sont relativement éloignés du site de projet, dans un rayon d'environ 9 km (directive Oiseaux).
D'un site classé ?	☐	☒	Aucun site classé ne se situe sur la commune du Bourget. Le site classé le plus proche est le « Parc des Buttes-Chaumont », situé à environ 5,8 km au sud du site de projet. Aussi, le site de projet n'est pas concerné par un site classé.

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Aucun captage à des fins de production d'eau potable, ni de périmètre de protection de captage ne se trouve dans la commune du Bourget.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet ne comporte qu'un seul niveau en sous-sol pour les places de stationnement. Selon les sondages en cours, la nappe se situerait à environ 6,4 mètres de profondeur. Selon les hypothèses et le niveau de nappe ponctuel d'avril 2025 exposées dans l'étude hydrogéologique consultable en annexe (vers 37,8 mNGF), le projet ne serait donc pas concerné par un rabattement de nappe (à préciser à l'issue du suivi piézométrique en cours).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les déchets de travaux seront essentiellement liés à la démolition des bâtiments existants et des aménagements extérieurs (stationnements, chaussée, stabilisés, etc.). Afin de réaliser les travaux de parking en sous-sol, des terres seront extraites. Les sols en place du site qui ne présentent pas d'anomalies pourront être réutilisés sur site ou hors site, sous réserve d'un contrôle exercé par un Maître d'œuvre spécialisé. Le terrassement principal sera celui lié à la réalisation des stationnements prévus sur un niveau de sous-sol. Dans le cadre des opérations de terrassement, il conviendra de prioritairement réutiliser les déblais produits sur site et d'équilibrer au mieux les quantités de déblais/ remblais afin de limiter les apports de matériaux extérieurs, si nécessaire.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	De par sa nature (construction de bâtiments), le projet nécessite l'apport de matériaux de construction issus des ressources naturelles du sous-sol (provenance hors site).
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Les espaces verts sont quasi-inexistants sur le secteur de projet et sont de plus impactés par l'activité. L'impact sur la biodiversité devrait donc être limitée. Une bio-évaluation faune, flore, milieux naturels a été menée sur le site de projet par le bureau d'études CERE (étude consultable en annexe). Il en ressort que le périmètre d'étude situé en milieu urbain majoritairement composé de milieux anthropique présente principalement des enjeux écologiques potentiels nuls à faibles, en raison de la faible diversité des habitats et des espèces, du peu de ressources alimentaires et de refuges qu'offre le site. Tous ces éléments étant peu favorables au développement d'une flore et d'une faune diversifiées et remarquables (*voir bio-évaluation faune, flore, milieux naturels menée sur le site de projet par le bureau d'études CERE).* Le projet prévoit de créer des espaces verts de qualité (cœur d'ilot et toitures terrasses végétalisées) qui pourront accueillir une biodiversité dans un environnement plus apaisé. Le projet respectera les 15% de la surface de l'unité foncière en pleine terre, conformément au projet de PLUi Paris Terres d'Envol et pour répondre aux objectifs de l'OAP sectorielle du secteur Bienvenue. En plus des dispositions sur la pleine-terre, il est demandé 15% minimum de la superficie du terrain traitée en coefficient de biotope.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le site de projet est situé à environ 1 km au sud du site NATURA 2000 « Parc Départemental Georges-Valbon » (directive Oiseaux). Néanmoins, le projet est relativement éloigné des zones Natura 2000 et ne devrait pas avoir d'impact sur ces zones.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet se situant sur une zone urbanisée (activités), n'engendre pas de consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers (source : MOS 2021).

Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	Le site de projet est concerné par un ancien site industriel et activités de service (BASIAS) dont le statut est indéterminé : SSP3890878 (IDF9301821). Il se situe également à proximité immédiate de trois anciens sites BASIAS. Le site de projet n'est pas concerné par un site BASOL. Le site BASOL le plus proche se situe à environ 220m à l'est du site de projet, de l'autre côté de la voie ferrée (SSP000001901). Le second site BASOL se situe à environ 265m à l'est du site de projet (SSP040011601). Le site étudié ne fait pas partie de la base de données des Secteurs d'Information sur les Sols. Le secteur le plus proche se situe à environ 450m au sud du site de projet (SP00051120101), de l'autre côté de la voie ferrée. La commune du Bourget est traversée par des canalisations de transport de gaz. Le site de projet se situe à environ 270 mètres de cette canalisation. Quatre ICPE sont situées sur le territoire communal. L'ICPE la plus proche du site de projet se situe à environ 130 mètres au sud-est du site. Il s'agit de l'ICPE non SEVESO en exploitation « GCP Automobiles garage CARLONI ». Cette installation n'est pas retenue comme source potentielle de pollution. D'après la base de données ICPE du 93, consultée en avril 2025, les dossiers ICPE des sociétés COGIE, SIFRANC & BELIER et BORNES RECYCLAGE, sont ouverts en préfecture à l'adresse du site. D'après la liste des entreprises présentes actuellement au droit de zone d'étude (18 sociétés), les sociétés COGIE, SIFRANC & BELIER et BORNES RECYCLAGE n'exploitent plus leurs activités au droit du site à l'étude.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	La ville du Bourget est concernée par une exposition faible et moyenne au risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles et donc par un PPRN Argiles prescrit. Le site de projet est concerné par une exposition moyenne au risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles. La commune est exposée à un risque de mouvement de terrain / tassements différentiels (arrêté du 29 décembre 1999 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle). Le site est classé en zone 1 de sismicité faible. Le site n'est pas sujet au risque de remontée de nappe.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Le projet n'engendrera pas de risques sanitaires.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	La commune est soumise à un risque faible pour le radon (potentiel de catégorie 1). Aucune pollution n'est identifiée sur le site.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	*Une étude circulation a été menée sur le site de projet par le bureau d'études CDVIA (consultable en annexe).* En terme d'impact automobile, le projet prévoit la réalisation de 227 places de stationnement sur un niveau de sous-sol. En phase chantier, l'acheminement des matériaux, l'évacuation des déchets et les déplacements des engins pendant les travaux pourront impacter la circulation de manière temporaire. En phase exploitation, le gabarit des voies dans l'environnement ainsi que la création de la voie nouvelle permettant de desservir le site de projet devrait permettre de fluidifier la circulation future au sein du quartier et de supporter les flux générés par le programme, sans entrainer de dégradations majeures. Les carrefours de la RD30 seront en mesure d'absorber les flux générés par les différents projets du secteur – en particulier l'opération (phase 1) à l'étude – sans aménagement complémentaire (*cf. étude trafic CDVIA*).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Une étude acoustique a été menée sur le site de projet par le bureau d'études ALTIA. <u>Impact du projet sur l'environnement :</u> Cette étude a permis de mettre en évidence une augmentation significative des niveaux sonores en façade des bâtiments existants donnant sur le site au Nord du projet, due à la construction de nouvelles voies de circulation. Il a alors été vérifié que cette augmentation était conforme aux seuils réglementaires définis dans l'Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures. La contribution des nouvelles voies du projet reste faible. En dehors de ces bâtiments, l'implantation du projet phase 1 ne modifie pas l'environnement sonore du site pour les riverains situés à proximité, l'augmentation du trafic routier lié au projet est négligeable vis-à-vis du trafic actuel. De plus, les potentielles nuisances liées aux bâtiments d'activités seront supprimées. *Voir étude acoustique menée sur le site de projet par ALTIA.*
		☒	☐	<u>Impact du bruit routier et du bruit ferroviaire sur le projet :</u> Selon l'étude acoustique, le bruit ferroviaire n'impacte pas le site du projet. Le nord du site est situé dans le secteur affecté par le bruit routier. Cependant, l'ambiance sonore est considérée comme modérée de jour comme de nuit sur l'ensemble du site, sauf en bordure immédiate de la D30. Les objectifs d'isolements de façade prévus prennent en compte les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 et notamment les distances, angles de vue et masquage par rapport aux voies classées. De plus, l'analyse de la présente étude représentant les niveaux de bruit en façade dans l'état projeté permet de valider les objectifs d'isolements de façade définis par rapport aux recommandations réglementaires sur les bruits intérieurs dans les chambres fenêtres fermées. *Voir étude acoustique menée sur le site de projet par ALTIA.*
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Le projet est à vocation de logements et ne générera donc pas de nuisances olfactives.

