

# COMMUNE DE CUSY



## Coeur de Village « les BRUCHETS »

5 décembre 2019



sepia

NORAZ  
architectes dplg

AGATE  
AGENCE ALPINE  
DES TERRITOIRES

## Introduction



Serge PETIT

## Organiser l'appel à Projet « Cœur de Village »



**Un travail soutenu avec la commission considérant**

- les échanges avec les administrations,
- les investigations et expertises (HYDRETUDES, TERE0, SEPIA, ...)
- les temps de concertation avec les acteurs locaux (Santé, Commerçants, Artisans, la CCI et CMA)

**Délibération 12 décembre 2017**

→ Finalisation du Cahier des Charges

→ Choix de 5 équipes parmi 16 candidatures

→ Analyse des 5 offres

**Objectif :**

**Choisir le meilleur parti de composition pour préserver l'esprit villageois de CUSY**

**Conseil Municipal du 24 septembre 2019**

# Un cahier des charges exigeant

Une conception globale préservant l'image rurale du site

→ 80/90 logements

→ 1300/1500 m<sup>2</sup> de commerces et services (dont 800 m<sup>2</sup> 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 ou collectifs : facteurs de convivialité

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



DEMATHEIU BARD



1260 m<sup>2</sup>

EDOUARD DENIS



1220 m<sup>2</sup>

EDELYS



1350 m<sup>2</sup>

BOUYGUES IMMOBILIER



1430 m<sup>2</sup>

SINFIMMO



1200 m<sup>2</sup>



# TEREEO

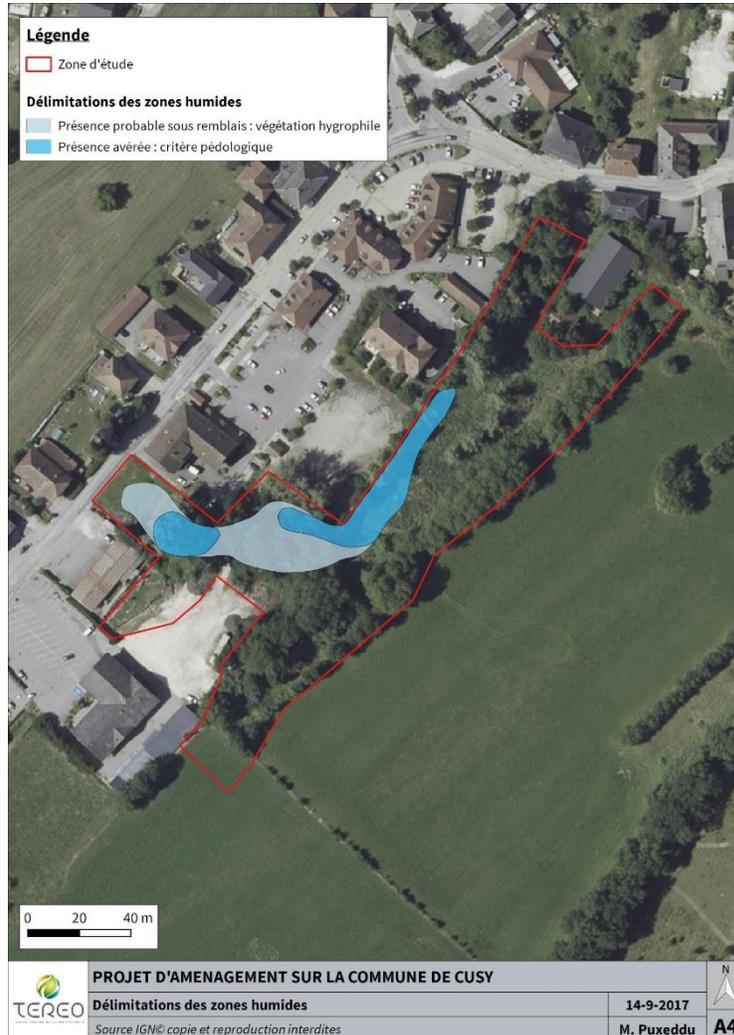
ETUDES ET RESTAURATION DES ESPACES NATURELS



