



Clôture de la zone d'aménagement concerté (ZAC)

Piste Versein à Villenave d'Ornon

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Préambule, historique, périmètre de la ZAC, situation actuelle

Afin de répondre aux nombreuses sollicitations en matière de logements sur la commune de Villenave d'Ornon, l'Agence de gestion immobilière et commerciale (AGIC) et la Société Anonyme (SA) de Construction GRI ont proposé de réaliser, sur un ensemble foncier de 17 hectares (16ha et 85a) au lieudit « Piste Versein », un ensemble de logements en location et en accession à la propriété.

La société GRI s'est cependant retirée du groupement d'aménageurs avant le démarrage de l'opération.

2. Rappel du programme de l'opération

Le programme global de l'opération était le suivant :

- Un ensemble de 630 logements « pour partie en accession à la propriété, pour partie en habitat locatif et pour partie en habitations destinées à la location et à la vente, avec petits commerces (sur 1 500 m² Surface hors œuvre nette (SHON)) » ;
- Un lotissement consacré à la construction de 60 logements individuels ;
- Un bassin d'étalement devant recueillir les eaux pluviales de tout le bassin versant ;
- Des espaces verts.

Conformément à la convention en date du 26 juillet 1985 entre La Cub et l'Agence de Gestion Immobilière et Commerciale (AGIC), l'aménagement devait se faire en 10 tranches.

Toutefois la dotation départementale de Prêts locatifs aidés (PLA) étant insuffisante, le nombre global de logements a été ramené à **l'initiative de l'aménageur** de 690 à 500 puis 350 (délibération du Conseil Communautaire n° 85/509 du 26 juillet 1985).

3. Situation administrative

3.1 Rappel de l'intérêt général de l'opération

Au sens des dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, dans sa version de 1985 :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

Comme indiqué par la délibération du Conseil de Communauté n° 83/48 du 28 janvier 1983 et dans l'arrêté préfectoral du 30 juillet 1983 portant création de la zone d'aménagement concerté « Piste Versein », cette opération avait pour objectif de répondre aux nombreuses sollicitations de logements sur la commune de Villenave d'Ornon et ainsi de maintenir une population en croissance sur ladite commune.

« Toutefois au regard des équipements nécessaires à cette réalisation, l'aménageur a demandé la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) ».

3.2. Délibération / actes initiaux

- Délibération du Conseil de Communauté n° 83/48 du 28 janvier 1983 adoptant le dossier de création-réalisation de la ZAC Versein à Villenave d'Ornon présenté par le futur aménageur et
 - confiant à l'Agence de Gestion Immobilière et Commerciale (AGIC) et la SA de Construction GRI l'aménagement de la zone ;
 - autorisant le Président à signer la convention avec l'aménageur ;
 - autorisant le Président à signer avec le maire de Villenave d'Ornon la convention de prise en charge de l'entretien des espaces verts de la voirie primaire ;
 - autorisant le Président à acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de la voie de 16 m prévue au Plan d'occupation des sols (POS).

