

## TERRITOIRE

Commune de Saint-Victor-de-Cessieu

2 197 habitants  
en 2012



814 logements  
en 2012



Communauté de communes  
de la Vallée de l'Hien

**Localisation du site :** Quartier de Vaux, situé  
à 1 km dans la partie basse du noyau historique

**Surface du terrain d'étude :**  
1,7 ha dont 1 ha de parcelles communales

## CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

### Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Saint-Victor-de-Cessieu

### Maîtrise d'œuvre :

- Itinéraire Bis - Priscilla Tetaz (urbanisme, paysage, architecture)
- La Sept (programmation urbaine)

### Calendrier de l'étude :

De novembre 2011 à février 2012

### Coût de l'étude :

23 075 € HT (hors tranche conditionnelle)

### Subvention CDDRA :

10 000 €

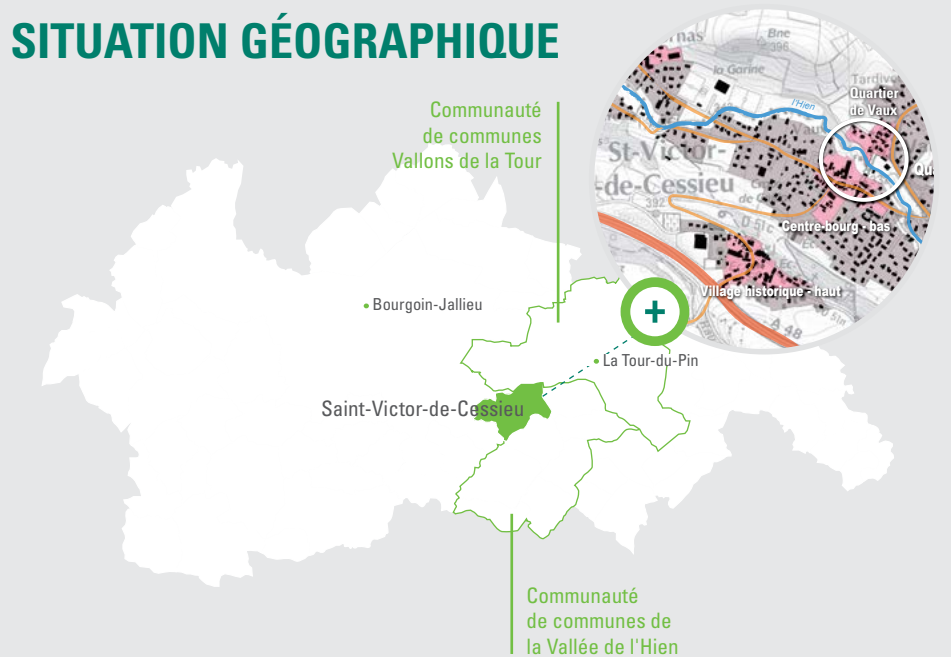
### Partenaires de l'étude :

Région Rhône-Alpes, Communauté  
de Communes de la Vallée de l'Hien,  
SCoT Nord-Isère

# Aménager un quartier de village multi-fonctionnel

## Le quartier de Vaux à Saint-Victor-de-Cessieu

### SITUATION GÉOGRAPHIQUE



### LE MOT DE L'ÉLU



Après avoir réalisé plusieurs études urbaines, l'équipe municipale en place en 2011 a décidé d'initier une réflexion sur le devenir de différents terrains situés en entrée de ville et dans le centre-bourg. Le quartier de Vaux en faisait partie. L'objectif était de créer un vrai cœur de village et de réfléchir à un projet d'aménagement renforçant la convivialité, tout en intégrant des principes de densité et de mixité fonctionnelle et sociale.

L'étude pré-opérationnelle ainsi menée pendant 4 mois a été très formatrice pour nous, élus : elle nous a permis de développer une vision cohérente à long terme pour le développement de Saint-Victor-de-Cessieu. Nous avons d'ailleurs su nous adapter et être ré-

actifs lorsque le projet d'envergure incarné par la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP<sup>1</sup>) s'est enclenché.

