



Cusy
Site officiel



Mairie
74540 CUSY
Tel : 04 50 52 50 48
Fax : 04 50 52 10 39
mairie@cusy.fr

Appel à projet

Cession foncière pour
la réalisation de logements au Cœur du Village
« Les Bruchets »

Cahier des Charges

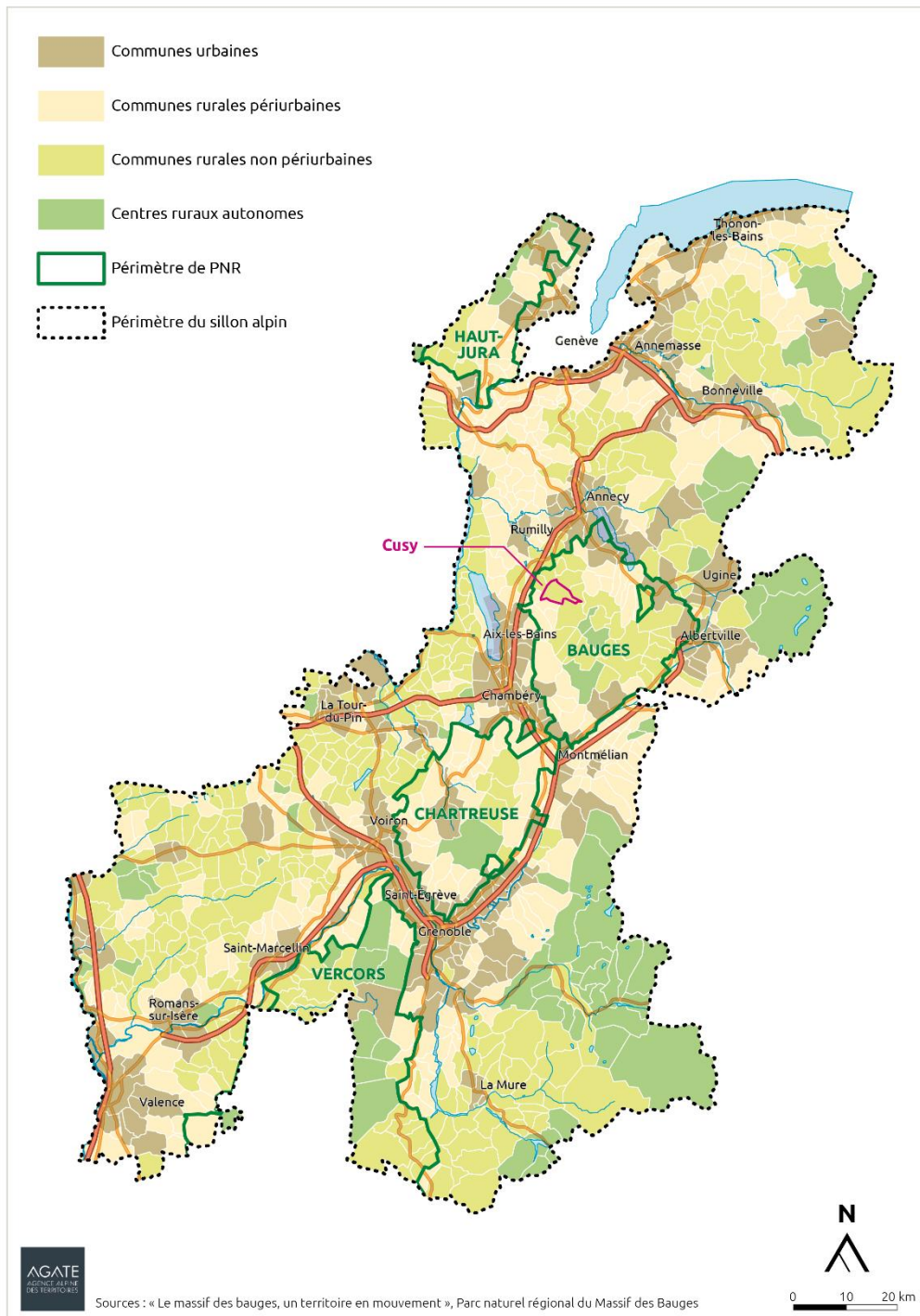


Date limite de réception des offres le 27 mai 2019 à 12h00

La commune se réserve le droit de préciser ou amender ce cahier des charges jusqu'au 26/03/2019