3.3. Délibération/actes ultérieurs

- Convention d'aménagement entre La Cub d'une part, l'Agence de gestion immobilière et commerciale (AGIC) et la SA de Construction GRI, d'autre part, en date du 28 janvier 1983 ;
- Convention du 16 mars 1983 entre la Communauté urbaine et la commune de Villenave d'Ornon sur la prise en charge par la commune de l'entretien des espaces verts de la voirie primaire ;
- Courrier de la société GRI en date du 15 février 1984 annonçant son retrait de l'opération (non retrouvé dans les pièces fournies) ;
- Arrêté préfectoral du 30 juillet 1983 portant création de la ZAC et approuvant le plan d'aménagement (PAZ) ;
- Délibération du Conseil municipal de Villenave d'Ornon, en date du 28 juin 1985, relative à la prise en charge des travaux d'assainissement sur l'enveloppe « assainissement » affectée chaque année par la Communauté à la commune, et au renoncement à la perception de la Taxe locale d'équipement (TLE) ;
- Arrêté préfectoral du 15 juillet 1985 portant prorogation d'un an des délais de création de la ZAC ;
- Délibération du Conseil de Communauté n°85/509 en date du 26 juillet 1985
 - approuvant le périmètre de l'opération et le dossier de réalisation
 - et approuvant l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'une voie de 16m et du bassin d'étalement ;
- Convention en date du 26 juillet 1985 entre La Cub et l'Agence de gestion immobilière et commerciale (AGIC) ;
- Arrêté préfectoral du 9 août 1985 approuvant le plan d'aménagement de la ZAC et le programme d'équipements publics ;
- Délibération du Conseil municipal de Villenave d'Ornon, en date du 19 décembre 1985 accordant sa garantie à la société AGIC PROMOTION pour les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement de la ZAC (uniquement la mise en place du décanteur digesteur) ainsi que pour la participation forfaitaire prévue à l'art 10 de la convention signée entre La Cub et l'aménageur ;
- Acte notarié du 30 décembre 1985 relatif à l'acquisition d'un terrain privé par l'AGIC ;
- Délibération du Conseil de Communauté n° 86/326 en date du 30 mai 1986 relative à l'autorisation de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du bassin d'étalement
- Avenant à la convention CUB- AGIC du 26 juillet 1985 acquisition des terrains bassin d'une surface plus petite et diminution du prix d'acquisition ;
- Actes notariés du 11 avril 1986 et du 30 mai 1986 relatifs à la vente des terrains nécessaires à la réalisation du bassin d'étalement ;
- Acte notarié du 15 mars 1988 relatif à la rétrocession terrain d'AGIC à La Cub ;
- Acte notarié du 29 mars 1989 listant les voiries de la ZAC rétrocédées à La Cub.

Pour mémoire, aux termes de l'article R. 311-32 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 26 juillet 1985 :

« La suppression d'une zone d'aménagement concerté ou la modification de son acte de création est prononcée dans les conditions définies aux articles R. 311-2, R. 311-3-2 et R. 311-3-3.

La décision qui supprime la zone, ou qui modifie l'acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-6 ».

L'article R. 311-2 du code de l'urbanisme alors en vigueur précisait les personnes publiques compétentes pour initier la création d'une ZAC.

L'article R. 311-3-2 du code de l'urbanisme imposait la consultation de la commune ou de l'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme sur le dossier de création lorsque la commune ou l'EPCI était à l'origine de la création de la zone.

L'article R. 311-3-3 du code de l'urbanisme en vigueur à l'époque définissait les modalités de création des ZAC :

« a) Par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en cas d'avis favorable ou sur proposition de la commune, ou, s'il en existe un, de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, ou faute d'avis émis par la commune ou l'établissement public intéressé dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire ou le président de l'établissement public a reçu communication du projet.

b) Par décret en Conseil d'Etat dans les autres cas ».

La jurisprudence n'hésitait pas à censurer la modification de la ZAC lorsqu'elle ne respectait pas cette procédure (Conseil d'Etat, 7 novembre 1990, commune de Dammarie-les-Lys, requête n° 84808)

Au cas présent, la modification du programme de construction en vue notamment de réduire l'objectif de production de logement paraît avoir respecté ces règles, puisque par arrêté du 9 août 1985, le Préfet a approuvé le PAZ de la ZAC ainsi que les programmes d'équipements publics et collectifs.

4. Programme des équipements publics

4.1. Programme initial

L'opération prévoyait également la réalisation par la Communauté urbaine :

- d'une voie de 16 mètres, prévue au Plan d'occupation des sols (POS), à l'intérieur et à l'extérieur de la ZAC,
- divers travaux de voiries (acquisitions foncières comprises) étalés sur plusieurs exercices : chemin Gaston, chemin Camparian, liaison ZAC/CD 651,
- l'acquisition des terrains et la construction d'un bassin d'étalement, ainsi que l'exécution d'ouvrages de régulation, dans la proportion de 4/5, tant pour les acquisitions que pour les travaux.

