

CONSEIL MUNICIPAL

2026-013

Séance du 18 février 2026

DÉLIBÉRATION

Objet : Approbation de la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

L'an deux mil vingt-six, le 18 février à vingt heures trente précises, les membres du Conseil municipal, légalement et individuellement convoqués le 12 février 2026, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Patrick HADDAD, Maire.

Etaient présents : Annick L'OLLIVIER-LANGLADE, Manuel ALVAREZ, Maïmouna CAMARA, Antoni YALAP, Shaïstah RAJA, Christian SIMAKALA, Isabel PLO, Elie KRIEF, Chantal AHOUNOU, Jean Jacques KRYSS, Saïd RAHMANI, Cynthia MOUYOMBO, Stéphane YABAS, Laura MENACEUR, Sylvain LASSONDE, (Adjoints au Maire), Lazare BENACCOUN, Charles SOUFIR, Christian SERANOT, Djamila HAMIANI, Navaz MOUHAMADALY, Isabelle TANDLICH, Serge SAMAMA, John BORGES, Frantz MORICE, Patricia HUCHER, Ali ABCHICHE, François-Xavier VALENTIN, Odile STANCIU (Conseillers municipaux).

Représentés par pouvoir :

Charlotte RABIH	pouvoir à	Elie KRIEF
Sébastien Koua ANO	pouvoir à	Frantz MORICE
Sylvie LAPOSTA	pouvoir à	Jean-Jacques KRYSS
Eric CHECCO	pouvoir à	Manuel ALVAREZ
Déborah ISRAEL	pouvoir à	Charles SOUFIR
Saadia CONTESENNE	pouvoir à	Djamila HAMIANI

Absents : Marie-Annick DUPRE, Jocelyne MAYOL, Anissat DJOUNAID, Youri MAZOU-SACKO, Anissa MAHAMAT, René TAIEB, Samira AIDOU, Jocelyn ASSOR, Nadine LANGLET, Patrick TOULMET

Secrétaire de séance :

Serge SAMAMA

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 à L 153-40 ; R 151-45 à L 153-48, L 153-20 et L 153-21,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 19 décembre 2019 par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France,

Vu le SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025,

Vu la délibération n° 2020-013 du 4 mars 2020 ayant approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme, et celles du 10 mars 2021, 15 mars 2022, 29 février 2024 l'ayant rectifié et modifié,

Vu la délibération n° 2024-013 du 29 février 2024 ayant approuvé l'ouverture à l'urbanisation des zones AU du quartier du « Haut du Roy »,

Vu la délibération n° 2025-122 du 29 septembre 2025 ayant fixé les modalités de concertation relatives au projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté n° 2025- 870 du 23 octobre 2025 ayant prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la notification en date du 23 octobre 2025 du projet de modification simplifiée n° 3 du Plan local d'urbanisme,

Vu les avis des personnes publiques associées, et notamment l'avis du de la CLE du SAGE « Croult-Enghien-Vieille Mer », du 11 décembre 2025,

Vu l'avis le MRAE du 30 octobre 2024,

Vu la délibération n° 2025-164 du 27 novembre 2025 ayant dressé le bilan de la concertation et défini les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification

Vu le bilan de la mise à disposition du public établi par Monsieur le Maire,

Considérant que ce projet de modification répond aux objectifs suivants :

- Modifier le plan de zonage du quartier du Haut du Roy créant une zone UA à la place de zones UG et AU.

Que cette évolution rendra possible l'urbanisation du site, principalement propriété d'ICADE, pour développer à cet endroit un nouveau quartier composé d'environ 241 logements, de commerces, d'équipements collectifs destinés à l'accueil de personnes en situation de handicap, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation du « Haut du Roy » intégrée au Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que cette modification prévoit également la création d'un emplacement réservé de 3 752 m² au profit de la commune pour conserver un parking existant mais inutilisé d'environ 150 places, allée Max Jacob, ainsi qu'une précision apportée dans le règlement en ce qui concerne l'urbanisation en bordure du « Petit Rosne »,

Considérant que le projet de dossier modifié a été reçu par les personnes publiques associées le 23 octobre 2025,

Considérant que le projet étant soumis à évaluation environnementale, a été présenté à la population dans le cadre d'une concertation organisée par délibération du 29 septembre 2025,

Considérant que le projet de modification annexé à la présente délibération n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ses possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ni, enfin, d'appliquer l'article L 131-9 du Code de l'urbanisme,

Considérant en conséquence qu'il peut être soumis à la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme,

Considérant les conclusions de l'évaluation environnementale qui stipulent que les incidences cumulées résiduelles sur l'environnement de la modification du PLU de Sarcelles sont nulles et qu'aucune mesure compensatoire n'est nécessaire,

Considérant cependant les recommandations de cette évaluation et l'avis de la Commission Locale de l'EAU du SAGE qui demande que soit porté à 30 % le taux d'espace à conserver en pleine terre dans le secteur du « Haut du Roy » et qu'il convient d'annexer la carte des « zones humides » au PLU,

Sur le rapport présenté par Laura MENACEUR, Adjointe au Maire, chargée de l'urbanisme réglementaire, du patrimoine foncier, du NPNRU, des commissions de sécurité et des relations avec les habitants, suivi et développement du quartier les Chardonnerettes / Chauffour / Village / Sous-préfecture / Mozart et Malesherbes,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

Article 1 : Le projet de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme, est approuvé conformément au dossier, tel que présenté et consultable sur le lien : <https://www.registre-numerique.fr/modif3-plu-sarcelles>, en précisant que sera modifié dans le secteur du « Haut du Roy » le taux d'espace en pleine terre pour le porter à 30 % (article UA 12.2) et que la carte des zones humides sera annexée au PLU.

Article 2 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R 153-21 du Code de l'urbanisme.
Elle sera en conséquence affichée pendant un mois en Mairie.
Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans « Le Parisien » - édition du Val d'Oise.
Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs et publié sur le Géoportail de l'Urbanisme.
Il y sera précisé les lieux où le dossier peut être consulté.

Article 3 : Le Plan local d'urbanisme sera mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme, 3 boulevard Albert Camus.

Article 4 : La présente délibération et le dossier dématérialisé qui lui est annexé seront transmis au contrôle de légalité.

Article 5 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Article 6 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération,

Fait et délibéré en séance le 18 février 2026.

Le Maire,
Patrick HADDAD



Le secrétaire de séance,

Le Maire de Sarcelles,
Certifie le caractère exécutoire du présent acte
Qui a été transmis au contrôle de légalité le 20.02.26
Et notifié ou publié par extrait le 19.02.26
Pour le Maire et par délégation