



COMMUNE DE CUSY

Opération « des
BRUCHETS »

Octobre 2019

NORAZ
architectes dplg



AGATE
AGENCE ALPINE
DES TERRITOIRES

Appel à Projet « Cœur de village »

POURQUOI ?

→ Vendre en direct du terrain à un promoteur est possible

OU

→ Recourir à 1 émulation entre plusieurs équipes et s'autoriser le choix :

- ✓ Appel à la créativité de concepteurs pour choisir le meilleur parti de composition pour le cœur de village
- ✓ Recueillir plusieurs offres financières
- ✓ Permettre le meilleur choix

un atout pour CUSY



COMMENT ?

Délibération 12 décembre 2017

→ Règlement de consultation

« le meilleur compromis entre le parti de composition urbaine et l'offre de prix »

→ Commission « ad hoc »

Un travail soutenu avec la commission

→ Finalisation du Cahier des Charges

18 réunions dont 6 avec acteurs (Commerces, services, professionnels de santé) CCI, CMA

→ Choix de 5 équipes parmi 16 candidatures, (5 réunions)

→ Analyse des 5 offres

16 réunions (4 auditions des équipes)

Objectif : classer les offres

Pour une validation du lauréat par le CM

Un cahier des charges exigeant

notamment

- Une conception globale préservant l'image rurale du site
- 80/90 logements et 1300/1500 m² de surfaces de commerces et services (dont 800m² pôle santé)
- Une nécessité de requalifier la zone humide, et mieux prendre en compte les risques naturels
- Une organisation de l'espace compatible avec O.A.P
- Des attentions particulières sur les espaces publics, facteurs de convivialité
- Développer le réseau de chaleur
- Des exigences pour une bonne gestion du stationnement au cœur de Village
 - Préserver et développer le stationnement public
 - Capter les flux visiteurs sur cette porte d'entrée des Bauges
 - Faciliter le stationnement privatif ET Limiter les nuisances visuelles de la voiture dans un environnement naturel



Synthèse de la 1^{ère} session

- 5 projets pour un lauréat en vue d'une vente à charges d'un lot foncier
 - 5 réunions de commission
 - 2 auditions des équipes
-
- La diversité (richesse) des offres a conduit à procéder par étapes
→ sélectionner 2 équipes



