

# MAIRIE

de

# CUSY

330 Montée du Chef-lieu  
74540 CUSY

---

☎ : 04.50.52.50.48

📠 : 04.50.52.10.39

[mairie@cusy.fr](mailto:mairie@cusy.fr)

[www.cusy.fr](http://www.cusy.fr)

## OPERATION BRUCHETS

### Compte rendu de la rencontre du 5 décembre 2019

#### Etaient présents :

■ **Elus :**

PETIT Serge, maire et ses adjoints, MANIEZ Josiane, DAVAL-POLLIER Blandine, AFFOLE Stéphane

■ **GRAND ANNECY :**

David SANDOZ (Service eau), LEGRAND Philippe (Service déchets), CHIRI Frederic (Action environnementale), WILT Cédric (Service ADS)

■ **DDT :**

SEGHERS Julien (Service environnement)

■ **CD 74 :**

GRAND Bruno (Service environnement) DOUCET Jean (Service Domaine Public)

■ **SYANE :**

RAAT Bruno, LYARET Raphael, GIZARD Anne,

■ **EPF 74 :**

LACOMBE Pauline

■ **GRUPE DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et ses partenaires**

MIMOUNI Adrien (DBI), TOURNIER Julien (Brière Architectes), CENA Dominique (Ingénieur Fluides)

■ **AMO ET Prestataires Commune :**

PUXXEDU Mathieu (TEREO), PIERLOT Daniel (SEPIA), NORAZ Jena Pierre (architecte), BACCAM Maguy, PICHON Delphine, BOISSON Hervé (AGATE)

#### Excusés ou absents :

ARTELIA (BE Environnement pour DBI), Mr ARLAUD (ENEDIS), Mr GIRON Dominique DREAL).

En introduction, le Maire remercie les personnes présentes et les invite à faire part de leurs remarques ou suggestions pour accomplir et préciser les étapes administratives pour mener à bien ce projet.

### **1- PRESENTATION DU PROJET et du CONTEXTE NATUREL du SITE**

Il rappelle que le projet d'aménagement et de construction qui va être présenté résulte d'une réflexion collective préalable traduite dans le PLUIH (de la CCPA) approuvé par le Grand Annecy, le 29 mars 2018. Il est destiné à programmer la construction de 85 logements pour satisfaire une demande d'hébergements variés (locatif social, logement abordable, accession libre), des espaces (450 m<sup>2</sup>) pour conforter l'offre commerciale et de services ainsi qu'une maison de santé (800 m<sup>2</sup> environ).

Le périmètre du projet correspond à celui de l'OAP, élargi à certaines parcelles limitrophes, acquis très majoritairement par l'EPF, venant compléter ainsi quelques propriétés communales. Il reste une parcelle pour laquelle la propriétaire a exprimé un refus de vendre, qui va justifier de conduire une procédure de déclaration d'utilité publique en regard de son caractère stratégique à la réussite de ce projet d'aménagement.

Il précise que le choix partenarial ne s'est pas fait par hasard. Il résulte d'un appel à projet qui a conduit la Commune à sélectionner, parmi 16 candidatures sérieuses, 5 équipes appelées à instruire et présenter un projet global (niveau APS), portant tant sur un programme de réalisation de logements, services, que sur une proposition d'aménagement de la zone naturelle permettant de restaurer les fonctionnalités d'une zone humide un peu trop anthropisée. La commission d'élus a pris le temps de s'approprier, avec le concours des AMO, l'ensemble des offres pour choisir le lauréat, le groupe DEMATHIEU BARD, qui apporte le meilleur compromis pour préserver l'image rurale du site.

S'agissant des procédures d'urbanisme, il conviendra d'engager une modification de la partie de la zone classée en 2 AU, pour la rendre définitivement constructible et l'élargir aux parcelles voisines concernées par le projet, pour mettre en cohérence l'ensemble du projet. A cette fin, le Maire souligne que la Commune a opté pour la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLUIH.

Il fait observer que le parti de composition retenu définitivement a été révélé récemment au terme d'une procédure de mise en concurrence obligeant à une confidentialité certaine tout au long de cette année 2019, il a eu l'occasion d'échanger avec l'ensemble des services présents depuis plus de 2 ans pour certains, au prix parfois de « harceler » certains d'entre eux pour s'assurer de la bonne programmation des équipements de raccordement en vue de la viabilisation finale du projet, qu'il s'agisse de l'eau potable, des eaux usées, des accès voirie, de la zone humide, des eaux pluviales.

