

MODIFICATION n°1

DU PLU INTERCOMMUNAL

DE PARIS EST MARNE&BOIS

Concertation préalable

**Du 20 août au
18 septembre 2026 inclus**

Dossier d'information

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS

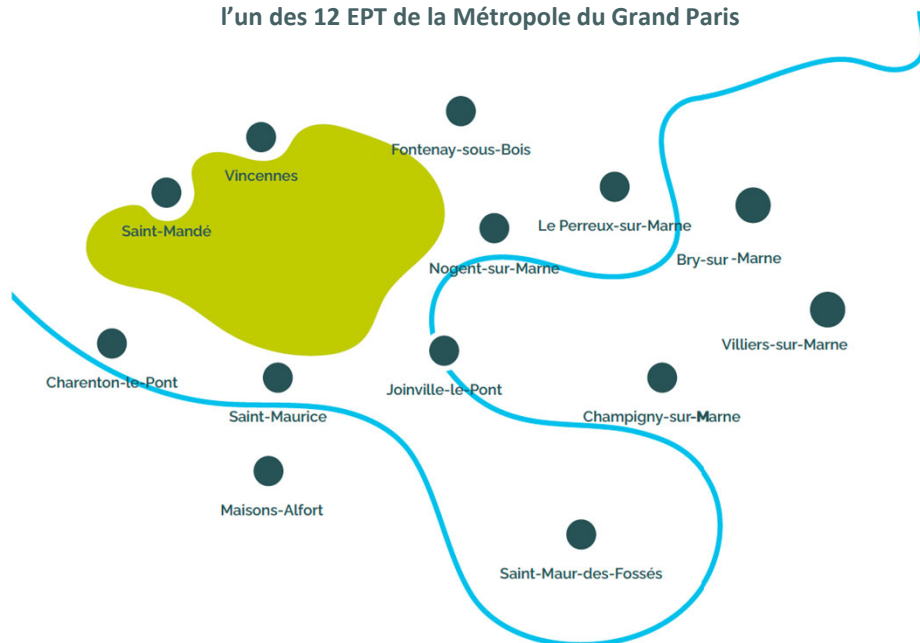


Inscrit au cœur de la Vallée de la Marne, entre les Bois de Vincennes et Saint-Martin, le territoire de Paris Est Marne&Bois se positionne comme une véritable « porte d'entrée » de la métropole grand-parisienne qui s'étend sur près de 12 kilomètres entre la capitale et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Désireux de conserver la richesse de son patrimoine, de ses paysages et de son cadre de vie, Paris Est Marne&Bois s'est doté d'un outil de planification urbaine stratégique pour garder la maîtrise de son développement et lui permettre d'intégrer au mieux les dynamiques métropolitaines : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois. 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 13 villes composant le territoire intercommunal.