DEMATHEU BARD



EDOUARD DENIS



EDELYS



BOUYGUES IMMOBILIER



SINFIMMO



DEMATHEIU BARD



1260 m²

EDOUARD DENIS



1220 m²

EDELYS



1350 m²

BOUYGUES IMMOBILIER



1430 m²

SINFIMMO



1200 m²

Entrée sud

DEMATHIEU BARD



EDOUARD DENIS



EDELYS



BOUYGUES IMMOBILIER



SINFIMMO



Vue depuis Casino

DEMATHIEU BARD



EDOUARD DENIS



EDELYS

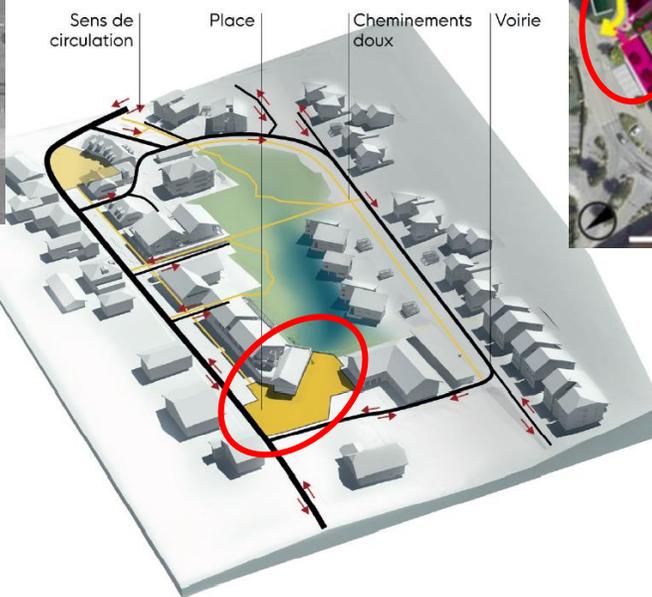


BOUYGUES IMMOBILIER



SINFIMMO





DEMATHIEU BARD





EDELYS















séquence d'entrée de la maison médicale
le parvis





3 équipes sont écartées pour un ensemble de faiblesses

- la présence d'une voie routière traversante sur le périmètre amont,
- une concentration de bâtiments au nord, près du ruisseau des Massettes, contraire aux fondamentaux (hydraulique et voirie) ;
- un traitement de l'entrée ville côté sud très insatisfaisant ;
- une programmation insuffisante/insatisfaisante du réseau de chaleur;
- un parti pris de composition grevant lourdement l'espace public actuel (face au Casino), ou fermant la perspective de « fond de place » ;
- une implantation d'habitat individuel (chalets) au cœur de la zone et en aval de la ligne boisée ;
- une compréhension insuffisante du fonctionnement hydrologique et des contraintes induites par la nappe sur les infrastructures ;
- une incohérence entre les principes énoncés et le plan graphique, vulnérabilité de maison médicale et un risque inondation insuffisamment appréhendé (ruisseau des Massettes) ;
- la présence d'une percée visuelle de la place du casino obérée par la maison médicale (R+1);

