



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–

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 6 JUILLET 2026
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO

DC 2026-140

OBJET : Création d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement dans le secteur Villa Antony à Saint-Maurice

Membres en exercice	90
Présents titulaires	71
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	15
Absents	4

Votants	86
Abstention	0
Suffrages exprimés	86
Pour	86
Contre	0

Présents :

Sabrina ABCHICHE, Sophie AMAR, Tiphaine ARMAND, Asma ASHRAF, Camille BARBIER, Thierry BARNOYER, Selda BELLOIN, Jacques-Alain BENISTI, Sylvain BERRIOS, Marie-Laurence BEYO, Bruno BORDIER, Fabienne BOUE LELU, Adrien CAILLEREZ, Olivier CAPITANIO, Fabrice CAPRANI, Agnès CARPENTIER, Chantal CAZALS, Carole COMBAL, Florence CROCHETON BOYER, Loïc DAMIANI, Jean-Paul DAVID, Thomas DE ALMEIDA, Hélène DECOTIGNIE, Pierre-Michel DELECROIX, Thibaut DENTIN, Sylvain DROUVILLE, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Delphine FENASSE, Nathalie FRANCKHAUSER, Hervé GICQUEL, Mylène GUIFFARD, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Catherine HARDY, Delphine HERBERT, Florian JAMES, Laurent JEANNE, Yacine KHEDIM, Nassim LACHELACHE, Anne-France LAVIROTTE, Nadia LECUYER, Julien LEGER, Hélène LERAITRE, Philippe LHOSTE, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Bénédicte MARETHEU, Romain MARIA, Frédéric MASSOT, Béatrice MAZZOCCHI, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Thomas OLIVE, Cécile PANASSAC, Frank PATTI, Bertrand PITAVY, Carole PRADES, Germain ROESCH, Hélène ROUSSELIN, Christel ROYER, Didier SCHREIBER, Odile SEGURET, Igor SEMO, Olivier SESTER, Thibault SIMEONI, Dominique SOULIS, Céline THEOPHILE, Aurore THIROUX, Régis TOURNE, Marianne VERON, Julien WEIL, Olivier ZANINETTI.

Représentés :

Caroline ADOMO représentée par Julien LEGER, Charles ASLANGUL représenté par Olivier ZANINETTI, Quentin BERNIER-GRAVAT représenté par Fabienne BOUE LELU, Christian CAMBON représenté par Igor SEMO, Gilles CARREZ représenté par Hélène ROUSSELIN, Carole DRAI représentée par Nadia LECUYER, Benoît GAILHAC représenté par Hervé GICQUEL, Laurent LAFON représenté par Julien WEIL, Charlotte LIBERT représentée par Régis TOURNE, Alain MESNAGER représenté par Aurore THIROUX, Pierre PELLÉ représenté par Bénédicte MARETHEU, Karine PEREZ représentée par Thierry BARNOYER, Jean-Philippe POLITZER représenté par Bertrand PITAVY, Francis SELLAM représenté par Romain MARIA, Jérôme TAGNON représenté par Hélène DECOTIGNIE.

Absents :

Jean-Philippe GAUTRAIS, Céline MARTIN, Déborah MUNZER, Henrique RIBEIRO.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20260708-DC2026-140-DE
Date de télétransmission : 08/07/2026
Date de réception préfecture : 08/07/2026

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 6 JUILLET 2026

OBJET : Création d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement dans le secteur Villa Antony à Saint-Maurice

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5211-5, L.5219-1 et L.5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.424-1 et R.424-24 ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Paris Est Marne & Bois, approuvé par délibération n°DC2023-146 le 12 décembre 2023, modifié par délibération n°DC2025-37 le 6 mai 2025, mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 4 août 2025 et par délibération n°DC2025-150 du 14 octobre 2025, mis à jour par arrêtés du Président n°2024-A-32 le 27 février 2024 et n°2025-A-22 le 05 février 2025 ;

VU les études urbaines, architecturales et paysagères réalisées sur le secteur concerné par la présente délibération ;

VU le plan annexé à la présente délibération délimitant le périmètre de prise en considération ;

VU toutes les autres pièces du dossier.

CONSIDÉRANT que la commune de Saint-Maurice dispose, à son extrémité Est, d'un secteur classé en zone UAc au sein du PLUi Paris Est Marne & Bois ;

CONSIDÉRANT que cette zone s'inscrit dans un environnement urbain qualitatif situé entre la Marne et le canal de Saint-Maur, composé d'équipements publics, d'espaces paysagers et d'un tissu résidentiel structuré ;

CONSIDÉRANT qu'au sein de cette zone, une partie du tissu urbain se distingue par la présence d'usages hétérogènes, principalement artisanaux et tertiaires, sans cohérence d'ensemble ;

CONSIDÉRANT qu'une étude a été réalisée aux fins de procéder à un diagnostic du secteur et d'identifier ses enjeux et faiblesses ;