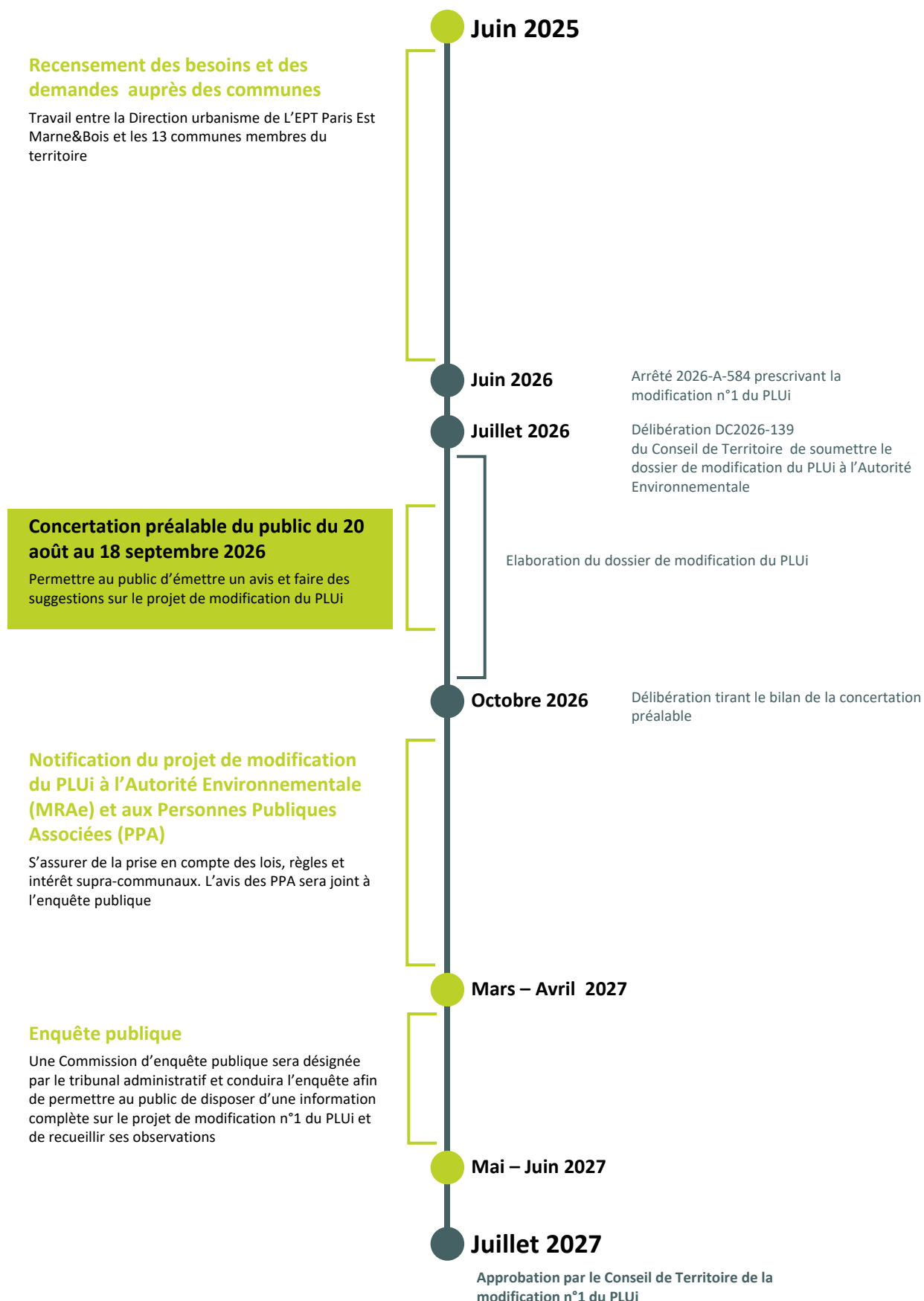
Approuvé le 12 décembre 2023, le PLUi a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en mai 2025. Aussi, afin de renforcer les protections environnementales, paysagères et architecturales, d'améliorer la clarté et la lisibilité du règlement et d'adapter le PLUi aux secteurs d'aménagement, un arrêté prescrivant la modification n°1 du document a été pris en juin 2026 par l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois. Cet arrêté a été pris en application des dispositions de la loi de simplification de l'urbanisme (dite « Loi Huwart »).

Les 13 communes de l'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne&Bois ,
l'un des 12 EPT de la Métropole du Grand Paris



La modification n°1 du PLUI

Calendrier prévisionnel et acteurs de la modification



La concertation préalable

La concertation préalable porte sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois.

L'objet de cette modification du PLUi est de prendre en compte l'avancement des projets sur le territoire de Paris Est Marne&Bois, d'améliorer ou corriger la rédaction de certaines règles du PLUi et d'actualiser les annexes au règlement du PLUi.

Les évolutions envisagées portent sur 12 des 13 communes membres de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois.

La concertation préalable est organisée au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Elle est obligatoire dans le cas d'une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumise à évaluation environnementale.

La concertation préalable est une disposition qui intervient en amont de la finalisation du projet de modification du PLUi.

Elle a pour objectifs de :

- Fournir au public des informations sur le projet de modification du PLUi et sur les grandes lignes de son contenu.
- Offrir au public la possibilité d'exprimer ses observations et ses propositions sur le projet de modification du PLUi.
- Permettre d'enrichir le projet de modification du PLUi, en fonction des observations qui pourront être formulées par le public.

Le projet de modification n°1 du PLUi est présenté par le biais du présent dossier d'information qui reprend les grandes lignes du contenu des évolutions du PLUi.