1. PRESENTATION - CONTEXTE GENERAL ET PERIMETRE

D'une superficie de 1 743 hectares, CUSY est une commune située au nord-est d'Aix-les-Bains et au sud-ouest de l'agglomération d'ANNECY et s'inscrit dans la dynamique du Sillon alpin.



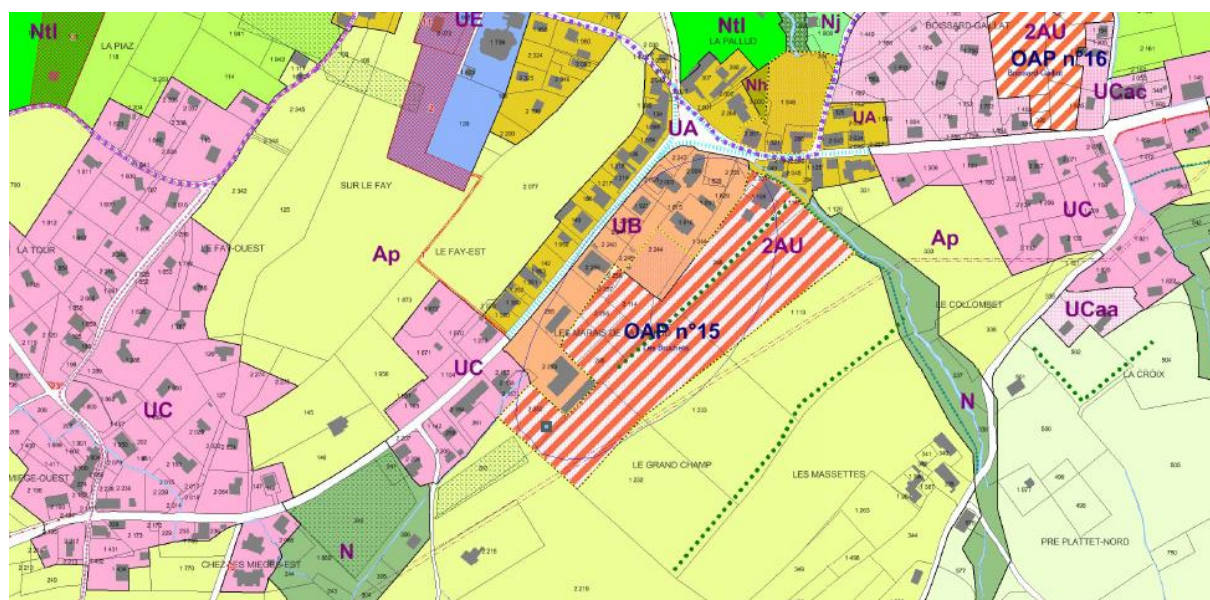
Le territoire communal est partagé entre le fond de la vallée (altitude : 550 m), les coteaux et notamment son point culminant à 1 350 m. Il est soumis à la loi montagne.

L'organisation de ce territoire est structurée notamment par le Chéran, le massif des Bauges et son Parc régional, la zone entre deux lacs, l'autoroute A41 (avec les accès d'Alby-sur-Chéran et d'Aix nord, situés chacun à 10 mn), l'attractivité des pôles annécien, genevois, aixois ou chambérien.

Avec 1 900 habitants, CUSY dispose d'un cadre rural préservé au sein de l'agglomération du Grand Ancey, qui compte plus de 240 000 habitants et se trouve également aux portes de Grand Lac (l'agglomération d'Aix-les-Bains, avec 75 000 habitants).

