

Annexe 5 : Projet

➔ Présentation du projet d'aménagement et de construction du « Secteur de la Gare » au BOURGET (93)

⇒ Rappels / Contexte

Dans le P.L.U.i. approuvé le 7 juillet 2025, l'Etablissement Public Territorial (E.P.T.) Paris Terres d'Envol a décidé de définir plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sur différents secteurs de son territoire.

Ces O.A.P. sont prévues pour cadrer le développement de secteurs de projet considérés comme stratégiques pour le territoire et proposent ainsi des dispositions sur les qualités urbaines, paysagères et architecturales, le développement durable ou encore les mobilités.

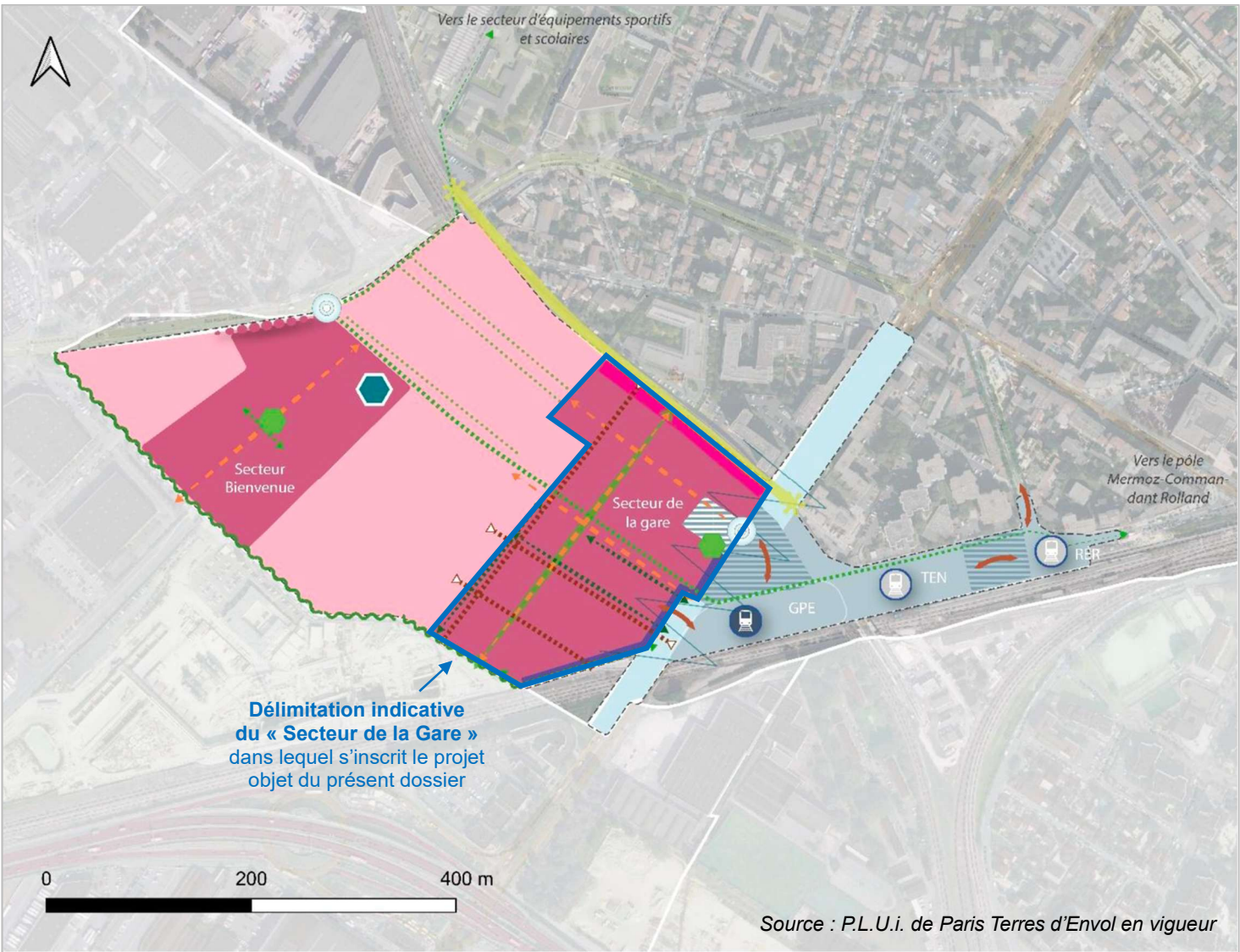
Intégrée dans le territoire couvert par ce P.L.U.i., la commune du BOURGET est concernée par deux de ces O.A.P. :

