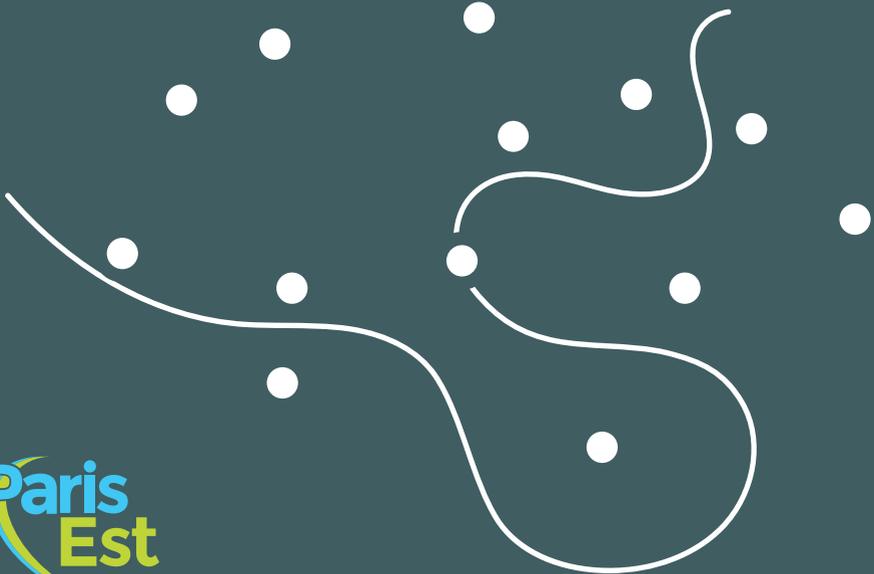
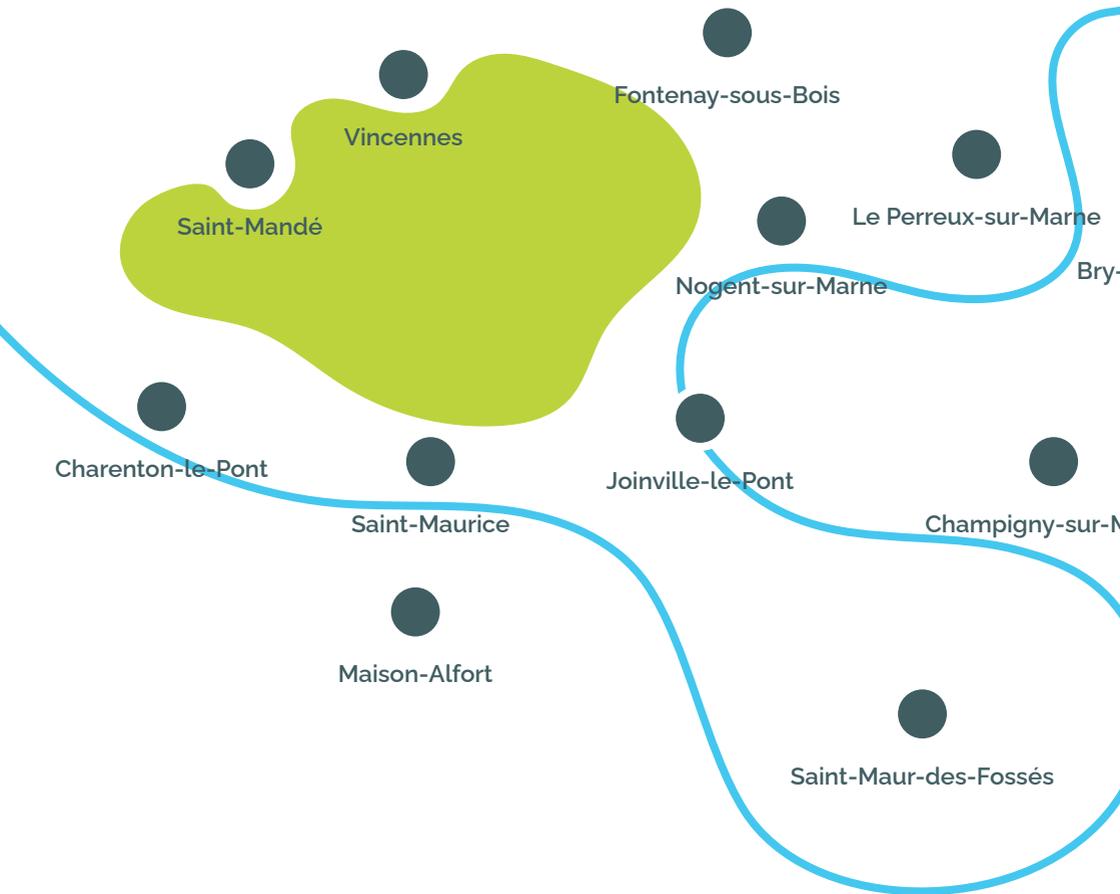


