



Conseil Municipal du 30 septembre 2026
Extrait du registre des délibérations
Délibération n° D/2026/65

Nombre de Conseillers

en exercice : 27

présents : 24

votants : 27

L'an deux mille vingt-six, le trente septembre à 20 heures 30,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué le vingt-quatre septembre, s'est réuni à la Mairie
en séance publique sous la présidence de Monsieur Philippe AUDEBERT, Maire.

Étaient présents :

Philippe AUDEBERT, Carole BERGER-JACOB, André BOURDON, Catherine GUALIM,
Philippe BUIRON, Patricia LESAGE, Steve IDJAKIREN, Roxane AVELOT, Grégory BENOIT,
Bernadette VOOGSGERD, Bernard BOUTIN, Chimina NEGLOKPE, Christian TETARD,
Jean DECROIX, Laure FENOT-TETARD, Valérie THEVOT, Judith FOHRER, Nicolas
TURLAN, Alain HOUREZ, Philippe WEISS, Stéphane RICHARD, Mikel CIORDIA, Céline
RICHARD, Céline NEIVA-LEAL

Étaient régulièrement représentés :

Julia NOJAC par Grégory BENOIT
Olivier MOULIN par Carole BERGER-JACOB
Benoist ERAVILLE par Bernadette VOOGSGERD

Philippe BUIRON a été élu Secrétaire de Séance

OBJET : LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD) - AVENUE DES LILAS - RENOUVELLEMENT

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n°82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.210-1, et les articles L.212-1 à L.212-5,
R.212-1 à R.212-6 relatifs aux Zones d'Aménagement Différé (ZAD),

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Frette-Sur-Seine, approuvé par
délibération du Conseil Municipal n°2012/119 du 10 décembre 2012, et notamment les
Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le secteur de projet de
l'Avenue des Lilas,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°76 du 14 Décembre 2015 délimitant le champ d'application du droit de préemption urbain sur le territoire classé en zones urbaines et en zones d'urbanisation future à urbaniser par le PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023/36 du 9 juin 2023 approuvant les termes de la convention d'intervention foncière entre la commune de La Frette sur Seine, l'Etat et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le territoire de la commune de La Frette sur Seine,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de La Frette sur Seine, l'Etat et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 20 juillet 2023,

Vu l'arrêté n°2021-16237 du 16 avril 2021 du Préfet du Val d'Oise portant création d'une zone d'aménagement différé sur le secteur « Avenue des Lilas » de la Commune de la Frette-sur-Seine, au bénéfice de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France comme titulaire du droit de préemption pour une durée de 6 années,

Considérant que le secteur « Avenue des Lilas », tel que défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme, est classé pour une partie en secteur naturel (Zone N), et pour sa majeure partie en secteur A Urbaniser (Zone 2AU) désigné comme comprenant des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, et considérant que l'article 2AU2 du règlement du PLU susvisé précise que l'urbanisation de la zone et la définition des règles d'urbanisme sont subordonnées à une modification du P.L.U. Sous réserve d'avoir satisfait à ces conditions préalables d'aménagement, l'urbanisation de la zone 2 AU, peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que leurs réalisations prennent en compte les recommandations du Rapport de Présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Considérant que le Rapport de Présentation du PLU identifie le secteur Avenue des Lilas en tant que zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale de logements, comprenant une part importante de logement social. La zone 2AU couvre le secteur de l'Avenue des Lilas déjà classée en zone NAa au POS (zone à urbaniser) de 1986.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à la modification du PLU.

Considérant que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU a instauré comme principe de :

- Renforcer les pôles urbains existants en maîtrisant les limites de l'urbanisation par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur des Lilas
- Développer l'urbanisation en diversifiant l'habitat, et créer de la mixité sociale en optimisant l'aménagement des dernières réserves foncières, assurant ainsi la mixité dans les projets par des orientations d'aménagement et de programmation visant à encadrer les zones à urbaniser AU (densité, forme bâtie, part de logement social, principes d'accès, paysage...)

Considérant que les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU visent à répondre à l'ensemble des contraintes locales et supra-communales pour l'aménagement du secteur « Avenue des Lilas », grâce au parti d'aménagement et de programme suivant proposé sur ce secteur :

- Le secteur se situe au sud de la base de loisirs qui est conservée.