Aujourd'hui, la commune de Saint-Victor-de-Cessieu est reconnue comme bourg-relais sur son territoire. La mutation du quartier de Vaux a commencé, avec la réalisation d'un premier bâtiment situé sur un terrain communal et abritant la MSP<sup>1</sup> et 12 logements, ainsi qu'une première tranche d'aménagement des espaces publics. Le calendrier de lancement des phases suivantes n'est pas encore défini, mais des études complémentaires et relatives à l'aménagement d'une place publique ainsi que d'autres sites stratégiques sont prévus.

**Jean-Charles GALLET**

Maire de Saint-Victor-de-Cessieu  
depuis 2008  
Juin 2015

# Le contexte territorial

Quels sont les principaux éléments qui fondent l'identité du territoire ?



La MSP<sup>1</sup> en cours de construction

## UN QUARTIER AU POTENTIEL FORT

La commune de Saint-Victor-de-Cessieu est, géographiquement et topographiquement, scindée en deux. Sur la partie haute, le **village historique** s'est densément construit autour de l'église ; sur la partie basse, en fond de vallée, l'**habitat pavillonnaire** se développe le long de la RD51 depuis les années 1950, jusqu'à devenir le centre-bourg actuel de la commune. Le quartier de Vaux bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate du cœur du village et l'étude révèle qu'il dispose de nombreux potentiels de développement. L'étude pré-opérationnelle cible alors 3 secteurs stratégiques. Le secteur 1 le long de la RD51 est un terrain sur lequel était implanté jusque dans les années 90, une usine de papeterie. Le secteur 2 englobe la Place de Vaux peu valorisée ainsi qu'un garage et le secteur 3 identifie une minoterie de farine de céréales toujours en activité en cœur de bourg.

## DES ATOUTS DÉJÀ REMARQUÉS

Le quartier de Vaux a déjà vécu des évolutions : une **requalification urbaine et commerciale** a été lancée en 2006, suivie par un **programme mixte** (15 logements aidés et des locaux commerciaux en rez-de-chaussée) à l'angle des voies principales. Les RD51 et RD51a ont également fait l'objet d'un **aménagement routier et paysager**.

Aujourd'hui, les élus locaux souhaitent poursuivre les réflexions engagées et imaginer le **développement futur** du quartier à court, moyen et long termes : optimisation des espaces disponibles (dont certains sont communaux), anticipation du maillage viaire et des circulations piétonnes, qualification des abords de l'Hien.

## UNE OPPORTUNITÉ QUI IMPACTE LE PROJET

Parallèlement à ces questions d'aménagement, plusieurs médecins du territoire arrivaient en fin de carrière, ce qui a posé la question du développement d'une **offre de services de santé structurée** sur le secteur. Un projet de Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP<sup>1</sup>) a ainsi vu le jour. Les élus ont vite mesuré l'intérêt de cet équipement et la pertinence de sa localisation sur la commune de Saint-Victor-de-Cessieu, qui pourrait alors être confortée dans sa place de **bourg-relais au sein du bassin de vie**.

L'étude pré-opérationnelle initiée sur le quartier de Vaux a donc été réorientée afin de définir l'emplacement idéal de la MSP<sup>1</sup>, tout en portant une réflexion globale sur l'aménagement des 3 secteurs identifiés au sein du quartier.

# Les enjeux du projet

Quelles sont les contraintes majeures à respecter dans le projet ?



## FAIRE LE LIEN AVEC LE CENTRE-BOURG

L'aménagement du quartier de Vaux doit permettre de revaloriser le centre-bourg. C'est pourquoi l'axe structurant Chemin de Cartallier/Montée du Village est appréhendé comme la véritable « épine dorsale » du projet. L'**animation** et la **vie de quartier** caractéristiques du centre-bourg doivent s'étendre jusqu'au secteur résidentiel de Vaux. Il est primordial d'identifier les espaces publics qui offrent des **lieux de rencontre** pour la population et de **conforter l'offre commerciale et de service** existante (notamment avec l'implantation de la MSP<sup>1</sup>).

## VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL EN TENANT COMPTE DES RISQUES

L'Hien est un **axe historique et patrimonial** dont certaines traces sont encore visibles (canal et maison liés à l'ancienne papeterie). Sa traversée peut être valorisée par l'ouverture d'espaces publics et d'une promenade piétonne qui permettront aussi de renforcer le rapport à l'eau sur ce territoire.