# Un plan local d'urbanisme intercommunal

pour Paris Est Marne & Bois





## 13 villes, 1 projet ambitieux pour dessiner l'avenir du territoire

**D**epuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, 13 communes\* du Val-de-Marne forment sous le nom de Paris Est Marne&Bois, l'un des douze Établissements Publics Territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris.

Conçue dès sa création comme une coopérative de villes, l'intercommunalité de Paris Est Marne&Bois prend place dans le paysage institutionnel francilien et entend s'y inscrire en portant un projet de territoire ambitieux sur son bassin de vie de 500 000 habitants.

Inscrit au cœur de la Vallée de la Marne, entre les Bois de Vincennes et Saint-Martin, le territoire se positionne comme une véritable « porte d'entrée » de la métropole grand-parisienne qui s'étend sur près de 12 kilomètres entre la capitale et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Désireux de conserver la richesse de son patrimoine, de ses paysages et de son cadre de vie, Paris Est Marne&Bois souhaite se doter d'un outil de planification stratégique pour garder la maîtrise de son développement et lui permettre d'intégrer au mieux les dynamiques métropolitaines.

La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois a été prescrite par délibération du Conseil de territoire en date du 8 décembre 2020. Conduite à son terme, à l'horizon 2024, elle dotera l'intercommunalité d'un document unique qui, au-delà de son contenu légal, permettra de définir et d'organiser le développement du territoire de Paris Est Marne&Bois et le cadre de vie de ses treize communes.

Ce guide vous donne les clés pour comprendre les enjeux du PLUi et pour participer à son élaboration.

\* Bry-sur-Marne,  
Champigny-sur-Marne,  
Charenton-le-Pont,  
Fontenay-sous-Bois,  
Joinville-le-Pont,  
Le Perreux-sur-Marne,  
Maisons-Alfort,  
Nogent-sur-Marne,  
Saint-Mandé,  
Saint-Maur-des-Fossés,  
Saint-Maurice,  
Villiers-sur-Marne,  
Vincennes

# Le PLUi, c'est quoi ?

## ●● Un document rendu obligatoire par la loi

Le Plan local d'urbanisme (PLU) a été créé par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite Loi SRU du 13 décembre 2000, pour remplacer les Plans d'Occupation des Sols (POS). Leur rôle est alors plus ambitieux : il ne s'agit pas seulement de définir le droit des sols applicable à chaque terrain mais également de permettre aux communes de définir leur projet d'aménagement et de développement sur une période de dix à quinze ans.

## ●● Un document stratégique pour le territoire

Appliqué à un territoire comme celui de Paris Est Marne&Bois, le PLU devient intercommunal et remplace les 13 PLU en vigueur : on parle alors de PLUi. Document prospectif, le PLUi traduit ainsi un projet à la fois politique et réglementaire définissant un cadre légal pour l'aménagement urbain à l'usage de l'ensemble des villes composant le territoire intercommunal.

Le PLUi devra être compatible avec le Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) et le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris qui a pour objet l'organisation du développement urbain à l'échelle de la zone dense francilienne, ainsi qu'avec d'autres documents-cadres.

## ●● Un document qui dessine l'avenir des villes

Le PLUi réglemente la façon dont les porteurs de projets publics et privés peuvent aménager leurs terrains, qu'il s'agisse d'un espace bâti à faire évoluer ou d'un espace vide à bâtir. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, déclaration préalable etc.).