■ Une planification urbaine renouvelée

CUSY dispose désormais d'une planification territoriale renouvelée, avec un PLUi approuvé par le Conseil du GRAND ANCEY le 29 mars 2018, qui lui permet de soutenir sa volonté de maîtriser son urbanisation afin de garder son caractère villageois.



Les perspectives de développement sont principalement axées sur le centre bourg, avec une résidence seniors de 50 logements (programme en cours) et au droit de celle-ci, sur le secteur des Bruchets, avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (n° 15) permettant d'accueillir 80/90 logements.



Ce projet « **Cœur de village** » doit permettre d’accueillir également un pôle santé, des services et commerces pour lequel la commune engage cette démarche d’appel à projet.

■ Les objectifs de l’opération « Cœur de Village »

La municipalité demeurera vigilante pour atteindre les objectifs qu’elle s’est fixés, à savoir :

- conserver l’image rurale et paysagère du site ;
- valoriser et structurer cette entrée de bourg qui est également une porte du Parc des Bauges ;
- concilier l’architecture avec l’image du lieu et le développement des mobilités douces ;
- favoriser la convivialité du site avec, notamment, le développement d’une aire piétonne ;
- répondre aux attentes et aux besoins de la population (actuelle et à venir) en termes de services ;
- prendre en compte le milieu naturel, qui nécessitera de préserver et requalifier la zone humide et ses fonctionnalités ;
- intégrer les contraintes liées au risque d’inondation par ruissellement et participer à l’amélioration du fonctionnement hydraulique local ;
- développer une réelle mixité sociale et générationnelle

et naturellement satisfaire aux principes du développement durable.

La vocation du site est bien d'accueillir environ 6 000 à 7 000 m² SDP (80/90 logements) et 1 300 à 1 500 m² de services et commerces dont environ 800 m² pour un pôle santé (fédérant les professionnels en place pouvant accueillir également des professions de santé complémentaires), une clinique vétérinaire, le tout à parfaire d'une offre commerciale complémentaire sans déstructurer les commerces actuellement installés sur la commune.

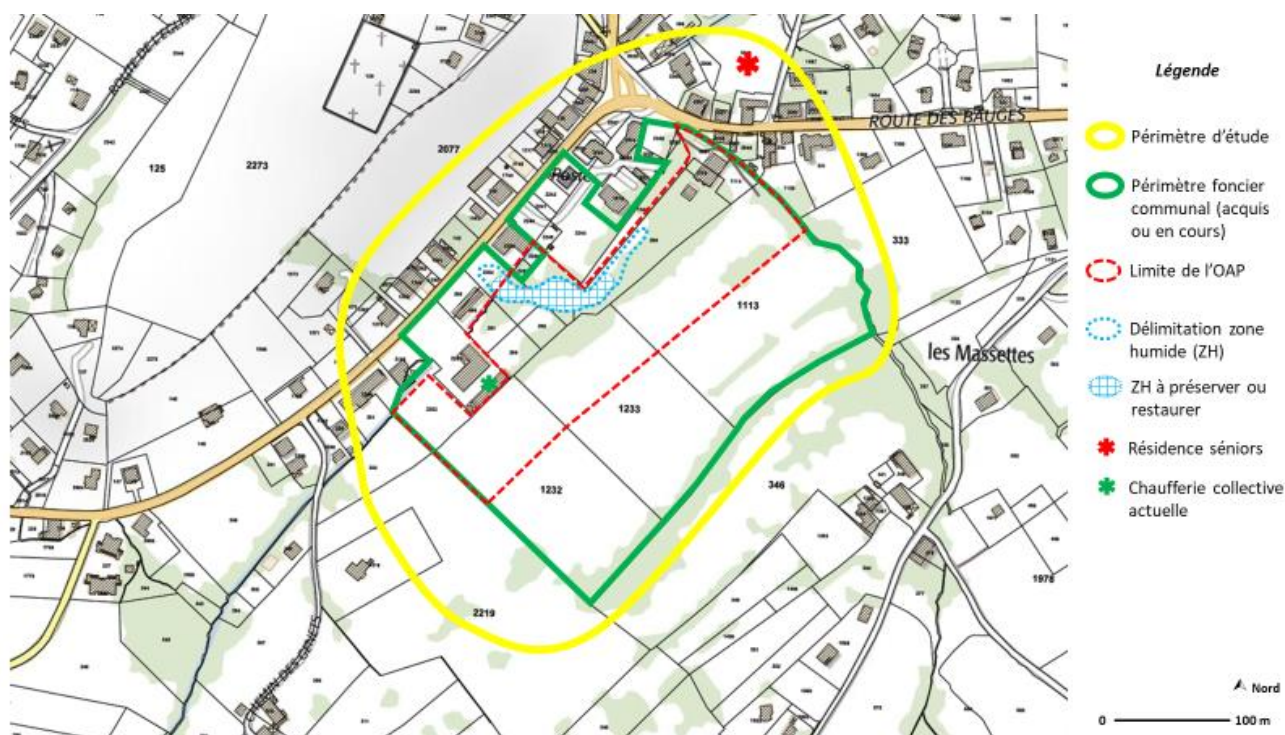
La commune a initié un processus d'échanges et de concertation avec les professionnels de la santé (dont certains sont déjà locataires de la commune) en présence de l'Agence Régionale de la Santé. Ceux-ci ont exprimé leur volonté d'intégrer un véritable pôle de santé soutenu par l'ARS. Une majorité d'entre eux se positionnent pour acquérir les superficies nécessaires à leur activité (mais ils sont dans l'attente d'une offre économique plus précise), il restera probablement une part de locaux communs (accueil, salle de réunion...) dont le portage communal pourrait s'envisager faute de meilleur accord.

