



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation
environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet
du plan local d'urbanisme intercommunal de Est Ensemble (93)
après examen au cas par cas**

**N° 021631/KK AC PLU
du 02/10/2026**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 30 septembre 2026 à Clara HERER, le membre délégataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025, 7 octobre 2025, et 8 décembre 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France et les arrêtés du 24 juillet 2025 et du 18 février 2026 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble approuvé le 4 février 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 03/08/2026, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi d'Est Ensemble, en application des articles R.104-33 second alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Clara HERER lors de sa séance du 30 septembre 2026, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Considérant les objectifs de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme d'Est Ensemble (93), qui visent à permettre la réalisation du programme de renouvellement urbain d'intérêt régional sur le secteur Louis-Auguste Blanqui, sur la commune de Bondy ; sur une superficie de 7 hectares, le projet consiste en la démolition de 371 logements locatifs sociaux, la construction de 417 logements (typologie mixte), l'agrandissement et la rénovation des groupes scolaires Ferry et Rostand, la création d'un gymnase, ainsi que la requalification des espaces publics et du plan de circulation ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste à :

1. créer au règlement graphique, sur la partie sud du projet, un secteur spécifique UR1 90D19 ; cette modification vise uniquement à déroger au rapport entre hauteur et gabarit de la voie, afin de favoriser des gabarits plus compacts ;

2. corriger une erreur matérielle relative à la localisation de la zone N afin de mieux correspondre à l'emplacement réel du square Bernstein ; la superficie du square diminue (de 5 100 m² à 4 191 m²), mais la superficie de la zone N augmente (de 3 268 m² à 4 191 m²) ;



Figure 1: Évolutions apportées au règlement graphique du PLUi. A gauche, le PLUi en vigueur, à droite le projet de PLUi - Source : annexe 1, p. 19)

3. modifier le périmètre de l'espace paysager grandes résidences¹ (EPGR) afin de mieux prendre en compte la trame verte traversant le quartier Blanqui du nord au sud ; la surface des espaces perméables (espaces verts et surfaces perméables) passe de 6 678 m² à 9 224 m² et la surface des espaces de pleine terre passe de 5 339 m² à 6 467 m² ;

¹ Prescription réglementaire qui s'applique aux grands ensembles de logements collectifs et qui vise à protéger, valoriser et encadrer l'aménagement des cœurs d'îlots paysagers, des espaces verts de pleine terre et des continuités arborées qui caractérisent ces grands ensembles.

