



Communauté de Communes  
de l'Arpajonnais

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2009



**DÉLIBÉRATION n° CC. 89/2009**

**OBJET : Zone d'Aménagement Concerté de la Croix de l'Orme à Bruyères-le-Châtel – Création.**

Nombre de  
conseillers en  
exercice: 50

Présents et  
représentés : 49  
Absent 1 :

Date de la  
convocation  
Le 16/10/2009

(Article L 2121-12  
du Code Général des  
Collectivités  
Territoriales)

L'an deux mille neuf, le 22 octobre, à vingt heures trente, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais dûment convoqué, s'est réuni Salle René Cassin, Rue René Cassin à Lardy, sous la Présidence de Monsieur Pascal FOURNIER, Président.

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

M. Pascal FOURNIER, M. Christian BERAUD, Mme Martine BRAQUET,  
M. Daniel COUV RAT, Mme Marie-Christine BLONDIAUX, M. Philippe LE FOL,  
M. Paul BERNAUDEAU, M. Jean-Marcel MEYSSONNIER,  
Mme Christiane VAN HERPEN, M. Philippe FOURES, M. Bernard SPROTTI,  
M. Gérard PASTOR, M. Jean-Fabrice GUSTHIOT, Mme Sophie GOMOT,  
M. Thierry ROUYER, Mme Sophie HUBERT-TIPHANGNE, M. Jean DORET,  
M. Alain SARNEL, M. Raymond BOUSSARDON, M. Guy GOUPIL,  
M. Edouard MATT, Mme Chantal RIGAUD, M. Jean-Claude SEITZ,  
M. Gilles LELU, M. Christian BROUSSET, Mme Claude ROCH,  
M. Michel LAVOLLAY, M. Thierry BESTARD, M. Hervé SPER,  
M. Georges JOUBERT, M. Daniel AUBRY, M. Nicolas MURAIL,  
M. Marcel LEPINAY, M. Bernard FILLEUL, M. Jean-Luc LANGLAIS,  
M. Claude CHANCEL, M. Pierre DODOZ, Mme Maryse JULIEN,  
M. Olivier GARIN, M. Patrick BONNEMYE, Mme Monique GOGUELAT,  
Mme Fabienne GOURSEROL-RABE, M. Robert PAUCHET,  
M. Cyrille-Robert BROUX, Mme Eliane GAYET-WIENER,  
M. Thierry PRUD'HOMME, M. Alexandre TOUZET, M. Gilbert SAURAT.

**ÉTAIT ABSENTE ET REPRÉSENTÉE :**

Mme Solange ENIZAN par M. Daniel COUV RAT

**ÉTAIT ABSENTE ET EXCUSÉE :**

Mme Alice ROBERT

M. Alexandre TOUZET est nommé Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception en préfecture
091-249100538-20091022-CC892009-DE
Date de signature : -
Date de réception : 27/10/2009

8 bis, rue Henri Barbusse • 91290 ARPAJON

Tél : 01 69 26 18 60 • Fax : 01 69 26 18 70 • Courriel : contact@cc-arpajonnais.fr • Site : www.cc-arpajonnais.fr

## **DÉLIBÉRATION n° CC. 89/2009**

### **OBJET : Zone d'Aménagement Concerté de la Croix de l'Orme à Bruyères-le-Châtel – Création.**

Il est rappelé au Conseil Communautaire que, par délibération n° CC. 65/2008 en date du 26 juin 2008, un périmètre d'étude a été défini sur le site dit « La Croix de l'Orme » sur le territoire de la commune de Bruyères-le-Châtel en vue de la réalisation d'un quartier résidentiel, comprenant des logements diversifiés et des équipements publics.

Afin d'anticiper au mieux cette urbanisation, la CCA a engagé une réflexion préalable en menant des études pré-opérationnelles depuis 2006.

L'objectif de ces études a été :

- de définir un projet d'aménagement notamment en terme d'intégration dans le site, de typologie de logements et de besoins en équipements publics,
- d'en évaluer les impacts,
- de décider la procédure opérationnelle.

Il est rappelé que les objectifs d'urbanisation pour le secteur de la Croix de l'Orme à Bruyères-le-Châtel sont :

- Assurer une augmentation de l'offre de logements en respectant les principes de mixité et de diversité du parc de logements, avec un phasage dans le temps,
- Mettre en œuvre un projet paysager cohérent avec l'aménagement de nouveaux espaces verts et/ou publics en lien avec les aménagements de voiries,
- De renforcer son offre d'équipements et de services à la population de manière qualitative et quantitative,
- De développer son parc de logements dans le respect des équilibres démographiques et des objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

Il a rappelé par délibération n° CC. 42/2009, du 28 mai 2009, les modalités de la concertation, préalable à la création de cette zone, définie par l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme :

- La parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux
- La mise en place d'une exposition de panneaux en mairie de Bruyères-le-Châtel,
- L'affichage, en Mairie de Bruyères-le-Châtel et au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, de la délibération du Conseil Communautaire engageant la concertation préalable,
- Une présentation du site, du projet et de ses objectifs, au fur et à mesure de leur élaboration, sera mise à disposition du public en Mairie de Bruyères-le-Châtel et au siège de la Communauté de Commune de l'Arpajonnais,
- Mise à disposition du public, aux heures d'ouverture de la Mairie de Bruyères-le-Châtel et du siège de la Communauté de Commune de l'Arpajonnais, d'un registre,
- L'organisation de 2 réunions publiques : une au début de la concertation et une autre après les résultats de l'étude d'impact,
- Une publication régulière dans le bulletin municipal de Bruyères-le-Châtel,
- 2 publications de 4 pages distribuées aux habitants de Bruyères-le-Châtel et disponible sur le site Internet de la commune et de la communauté de communes.