Aménager les abords d'un cours d'eau demande par ailleurs de tenir compte du **risque de crues** et des **phénomènes d'érosion des berges**. C'est pourquoi une bande inconstructible de 25m de large de part et d'autre de l'Hien a été définie. Deux autres secteurs peuvent nécessiter des travaux de **mise en sécurité**, pour freiner le ravinement et le ruissellement le long de la Montée du Village et sur la partie nord-est du projet.

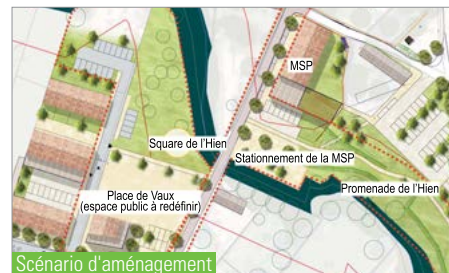
## BIEN CHOISIR LE LIEU D'IMPLANTATION DE LA MSP<sup>1</sup>

Après analyse des 3 secteurs qui constituent le projet, les secteurs 2 et 3 ne sont pas privilégiés. Le premier car il risquerait de compromettre la respiration et l'ouverture vers l'Hien offerte par la place de Vaux ; le second car, étant en partie déjà occupé (minoterie, commerce alimentaire, habitat et parking), il est difficilement mutable à court terme sans réorganisation de l'offre à l'échelle du bourg.

C'est donc le secteur 1 qui est retenu pour accueillir la MSP<sup>1</sup>. Il dispose d'une bonne **accessibilité** par la RD, de la **proximité** immédiate à la pharmacie et d'une bonne **liaison** - à renforcer dans le projet - avec le centre-bourg et ses commerces, via l'axe Cartallier. Trois points de vigilance devront alors être étudiés dans le projet : les nuisances sonores de la RD, le dénivelé important et la présence d'une zone inconstructible car en zone inondable.

# Le programme d'aménagement

Comment répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune ?

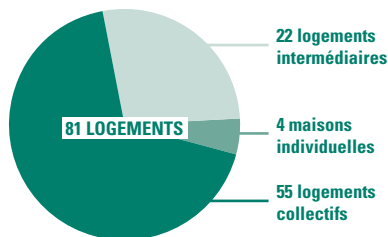


## UN PROGRAMME MIXTE

La programmation, répartie sur les 3 secteurs d'étude, compte 55 logements collectifs ventilés sur 6 bâtiments, 22 logements intermédiaires sur 4 bâtiments et 4 maisons individuelles.

Pour être **cohérentes avec la morphologie urbaine** du centre bourg, les hauteurs de bâti ne dépasseront pas le R+2. Deux des bâtiments accueilleront en rez-de-chaussée la MSP<sup>1</sup> et d'éventuels commerces.

## LES LOGEMENTS



## DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ

La rue Cartallier est requalifiée en voirie partagée : la vitesse est limitée à 30 km/h, des places de stationnement publiques sont prévues (dont une partie en lien avec la MSP<sup>1</sup>), les trottoirs sont aménagés et des arbres sont plantés pour créer un réel espace de rencontre.

Les **circulations douces** font l'objet d'une réflexion globale pour préserver les riverains des éventuelles nuisances induites par les 180 usagers potentiels de la MSP<sup>1</sup>. Le projet prévoit ainsi des voies à sens unique, un système de bouclage et des amorces d'itinéraires pour la traversée du village, notamment le long de l'Hien.

Le secteur n°2, lui, est préservé comme un lieu ouvert, une respiration, selon la volonté des élus. La Place de Vaux (1 100 m<sup>2</sup>) est pensée comme un espace polyvalent qui ménage le stationnement, et fait la part belle à la convivialité afin d'accueillir des manifestations communales. Le square de l'Hien (600 m<sup>2</sup> aux abords d'un parc public, le long du ruisseau) est aménagé tout en minimisant les coûts de travaux : sol en stabilisé, plantations d'arbustes, mobilier d'assise, jeux pour enfants, terrain de boule... La valorisation de la promenade de l'Hien, **chemin piétonnier**, se matérialise par des **aménagements végétalisés** de qualité.