		☐	☒	Le projet n'est pas situé à proximité d'activités émettrices de gaz susceptibles de provoquer des nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	En phase travaux, le projet n'est pas susceptible de générer des vibrations en dehors des périodes de chantier : impact temporaire. Une charte chantier sera mise en place avec des horaires à respecter. Une étude vibratoire a été menée sur le site de projet par le bureau d'études ALTIA. En phase exploitation du site et au vu de l'ensemble des résultats observés dans le cadre de cette étude, les niveaux vibratoires qui seront générés lors des passages de train dans les futurs logements sont en dessous des seuils de perception tactile, et ne devraient pas entrainer de gêne, à la fois vibratoire et acoustique, si aucune désolidarisation est prévue. *Voir étude vibratoire menée sur le site de projet par ALTIA.*
		☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet est inséré dans une zone urbaine, l'éclairage est donc déjà présent. Lors de la phase travaux, toutes les opérations d'exploitation seront réalisées de jour, afin de ne pas interférer avec les espèces aux mœurs nocturnes ou crépusculaires. Ainsi, l'éclairage, les travaux et la circulation nocturnes seront limités aux débuts et fins de journée en période hivernale. Lors de l'exploitation, l'éclairage extérieur devra être orienté vers le sol afin de limiter l'impact sur la biodiversité.
		☒	☐	Inséré dans un environnement urbain, le site est exposé à ce titre par des émissions lumineuses issues des infrastructures locales.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En phase chantier, l'utilisation d'engins entraînera le rejet de gaz d'échappement. Cet impact, non spécifique au projet, restera limité par l'utilisation d'engins récents et correctement réglés. En phase d'exploitation, les rejets augmenteront légèrement en raison de l'augmentation limitée du trafic. *Une étude Air et Santé à été menée sur le site de projet par le bureau d'étude ISPIRA.*
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	En phase chantier, un système sera mis en place afin de gérer les rejets des eaux pluviales et éviter toute pollution du milieu hydraulique superficiel et des aquifères sous-jacents. En phase exploitation, le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales respectera les règles du PLU-i Paris Terres d'Envol. Les rejets seront effectués dans des réseaux adaptés.
		☒	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	En phase chantier, des mesures seront mises en place afin de gérer les eaux pluviales ainsi que les eaux usées issues des bungalows de chantier. En phase exploitation, les effluents générés seront ceux d'une zone résidentielle. Ils seront envoyés vers les réseaux adaptés aux types d'effluents (EP, EU).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase chantier, les entreprises de travaux assureront la collecte et la valorisation des déchets du chantier. Un Schéma d'Organisation et de Gestion d'Elimination des Déchets (S.O.G.E.D.) sera élaboré. Les terres polluées excavées en phase chantier seront évacuées en filières adaptées. En phase exploitation, les locaux déchets seront dimensionnés en fonction des besoins de l'opération. Les locaux déchets seront aménagés et dimensionnés conformément au projet de PLUi Paris Terres d'Envol arrêté.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	La maîtrise d'ouvrage veillera à l'insertion du projet dans son environnement et le projet ne devrait pas porter d'incidence négative sur le paysage alentour. Le site de projet n'est pas inscrit en périmètre de protection au titre des monuments historiques classés / inscrits : ni en site classé ou inscrit. Le projet ne porte aucunement atteinte au patrimoine. De fait, le paysage est aujourd'hui marqué par une zone d'activité présentant un bâti vieillissant, le projet participera à l'amélioration de ce paysage.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le site de projet est situé en zone U2c (zones de centralité) indice FJDFGG du PLUi Paris Terres d'Envol et inscrit dans l'OAP sectorielle du « quartier Bienvenue-Gare ». Le site de projet est aujourd'hui en quasi-totalité imperméabilisé. La fonction du site deviendra principalement résidentielle avec des cœurs d'îlots et des toitures végétalisées. Aussi, le projet ne devrait pas engendrer de modifications sur les activités humaines.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Les impacts cumulés concerneront principalement la circulation, le bruit et la qualité de l'air.
Les projets les plus proches sont :

- Le réaménagement du pôle Gare Le Bourget-Drancy ;
- Le site faisant partie de l'OAP sectorielle du secteur « Bienvenue-Gare ».