Cette concertation a fait l'objet de différentes remarques reprises dans le bilan de la concertation approuvé par la délibération du Conseil Communautaire n° CC 88/2009 en date du 22 octobre 2009.

Au regard de cette réflexion, il a été décidé de créer une Zone d'Aménagement Concerté.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire de se prononcer favorablement sur le dossier de création de la Z.A.C., de valider le périmètre de la Z.A.C. et le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.

Il est rappelé que le dossier de création comprend conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme:

« a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Le dossier précise également si la taxe locale d'équipement sera ou non exigible dans la zone. »

Au plan local d'urbanisme de la commune de Bruyères-le-Châtel les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC sont classés en zones, AU (à urbaniser), AULe (équipements sportifs), A (agricole) et UH (zone d'habitat). Les terrains classés en zone agricole ne sont pas destinés à être construits mais doivent permettre de gérer les eaux pluviales et d'assurer une transition paysagère entre l'opération et la plaine agricole.

Si cela est nécessaire la commune procédera à toute procédure d'urbanisme nécessaire pour permettre l'urbanisation de la zone. Elle devra répondre à l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme qui dispose que " Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut en outre préciser :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
  - b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.
- Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments. "

La réalisation et l'aménagement de la Z.A.C. seront confiés, en temps opportun, à un concessionnaire, par concession d'aménagement, conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

Le coût des aménagements publics sera mis à la charge de cet aménageur qui prendra à sa charge au minimum les équipements visés à l'article 1585 C 2° du Code général des impôts. Le périmètre de la Z.A.C. sera exclu du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement.

#### **Le Conseil Communautaire,**

VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la coopération intercommunale et ses décrets d'application,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses article L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L 300-2, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants,

VU le Code Général des Impôts,

VU le SIEP-SECAM et autres documents d'urbanisme supra-communaux (SDRIF...),

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bruyères-le-Châtel,

VU les statuts de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais,

**Considérant** que la CCA, en accord avec la commune de Bruyères-le-Châtel, souhaite faire réaliser cet aménagement dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté,

VU ses précédentes délibérations n° CC. 65/2008 en date du 26 juin 2008 et n° CC. 42/2009 en date du 28 mai 2009 définissant les objectifs de l'aménagement du site de la Croix de l'Orme à Bruyères-le-Châtel, ainsi que le périmètre d'étude et les modalités de la concertation préalable à la Création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.),

VU sa précédente délibération n° CC. 88/2009 en date du 22 octobre tirant le bilan de la concertation auprès de la population, des associations locales et autres personnes compétentes dont les représentants de la profession agricole, sur le périmètre d'étude du secteur de la Croix de l'Orme,

VU la délibération du conseil municipal de Bruyères-le-Châtel en date du 21 octobre 2009 qui, sollicité sur le dossier de création conformément à l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales, a rendu un avis favorable sur ce dossier,

VU le dossier de création établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment l'étude d'impact,

VU l'avis favorable de la commission de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme en date du 6 octobre 2009,

VU l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 14 octobre 2009,

Après en avoir délibéré,

**DECIDE** la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de la « Croix de l'Orme » sur le territoire de la commune de Bruyères-le-Châtel selon le périmètre annexé à la présente délibération et figurant au dossier de création,

**APPROUVE** le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de la « Croix de l'Orme » à Bruyères-le-Châtel joint à la présente délibération,

**VALIDE** le programme global prévisionnel des constructions de 35000 m<sup>2</sup> de SHON dont 36 % de logements sociaux, d'équipements publics de cheminements piétonniers, d'espaces publics et d'espaces verts à édifier à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C.,

**DECIDE** que la réalisation et l'aménagement de la Z.A.C. seront confiés à un concessionnaire, par concession d'aménagement, conformément aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme,

**DECIDE** que le coût des aménagements publics sera mis à la charge de l'aménageur qui prendra à sa charge au minimum les équipements visés à l'article 1585 C 2° du Code général des impôts. En conséquence, le périmètre de la Z.A.C. sera exclu du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement,

**AUTORISE** Monsieur le Président à lancer une consultation pour désigner l'aménageur afin de faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme,

**AUTORISE** Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

**INDIQUE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais et en Mairie de Bruyères-le-Châtel, et que mention de cet affichage sera faite dans un journal diffusé dans le département. Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121.10 du Code général des Collectivités territoriales. Le dossier peut être consulté tous les jours, aux heures d'ouverture des bureaux, au siège de la communauté de communes de l'Arpajonnais (8 bis rue Henri Barbusse à Arpajon) et à la mairie de Bruyères-le-Châtel.

**DONNE** pouvoir au Président afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

**Adopté à l'unanimité**

Le Président certifie exécutoire la présente délibération compte tenu de sa transmission en Sous-Préfecture de Palaiseau au titre du contrôle de la légalité (article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales) en date du :

Le Président,  
Pascal FOURNIER



Fait et délibéré en séance  
les jour, mois et an susdits  
Le Président,

Pascal FOURNIER

PERIMETRE DE LA Z.A.C. DE LA « CROIX DE L'ORME » A BRUYERES LE CHÂTEL



PERIMETRE  
DE ZAC