- Une réserve est prévue pour une voie d'accès aux berges de Seine et un accès au centre technique municipal, entre la base de loisirs et le secteur résidentiel.
- Une voie de circulation douce relie les quais de Seine à l'avenue des Lilas au centre et à l'extrémité de l'îlot à bâtir et maintien des vues vers les quais.
- Le coteau boisé et les quais de Seine sont préservés.
- Des marges de recul sont ménagées vis à vis de :
 - o L'avenue des Lilas pour intégrer des espaces de stationnements et limiter l'impact du bâti sur la voie pour répondre à des motifs d'intégration urbaine et de sécurité,
 - o La Seine pour constituer des zones d'expansion des crues et assurer l'intégration paysagère du projet.
- Des logements sous forme d'une opération mixte (sociale et accession à la propriété) répartis dans des plots séquencés pour conserver des vues traversantes vers la Seine depuis l'Avenue des Lilas,
- Type de logement : mixité de taille de logements incluant des logements petits et moyens pour combler le déficit dans la commune, et hauteur limitée à R+2 et R+3 ponctuellement.
- Une base nautique et des circulations douces : entre les berges et le plateau (lien avec la coulée verte et la butte de Corneilles-en-Parisis),
- Le développement d'une liaison bus entre Herblay et Sartrouville assurant la desserte de la zone

Considérant que la convention d'intervention foncière conclue le 20 juillet 2023 entre la commune de La Frette sur Seine, l'Etat et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France identifie un périmètre d'intervention foncière dit « Les Lilas » permettant de saisir les opportunités d'acquisition,

Considérant que la commune entend constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation de l'opération d'ensemble visée par le PLU et ses orientations d'aménagement et de programmation du Secteur Avenue des Lilas et qu'à ce titre elle souhaite créer une zone d'aménagement différé permettant à l'EPIF, qui sera titulaire du droit de préemption instauré par la création de cette ZAD, de maîtriser le foncier sur ce secteur tout en y évitant la spéculation foncière,

Considérant que le périmètre proposé pour cette ZAD, correspondant au périmètre de l'OAP, composé de 13 parcelles, couvre une superficie de 28 670 m² environ et s'étend sur 2 zonages du PLU : zone 2AU constituée de 9 parcelles soit environ 20 500 m² et zone N constituée de 10 parcelles soit environ 8 170 m²,

Considérant le fait que le DPU ne peut s'appliquer qu'en zone U et AU du PLU,

Considérant le fait que la ZAD permet de préempter également en zones N du PLU,

Considérant le risque de spéculation foncière particulièrement prégnant sur cette zone de projet où une mutation d'envergure doit être opérée,

Considérant que la maîtrise foncière du périmètre du projet n'est à ce jour pas acquise par la Commune de la Frette-sur-Seine ou par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,
Considérant qu'au titre de l'article L.212-2 du code de l'urbanisme, le renouvellement de la période de six ans pour l'exercice du droit de préemption se fait selon les modalités prévues pour la création du périmètre de la zone.

Après en avoir délibéré, **à la majorité**, (22 voix pour et 5 voix contre : M. CIORDIA, C. RICHARD, P. WEISS, S. RICHARD, C. NEIVA-LEAL)

SOLLICITE, auprès du Préfet du Val d'Oise, le renouvellement pour une durée de 6 ans de la période d'exercice du droit de préemption au titre de la zone d'aménagement différé du secteur de l'Avenue des Lilas sur la Commune de La Frette-sur-Seine, conformément au plan annexé à la présente délibération,

DEMANDE au Préfet du Val d'Oise de désigner l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer tous les actes relatifs à cette sollicitation.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont tous les membres présents signé au registre.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Philippe AUDEBERT

Le Secrétaire de Séance


Philippe BUIRON

Délibération rendue exécutoire du fait de :

- Sa transmission au contrôle de légalité le : *6/10/2026*
- Sa publication sur le site internet de la commune le : *6/10/2026*

Périmètre de la ZAD du secteur Avenue des Lilas – Commune de la Frette-sur-Seine.