Par ailleurs, la commune a initié également des échanges sous l'égide des organismes consulaires (CCI et CMA) avec les commerçants et artisans. Ceux-ci reflètent bien le dynamisme des acteurs commerciaux. Il en résulte la nécessité de conforter les professionnels installés (voire à faciliter l'installation de certains en quête d'agrandissement) et d'autre part, d'initier la création de surfaces commerciales nouvelles complémentaires à celles existantes.



■ Le périmètre d'étude et le périmètre du projet

Le périmètre d'étude est représenté en jaune sur la carte ci-après.



La réalisation du projet s'intégrera au sein d'un périmètre (circonscrit en vert sur la carte) : il est constitué par le périmètre de l'OAP (circonscrit en rouge) classé en 2 AU, complété par quelques parcelles communales classées UB au PLUih, représentant une superficie de l'ordre de 40 000 m².

■ Le statut foncier

L'emprise foncière du projet Cœur de Village est détenue par la Commune et/ou l'EPF74, à savoir les parcelles de la section B suivantes : 1113 (p), 1233 (p), 2252, 2253, 264, 265, 281, 285, 286, 2254, 2255, 2114, 288, 1109, 1114, 1244, 1829, 2251, 2250, 2249, 1828, 1921, 2242, 2241, 2240, 2243, 2244, 2245, à l'exception d'une parcelle 1232 (p), qui fait l'objet d'une acquisition encours avec l'EPFL pour une maîtrise totale.

A ce périmètre, il est envisagé d'intégrer l'emprise foncière des 8 garages couverts de la copropriété voisine « Les Cardamines » (sous réserve de la négociation en cours) pour la partie de parcelle n°1933, dans le but d'optimiser les fonctionnalités et l'image du site. Il conviendra toutefois d'offrir, dans le programme à réaliser, un stationnement couvert équivalent à titre de compensation. Les conclusions et les modalités définitives relatives à l'échange possible seront communiquées aux équipes sélectionnées pour la phase 2.

Le foncier à céder sous forme de vente à charges sera issu de ce périmètre, déduction faite des espaces qui seront définitivement dédiés à un usage public et intégrés au domaine public communal à l'issue de l'aménagement de surface réalisé par la commune. Mais au stade de la conception, les équipes prendront en compte l'ensemble du périmètre qui intégrera bien l'espace zone humide, la ou les places publiques.