L'aménageur ne devait pas participer au financement des équipements publics hors les travaux de desserte extérieure d'assainissement pour lesquels il devait participer à hauteur de 196 812 € (1 291 000 F TTC valeur juillet 1984), en contrepartie de quoi il devait être exonéré du versement de la Taxe de Raccordement à l'Egout (TRE).

Cependant l'aménageur devait préfinancer l'acquisition des terrains et la construction du bassin d'étalement sous réserve que la Communauté urbaine rembourse sa part sur l'année 1985.

La commune de Villenave d'Ornon quant à elle prenait en charge l'entretien des espaces verts de la voirie primaire et du bassin d'étalement, une convention devant être passée en ce sens entre la Communauté urbaine et la commune (convention signée le 16 mars 1983).

Aucun équipement scolaire n'était prévu à l'intérieur de la zone.

4.2. Evolution du programme des équipements publics

L'aménageur a proposé de nouvelles dispositions en matière de traitement des effluents et notamment la construction d'une petite station d'épuration, solution qui a reçu l'aval de la DDE de l'époque.

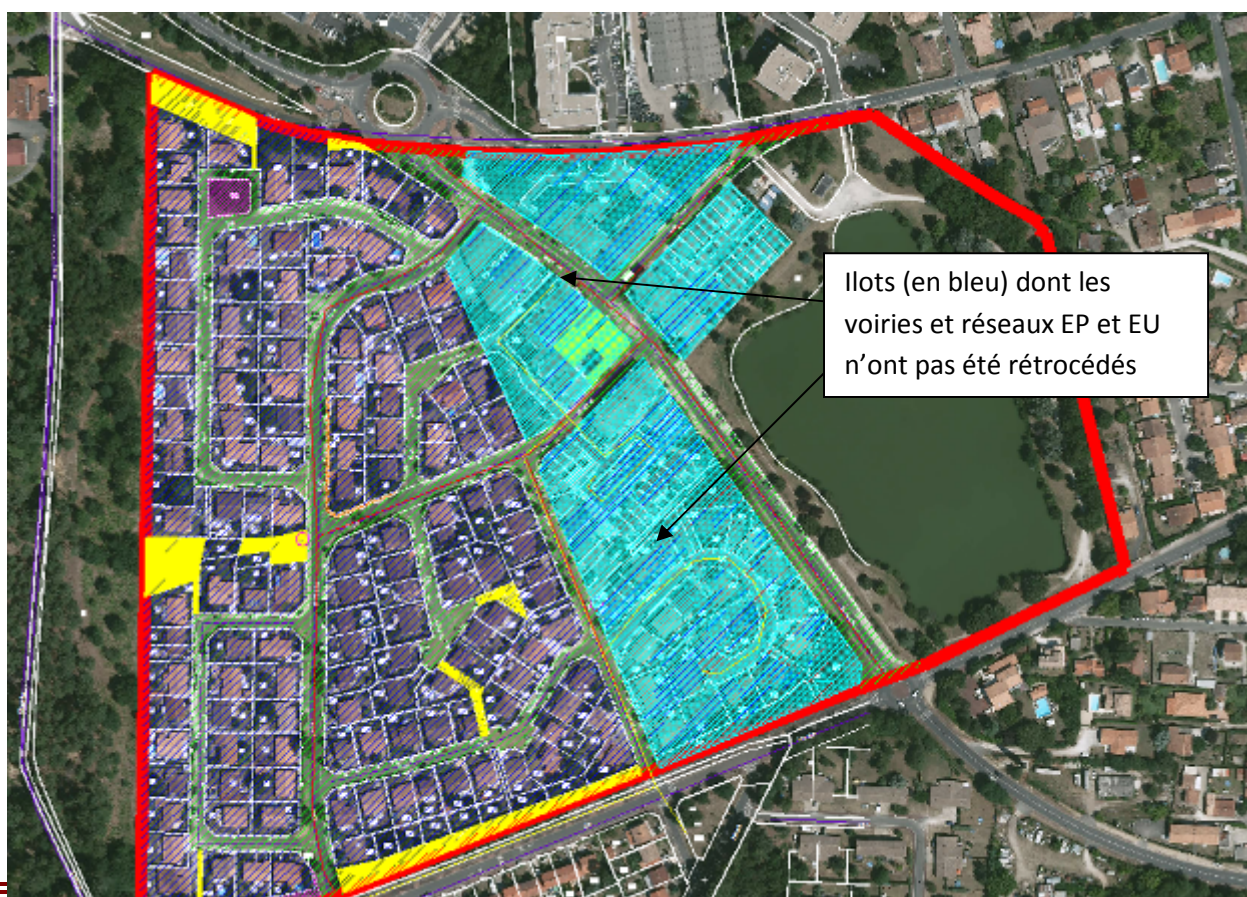
5. Réception des ouvrages

Les équipements publics de voirie, de réseaux, d'aménagement des espaces publics ont été réalisés, réceptionnés et remis aux gestionnaires et à l'association de propriétaires qui les a ensuite transférés en partie à la commune de Villenave d'Ornon ou à La Cub.

Il n'a pas été possible de déterminer la position (ni la réalisation) de la petite station d'épuration (décanteur digesteur) qui devait être réalisée par l'aménageur. Cette dernière n'a pas été identifiée lors de notre visite du site et elle n'apparaît pas dans les documents que nous nous sommes procurés concernant le réseau d'assainissement de la zone.

Un réseau de gaz, non initialement prévu dans le programme, est présent sous les voiries situées à l'est de l'axe défini par la rue des Eglantiers.