- une première O.A.P. située dans la partie nord de son territoire nommée « Site Abbé NIORT » ;
- une seconde O.A.P. située dans l'extrémité sud-ouest de son territoire nommée « Quartier Bienvenue-Gare ».

Le projet objet du présent dossier de demande d'examen au cas par cas concerne le projet d'aménagement et de construction du « Secteur de la Gare » lequel constitue un des deux secteurs opérationnels définis au sein de l'O.A.P. « Quartier Bienvenue-Gare »¹ (telle que délimitée sur la représentation graphique de cette O.A.P. ci-contre, cf. détails et précisions dans l'annexe 9).

Ce dossier s'inscrit en réponse à la demande du département évaluation environnementale de la D.R.I.E.A.T. Ile-de-France estimant nécessaire de réaliser une demande d'examen au cas par cas portant sur l'ensemble des travaux / projets connus au sein du secteur Gare de l'O.A.P. « Quartier Bienvenue-Gare »².

Représentation graphique de l'O.A.P. « Quartier Bienvenue-Gare » (cf. détails et précisions dans l'annexe 9)



¹ Localisé dans la partie ouest de cette O.A.P., le second secteur opérationnel, tel qu'indiqué et délimité également sur la représentation graphique jointe, est nommé « Secteur Bienvenue ».

² Demande formulée dans un courrier explicatif joint à son message adressé le 23 janvier 2026 au maître d'ouvrage du programme immobilier prévu au 12 rue de Verdun, emprise foncière comprise à l'intérieur des limites du « Secteur de la Gare » de l'O.A.P. « Quartier Bienvenue-Gare » en retour de la demande d'examen au cas par cas déposée sur cette seule emprise (n° de référence de la demande : 011989/KK P / nom de la demande : « Projet de construction d'un programme immobilier résidentiel au BOURGET (93) »). Le département évaluation environnementale de la D.R.I.E.A.T. Ile-de-France a estimé que, malgré le portage par plusieurs maîtres d'ouvrage des travaux, les liens urbanistiques et fonctionnels (voiries communes, équipements publics communs, etc.) des différents programmes immobiliers concourant au développement et à l'aménagement du « Secteur de la Gare » justifiaient un examen global des incidences sur l'environnement et la santé. Pour cette raison, la demande alors présentée a été jugée comme non recevable.

⇒ **Les objectifs de l'O.A.P. « Quartier Bienvenue-Gare » et sa programmation**

Comme le précisent les éléments contenus dans le P.L.U.i. de Paris Terres d'Envol, la gare du « Bourget RER », située au sud de la commune, se trouve au cœur d'un projet urbain de développement et de requalification du quartier. Destinée à devenir prochainement une gare majeure du territoire, elle sera desservie par les lignes 16 et 17 du métro du Grand Paris Express (GPE).

Ce quartier d'une superficie d'environ 18 hectares comprend aujourd'hui l'îlot de la gare RER à l'est, les deux zones d'activités de la Bienvenue ainsi que des secteurs pavillonnaires à l'ouest. Il est marqué par de grandes infrastructures de transport.