Il souligne également que ce projet a donné lieu à plusieurs rencontres avec les acteurs socioprofessionnels (professions médicales et paramédicales, commerçants, artisans notamment en présence de leurs organismes consulaires), au moment de la préparation du cahier des charges et au terme de la procédure de désignation du lauréat. Un travail est engagé avec les professionnels de santé et un AMO spécifique pour finaliser la programmation du projet santé afin de le soumettre à l'Agence Régionale de Santé pour préciser les attributions budgétaires éventuelles.

Il s'agit maintenant de préparer la phase opérationnelle, en totale concertation avec l'ensemble des personnes publiques, pour coconstruire ou valider les procédures d'accompagnement ou d'autorisations préalables ou concomitantes au Permis de construire, l'objectif étant de livrer une première tranche au premier trimestre 2023, tranche qui devra prévoir la mise en service de la maison de santé ainsi que la nouvelle unité de production venant alimenter le réseau de chaleur, avec le dévoiement de la conduite traversant la zone humide à requalifier. La livraison de la seconde tranche devrait être effectuée fin 2023.

Le Maire souligne également les investigations ou expertises conduites ces 3 dernières années, relatives, d'une part, à l'hydrologie avec les missions des bureaux HYDRETTUES et SEPIA aujourd'hui, à l'environnement écologique du site avec TEREQ, qui a conduit une expertise de la zone humide en 2017 ainsi qu'un diagnostic écologique du site élargi en 2018/19, puis à la connaissance du sous-sol avec 2 Savoie Géotechnique, qui a également procédé à la pose de piézomètres. Les mesures piézométriques déjà faites sur 1 an seront prolongées d'une année supplémentaire.

Avant la présentation du projet par le lauréat, il demande de porter attention aux conclusions des 2 principales expertises qui ont été communiquées aux candidats sélectionnés.

### **1.1. Le diagnostic écologique avec TEREQ**

Les enjeux principaux se déclinent autour

- de 3 habitats à forte valeur patrimoniale :
  - des bois marécageux en situation très vulnérable, en mauvais état ;
  - des pelouses mi-sèches rares, d'intérêt communautaire, vulnérables mais plutôt en bon état ;
  - de bois de frêne et chêne moyennement humides, d'intérêt communautaire, à l'état moyen.
- de la faune et flore :
  - une espèce végétale protégée : l'ophioglosse commun, plutôt sur le haut du vallon
  - des espèces exotiques envahissantes assez nombreuses sur le bas du vallon
  - des espèces animales observées, dont des chiroptères, mais au total de richesse faible.
- La zone humide :

Son alimentation provient des ruissellements de versants et accumulations de fonds de vallon. Etat très dégradé, ne peut qu'être amélioré avec le projet envisagé. La superficie, 1250 m<sup>2</sup> environ, sera bien plus importante en réalité avec l'enlèvement des remblais.

Les suites à donner :

- un relevé complémentaire d'hiver reste à faire (et programmer)
- une vigilance s'impose s'agissant des incidences sur les habitats d'espèces, à la pollution lumineuse, et aux continuités écologiques,
- une demande de dérogation d'espèces protégées
- un volet sur les incidences sur les zones humides nécessaire même si le projet d'aménagement envisagé est salvateur pour favoriser les fonctions initiales de cette zone humide.

### **1.2. L'hydrologie et le risque inondation avec SEPIA**

Les constats :

- la confluence de 2 cours d'eau (Les Massettes et les Bogeys) favorable à la stagnation et l'accumulation d'eau,
- Le sol et sous-sol du site sont peu perméables et donc favorables à la rétention d'eau en surface et à la constitution de sols saturés,
- une nappe superficielle constituée dans l'axe du vallon,
- une constitution de cuvettes dépourvues d'exutoire superficiel,
- des épisodes pluvieux marqués génèrent des risques d'inondation : l'inondation régulière de ce secteur est due au fonctionnement naturel du site pouvant être aggravé du fait des aménagements eux-mêmes,
- Menace aggravée par le risque de débordements du ruisseau des Massettes,
- une cartographie montre les risques de submersion maximale (cf ci-dessous).

Les vigilances :



Le projet ne doit pas aggraver la situation à l'aval. L'implantation du bâti se fera bien en cohérence avec la cartographie du risque inondation.

Une attention particulière sera portée sur la problématique de gestion des eaux pluviales.

La doctrine Eaux Pluviales Urbaines (EPU) est en cours de finalisation au Grand Annecy. Le cabinet SEPIA, conseil auprès de la commune est également AMO auprès des services concernés. Le projet a donc été pensé et construit en respectant scrupuleusement les recommandations faites par les experts et successivement validées par les membres des comités techniques et comités de pilotage.