### Des enjeux partagés



La place de l'eau  
La Marne et ses berges



Les espaces verts  
La nature en ville



La protection des tissus pavillonnaires



La maîtrise des constructions et l'insertion urbaines des projets



Le cadre de vie et l'animation des quartiers

# Le PLUi, quels contenus ?

D'ici à son approbation, le PLUi de Paris Est Marne&Bois sera composé de plusieurs pièces :

Le **Rapport de Présentation** : il présente un diagnostic problématisé du territoire produit sur la base d'un « portrait » de ses dynamiques récentes et expose l'évaluation environnementale ainsi que les enjeux sur lesquels les élus se fondent pour élaborer le PLUi.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : il exprime le « projet de territoire » de l'intercommunalité en offrant une synthèse des grandes orientations de sa politique d'aménagement et en affichant les intentions de Paris Est Marne&Bois pour les années à venir et ses perspectives d'évolution.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles complètent le PADD sur des secteurs de projet définis en venant préciser les objectifs de construction, d'aménagement, de réaménagement ou d'équipement qui s'appliquent pour chacun d'eux.

Un **Plan de Zonage** et un **Règlement** : ils fixent les règles de constructibilité, soit les conditions de réalisation des constructions dans chaque zone du PLUi et sur chaque parcelle ; ces deux documents sont prescriptifs et rassemblent les informations nécessaires aux pétitionnaires et aux constructeurs pour mener leurs projets.

Des **Annexes** : elles contiennent des dispositions complémentaires au règlement telles que des plans des servitudes d'utilité publique, des chartes et des périmètres reportés à titre d'information.

## Une élaboration par étapes



Quelles dynamiques ?  
Quels constats ?  
Quels enjeux ?



Comment y répondre ?  
Quelles sont les priorités ?



Comment se décline le PLUi ?  
Quels secteurs nécessitent des dispositions spécifiques ?



Quelles règles transversales ?  
Quels outils spécifiques mobiliser ?

## Le PLUi, pourquoi ?

**L'élaboration du PLU intercommunal de Paris Est Marne&Bois répond à plusieurs objectifs majeurs, parmi lesquels :**

### ● ● Un PLUi pour conforter la position du territoire dans la métropole

En se dotant d'un document de planification unique et partagé, adapté aux enjeux territoriaux, sociaux et environnementaux contemporains, le projet de territoire de Paris Est Marne&Bois gagnera en force et en cohérence dans un paysage métropolitain qui connaît de fortes évolutions.

De même, le travail collaboratif mené tout au long de la procédure de PLUi permettra de renforcer la coopération intercommunale au sein du territoire de Paris Est Marne&Bois ainsi que de créer une dynamique d'implication citoyenne autour du projet lors des différentes étapes de la concertation.

### ● ● Un PLUi pour faire cohabiter une diversité de situations locales

S'il se substituera à terme aux 13 PLU en vigueur dans le territoire, le PLUi ne vient pas pour autant gommer l'identité des villes. Un des enjeux de la démarche repose dans l'équilibre à trouver entre la production d'un document mutualisé au plan des principes et des règles d'urbanisme qu'il énonce, mais également respectueux des singularités communales.

Afin de limiter les incohérences lors de sa rédaction, le PLUi tirera parti de la richesse contenue dans les documents de planification des villes et veillera à la bonne prise en compte des pratiques locales en termes d'instruction.

### ● ● Un PLUi pour décliner l'ambition environnementale du territoire

Le PLUi contribue à l'effort de transition écologique et d'adaptation au changement climatique défini dans plusieurs lois récentes, notamment celle portant Engagement National pour l'Environnement, dite Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, celle pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR du 26 mars 2014 et enfin, la future loi Climat-Résilience.