Le renforcement des transports sur le territoire crée les conditions d'une nouvelle urbanité et plus largement d'une nouvelle attractivité. Le projet communal sur ce secteur, est de structurer une polarité urbaine dense et mixte, qui tire pleinement parti de l'effet levier « gare », tout en cherchant à s'intégrer au mieux dans le tissu existant

Pour parvenir à cet objectif, l'O.A.P. « Quartier Bienvenue-Gare » définit **deux secteurs opérationnels d'ambitions programmatiques différentes, mais complémentaires** :

- A l'ouest, le « **secteur Bienvenue** », défini comme un quartier de ville intégré à son environnement résidentiel, comprendra majoritairement de l'habitat, des services adaptés et des commerces de proximité. Les typologies de logement seront également diversifiées avec des logements intermédiaires et de logements collectifs en transition avec les franges pavillonnaires. Les petits ensembles de collectifs R+3/R+5 devront préférentiellement être situés au sein de l'îlot délimité par des nouvelles voies et le long de la rue de Verdun.
- A l'est, le « **secteur de la Gare** », en lien direct avec la Gare du Bourget, constituera un espace de référence en entrée de ville. Un véritable pôle d'habitat, de services et de commerces sera aménagé, en vitrine de l'avenue de la Division Leclerc, face à la Grande Gare. Il constituera un des maillons de la chaîne agrégative mixte projetée à l'échelle de la ville sur la D932 (ex-RN2). Le quartier proposera ainsi une offre de logements variée avec l'implantation de collectifs, ainsi que de logements intermédiaires.

Selon les informations fournies dans l'O.A.P., à l'échelle des deux îlots opérationnels³, la programmation prévisionnelle est ainsi d'environ 4 500 m² de commerces et 2 000 logements dont 30 % de logements sociaux, auxquels s'ajouteront équipements (groupe scolaire, équipements sportifs, de petite enfance, etc.) et services. **Il est important de préciser que l'O.A.P. ne fournit qu'une programmation prévisionnelle globale, c'est-à-dire à l'échelle des deux secteurs opérationnels réunis. Elle ne donne aucune indication concernant la répartition de ce programme global dans chacun de ces deux secteurs.**

Cependant, étant donnée la description de chacun de ces deux secteurs telle que présentée ci-avant, il a notamment été considéré qu'une part plus importante de logements serait réalisée dans le « secteur de la Gare ». Ainsi, sur la base de cette programmation prévisionnelle, il a été estimé qu'environ 60 % du nombre total de logements, soit 1 200 logements environ, serait réalisés dans le « secteur de la Gare » et 40 %, soit 800 logements environ, dans le « secteur Bienvenue ».

Ont également été pris en compte dans la définition de la programmation du « secteur de la Gare » telle que présentée dans le tableau joint page suivante, les informations disponibles concernant deux programmes immobiliers dont les dossiers de demande de permis de construire sont actuellement en cours de définition sur deux emprises distinctes au sein de ce secteur.

Finalement, le programme prévisionnel provisoire des constructions à développer au sein du « secteur de la Gare » définit une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 79 080 m² répartie ainsi :

- 71 049 m² de SdP pour la réalisation de 1 200 logements (dont 30 % minimum de logements sociaux soit 360 logements) ;
- 5 000 m² de SdP d'activité tertiaire ;
- 1 772 m² de SdP de commerces ;
- 1 259 m² de SdP de services.