En annexe est jointe une note « Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux sur le site du projet ». Dans cette note est fait la synthèse des projets connus dans l'environnement du site de projet.

Dans le cas de ces travaux ayant lieu de manière proche ou de manière simultanée, une coordination des chantiers pourra être nécessaire afin d'appréhender les conséquences de cumul d'effets et de proposer les mesures correspondantes.

En phase exploitation les effets cumulés des projets dans l'environnement concerneront principalement le trafic routier, l'air et la santé et acoustique. Toutes ces études ont été menées par des BET spécialisés et sont intégrées dans la présente saisine au titre du cas par cas.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Dans le cadre du projet d'aménagement, des investigations de terrains et des études de contexte du site ont été réalisées afin d'évaluer de manière synthétique les impacts éventuels du projet sur la santé de la population et l'environnement.

En annexe est jointe une note « Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux sur le site du projet ». Elle fait ainsi la synthèse des rapports d'études réalisés (joints en annexes facultatives).

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

La conception du projet s'inscrit dans une démarche environnementale :

- Les bâtiments répondront à la réglementation thermique en vigueur, contrairement aux bâtiments d'activités actuels qui datent des années 60 et sont obsolètes.
- Des mesures seront mises en place en phase chantier afin de réduire son impact sur l'environnement.
- La gestion des eaux pluviales sera conforme au projet PLUi Paris Terres d'Envol.
- Les terres éventuellement concernées par la présence de potentiels polluants seront évacuées dans les filières adaptées.
- Le projet participera à la désartificialisation du site par la création de cœurs d'îlots végétalisés, permettant notamment le développement d'une biodiversité sur le site.
- Le planning des travaux notamment de démolition sera adapté aux enjeux écologiques.

La note « Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux sur le site du projet » jointe en annexe facultative présente les mesures ERC qui s'imposeraient pour que le projet n'ait aucune incidence sur la santé de la population et l'environnement, aussi bien en phase chantier qu'en phase exploitation.

7 Auto-évaluation (facultatif)

ⓘ Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au regard de l'état actuel du site (imperméabilisation quasi-totale des sols), de sa situation au sein d'une zone déjà urbanisée, de son éloignement des zones environnementales sensibles et des mesures envisagées pour limiter les impacts sur l'environnement (voir annexe facultative n°1), il apparaît que le projet peut ainsi être mis en œuvre sans qu'une procédure d'évaluation environnementale au sens du Code de l'Environnement soit requise.

Le site, aujourd'hui occupée par des activités, sera valorisé par un projet immobilier avec des espaces végétalisés de qualité (cœur d'ilot et toitures terrasses végétalisées) qui joueront un rôle dans l'amélioration de la biodiversité et dans la création d'ilots de fraicheur.

De plus, l'intégration d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUi Paris Terres d'Envol a permis de traiter les incidences environnementales des projets traduits dans les OAP sectorielles du document.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**.	☒
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☒
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☒
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a),10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☒
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☒
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

82 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

ⓘ Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux	☒
2	Etude acoustique – ALTIA (carnet de cartes de bruit, étude acoustique, analyse sonore)	☒
3	Etude Air et Santé – ISPIRA	☒
4	Bio-évaluation faune, flore et milieux naturels - CERE	☒
5	Etude géotechnique (G2 AVP) – SOL CONSEIL	☒
6	Etude hydrogéologique – SOLER IDE	☒
7	Etude trafic – CDVIA	☒
8	Etude vibratoire - ALTIA	☒
9	Diagnostic état des milieux – SOLER IDE	☒
10	Séquences solaire	☒

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom DARMON

Prénom Johanna

Qualité du signataire Directrice Régionale Seine-Saint-Denis

À PARIS

Fait le 12/06/2025

SCCV LE BOURGET BIENVENUE CARNOT
87 RUE DE RICHELIEU
75002 PARIS
RCS PARIS 944 544 683

Signature du (des) demandeur(s)