# Contexte

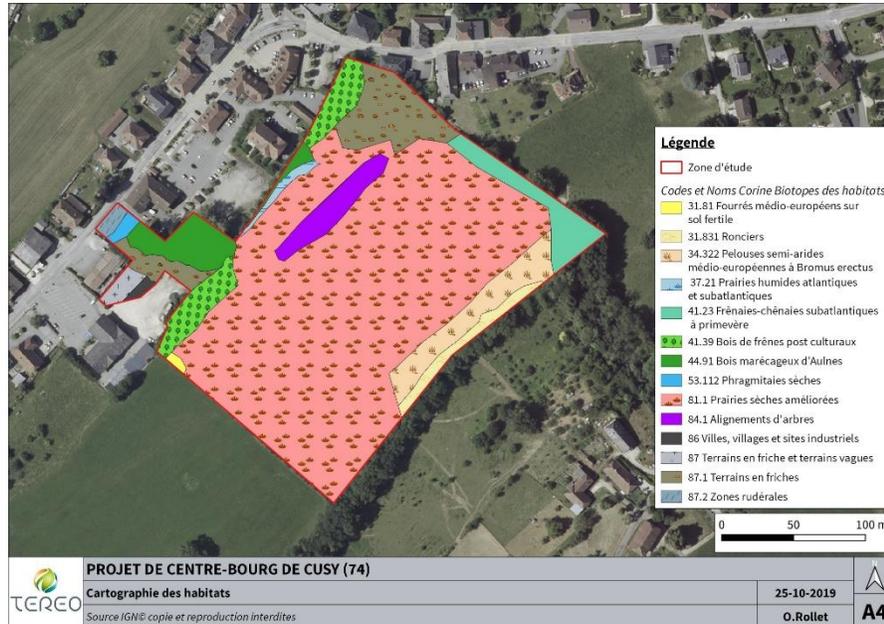
- Expertise écologique en 2017 :
  - Caractérisation d'une zone humide
  - Identification d'enjeux relatifs aux milieux naturels
  
- Diagnostic écologique en 2019
  - Objectifs :
    - Apporter des connaissances plus fines sur les milieux naturels
    - Identifier les enjeux réglementaires
    - Identifier les suites à donner

# Zones humides



- 1218,9 m<sup>2</sup>
- 2 entités déconnectées : secteur anthropisé
- Zone humide probable sous remblais : 1121,8 m<sup>2</sup>
- Alimentation : ruissellements de versants et accumulations en fond de vallon

# Habitats naturels



Présence de 3 habitats à forte valeur patrimoniale :

- Bois marécageux d'aulne : assez-rares, vulnérables → mauvais état
- Pelouses mi-sèches : intérêt communautaire, assez-rares, vulnérables → bon état
- Bois de frêne et chêne moyennement humides : intérêt communautaire → état moyen



# Faune et flore



- 1 espèce végétale protégée : ophioglosse commun → population nombreuse
- Espèces exotiques envahissantes assez nombreuses → surtout sur le bas du vallon
- 44 espèces animales observées → richesse assez-faible (aucun amphibien, 1 reptile, 30 oiseaux, 13 mammifères dont 10 chiroptères)
- Arbres à cavités favorables à la faune



# Enjeux et suites à donner

- Boisements, alignements d'arbres et arbres à cavités :
    - Milieux humides remarquables
    - Fréquentés par les oiseaux et potentiellement par les chiroptères protégés
    - Continuités écologiques
  - Pelouses mi-sèches :
    - Milieux remarquables
    - Plante protégée
  - Zones humides :
    - Enjeux réglementaire
    - Etat dégradé → potentiel de restauration mais préserver l'alimentation
  - Pollution lumineuse :
    - Présence d'espèces sensibles
- ➔ Volet dérogation espèces protégées : incidences possibles sur les habitats d'espèces (notamment oiseaux et chiroptères), les continuités écologiques et la pollution lumineuse
- ➔ Volet incidences sur les zones humides