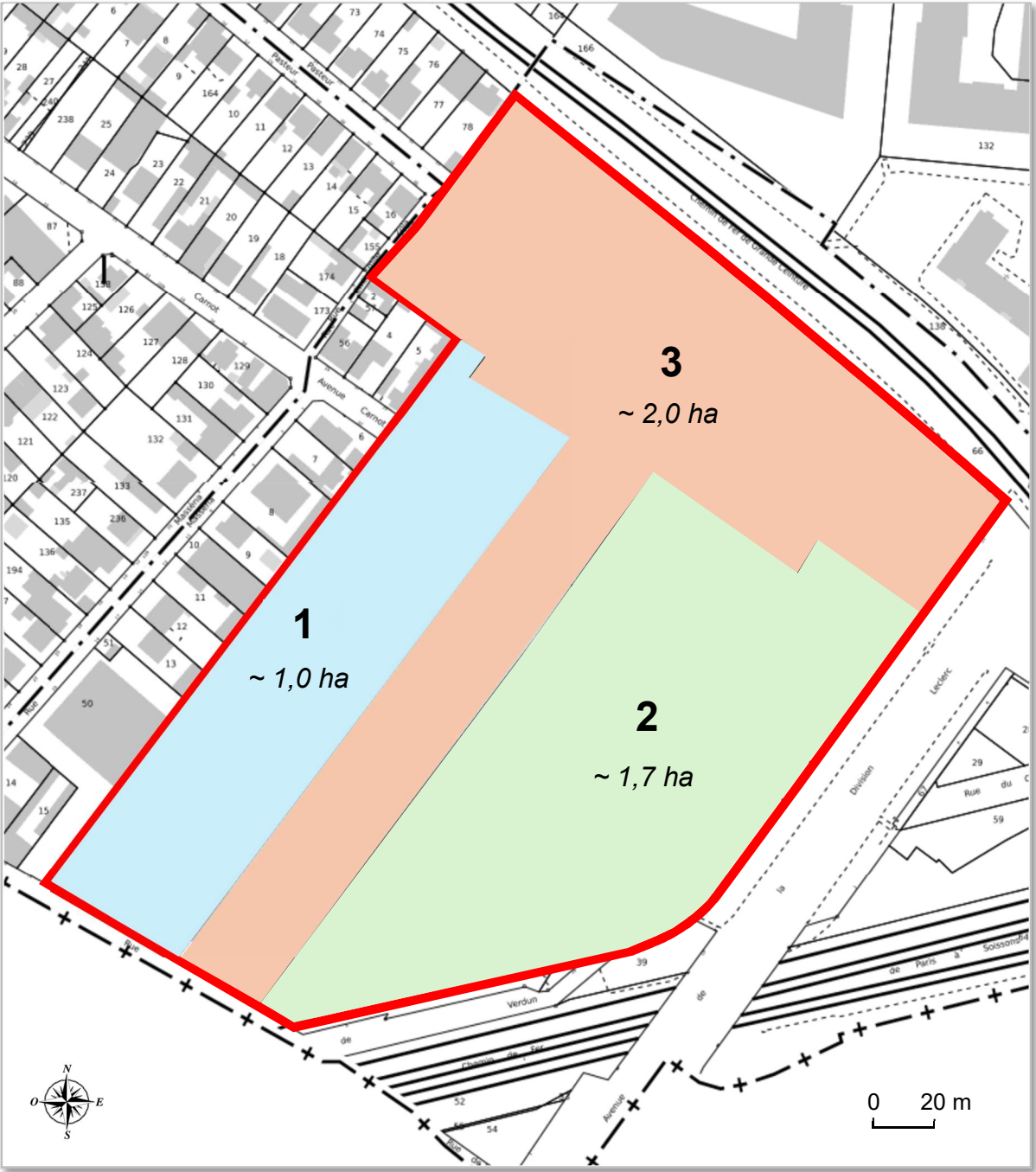
³ Par ailleurs, en complément des deux secteurs opérationnels énoncés ci-avant, le projet pourra également intégrer un programme mixte en surplomb et à proximité directe de la Grande Gare, dans le cadre d'opérations connexes à l'aménagement du bâtiment voyageurs de la gare lignes 16 et 17 du métro du Grand Paris Express (GPE). Les quartiers pavillonnaires existants, seront en grande partie confirmés dans leur vocation résidentielle, et pleinement intégrés au sein des nouveaux aménagements.

Programme prévisionnel provisoire
des constructions à développer au sein du « secteur de la Gare »

		Logements		Commerces	Services	Activité tertiaire	TOTAL
Projets		m ² SdP	Nb	m ² SdP	m ² SdP	m ² SdP	m ² SdP
1	Programme immobilier sis 12 rue de Verdun	28 061	477	312	-	-	28 373
2	Programme immobilier sis 5-7, 15 et 19 avenue de la Division Leclerc / 2bis et 6 rue de Verdun	33 888	570	1 460	1 259	-	36 607
3	Autre	9 100	153	-	-	5 000	14 100
TOTAL		71 049	1 200	1 772	1 259	5 000	79 080

Source du fond de plan :
Site Internet « cadastre.gouv »

Délimitation indicative de l'emprise foncière
des différents projets au sein du « secteur de la Gare »
(avec indication approximative de la superficie correspondante)



➤ Présentation du programme immobilier prévu au 12 rue de Verdun (superficie foncière d'environ 1,0 ha, cf. précédemment)

⇒ Présentation générale

Après démolition du bâti actuellement présent sur le site (cf. annexe 4), il est prévu la construction d'un programme immobilier mixte à destination principale de logements composé de 7 bâtiments distincts (notés A à H sur l'illustration jointe).