■ Le risque inondation par ruissellement

Le site est concerné par un risque d'inondation lié au ruissellement depuis les pentes occidentales de la montagne de Bange.

Ce risque est notamment caractérisé par les études conduites en 2017 et 2018 par la commune de Cusy. Il est lié autant au débordement potentiel du ruisseau des Massettes qu'aux apports diffus depuis les terrains en amont.

Il appartient aux candidats de s'approprier les études annexées, notamment conduites par les cabinets Hydrétudes et SEPIA, et de prendre en compte ce risque dans la structuration du projet.

2. LES ELEMENTS DE LA CONSULTATION

A. L'objet de la consultation

L'objet de la consultation vise à recruter **un groupement en capacité de définir, proposer et réaliser un projet de construction** satisfaisant au mieux les objectifs de la commune, dans une perspective de cession du foncier communal dédié, sous forme de vente à charge.

Afin de proposer un parti d'aménagement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux de la commune et conforter une démarche d'aménagement durable, le candidat comprendra un mandataire, associé au sein d'une équipe qui portera impérativement a minima les compétences suivantes :

- urbanisme,
- architecture et bio-climatisme,
- paysage (ingénieur),
- zones humides (ingénieur écologue spécialisé dans ce domaine) et hydraulique urbaine,
- économie de la construction,
- programmation immobilière,
- promotion et construction.



B. Le cahier des charges de l'opération

B.1. Les objectifs :

1/ Concevoir une opération d'ensemble comprenant 6/7 000 m² SDP de logements (80/90 environ) et 1300 à 1500 m² de services et commerces, répondant aux attentes de la Municipalité en terme de fonctionnement urbain et villageois.

→ prenant en compte notamment :

- le périmètre d'études élargi et le périmètre d'implantation du programme
- les règles relatives notamment au PLUih, les recommandations ou prescriptions issues de l'OAP n° 15, les éléments précisés par le présent cahier des charges et toute autre règle relative à l'aménagement et la construction (Code de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement...)

- des formes urbaines adaptées au site, aux objectifs de densification, tout en proposant une architecture de qualité et en harmonie avec les qualités du site
- la nécessité d'apporter un soin tout particulier à l'entrée de bourg valorisant l'offre commerciale et de services (actuelle et nouvelle)
- le maillage possible de liaisons cyclo-piétonnes,
- la carte des aléas annexe au PLUi
- la zone humide qu'il conviendra de requalifier selon le périmètre identifié par Tereo (Cf carte ci-après) et valoriser dans le plan d'aménagement
- les règles de gestion des eaux pluviales (autant que faire se peut) en cours de formalisation dans le zonage pluvial du Grand Annecy.
- le traitement paysager de l'interface avec le coteau agricole.

→ selon

- une démarche de développement durable en quête de performance énergétique (éventuellement démarche HQE pour les bâtiments et en particulier dans le domaine des énergies renouvelables, du bio climatisme...) évitant tout masque solaire pour assurer une insertion de qualité et assurant une gestion intégrée des eaux pluviales et du risque inondation,
- l'opportunité de requalifier et repositionner l'unité de production de chaleur pour alimenter le réseau actuel et desservir également tout ou partie du nouveau programme
- des choix (à justifier) de programmation de l'habitat (location/accession sociale et libre) en recherchant un équilibre avec une typologie répondant à la demande locale (au sens agglomération) d'une part, les attentes des élus d'autre part et la vision du marché appréhendée par les candidats.

2/ Réaliser (promotion et construction) le programme de logements comprenant impérativement les objectifs du PLH, soit 25 % de locatif social et 10 % d'accession sociale, le cas échéant **définir** précisément le phasage opérationnel si le programme d'ensemble devrait se dérouler en plusieurs tranches.