# Les 6 grands objectifs du PLUI de Paris Est Marne&Bois

**1 • Inscrire le territoire dans la dynamique du cœur de la métropole**



Le pôle Géosciences IGN et Météo France à Saint-Mandé : un bâtiment à Très Haute Performance Énergétique. © Archiliste

**2 • Affirmer la responsabilité écologique du territoire**



Des avironnais sur la Marne, ici au niveau des berges de l'Île Fanac à Joinville-le-Pont en © Bertrand Desprez / Agence VU

**3 • Mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager**



Les Hôpitaux de Saint-Maurice, un site patrimonial et paysager sur les franges du Bois de Vincennes © Val-de-Marne Tourisme

**4 • Conforter le cadre de vie**



Braderie des commerçants à Vincennes © Ville de Vincennes

**5 • Renforcer qualitativement l'offre de logements**



Image de synthèse du projet d'éco-quartier du Jardin des Facultés, à Saint-Maur-des-Fossés © Arpentère

**6 • Renforcer la vocation économique du territoire**



Le futur projet de Charenton-Bercy est susceptible d'offrir un pôle de 15 000 nouveaux emplois au territoire © Grand Paris Aménagement

# Le PLUi, qui fait quoi ?

Afin de co-construire le PLUi, plusieurs instances sont associées :

## LES INSTANCES DÉLIBÉRATIVES

### ● Le Conseil de Territoire

Le Conseil de Territoire est composé de 90 élus issus des différentes communes. Chaque commune dispose d'un nombre de conseillers territoriaux proportionnel à sa population.

- Prescrit l'élaboration du PLUi, Débat sur les orientations du PADD
- Arrête le projet de PLUi et approuve le document finalisé

### ● La Conférence intercommunale des maires

- Arbitre les propositions des instances collaboratives ;
- Suit les avancées de l'élaboration du PLUi et valide ses orientations ;
- Valide les documents du projet avant validation par le Conseil de Territoire.

### ● Les Conseils municipaux

- Organisent le débat sur les orientations du PADD
- Donnent leur avis sur le projet de PLUi arrêté

## LES INSTANCES COLLABORATIVES

### ● Le comité de suivi

Le comité de suivi est composé des élus référents sur le PLUi, des directeurs de l'urbanisme, de l'équipe projet et du bureau d'étude mandaté par la collectivité.

- Propose des arbitrages et donne un avis sur le diagnostic, les orientations et le règlement
- Traite de thématiques transversales qui sont affinées en atelier

### ● Les ateliers de travail

Les ateliers permettent aux techniciens des communes, de l'intercommunalité et d'organismes extérieurs de travailler sur une thématique spécifique.

## LE GROUPEMENT D'ÉTUDES

Il s'agit de l'équipe composée par l'ensemble des bureaux d'études animant la démarche.

- Assiste la collectivité dans l'animation de la procédure
- Élabore le document en suivant les orientations des techniciens et des élus



### INSTANCES PARTICIPATIVES : DES ACTEURS AU CŒUR DU PROJET

Il s'agit des citoyens (habitants, usagers, travailleurs, etc.), des institutions et des associations du territoire.

- Contribuent tout au long de la démarche
- Formulent des avis et propositions

Plusieurs modalités de participation du public sont prévues pour placer les acteurs du territoire au cœur du projet et co-construire le PLU.