Pour créer une perméabilité entre ces espaces publics et la MSP<sup>1</sup>, des aménagements sont effectués sur la rue Cartallier.

## UN PHASAGE BIEN ORCHESTRÉ

Échelonner l'urbanisation du quartier de Vaux dans le temps est essentiel puisque le lieu d'implantation de la MSP<sup>1</sup> doit être choisi et qu'une partie des terrains d'étude est occupée. La phase 1, qui se déroulera à court et moyen termes, place l'installation de la MSP<sup>1</sup> et la construction de logements en priorité dans le

projet. Dans un deuxième temps, la place de Vaux sera réaménagée.

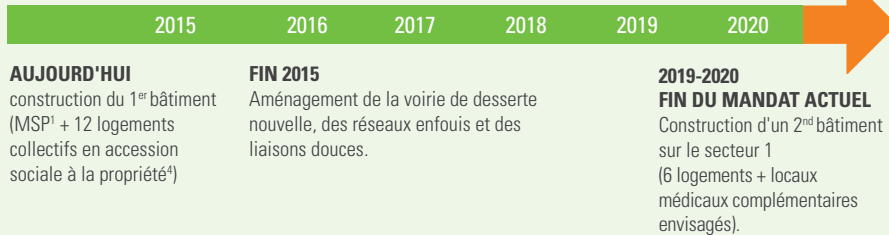
Enfin, la partie actuellement bâtie du secteur 2 et le secteur 3 nécessitent, eux, une opération de renouvellement urbain<sup>2</sup>. Ils seront donc aménagés à plus long terme.

### PHASE 1

Secteur 1 et secteur 2

### PHASE 2

Secteur 2 et secteur 3



## Abc GLOSSAIRE

**1-Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP)** : Les maisons de santé sont des structures pluri-professionnelles accueillant des professionnels médicaux, auxiliaires médicaux ou pharmaciens, qui doivent élaborer un projet de santé commun et coordonné. Les maisons de santé peuvent recevoir une aide financière de l'agence régionale de santé, accordée sur la base d'un contrat d'objectifs et de moyens.

**2-Renouvellement urbain** : Le principe du renouvellement urbain consiste à faire évoluer le tissu urbain en s'appuyant prioritairement sur la reconquête des potentialités existantes et la reconstruction de la ville sur elle-même : démolition-reconstruction du tissu bâti, reconversion de friches, réhabilitation de logements vacants, amélioration ou transformation de logements inadaptés... Il favorise le resserrement de l'urbanisation sur les polarités existantes, la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière.

**3-SEMCODA** : La Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain (SEMCODA) est un bailleur social qui construit, entretient et gère des logements qu'elle propose en location ou en accession, à des loyers et des prix de vente modérés, afin d'être accessibles à des publics dont les revenus sont limités.

**4-Accession sociale à la propriété** : Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à des organismes (HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs. Il facilite in fine l'accès à la propriété pour un ménage modeste sans apport initial : d'abord locataire du logement, le ménage peut ensuite en devenir le propriétaire à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

**5-Droit de préemption** : Le Droit de préemption urbain (DPU) permet à une commune d'acheter un bien immobilier, dans certaines zones préalablement définies, en priorité et devant tout autre acquéreur privé. En cas de vente, si le propriétaire a trouvé un acquéreur potentiel, la mairie peut donc se substituer à lui. La décision d'instituer un DPU relève de la seule décision du conseil municipal après délibération.

**6-Bail emphytéotique** : Un bail emphytéotique consiste pour le bailleur à accorder à un preneur, pour une longue durée (au moins 18 ans et au plus 99 ans), un droit réel immobilier qui porte uniquement sur les constructions. Le terrain reste alors la propriété du bailleur. A l'issue du bail emphytéotique, les constructions ou améliorations réalisées par le locataire deviennent la propriété du bailleur, en principe sans indemnité.



# La gestion du foncier

Quelle stratégie pour une mise en œuvre optimale du projet ?



La minoterie, toujours en activité



## UNE POLITIQUE DURABLE

La commune de Saint-Victor-de-Cessieu a engagé depuis plusieurs années une politique foncière active, combinant **outils publics** et **acquisitions amiables** pour saisir les opportunités.