3/ Développer une offre de services constituée, autour du Pôle santé (800 m² environ), d'une clinique vétérinaire (150 m² environ) associant des services commerciaux complémentaires (300/500 m²).

4/ Aménager le stationnement relatif au logement en sous-sol très majoritairement, de préférence non boxé, positionner le stationnement commercial pour valoriser la convivialité attendue des nouveaux espaces de rencontre au cœur du bourg et rendre l'offre commerciale attractive.

B.2. Les prescriptions urbanistiques, architecturales, programmatiques

NB : *Toute précision ou prescription exposée par le présent cahier des charges s'impose d'une manière générale si elle s'avère plus contraignante que les règles d'urbanisme issues du PLUi ou tout autre document réglementaire, sous réserve de leur compatibilité.*

Délimitations des zones humides

- Présence probable sous remblais : végétation hygrophile
- Présence avérée : critère pédologique

Enjeux relatifs aux zones humides

- ▨ Zone à préserver et restaurer en priorité



B 2.1 Plan d'urbanisme

La totalité du plan d'intention doit être étudiée par l'opérateur en proposant un vrai projet d'urbanisme du centre bourg, soit notamment :

- l'aménagement et l'urbanisation de la cession foncière,
- l'implantation des bâtiments selon les orientations de dégressivité prévue par l'OAP s'agissant du gabarit des constructions,
- la localisation des commerces et services ainsi que le traitement de ces espaces commerciaux ou de services avec le stationnement dédié et leur connexion éventuelle avec le domaine public communal et/ou départemental
- le traitement des espaces partagés au sein du périmètre et la prise en compte d'une aire piétonne, lieu central de convivialité pour le bourg,
- les connexions éventuelles avec la copropriété riveraine les Cardamines et la résidence seniors
- le traitement des accès sur la RD 911 (route d'Aix-les-Bains) et la route des Bauges,
- l'intégration du risque inondation et de la gestion des eaux pluviales conformément au zonage pluvial du Grand Anancy, le recours à des infrastructures dédiées à la seule gestion hydraulique doit être exceptionnel en limitant autant que possible l'imperméabilisation des espaces au sol, en favorisant l'évapotranspiration et en adaptant l'organisation du projet et l'architecture en conséquence,
- l'intégration de la zone humide dans le projet, voire l'amélioration des qualités intrinsèques de celle-ci,
- la (re)localisation de l'unité de production du réseau de chaleur.



B 2.2 Programme et phasage opérationnel

Le programme définitif sera déterminé par le candidat selon ses options d'aménagement et contraintes techniques dans la fourchette annoncée, 6 à 7 000 m² de SDP de logements avec une programmation de commerces et services dans la limite de 1 300 à 1 500 m².

La granulométrie des logements sociaux (locatifs et accession) comme l'accession libre sera déterminée en cohérence avec la demande locale/régionale et la présentation de la vision du marché exposée au stade du dossier de candidature, complétée le cas échéant.

La commune souhaite que soit apportée une véritable offre de logements permettant d'installer durablement des familles.

Le candidat développera dans son offre les modalités de réalisation du programme social (recours à une maîtrise d'ouvrage autonome, VEFA, autre...), la désignation du bailleur pressenti, étant précisé que la commune souhaite, autant que faire se peut, une répartition équilibrée du programme dit social sur l'ensemble de la zone.

Il est rappelé que l'offre seniors est en voie d'être satisfaite avec la réalisation d'une résidence (50 logements) au droit de la zone des Bruchets.



B 2.3 Stationnement véhicules et 2 roues

Le stationnement véhicules à prévoir résultera de la règle suivante :

- ✓ pour le logement locatif et privatif
 - 1 place par 50 m² de surface de plancher
 - avec un minimum de 2 places par logement.

→ Il est attendu, pour le stationnement lié au programme logement, un aménagement de parkings en sous-sol, très majoritairement (75 %), non fermés : une fermeture pourra être tolérée pour un emplacement sur les deux pour les T3 (et plus), à condition qu'il le soit avec grilles à mailles (pour rester visible et libre pour le véhicule).