Synthèse de la 2^{ème} session avec 2 équipes

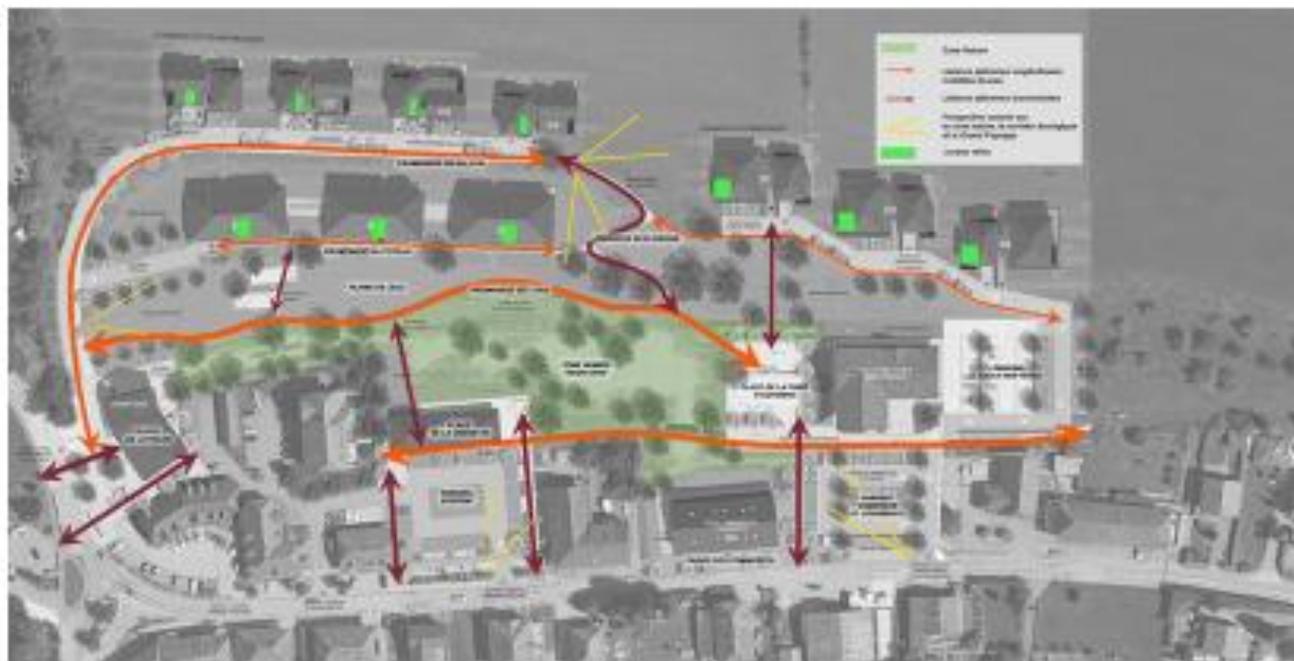
- 3 réunions
- 2 auditions

→ Pour demander des ajustements,
et déclarer recevable les projets

→ Choisir un lauréat



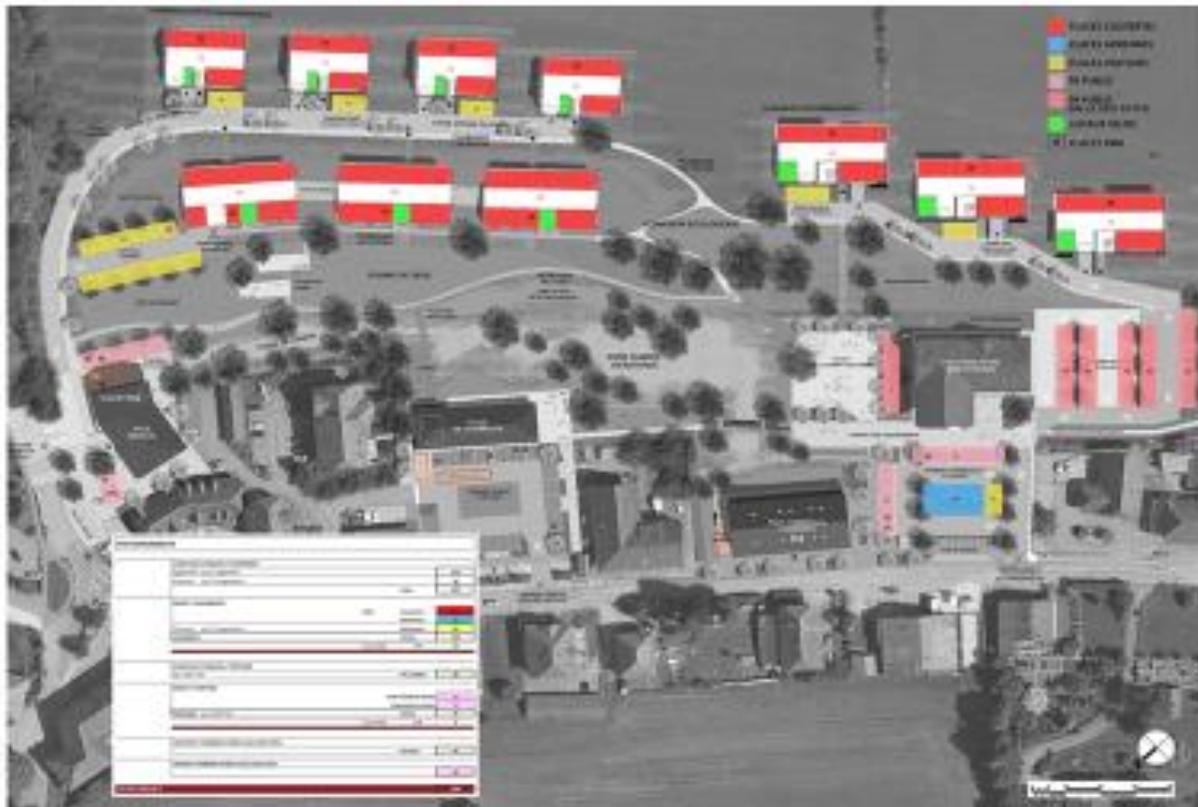
Les Mobilités



Ventilation des espaces publics et privés



Stationnement

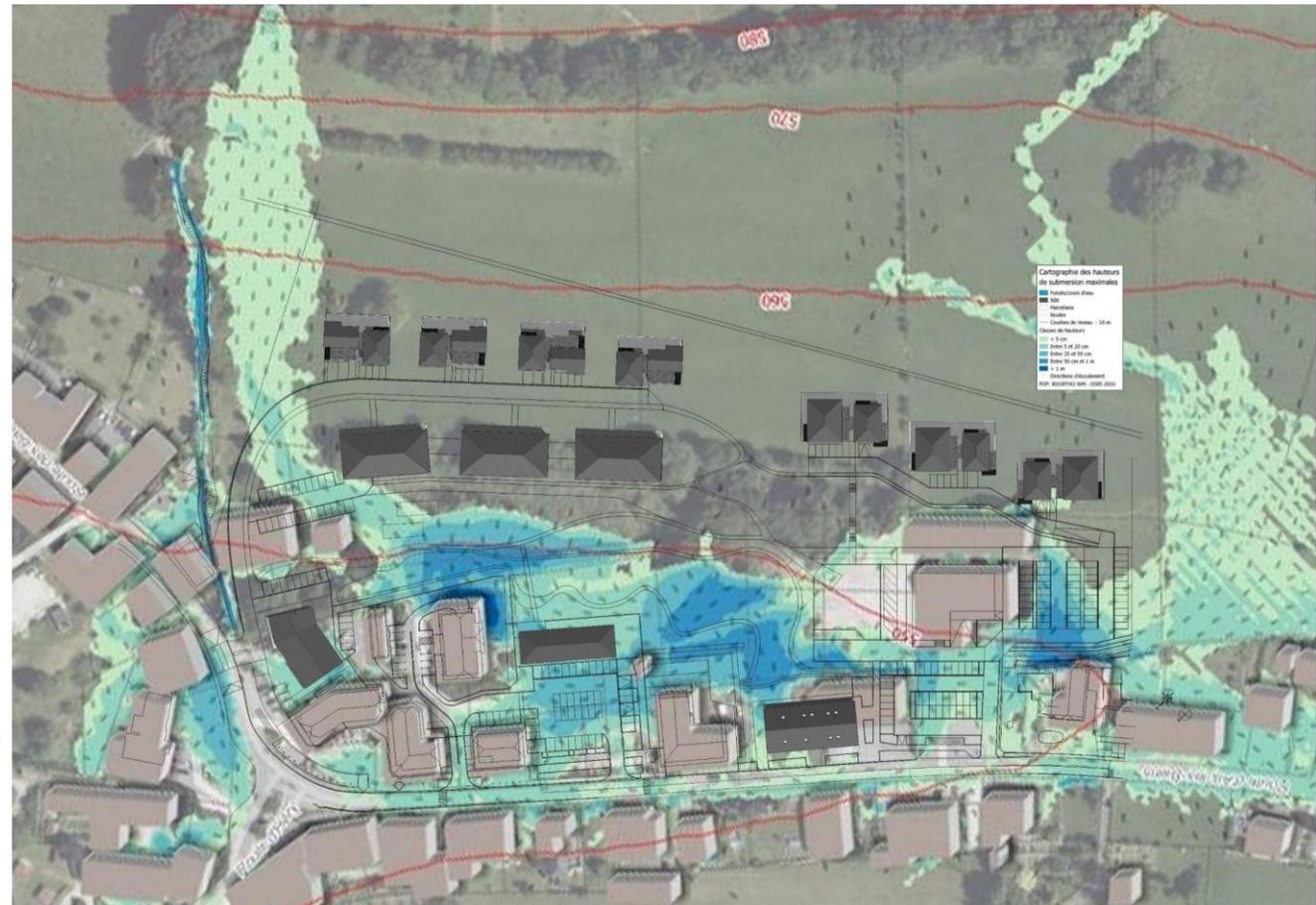


204 Pk logements + 29 pour commerces
75% couvert
+ 28 Pk public



222 Pk logements + 34 pour commerces
64% couvert
+ 17 Pk public

L'hydrologie : Risques et zone humide



L'hydrologie : Risques et zone humide



Le programme : positionnement commercial

	DEMATHIEU BARD		EDELIS		
Prix accession libre	3 400		3 600		
Prix accession sociale	2 965		3 115		
Prix locatif social	2 365		2 200		
Prix commerces	1 860 (brut)		2 000 (brut)		
Prix maisons médicales	2 400 (fini)		2 000 (brut)		