Il faut noter que les voiries des îlots de la figure ci-dessous n'ont pas fait l'objet de rétrocession à La Cub et que la gestion des réseaux de pluvial et d'assainissement d'eaux usées n'est donc pas pris en charge par le fermier.



Par rapport au PAZ initial, l'ensemble des placettes, squares et équivalents ont été réalisés en nombre. Une placette prévue dans la partie sud n'a pas été réalisée. Par contre la place Versein, non initialement prévue au PAZ a été déclarée conforme aux exigences, le 03 juillet 1990, par les services de la mairie de Villenave d'Ornon.

Il faut toutefois noter que cette dernière n'a pas été rétrocédée à La Cub, tout comme la placette Nord Est qui est toujours la propriété de l'ASL du lotissement du Bois de Camparian.

On peut également noter que même si certains arbres sont encore en place, les alignements initialement prévus ne sont plus remarquables.



Le PAZ prévoyait initialement une surface de voirie et parking de 32 000m².

On peut observer aujourd'hui environ 24 500m² de voirie et parking dans le domaine public et environ 5 000m² qui n'ont pas été rétrocédés.

En ce qui concerne les emprises aux sols des bâtiments, le PAZ prévoyait 22 300m². On observe aujourd'hui environ 26 000m² de surface au sol construite.

6. Bilan foncier

L'ensemble de la zone a été bâtie et pratiquement l'intégralité des parcelles fait partie du domaine privé. Quelques parcelles sont propriété de la commune de Villenave d'Ornon (en jaune sur les images ci-dessous) Ces parcelles avaient historiquement un intérêt à être du domaine de la commune, notamment pour assurer les liaisons piétonnières entre les voiries et les espaces verts ou pour permettre de proposer des espaces verts aux résidents.

Aujourd'hui, à de rares exceptions près, la discontinuité de la propriété publique ne permet plus d'apporter cette fonction aux usagers.



On peut également s'interroger sur la validité de la donnée cadastrale ou sur la nature des constructions présentes sur certaines parcelles.