C'est ainsi qu'elle est devenue, en 1990, propriétaire de la totalité du secteur 1 occupé par une papeterie en friche. Si aucun projet n'était envisagé à l'époque sur ce site stratégique, les élus étaient conscients que sa maîtrise foncière permettrait de **développer le centre-bourg à long terme**. La friche désormais démolie, ce terrain accueille actuellement les travaux de la première tranche de l'opération.

En travaillant avec la SEMCODA<sup>3</sup>, un bailleur social, la municipalité souhaite privilégier le **plafonnement des prix** (location ou vente) et assurer une programmation en phase avec ses **attentes sociales**. Les logements sont proposés en accession sociale à la propriété<sup>4</sup>, dans l'optique

de favoriser le maintien des **personnes âgées** sur la commune. Pour attirer et fidéliser les **professionnels de santé**, les locaux créés sont loués ou vendus à des prix très abordables.

## UNE VEILLE FONCIÈRE PERMANENTE

Parallèlement à la première phase du projet du quartier de Vaux, la commune s'est engagée dans une veille foncière active afin de maîtriser au mieux les projets d'intérêt général. Elle travaille pour cela avec l'**EPORA**<sup>5</sup> afin de pouvoir négocier à l'amiable l'acquisition de terrains ou éventuellement utiliser son droit de préemption<sup>5</sup> si certains propriétaires décidaient de vendre. La communication et la tenue de réunions de concertation jouent un rôle important dans cette stratégie foncière. Riverains, commerçants et propriétaires sont associés et informés des intentions de la commune. Ceci est un préalable important pour faciliter les négociations en cas d'acquisition foncière, le cas échéant.

## UN MONTAGE OPÉRATIONNEL PROGRESSIF

Si le secteur 1 a fait l'objet d'un partenariat avec un bailleur social concrétisé par un bail emphytéotique<sup>6</sup> sur les locaux médicaux en échange de la mise à disposition du terrain pour une somme symbolique, le montage opérationnel des autres secteurs de l'étude n'a pas encore été envisagé. Il s'agira de trouver la solution la plus viable entre mener une **opération de maîtrise publique**, et laisser faire l'**initiative privée** tout en l'encadrant par le biais du **règlement de PLU**. Si la 1<sup>re</sup> solution garantie la commune d'atteindre ses ambitions de qualité et d'équité sociale, elle est coûteuse et nécessite une force d'ingénierie importante. La seconde a l'avantage de faire porter au privé les coûts d'aménagements mais diminue d'autant le contrôle de la collectivité sur le projet final.

## + ZOOM

### L'EPORA

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) est un opérateur foncier d'État qui intervient sur la Loire, l'Ardèche, la Drôme, une partie du Rhône et une partie du Nord-Isère, dont l'intégralité des communes du SCoT Nord-Isère.

Il accompagne les collectivités sur l'élaboration de leurs stratégies foncières, la maîtrise du foncier, ainsi que la définition et la mise en œuvre de leurs projets.

Formalisé par une convention (convention d'études et de veille foncière ou convention opérationnelle, en fonction de la problématique du site et du degré d'avancement du projet), cet accompagnement de l'EPORA peut se concrétiser par :

- La conduite et le co-financement d'étude de faisabilité,
- L'achat du foncier pour le compte des collectivités puis le portage de ce foncier pendant 3 ou 4 ans,
- La réalisation de travaux de requalification (démolition/dépollution).

A l'issue de cette période, l'EPORA cède le foncier à la collectivité ou au porteur de projet identifié et désigné par la collectivité.

L'EPORA représente un apport incontestable pour les collectivités souhaitant acquérir rapidement un terrain dans l'objectif de maîtriser leur projet. La collectivité peut également bénéficier de l'expertise et l'ingénierie foncière déployée par l'EPORA (processus de négociation, DUP, sites et sols pollués...).

Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

**EPORA**

Contact EPORA  
pour le Nord-Isère  
**Boryana PEEVA**,  
chargée d'études

06 64 18 12 95  
boryana.peeva@epora.fr  
www.epora.fr