Décision de la commission du 19 septembre

L'offre financière définitive très proche :

DEMATHIEU BARD : 1 558 000 € & EDELIS 1 500 000 €

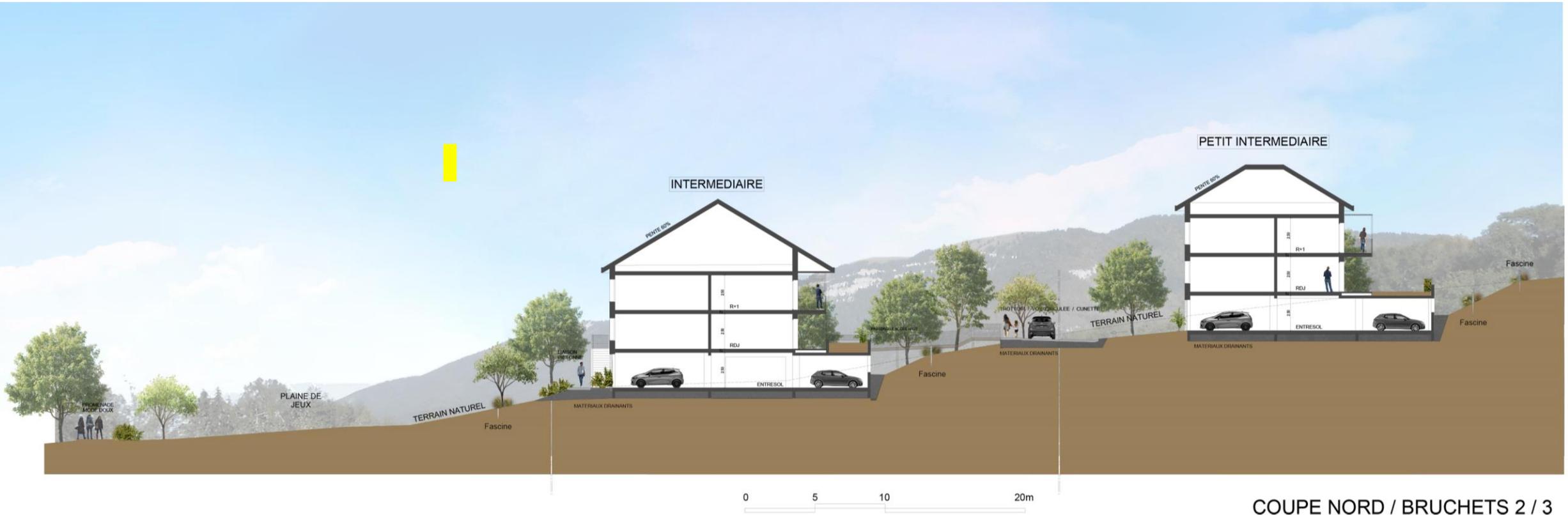
- à l'unanimité, le projet **Demathieu Bard Immobilier**

se rapproche le plus des attentes communales

- **le plus conforme aux attentes exprimées** : le plus cohérent avec les fonctionnalités souhaitées par la municipalité (mobilités douces, des espaces de rencontres et de convivialité plus généreux, une implantation harmonieuse de la maison de santé (R+2) autour de la place des Bauges (alors que Edelis propose une maison médicale R+3) , des proximités parking-accès aux logements tout en minimisant les circulations de véhicules motorisés
- **le plus en harmonie avec l'esprit Village**, par un plan masse qui reprend la forme et l'échelle vernaculaires de Cusy, et qui séquence bien le site du sud au nord, tout en laissant un bel espace central (vert et bleu