Ces bâtiments disposent d'un épannelage général de R+7 pouvant toutefois atteindre par endroits R+8 (notamment en bordure de la rue de Verdun) soit un maximum de 9 niveaux en superstructure.

Ces bâtiments comprennent également 2 niveaux de sous-sol essentiellement affectés au stationnement automobiles des futurs résidents du programme immobilier projeté.

La construction de ce programme immobilier s'accompagne de la création des espaces de voirie privés suivants :

- un premier espace dans le prolongement de l'avenue Carnot, au nord : cet espace, rendant possible une circulation à double sens (avec une voie dans chaque sens) s'étend sur une longueur d'environ 35 m et une largeur d'environ 5,50 m ;
- un second espace joignant la rue de Verdun et le prolongement de l'avenue Carnot précédemment énoncé : cet espace, autorisant une circulation à sens unique (depuis le prolongement de l'avenue Carnot en direction de la rue de Verdun) s'étend sur une longueur d'environ 180 m et une largeur de 4 m.

Ces espaces pourront être rétrocédés à la Ville ultérieurement à sa demande.

⇒ Programmation

A ce stade, la programmation prévue pour ce projet permet le développement d'une **Surface de Plancher (SdP) totale de 28 373 m² répartie ainsi** :

- 28 061 m² de SdP pour la réalisation de 477 logements dont :
 - 14 670 m² de SdP pour la réalisation de 250 logements en accession répartis dans les bâtiments A, B et C ;
 - 13 391 m² de SdP pour la réalisation de 227 logements sociaux (LLS / LLI) répartis dans les bâtiments E, F, G et au niveau du hall du bâtiment D2.
- 312 m² de SdP pour la réalisation de commerces dans des locaux situés au rez-de chaussée du bâtiment G, en bordure de la rue de Verdun.

Plan de masse du programme immobilier prévu au 12 rue de Verdun

(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : QUADRI FIORE Architecture

Plans des niveaux de sous-sols projetés dans le programme immobilier prévu au 12 rue de Verdun
(illustrations provisoires fournies à titre indicatif)

⇒ **Stationnement**

Le programme immobilier prévu au 12 rue de Verdun comprend la réalisation, sur deux niveaux de sous-sol, d'un total 416 places de stationnement essentiellement à destination des futurs occupants du programme de logements du projet (seulement 5 places sont prévues pour les surfaces commerciales projetées).

Ces 416 places de stationnement seront réparties ainsi :

- 30 places dans les 2 niveaux de sous-sol prévus sous le bâtiment A (dans la partie nord du site) ;
- 210 places dans les 2 niveaux de sous-sol prévus sous les bâtiments B, C et D (dans la partie centrale du site) ;
- 176 places dans les 2 niveaux de sous-sol prévus sous les bâtiments E, F et G (dans la partie sud du site).