- ✓ pour le stationnement visiteur :
 - 1 place de parking en surface par tranche de 3 logements
- ✓ pour les activités commerciales ou de services :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, à l'exception des activités à usage de restauration qui justifient a minima 1 place pour 20 m² de salle de restaurant.

→ 5 % des places seront aménagées pour les PMR

→ l'ensemble de ces parkings seront aisés d'accès et lisibles.

- ✓ Stationnement deux roues : un emplacement de 1,5 m² par tranches de 50 m² de surface de plancher, à prévoir dans un local équipé ou emplacement couvert et sécurisé.

B.2.4 Réseaux et divers

- Les réseaux d'EU seront à raccorder dans le réseau communal.
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une intégration dans toutes les composantes du projet en cohérence avec le fonctionnement hydrologique local naturel prenant en compte le zonage du Grand Annecy. Une part pourra alimenter la zone humide sous réserve d'un traitement préalable, et/ou raccordé au réseau EP communal.

- Transformateurs : seront intégrés au (x) bâtiment(s).
- Déchets : selon les normes de déchets connues et/ou les usages à confirmer avec l'autorité organisatrice, des aires de regroupement des containers distincts à tri sélectif sont à prévoir sur le site.
- Conduite de gaz située en amont du projet, peut justifier la prise en compte de contraintes réglementaires éventuelles.

B.2.5 Hauteurs et Toitures

Cf le PLUih et l'OAP en particulier.

B.2.6 Autres données techniques, parmi lesquelles :

- Le PLUih et la carte des aléas
- Le relevé topographique
- L'étude géotechnique réalisée par 2 Savoie Géotechnique
- L'étude hydrologique conduite par Hydrétudes
- L'étude et les préconisations de Tereo relatives à la zone humide
- L'expertise de la gestion des eaux pluviales et du risque inondation, ainsi que les orientations d'aménagement préconisées par SEPIA conseils en 2018 et 2019
- Le projet de zonage pluvial et son règlement établi par le Grand Annecy



seront remises aux équipes sélectionnées.

Des piézomètres ont été posés au sein du périmètre, les premiers relevés seront communiqués aux candidats sélectionnés au cours de la phase 2.

La charte du PNR des Bauges est consultable en ligne <http://www.parcdesbauges.com/fr/documentation-urbanisme>

3 LES MODALITES D'ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Procédure de consultation pour la 2^e phase en vue de la sélection définitive d'un groupement

Elle s'adresse aux candidats sélectionnés par la commission au terme de l'analyse des candidatures, lesquels doivent **remettre une offre suivant les modalités prévues par l'article 4 du règlement de consultation** à l'appui des éléments suivants techniques suivants.

Les éléments techniques à produire par le candidat sont précisés par l'article 4.2 du Règlement auquel il convient de se référer.

Les documents à produire **relèvent du niveau APS.**

A titre de rappel, ils concernent principalement, selon la description définie au règlement de consultation :

- **Une note méthodologique** (10 pages maximum)
- **Le plan-masse de composition**, justifiant la programmation à détailler des logements, services/commerces, annexes et stationnement
- **Une notice architecturale et paysagère justifiant le « parti pris » et la prise en considération du risque inondation**
- **Un calendrier estimatif des étapes** du projet d'aménagement
- **Une offre financière**, comprenant l'offre de prix du foncier, ainsi que le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement, de construction et de commercialisation
- **Une lettre d'engagement des candidats opérateurs** immobiliers pour mener à bien l'opération et le respect des éléments de programmation.
- **Des pièces graphiques.**

L'ensemble des pièces techniques et graphiques devra être présenté sous la forme :

- d'un document au format A3 relié « à l'italienne » et fourni en 3 exemplaires,
- de deux panneaux d'exposition (format A0) selon les préconisations qui seront communiquées aux candidats retenus.
- un montage animé 3D.

L'ensemble de ces documents seront remis également sous format numérique (CD).