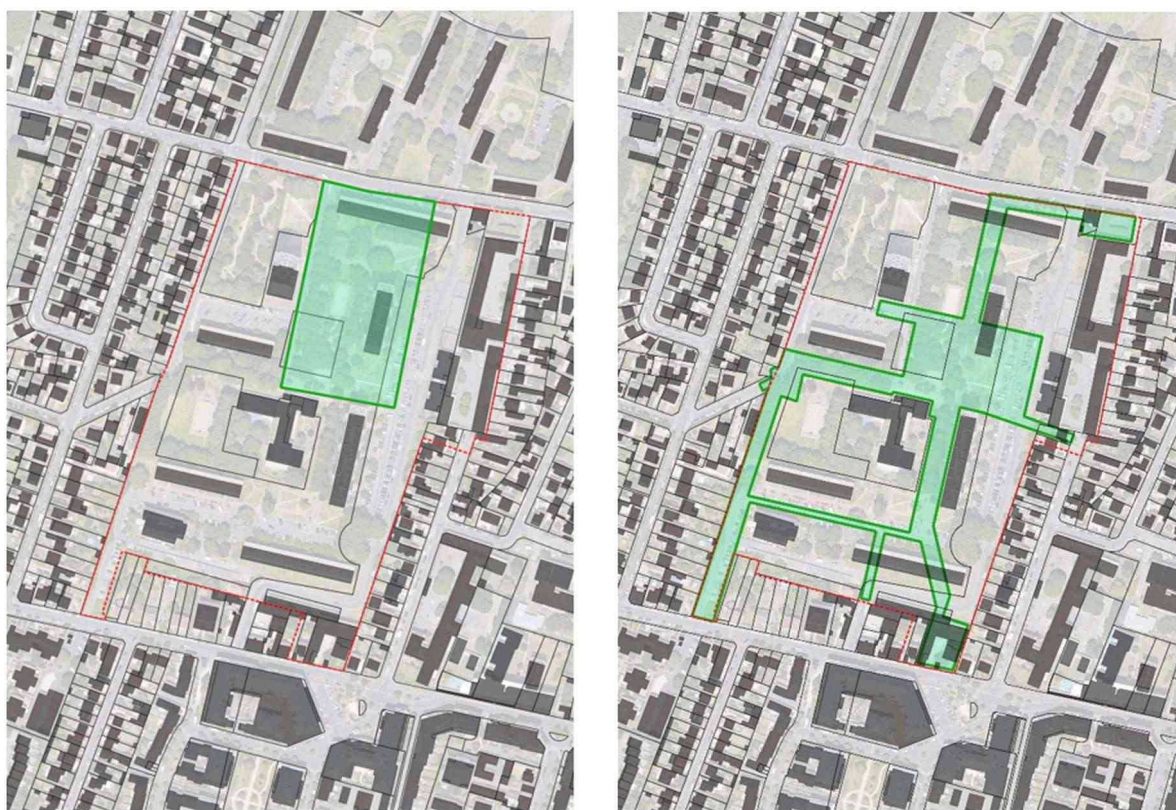


Figure 2: Evolution apportées au périmètre de l'espace paysager grande résidence - Source : annexe 1, p. 22

Considérant les principales incidences sur l'environnement qui résulteraient de la mise en compatibilité du PLU, et les mesures prévues dès l'examen au cas par cas pour les éviter, les réduire ou les compenser :

- la réduction d'espaces verts existants, notamment au niveau du square Berstein ; cette réduction se voit compensée par une augmentation de la zone N et une augmentation globale de la superficie des espaces perméables et de pleine terre ; le repositionnement de l'EPGR est de nature à renforcer la fonctionnalité de la trame verte traversant le quartier Blanqui en mettant en connexion les éléments constitutifs de celle-ci à l'intérieur du quartier et en connexion avec les quartiers alentour ;
- la destruction de 36 arbres existants, sur un total de 99 ; le dossier mentionne (annexe 3, p. 27) que les grands et moyens sujets seront préservés en priorités ; en outre, le porteur de projet s'engage à planter 251 arbres supplémentaires dans le périmètre de l'EPGR, soit un total de 317 ;
- l'exposition de populations nouvelles à une pollution des sols potentielle, notamment en raison de la présence, à l'extrême sud du quartier Blanqui, d'une activité de carrosserie et de peinture automobile (n° Casias IDF9304538) ; le dossier précise (annexe 3, p. 17), que des sondages de pollution seront réalisés en 2026 et que « *les résultats de ces investigations seront pris en compte et intégrés dans le projet afin d'orienter, le cas échéant, les mesures de gestion et de remédiation nécessaires* » ;

Considérant que, sous réserve de son application stricte telle que présentée dans le dossier, la mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser prend globalement en compte les enjeux de biodiversité, d'adaptation aux effets du changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur urbains) et de prévention de l'exposition des populations à des risques sanitaires ;

Concluant que, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la Mission régionale d'autorité environnementale, la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Est

Ensemble n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

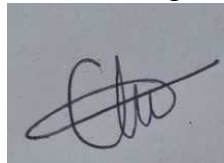
Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Est Ensemble telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 03/08/2026 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris le 02/10/2026

Le membre délégataire :

A square box containing a handwritten signature in dark ink. The signature is stylized, with a large 'C' and 'H' visible.

Clara HERER