L'analyse du foncier fait également ressortir qu'à priori trois associations syndicales libres existent toujours sur la ZAC :

- Association Syndicale Libre (ASL) du lotissement du Bois de Camparian dont l'adresse est Le bois de Camparian 33140 Villenave d'Ornon
- ASL le Clos Versein dont l'adresse est la mairie, 33140 Villenave d'Ornon
- ASL le parc du Carrous dont l'adresse est LAYDEKER SA 31 allée de Tourny 33000 Bordeaux

L'ASL Bois de Camparian possède des espaces verts situés au milieu de la voirie au nord (rue des Primevères) et en limite de ZAC au sud, le long de la rue de Verdun.

De son côté l'ASL le Clos de Versein possède une bande de terrain située au croisement de la rue Jean Rostand et de la rue des Erables

Enfin l'ASL du Parc Carrous possède les parcelles support de la voie : Allée du Carrousel ainsi que des parcelles d'espaces verts et de circulation piétonnes.

Une régularisation de ces situations est souhaitable notamment pour permettre d'assurer la gestion des infrastructures présentes sur ces parcelles.



7. Bilan de clôture

7.1. Logements, autres équipements

Une zone de 1500m² de commerces couverts a été réalisée conformément au programme.

Initialement, 350 logements devaient être réalisés. Du fait de la disparition des personnes en charge à l'époque de la ZAC, nous n'avons pas pu obtenir la liste des adresses sur la zone. Toutefois, nos observations notamment sur site nous ont permis de recenser **335 logements sur les 350 prévus** dont

- 160 logements individuels ;
- 35 logements en semi collectif R+2 ;
- 62 en R+3 ;
- et 78 en R+4.

7.2. Bilan financier

La société AGIC, interrogée sur le bilan de l'opération, a signalé qu'elle ne disposait des archives correspondant à cette opération et l'ancien gérant qui l'avait conduite est décédé en 2001.

Il n'est donc possible de reconstituer que la partie publique du bilan d'opération.

- Bilan « public » initial annexé à la délibération du Conseil de Communauté n°85/509 du 26 juillet 1985 (converti en Euros)

Dépenses	HT	Recettes	HT
1. Etudes de définition et de suivi de l'opération		1. Cessions	
2. Frais d'acquisition et de libération des terrains		1.1. Locatif social	
2.1. Acquisitions foncières		1.2. PLS	
- acquisitions CUB		1.3. Accession aidée	
- acquisitions Ville		1.4. Accession libre	
- acquisitions Aménageur		1.5. Commerces et services	
2.2. Frais		1.6. programmes tertiaires	
2.3. Libération des terrains		1.7. Cessions diverses	
3. Frais d'aménagement		2. Participation de l'aménageur (assainissement)	196 812
3.1. Etudes liées aux travaux		3. Autres participation de l'aménageur	
3.2. Travaux extérieurs à la ZAC		5. Participation communautaire	
3.3. Travaux intérieurs à la ZAC		5.1. Logement aidé	
4. Participation aux équipements publics		- Logement social	
4.1. Equipements pris en charges par la CUB	1 418 691	- Logement intermédiaire	
Assainissement	1 051 898	- Accession aidée	
Voiries (y compris acquisitions foncières)		5.2. Restructuration urbaine	
4.2. Participation aux équipements sous MO CUB (Ass)		5.3. Développement durable	
4.3. Participation aux équipements sous MO Ville		5.4. Equipements scolaires	
5. Honoraires concession		5.5. Maîtrise foncière	
6. Divers		6. Participation communale	152 449
6.1. Frais divers		7. Budget général Communauté urbaine	2 121 328
Total dépenses bilan:	2 470 589	Total recettes bilan:	2 470 589

Il convient de noter que la participation de la commune, soit 1 000 000 Francs, devait en fait être prélevée sur son enveloppe communale d'assainissement à raison de 200 000 F/an durant 5 ans. Par ailleurs, la commune a renoncé à la part de TLE (1/7 du montant reversé par l'aménageur) devant lui revenir.