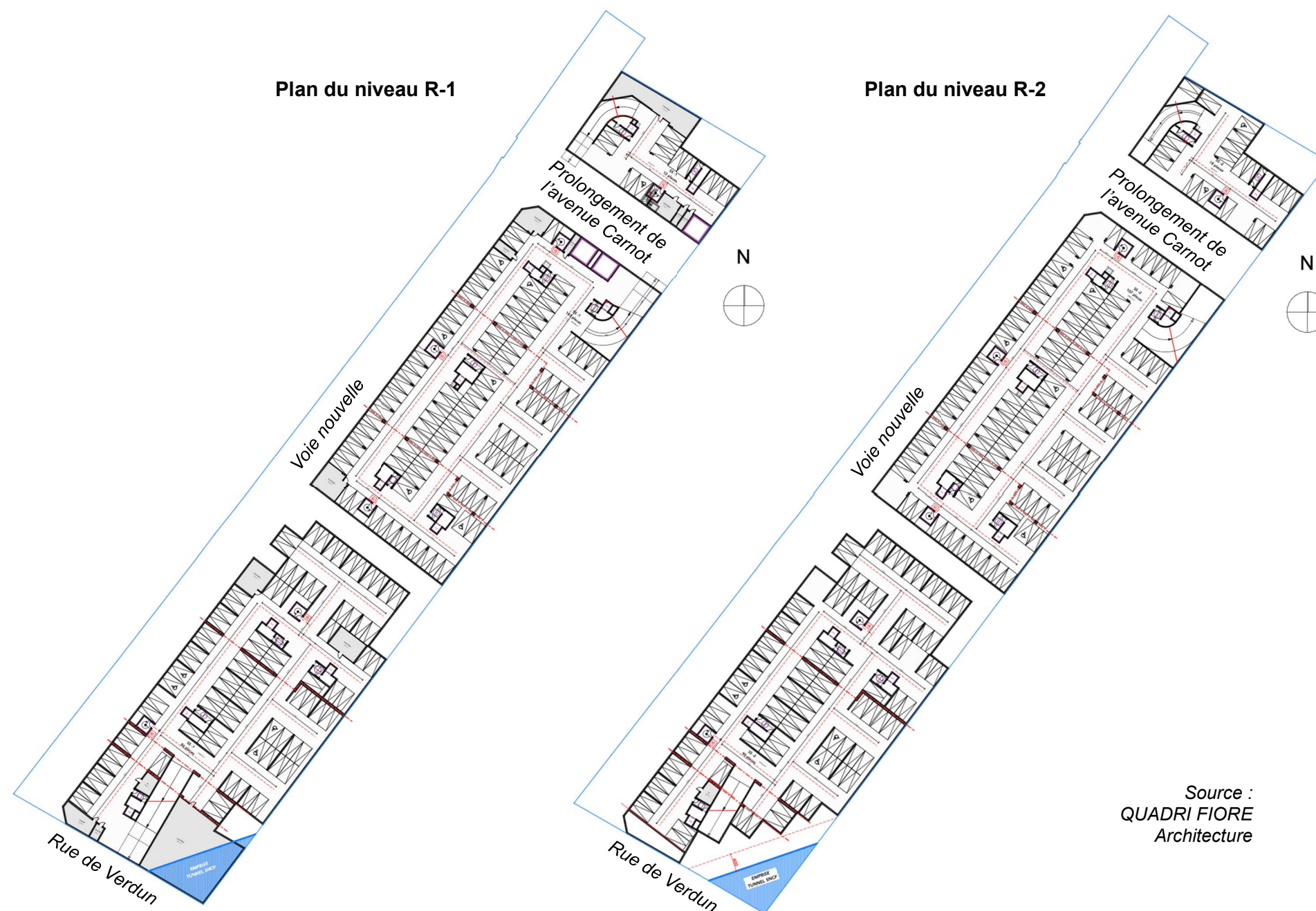
Le parking aménagé dans les deux niveaux de sous-sols situés sous le bâtiment A sera accessible via une rampe aménagée au droit du prolongement de l'avenue Carnot (prévu dans le projet).

Le parking aménagé dans les deux niveaux de sous-sols situés sous les bâtiments B, C et D sera accessible également via une rampe aménagée au droit du prolongement de l'avenue Carnot (prévu dans le projet).

Le parking aménagé dans les deux niveaux de sous-sols situés sous les bâtiments E, F et G sera accessible également via une rampe aménagée au droit de la rue de Verdun.

Des locaux pour le stationnement des vélos sont également prévus au niveau du rez-de-chaussée des différentes constructions du projet.

Au total, le projet disposera d'une superficie totale de 1 135 m² pour ces locaux vélos représentant une capacité d'accueil totale de 757 emplacements pour le stationnement des vélos.