CONSIDÉRANT que l'analyse urbaine met en évidence des problématiques localisées, caractérisées notamment par une absence d'unité architecturale et fonctionnelle, des conflits d'usages liés aux circulations et aux activités, une accessibilité limitée et un enclavement de certaines emprises, ainsi qu'un déficit de lisibilité et d'articulation avec les espaces publics et équipements environnants ;

CONSIDÉRANT qu'en l'état, les conditions ne sont pas réunies pour permettre l'émergence de projets cohérents et économiquement viables à l'échelle des parcelles concernées ;

CONSIDÉRANT que plusieurs projets examinés sur le secteur ont mis en évidence les limites du cadre réglementaire actuellement applicable pour garantir une recomposition cohérente du site et que le PLUi ne permet pas, à lui seul, d'assurer la maîtrise d'une opération d'ensemble ;

CONSIDÉRANT que l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), engagé dans une démarche de portage foncier, a récemment renoncé à poursuivre une procédure de préemption en raison de l'impossibilité d'assurer un équilibre économique du projet au regard des contraintes urbaines, techniques et environnementales identifiées du site et de l'absence d'opérateurs intéressés ;

CONSIDÉRANT que cette situation met en évidence la nécessité d'appréhender le site dans une logique d'ensemble coordonnée, et non à l'échelle d'une seule unité foncière ;

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20260708-DC2026-140-DE
Date de télétransmission : 08/07/2026
Date de réception préfecture : 08/07/2026

CONSIDÉRANT que le périmètre précisément délimité en annexe correspond aux unités foncières sur lesquelles se concentrent les principales difficultés identifiées ;

CONSIDÉRANT que ce secteur est en outre soumis à différents enjeux, liés notamment à l'insuffisance des capacités de stationnement, aux difficultés en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, ainsi qu'à une exposition au risque d'inondation au regard des prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ;

CONSIDÉRANT qu'il apparaît dès lors nécessaire de réaliser un projet destiné à assurer la cohérence de ce secteur ;

CONSIDÉRANT que ce projet devra permettre de remédier à l'organisation actuelle, caractérisée par une juxtaposition d'occupations et de fonctions insuffisamment articulées, en recherchant une mise en cohérence des usages existants et futurs ainsi qu'une amélioration de leur insertion dans le tissu urbain environnant ;

CONSIDÉRANT qu'il est envisagé de conduire sur ce secteur une opération d'aménagement d'ensemble visant à restructurer les emprises concernées, améliorer leur desserte, réorganiser les circulations et le stationnement, traiter les problèmes hydrauliques et favoriser une recomposition urbaine cohérente ;

CONSIDÉRANT que cette démarche devra également prendre en compte les contraintes techniques et environnementales identifiées, tout en permettant d'envisager une évolution qualitative et progressive du secteur ;

CONSIDÉRANT que les outils réglementaires actuellement en vigueur ne permettent pas de répondre de manière satisfaisante à ces objectifs ;

CONSIDÉRANT qu'il apparaît dès lors indispensable de préserver les capacités d'intervention dans ce secteur et d'éviter que des initiatives ponctuelles ne compromettent la mise en œuvre d'une opération future ;

CONSIDÉRANT qu'il convient en particulier d'éviter que des mutations successives et des projets isolés n'accentuent les déséquilibres constatés et ne rendent plus difficile la recomposition globale du site ;

CONSIDÉRANT qu'il est ainsi proposé d'instaurer un périmètre de prise en considération, conformément à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, portant sur les parcelles cadastrées section O numéros 22, 23, 33, 37, 39, 40, 42, 44, 45, 49 et 61, tel que défini sur le plan annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que ce dispositif permettra de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de compromettre le projet envisagé ou d'en accroître le coût, tout en garantissant la cohérence et la faisabilité du projet d'aménagement ;

CONSIDÉRANT que ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLUi Paris Est Marne & Bois ;

CONSIDÉRANT que ce périmètre cessera de produire ses effets à l'issue de l'exécution du projet d'aménagement pris en considération, ou, à défaut, à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son institution ;

VU l'avis de la Commission urbanisme, aménagement, cohésion sociale en date du 29 juin 2026.

DELIBERE,

ARTICLE 1 :

DECIDE de créer un périmètre de prise en considération sur le secteur Villa Antony à Saint-Maurice défini en annexe, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 :

PRECISE que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et affichée à la mairie de Saint-Maurice ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Territorial pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20260708-DC2026-140-DE
Date de télétransmission : 08/07/2026
Date de réception préfecture : 08/07/2026

ARTICLE 3 :

En application de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux formé auprès du Président de l'EPT Paris Est Marne & Bois dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage ou notification à l'adresse suivante : 14 rue Louis Talamoni, 94500 Champigny-sur-Marne

En application de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Melun - sis 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 Melun - dans un délai de deux mois à compter de la dernière des mesures de publicité susvisées, ou dans un délai de deux mois à compter de la réponse du Président de l'EPT Paris Est Marne & Bois si un recours gracieux a été introduit (l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet). Ce recours contentieux peut être formulé par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » (accessible à partir du site www.telerecours.fr).



Le Président,

Olivier Capitano
Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le
est exécutoire à la date du
en application des articles L5211-1 et L.2131-1
du C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le

03 JUL. 2026