Balades urbaines

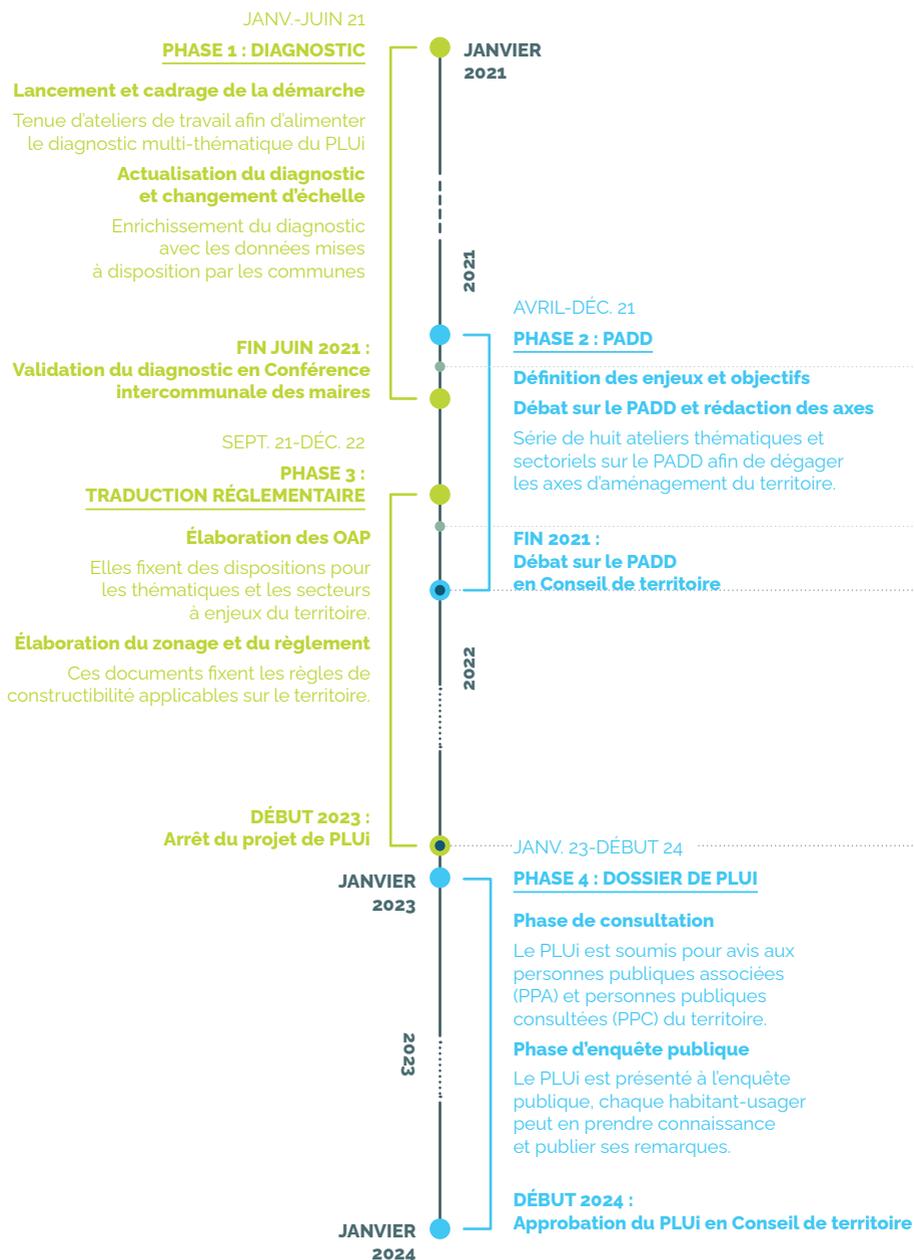


Réunions publiques



Participation en ligne sur le site internet

# Le PLUi, quelles étapes ?



# Le PLUi, comment participer ?

## CALENDRIER DE LA CONCERTATION PRÉALABLE 2021 ET 2022 :

MAI-OCT. 21

### **CYCLE N°1 :** **DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS DU PADD**

**JUILLET 2021 :** Lancement du site internet

**SEPTEMBRE 2021 :** Semaine d'événements

**OCTOBRE 2021 :** Débats  
thématiques en ligne sur le site 

DÉC. 21-FIN 22

### **CYCLE N°2 :** **OAP ET RÉGLEMENT**

**DÉCEMBRE 2021 :** Forum public, Débat PADD

**PRINTEMPS 2022 :** Événements  
Carte interactive en ligne

**FIN 2022 :** Bilan et exposition sur le PLUi



Pour favoriser la définition d'un projet de territoire partagé par tous et prenant en compte l'ensemble des enjeux du territoire, une démarche de concertation sera mise en œuvre tout au long de la procédure.

Les habitants seront tenus informés et pourront s'exprimer à travers des réunions publiques, des temps d'ateliers et d'événements, une rubrique dédiée à la participation sur le site internet dédié au PLUi et une mise à disposition de registres en mairies.