Source :
QUADRI FIORE
Architecture

⇒ Démolitions préalables

Comme indiqué précédemment, la réalisation du projet nécessite au préalable de démolir **la totalité du bâti existant présent sur le site** (cf. annexe 4).

Conformément aux réglementations en vigueur, et considérant les résultats des premières investigations menées en la matière (cf. annexes 16 et 19), ces travaux de démolition seront précédés des travaux nécessaires au retrait des matériaux et produits contenant de l'amiante (M.P.C.A.) et des matériaux couverts de plomb.

Un diagnostic des Produits, Equipements, Matériaux et des Déchets (P.E.M.D.) du bâti existant actuellement présent sur le site a été réalisé par la société BEDOC et a donné lieu à la rédaction d'un rapport technique dont une copie figure en annexe 19 du présent dossier.

Selon les données quantitatives synthétiques fournies dans ce rapport :

- Les travaux de démolition devraient générer une masse totale de déchets d'environ 4 768,18 tonnes.
- Une très large majorité de cette masse de déchets est constituée de déchets inertes (DI) : environ 4 472,32 tonnes (soit environ 93,8 % de la masse totale). A elle seule, la catégorie du béton (compris béton armé) représente une masse d'environ 2 823,68 tonnes (soit près de 63,2 % de la masse totale).
- Viennent ensuite les déchets non inertes non dangereux (DNIND) avec 278,70 tonnes (soit environ 5,9 % de la masse totale), les déchets dangereux (DD, dont l'amiante) avec 17,03 tonnes (soit environ 0,4 % de la masse totale) et les déchets d'équipements (DE) avec 0,13 tonnes (soit moins de 0,01 % de la masse totale).

Répartition de la masse totale de déchets par type (en %)

Catégorie de PEMD	Poids (Tonne)	Poids (%)
DNDNI	278,70	5,85%
DE	0,13	0,003%
DI	4 472,32	93,79%
DD	17,03	0,36%
Total général	4 768,18	100,00%

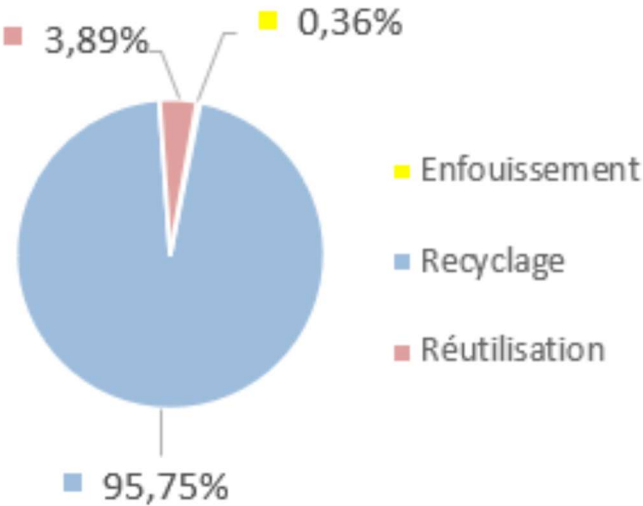
Source : Diagnostic P.E.M.D., BEDOC

Scénario de traitement des déchets

- La masse des Produits, Equipements et Matériaux (P.E.M.) ayant un potentiel de réemploi est ainsi estimée à seulement 0,88 tonnes (soit un peu moins de 0,2 % de la masse totale estimée des P.E.M.D. hors DD).

Type de traitement	Répartition de la masse totale des déchets	
	en tonnes	en %
Réutilisation	185,68	3,89
dont Réemploi	0,88	0,02
Recyclage / Valorisation matière	4 565,47	95,75
Valorisation énergétique	0,00	0,00
Elimination (enfouissement, incinération)	17,03	0,36
TOTAL	4 768,18	100,00

Source : Diagnostic P.E.M.D., BEDOC



➤ **Présentation du programme immobilier prévu aux 5-7, 15 et 19 avenue de la Division Leclerc / 2bis et 6 rue de Verdun (superficie foncière d'environ 1,7 ha, cf. précédemment)**

Il est utile de préciser que le Maître d'ouvrage de ce projet avait déjà initié, sur ce même tènement foncier, une démarche d'évaluation environnementale en adressant à la MRAe Ile-de-France, au cours du dernier trimestre 2025, une étude d'impact pour un projet prévoyant alors la réalisation d'un ensemble immobilier développant 48 203 m² de SdP et comprenant notamment la réalisation de 570 logements⁴.