A noter que le maire, qui a participé à ces comités, est également Président du SMIAC (Syndicat Mixte Interdépartemental d'Aménagement du bassin versant du Chéran), auquel les EPCI ont récemment transféré la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations). Il est donc tout particulièrement sensibilisé à ces problématiques de ruissellement, du risque inondations, et à la préservation et restauration des zones humides.

### 1.3. Le Projet avec le Groupe DEMATHIEU BARD



La présentation du film commenté par le Groupe et son architecte a permis de constater la prise en compte des contraintes hydrologiques et des risques associés, pour réaliser un programme de 85 logements avec une maison de santé (820 m<sup>2</sup>) et des locaux d'accueil ou de services (450 m<sup>2</sup>). L'implantation du bâti permet de préserver et valoriser cet espace naturel organisé autour de la zone humide et d'une aire naturelle destinée à accueillir les eaux de submersion. L'implantation d'une « guinguette » en prolongement du parking public central sera un support d'animation pour accueillir des activités, le marché ....., associé à un cadre de restauration simple. Un soin particulier a été apporté sur les mobilités douces pour desservir l'ensemble du site avec cet espace contemplatif.

Le projet est desservi par deux accès non reliés (nord et sud) sur la RD. L'unité de production de chaleur est prévue en toute proximité de l'accès nord, à coté de la Maison de santé.

Le stationnement développé (204 places) satisfait les exigences du Cahier des charges, avec un ratio de 2,4 places par logement, dont 75 % sont couvertes et localisées au rdc des bâtiments ou en demi sous-sol. Son organisation (parking non boxé) et les facilités d'accès sont de nature à limiter le stationnement sauvage dans un cadre naturel. En sus seront développées 29 places dédiées aux commerces et services et une restructuration du parking public sur le côté sud avec un boni de 28 places supplémentaires côté Salle des fêtes.

Les contraintes opérationnelles conduisent à organiser le chantier en deux phases, chacune avec son propre accès : le secteur nord en priorité, pour construire l'unité de production de chaleur, afin de pouvoir alimenter les bâtiments existants et dévoyer notamment le réseau ancien venant perturber la zone humide, et desservir 51 logements, puis le secteur sud (31 logements) autour de la salle des Fêtes conduisant à requalifier les locaux techniques de la commune comprenant la chaufferie actuelle.

Le calendrier opérationnel prévoit un dépôt du PC fin 2020, l'année 2021 pour l'instruction et la purge du PC suivi de la pré-commercialisation et un démarrage des travaux courant deuxième semestre 2021 pour une livraison du 1<sup>er</sup> programme au deuxième semestre 2023, la tranche suivante sera engagée au deuxième semestre 2021 pour une livraison fin 2023, début 2024.

## **2 / Discussions avec les Personnes Publiques Associées**

Le Maire invite au tour de table permettant à chacun de faire part de ses observations ou suggestions pour coconstruire les étapes pré-opérationnelles.

### **2.1. Le dossier Loi sur l'eau**

Se pose la question de la maîtrise d'ouvrage de ce dossier dans la mesure où l'opération de construction est d'initiative privée dans le cadre d'une vente à charges ; la collectivité assurant la prise en charge in fine des aménagements de surface dédiés aux espaces collectifs/publics. Les travaux d'excavation du fond de vallon pour gérer les risques de submersion, le reprofilage du site et de la zone humide seront assurés par l'aménageur.

S'agit-il d'un dossier unique, accompagné d'un dossier de demande de dérogation relative aux espèces protégées (à présenter en CNPN), avec la définition des mesures compensatoires ?

Au terme des discussions, en l'absence du représentant de la DREAL (qu'il conviendra de consulter), il est envisagé de conduire sous deux maîtrises d'ouvrage différentes, l'une privée, l'autre publique, l'élaboration d'un dossier loi sur l'eau.

Sont évoquées successivement les spécificités du projet immobilier, avec les conséquences relatives aux eaux pluviales notamment et celles relatives au réaménagement de la zone humide. Il conviendra de bien identifier les fonctions de rétention de celles de la zone humide à renaturer.

L'ensemble du projet fera bien l'objet d'une seule et même étude justifiant bien la cohérence globale, mais il s'agira de déposer 2 dossiers distincts, l'un au titre de l'Aménageur/Constructeur, l'autre au titre de la collectivité pour la zone humide (notamment si la superficie est supérieure à 1 ha).