A l'issue de la concertation préalable, un bilan de la concertation sera établi et approuvé par le Conseil de Territoire. Il sera joint au dossier d'enquête publique.

Les modalités de concertation préalable

Avis d'information préalable



Site internet du Territoire Paris Est Marne&Bois



Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois



Affichage sur les panneaux des 13 communes de Paris Est Marne&Bois

Moyens de participation



Dossier d'information papier accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations du public et mis à disposition du public à la direction urbanisme de Paris Est Marne&Bois : 3 place Uranie à Joinville-le-Pont du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h



Dossier d'information consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois : <https://www.parisestmarnebois.fr/fr/evolution-du-plui>



Contributions et observations à l'adresse : concertation.plui@pemb.fr

Les ambitions et objectifs de la modification n°1 du PLUi

La démarche de concertation vise à favoriser la définition d'un projet partagé par tous et prenant en compte l'ensemble des enjeux du territoire. Les habitants sont invités à s'exprimer sur les évolutions envisagées qui peuvent être regroupées en trois grands thèmes :

Renforcer les protections, environnementales, paysagères et architecturales

Le projet de modification n°1 du PLUi est l'occasion pour les communes de renforcer la protection et la valorisation du patrimoine végétal et bâti, notamment :

- L'actualisation et la mise à jour de la liste des arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- L'identification de nouveaux espaces paysagers à protéger, jardins et cœurs d'îlots protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- La délimitation d'espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Le recensement de nouveaux bâtiments et éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- L'ajustement de limites de zones au plan de zonage pour préserver les tissus pavillonnaires.
- La création et/ou modification de périmètres délimités des abords (PDA) en substitution des périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques. *Cette procédure est conduite concomitamment à la modification n°1 du PLUi.*

Améliorer la clarté et la lisibilité du règlement

La modification est l'occasion de préciser l'écriture réglementaire du PLUi afin de lever des ambiguïtés de compréhension de la règle écrite, par exemple :

- Des compléments et des précisions seront apportés au lexique et aux définitions du règlement écrit.
- La suppression d'erreurs matérielles et de coquilles dans le règlement écrit.
- Des adaptations de règles afin d'apporter de la lisibilité au règlement écrit, une meilleure compréhension par ses lecteurs et ainsi éviter des interprétations.

Adapter le PLUi aux secteurs de projets

Le projet de modification n°1 du PLUi porte sur l'adaptation de certaines dispositions réglementaires pour accompagner la mise en œuvre de nouveaux projets d'aménagement et de constructions, en particulier :

- L'adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles à la suite de l'avancée des réflexions sur les secteurs de projet.
- La création de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.
- La mise à jour et la création de secteur de plan de masse afin d'encadrer de manière précise et contextualisée les règles d'implantation et de hauteur de la construction, les voies de desserte...
- L'actualisation de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).
- L'évolution du plan de zonage avec l'ajustement de la délimitation de zones : mise en cohérence du zonage avec le tissu urbain, prise en compte des contextes environnants et des projets, volonté de développer un secteur urbain.
- La mise à jour des emplacements réservés : suppression, création, actualisation d'emplacements existants.
- L'adaptation à la réalité de terrain des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- L'adaptation des prescriptions graphiques : implantation des constructions, hauteur de construction.
- L'évolution des annexes au règlement (actualisation des secteurs de plans de masse, liste des emplacements réservés et des grilles patrimoniales).

Les acteurs de la modification n°1 du PLUi

L'EPT Paris Est Marne&Bois

Compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, mène la procédure de modification n°1 du PLUi. Il organise notamment la concertation, en collaboration avec les 13 communes membres de l'EPT.

Les 13 communes

Elles constituent le territoire sur lequel s'applique le PLUi. Elles sont les autorités en charge d'instruire les autorisations d'urbanisme. Le projet de modification n°1 du PLUi est conduit en étroite collaboration avec les communes.

Les citoyens

Au centre du dispositif de concertation préalable, sont informés sur le projet de modification n°1 du PLUi et peuvent émettre leurs avis et suggestions via les outils contributifs mis en place. Ils sont également associés lors de l'enquête publique.

