



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2025-170 du 26 septembre 2025
portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

VU le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

VU l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

VU la décision n° IDF-2025-08-28-00011 du 28 août 2025 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

VU l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° F01125P0149 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier au sein quartier Bienvenue, situé 2 avenue Carnot et 83-85 rue Anizan Cavillon sur la commune du Bourget dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 20 août 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 19 septembre 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de près de 1 hectare et après démolition de divers bâtiments d'activité et de parkings faisant partie de celle-ci, à construire deux bâtiments à destination de logements collectifs de R+5 à R+6, totalisant 236 logements en accession libre ou intermédiaire et 106 logements sociaux, pour une surface de plancher globale d'environ 19 711 m², ainsi qu'un niveau de sous-sol de 227 places de parking et d'un local vélo en rez-de-chaussée d'environ 89 m² et l'aménagement de trois nouvelles voies qui desserviront un nouveau quartier élargi et seront connectées à l'avenue Carnot, à la rue Anizan Carillon (RD 30) ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une surface de plancher supérieure à 10 000 m² et la construction de routes classées dans le domaine public routier, et que le projet relève donc a minima des rubriques 6° a) et 39° a) des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet sera localisé au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du « Quartier Bienvenue-Gare », inscrite au plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Terres d'Envol (approuvé le 7 juillet 2025) et que le périmètre de cette OAP recouvre le périmètre d'une ancienne zone d'aménagement concerté ;

Considérant l'existence de plusieurs phases (ou tranches d'après les études techniques jointes au dossier), notamment une phase 2 au sud-ouest portée par un autre maître d'ouvrage visant à créer quatre bâtiments destinés à accueillir 82 logements intermédiaires, 104 logements sociaux, une résidence étudiante de 201 logements et une résidence pour jeunes actifs de 212 logements, pour une surface de plancher globale d'environ 21 208 m², et d'un niveau de sous-sol pourvu de 237 places de parking, dont la saisine pour examen au cas par cas en cours d'analyse ;

Considérant l'existence d'une dernière phase dite « reliquat » à l'est dont le service instructeur a eu connaissance lors de l'examen du dossier, phase qui prévoit la construction d'une école de quinze classes et donnant sur l'avenue Verdun et d'une centaine de logements supplémentaires ;

Considérant que malgré le portage par plusieurs maîtres d'ouvrage des travaux, les liens urbanistiques et fonctionnels (voiries communes, notion de phase/tranche, équipements publics communs...) justifient un examen global des incidences sur l'environnement et la santé, conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

Considérant que d'anciennes installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existent sur le site, ainsi que quatre anciens sites industriels et activités de service (n°BASIAS SPP3894053 et SPP3890877, 78 et 79), et que le dossier ne démontre pas une absence de risque pour les futurs habitants, ni pour les futurs élèves de l'école, et que ces derniers constituent une population sensible ;

Considérant qu'un « diagnostic complémentaire de l'état des milieux » en date de mai 2025, qui porte sur la phase 1 (parcelles cadastrales n° 171, 201 et 208), indique des impacts en métaux et en hydrocarbures (HCT et COHV), un impact en arsenic « retenu localement dans les eaux souterraines », ainsi que dans les gaz du sol, des hydrocarbures volatils en teneurs modérées, avec un impact en composés chlorés en partie ouest, que l'auteur de ce diagnostic recommande différentes mesures de dépollution (recouvrement par apport de terre saine, excavation des terres de certaines zones polluées, etc.), ainsi que la réalisation d'une Analyse de Risques Résiduels (ARR) prédictive et un plan de gestion, mais que le maître d'ouvrage concerné n'apporte pas de garanties ni d'engagements ;

Considérant que le site est exposé à des nuisances sonores en raison notamment de sa proximité avec la rue Anizan Carillon (RD 30) au nord et une voie ferrée au sud, que ces deux infrastructures sont classées respectivement en catégorie 3 et 2 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département, et que le projet se trouve dans les bandes réglementaires de la RD 30 et de la voie ferrée pour un isolement acoustique renforcé (respectivement 100 m et 250 m) ;

Considérant que le projet inclura des immeubles positionnés face à la route départementale précitée et à la rue Verdun, que les niveaux sonores sur ces axes atteignent 65-70 dB(A) Lden et 55-60 dB(A) Ln selon les cartes stratégiques de bruit, et que le maître d'ouvrage de la phase 1 ne précise pas d'autres mesures d'atténuation du bruit pour les nouveaux habitants qu'une isolation acoustique réglementaire

des façades de ces bâtiments, en particulier dans la perspective de la nécessaire adaptation au changement climatique et au besoin de rafraîchissement nocturne des logements ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature ne sont ni précisées ni évaluées dans le dossier, qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser un diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.126-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de parkings et voies de desserte existants en enrobé et qu'il pourra être nécessaire de réaliser un repérage préalable des matériaux contenant de l'amiante (recherche de fragments de clivage notamment), conformément aux dispositions des articles R.4412-97 et suivants du code du travail ;

Considérant que le projet risque d'accroître le volume du trafic motorisé sur le réseau routier local et que ces effets doivent être étudiés dans le cadre d'une étude trafic global tenant compte des infrastructures nouvellement créées (routes, parkings) de toutes les phases ;

Considérant qu'il manque au dossier une analyse globale (portant sur l'ensemble des phases) d'autres enjeux sanitaires et environnementaux tels que le paysage, la gestion des eaux pluviales, les mobilités et la qualité des nouveaux espaces publics ;

Considérant que la durée du chantier de la phase 1 n'est pas précisée, et que le projet comprendra au moins trois phases de démolition et de construction qui seront sources d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants notamment pour les résidents des quartiers pavillonnaires entourant le site (pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir de l'amiante) ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de construction d'un ensemble immobilier situé 2 avenue Carnot et 83-85 rue Anizan Cavillon sur la commune du Bourget dans le département de Seine-Saint-Denis et inclus dans un projet d'ensemble plus large du secteur « Bienvenue » nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- une prise en compte de toutes les phases du secteur « Bienvenue » (description du projet ; évaluation des incidences ; identification de mesures « éviter, réduire, compenser » appropriées)
- l'analyse des risques liés aux pollutions atmosphérique, sonores et des sols y compris pour les populations sensibles (élèves de l'école) ;
- les effets du projet global du secteur « Bienvenue » sur les mobilités (actives et motorisées) ;
- la gestion des impacts liés aux travaux des différentes phases/tranches ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du secteur « Bienvenue ».

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris,
et par délégation,
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Pour la directrice régionale, et par délégation,
La directrice-adjointe en charge de l'eau
et du développement durable

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.