Pour la DDT, la présentation du projet est rassurante et de nature à apporter une plus-value réelle, mais il importe de le démontrer. Il conviendra également de justifier des modalités de gestion et de garanties de la pérennité de cet aménagement. Il conviendra aussi de se rapprocher de la DREAL pour composer le dossier de demande de dérogation et préciser la procédure relative à l'impact du projet (cas par cas, ou évaluation environnementale).

### **2.2. Collecte des déchets**

Le positionnement des 2 aires de collecte en limite du domaine public trouve son sens, mais interpelle quant au risque de surcharge potentielle du fait des riverains en dehors de la zone au-delà de la route départementale.

NB : Programmer une réunion de travail avec le service pour affiner l'implantation et envisager le traitement à part des commerces et services selon leur activité

### **2.3. Voirie et RD**

La voirie de desserte interne à la zone restera privative, les espaces dédiés au stationnement (hors stationnement réglementaire logement/service) relèveront du statut communal.

Le projet de développer une zone partagée sur la RD pour apaiser la circulation sur les 2 entrées (nord et sud) est acté. Le représentant du Département rappelle qu'il appartient à la Commune d'engager une étude de faisabilité en pleine concertation avec le service départemental, laquelle pourrait faire l'objet d'un cofinancement.

#### **2.4. Eau potable**

Il est souligné que l'approvisionnement actuel reste délicat avec un bilan déficitaire certains jours de pointe. La réflexion en cours (actualisation du SDAEP, schéma directeur d'adduction d'eau potable) avec les services du Grand Annecy (suite à l'intégration de l'ex CCPA) vise à sécuriser la ressource et prend en compte le nouveau périmètre de l'intercommunalité. D'ici la mi-2020, le schéma précisera les options pour renforcer la ressource pour CUSY. Une interconnexion temporaire avec le réseau de communes savoyardes (St Ours, St Offenge...) pourrait temporairement être envisageable. Il conviendra également de prendre en compte la Défense Incendie ; à concerter avec le SDIS.

#### **2.5. Assainissement**

Les travaux d'extension de la STEP sont programmés.

#### **2.6. Fibre optique, Réseau de chaleur, Eclairage**

Les représentants du SYANE présentent la programmation de la Fibre optique et leurs contraintes et/ou doléances.

##### - le réseau fibre optique :

Une première phase de déploiement est en cours de finalisation et approche le secteur du haut de village.

La deuxième phase couvrant le secteur des Bruchets, sera déployée avec la perspective d'un raccordement en 2024/2025, pour les particuliers.

Les professionnels (dont la maison de santé) peuvent être servis provisoirement par le système FTTO, mais reste à voir si le coût non négligeable peut les intéresser dans le cadre d'un groupement.

Il est d'ores et déjà préconisé de bien anticiper la pose de fourreaux et chambres en attente lors des aménagements autour de la RD.

##### - La réseau de chaleur

Le SYANE attend les données techniques pour avancer une étude de faisabilité, préalable aux réflexions relatives au montage économique et financier avec recours possible au financement de l'ADEME. Une commission composée d'élus, techniciens (AMO + BE) et promoteur se réunit prochainement pour avancer sur la faisabilité technique avant de finaliser les options opérationnelles.

##### - l'éclairage

Il est rappelé de bien prendre en compte les usages et notamment le positionnement des bornes pour recharge accélérée des voitures (4 700 € la borne).

S'agissant de l'éclairage proprement dit, les choix définitifs devront bien intégrer les enjeux autour de la pollution lumineuse pour les espèces sensibles.

## **2.7. Foncier, Urbanisme et Autorisations de construire**

L'EPF rappelle qu'il reste à acquérir une parcelle côté sud. Les contacts propriétaires confirment un refus de cession et justifient aujourd'hui un dossier d'expropriation. Le choix procédural après l'avis de l'avocat de la commune vise à déposer un dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLUIH, pour modifier le zonage 2AU et intégrer deux autres parcelles adjacentes. L'EPF élabore à cette

Contrairement aux souhaits du promoteur, les services confirment que c'est bien un seul et même dossier de demande de Permis de construire (valant division) qui sera déposé.

### **Plus personne ne demandant la parole,**

Monsieur le Maire remercie les représentants de chacun de services associés, et les invite à faire part de toute autre observation éventuelle complémentaire dans les prochaines semaines, et à se mobiliser pour accompagner la commune afin de tenir le cap de livraison envisagé pour la fin d'année 2022 et 2023 pour la deuxième phase, rappelant que ce programme a bien vocation à répondre à la demande de logements au sein de l'Agglo tout en apportant une offre singulière avec son esprit village.