L'Autorité environnementale (MRAe)

Elle sera saisie par l'EPT Paris Est Marne&Bois, autorité administrative, qui mène la procédure de modification n°1 du PLUi afin d'émettre un avis sur l'évaluation environnementale qui aura été réalisée.

Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Conseil Régional, Conseil Départemental, Préfecture, Ile-de-France Mobilités, Chambres consulaires... assurent la prise en compte des lois, règlement et intérêts supra-communaux. Le dossier de modification n°1 du PLUi sera notifié à l'ensemble des PPA qui pourront émettre un avis qui sera joint au dossier d'enquête publique.

La Commission d'enquête publique

Désignée par le tribunal administratif, conduira l'enquête publique afin de permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet de modification n°1 du PLUi. Un dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public.

A la fin de l'enquête publique, d'une durée minimum de 30 jours, la commission rédigera un rapport et des conclusions.

Elle émettra un avis sur le projet de modification n°1 du PLUi. Le dossier de modification du PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte de l'enquête publique, sera ensuite approuvé par le Conseil de Territoire.

L'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi

Conformément aux Codes de l'environnement et de l'urbanisme, la procédure de modification du PLUi fait l'objet d'un examen afin d'évaluer la nécessité d'une évaluation environnementale.

Bien que dispensé de cette formalité — notamment depuis la récente loi HUART de simplification du droit de l'urbanisme de fin 2025 —, l'EPT Paris Est Marne&Bois a choisi de soumettre d'office la modification n°1 à une évaluation environnementale, réaffirmant ainsi son engagement en faveur de l'environnement et de la qualité de vie sur son territoire.

Plusieurs évolutions proposées par les communes — en particulier l'adaptation du PLUi aux secteurs de projet — soulèvent des enjeux locaux importants. Aussi, l'EPT Paris Est Marne&Bois a souhaité approfondir son analyse.

Cette démarche permettra de :

- Limiter les impacts sur l'environnement, le climat et la santé humaine en intégrant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.
- Répondre concrètement aux enjeux locaux, notamment la qualité de l'air, les nuisances sonores et la lutte contre les îlots de chaleur urbains.
- Mieux justifier les modifications apportées.

Le rapport d'évaluation environnementale sera mis à disposition du public au moment de l'enquête publique. Il comporte notamment :

- **Un état initial de l'ensemble des thématiques de l'environnement**, à l'échelle du territoire de l'EPT, avec des zooms sur les secteurs concernés par la modification du PLUi.
- **Une analyse de l'articulation avec les documents de planification territoriale**, en particulier le SDRIF-E adopté en 2025.
- **Une analyse des impacts environnementaux pressentis**, avec des mesures pour éviter (E), réduire (R), et compenser (C) ces impacts.
- **Une justification des choix opérés** pour cette modification n°1 du PLUi.

Ce rapport d'évaluation environnementale sera aussi disponible sous la forme d'un Résumé Non Technique (RNT).



Concertation préalable, un premier temps de contribution du public

**Du jeudi 20 août au vendredi 18 septembre 2026 inclus,
il vous est possible de contribuer**

Afin de garantir la meilleure analyse et une bonne prise en compte par rapport aux contributions, plusieurs précautions vous sont rappelées :



UNE IDÉE, UNE CONTRIBUTION ! Nous vous demandons de rédiger plusieurs contributions thématiques, plutôt qu'une contribution globale.



BIEN RÉDIGE, BIEN ANALYSE ! Pour faciliter l'analyse nous vous proposons de caractériser vos contributions : commune concernée, rue, référence cadastrale, thématique...



PLUS C'EST PRÉCIS, MIEUX C'EST ! Plus vous serez précis, mieux nous pourrions analyser votre contribution.

Prise en compte des contributions

Les contributions seront synthétisées dans une analyse finale de la concertation. Elle identifiera les propositions retenues et les évolutions apportées au projet de modification n°1 du PLUi.

Ce bilan de concertation préalable sera présenté aux élus du Conseil de Territoire et sera joint au dossier d'enquête publique.

Enquête publique

**Dans le cadre de la
modification n°1 du PLUi, une
enquête publique sera
organisée au printemps 2027.**

**Nous vous tiendrons
informé de sa tenue.**