Selon les informations obtenues dans le cadre de l'élaboration du présent dossier, ce projet aurait évolué par rapport à celui objet de cette demande d'examen au cas par cas.

Le nouveau projet permettrait, après démolition du bâti actuellement présent sur l'emprise foncière correspondante, la construction d'un programme immobilier mixte à destination principale de logements d'une **Surface de Plancher (SdP) totale de 36 607 m² répartie ainsi** :

- 33 888 m² de SdP pour la réalisation de 570 logements ;
- 1 460 m² de SdP pour la réalisation de commerces ;
- 1 259 m² de SdP pour la réalisation de services.

Ce projet comprendrait également la réalisation d'un maximum de 2 niveaux de sous-sol destinés principalement au stationnement des véhicules automobiles des futurs occupants du projet. A ce stade, ces niveaux, conçus en tenant compte de la contrainte imposée par l'emprise de tunnels RATP en sous-sol au sud, permettrait une capacité totale de 495 places de stationnement.

Comme pour le projet précédemment envisagé sur cette emprise foncière, et dans le respect des orientations définies dans le « Secteur de la Gare » par l'O.A.P. « Quartier Bienvenue-Gare », la construction de ce programme immobilier s'accompagnerait de la création de trois sections de voiries destinées à être rétrocédées au domaine public :

- une section de voirie parallèle à la D932, implantée le long de la limite parcellaire ouest ;
- une section de voirie perpendiculaire à la D932, dans le prolongement de l'avenue Carnot ;
- une voie douce réservée aux piétons et aux cyclistes, traversant le cœur d'îlot pour relier directement la parcelle à la future gare, via le passage sous le pont de la D932.

A ce stade, aucune illustration n'est disponible concernant ce projet.

➤ **Autre programme immobilier (superficie foncière d'environ 2,0 ha, cf. précédemment)**

Aucun programme immobilier n'a encore été défini sur l'emprise foncière restante au sein du « Secteur Gare » de l'O.A.P. « Quartier Bienvenue-Gare » (i.e. hors des emprises foncières respectives des deux programmes immobiliers identifiés et présentés précédemment).

Cependant, compte tenu des objectifs définis pour ce « secteur de la Gare » par l'O.A.P. « Quartier Bienvenue-Gare » et des informations disponibles concernant les deux programmes immobiliers envisagés sur les autres emprises foncières au sein de ce secteur, **le programme prévisionnel provisoire des constructions à développer au sein de cette emprise foncière d'environ 2,0 ha devrait représenter une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 14 100 m²** comprenant 9 100 m² de SdP pour la réalisation de 153 logements et 5 000 m² de SdP d'activité tertiaire, ces derniers seraient disposés en bordure nord de cette emprise, servant alors d'écran acoustique pour les futurs résidents des logements du projet du « Secteur de la Gare » vis-à-vis des bruits émis par la circulation des rames de la ligne 11 du tramway et des trains de fret empruntant les voies de la ligne SNCF dite de la Grande Ceinture.

Le futur programme immobilier qui sera développé sur cette emprise s'accompagnera également :

- de la réalisation de places de stationnement (estimées globalement à ce stade, sur la base de ce programme prévisionnel provisoire et des dispositions prévues par le P.L.U.i à environ 160 places dont environ 120 places pour la partie résidentielle et environ 40 pour le programme d'activité tertiaire).
- de la création d'espaces publics (sections de voiries, etc.) destinés à être rétrocédés au domaine public.

⁴ Etude d'impact sur laquelle la MRAe Ile-de-France a rendu son avis n°009063/A P le 21 janvier 2026.