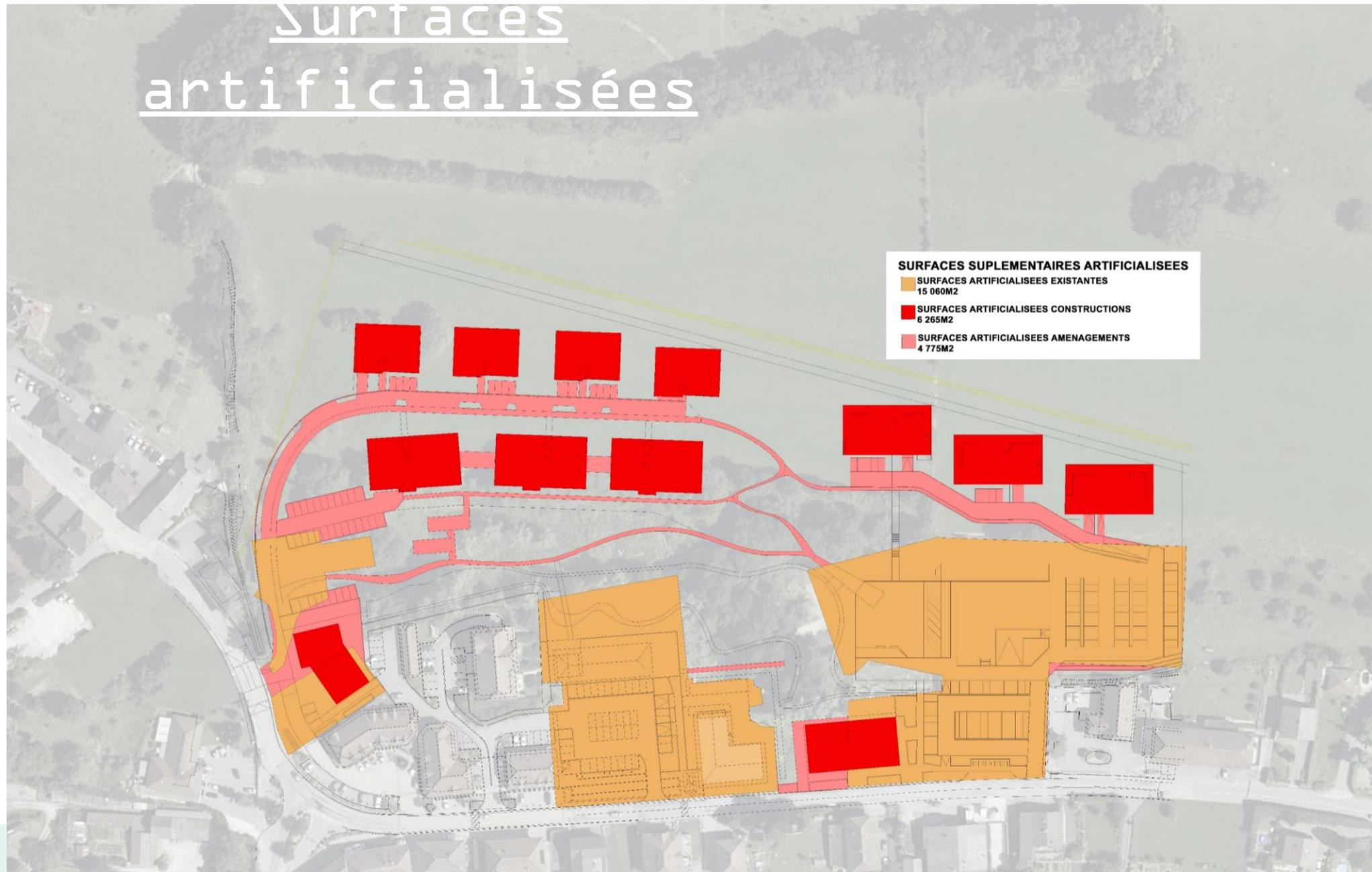


Coupes

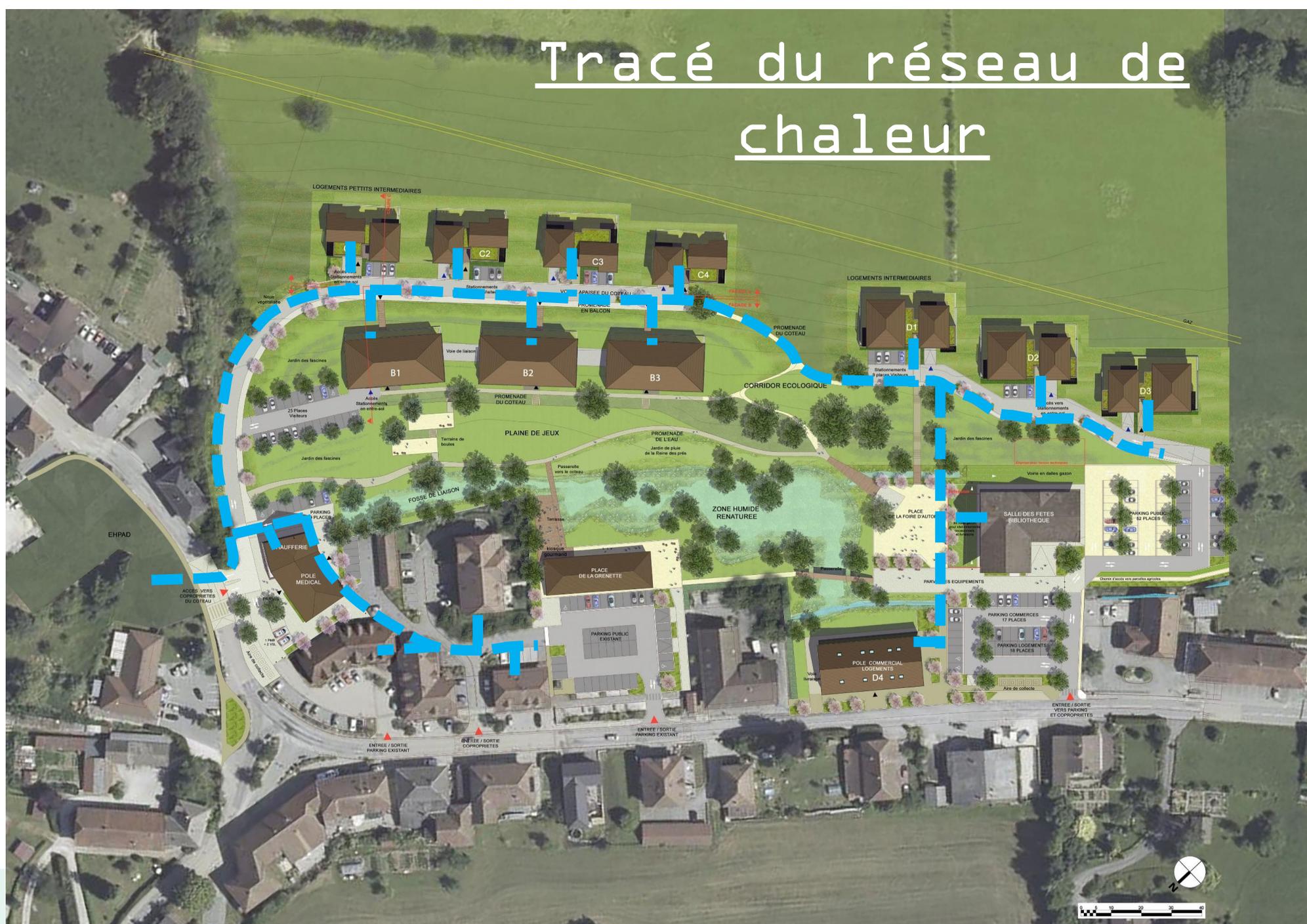


COUPE NORD / BRUCHETS 2 / 3

Surfaces artificialisées



Tracé du réseau de chaleur



Collecte des ordures ménagères



Travaux pris en charge

Travaux non pris en charge



Cheminement de l'eau