L'aménageur de son côté, en plus de sa participation au financement des travaux d'assainissement extérieurs à la ZAC (qui lui permettait en contrepartie de bénéficier d'une exonération de la TRE), devait céder gratuitement à La Cub les emprises nécessaires à la réalisation de la voie principale de 16m.

• Bilan consolidé « public » réalisé pour la Communauté urbaine de Bordeaux

Dépenses	HT	Recettes	HT
1. Etudes de définition et de suivi de l'opération		1. Cessions	
2. Frais d'acquisition et de libération des terrains		1.1. Locatif social	
2.1. Acquisitions foncières		1.2. PLS	
- acquisitions CUB		1.3. Accession aidée	
- acquisitions Ville		1.4. Accession libre	
- acquisitions Aménageur		1.5. Commerces et services	
2.2. Frais		1.6. programmes tertiaires	
3. Frais d'aménagement		1.7. Cessions diverses	
3.1. Etudes liées aux travaux		2. Participation de l'aménageur (assainissement)	196 812
3.2. Travaux extérieurs à la ZAC		3. Autres participation de l'aménageur	
3.3. Travaux intérieurs à la ZAC		5. Participation communautaire	
4. Participation aux équipements publics		5.1. Logement aidé	
4.1. Equipements pris en charges par la CUB	1 584 403	- Logement social	
Assainissement	1 247 255	- Logement intermédiaire	
Voiries (y compris acquisitions foncières)		- Accession aidée	
4.2. Participation aux équipements sous MO CUB (Ass)		5.2. Restructuration urbaine	
4.3. Participation aux équipements sous MO Ville		5.3. Développement durable	
6. Frais de communication		5.4. Equipements scolaires	
7. Divers		6. Participation communale	152 449
7.1. Frais divers		7. Budget général Communauté urbaine	2 482 396
Total dépenses bilan:	2 831 657	Total recettes bilan:	2 831 657

8. Proposition de clôture de l'opération

8.1. Motivation, intérêt général

Selon les dispositions de l'article R. 311-12, le rapport de présentation relatif à la suppression d'une zone d'aménagement concerté doit exposer les motifs de la suppression.

La jurisprudence juge par ailleurs, que l'autorité compétente peut à tout moment, pour des motifs d'intérêt général, remettre en cause l'opération et qu'une telle décision n'est pas en elle-même fautive (Conseil d'Etat, 29 mars 1983, requête n° 31825, commune de Chateaugay; conseil d'Etat, 15 avril 1992, SCI Vallières, requête n° 66843; cour administrative d'appel de Lyon, 18 mai 1983, EURL SSD, requête n° 92LY00066).

Aux termes des délibérations du Conseil de Communauté des 28 janvier 1983 et 26 juillet 1985, la zone d'aménagement concerté devait permettre de satisfaire les besoins en logement individuels et collectifs exprimés sur la commune de Villenave d'Ornon et le maintien de la population sur le territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux.

Le programme d'aménagement prévoyait la création de 690 logements.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juillet 1985, par convention d'aménagement conclue le même jour entre La Cub et l'AGIC et par arrêté préfectoral en date du 9 août 1985, l'opération a été ramenée à la création de 350 logements, l'implantation de petits commerces représentant une SHON d'environ 1.500 m², d'un bassin d'étalement des eaux pluviales et des espaces verts.

Comme vu précédemment, le programme d'aménagement a été entièrement réalisé et les voiries qui l'exigeaient ont été rétrocédées à la Communauté urbaine par l'aménageur, conformément à la délibération communautaire du 26 juillet 1985.

Le bilan établit donc la réalisation physique de l'ensemble de ce programme, justifiant ainsi la suppression de la zone d'aménagement concerté dite « Piste Versein ».

1. Annexes

1.1. Périmètre de l'opération



1.2. Bilan foncier

Villenave d'Ornon - Suppression de la ZAC Piste Versein

Foncier



Villenave d'Ornon - Suppression de la ZAC Piste Versein

Equipements