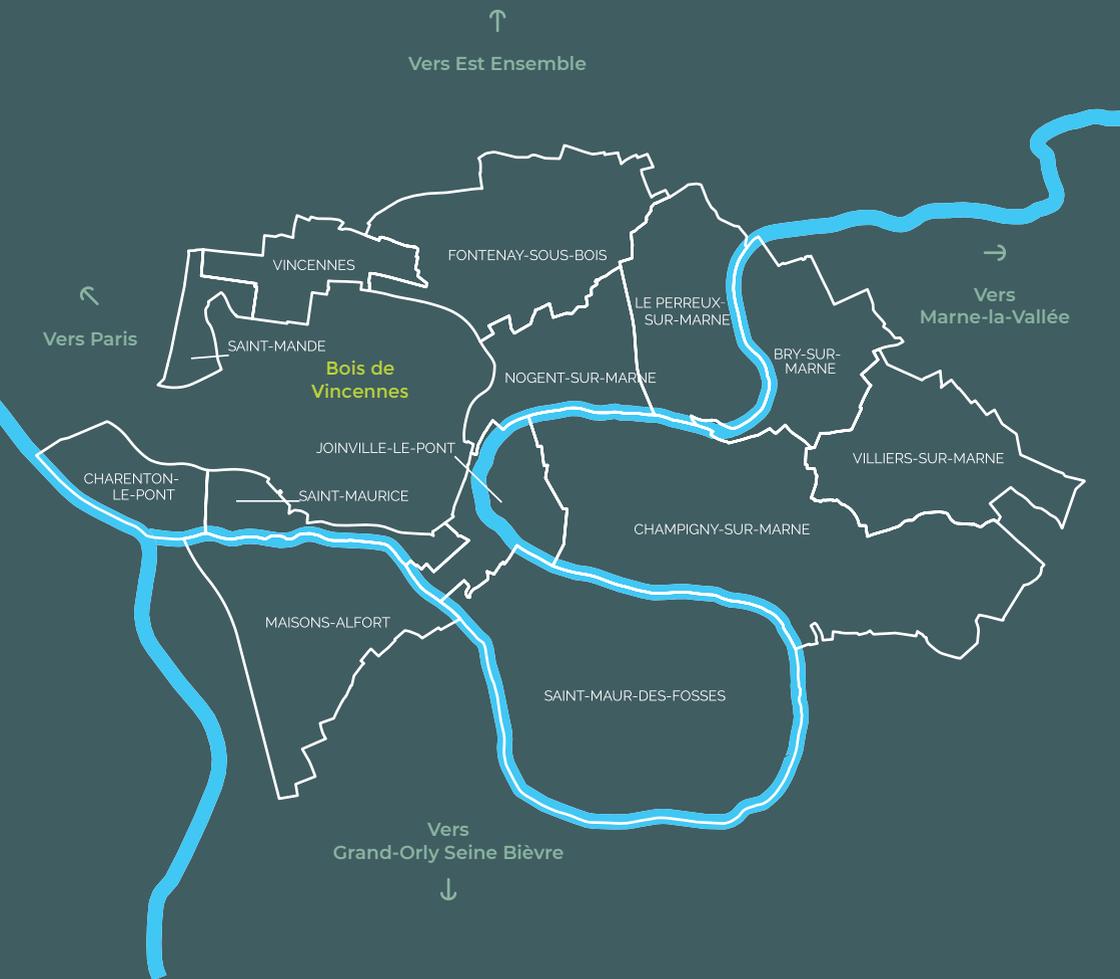
Sur l'année 2021, plusieurs événements seront organisés afin de sensibiliser les habitants et les usagers aux enjeux du PLUi, compléter notre connaissance du territoire et débattre des orientations stratégiques à adopter. L'implication des élus dans la communication ainsi que leur participation sera primordiale.

 **Consultez le site web du PLUi :**

**[www.plu-intercommunal.parisestmarnebois.fr](http://www.plu-intercommunal.parisestmarnebois.fr)**

À partir de septembre 2021 :  
un forum de débats thématiques

En 2022, une carte pour géolocaliser ses contributions



## QUI CONTACTER ?

### Paris Est Marne & Bois

1 place Uranie  
94340 Joinville-le-Pont cedex  
Direction des projets