# L'hydrologie & le risque inondation





Pluies du 13  
septembre 2008



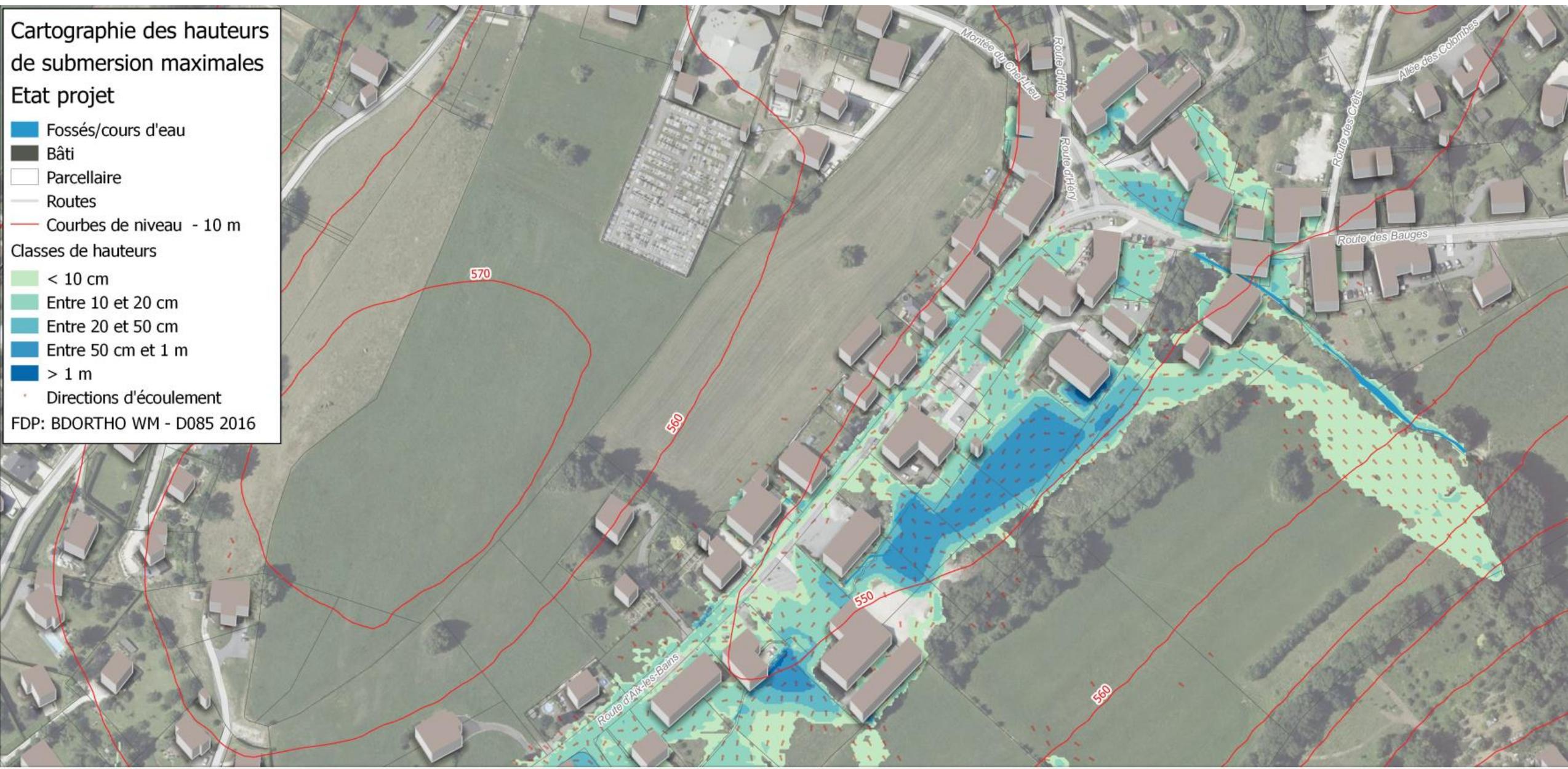
# Crue du torrent des Massettes

(juin 2017)



# Cartographie des hauteurs de submersion maximales Etat projet

-  Fossés/cours d'eau
  -  Bâti
  -  Parcellaire
  -  Routes
  -  Courbes de niveau - 10 m
- Classes de hauteurs
-  < 10 cm
  -  Entre 10 et 20 cm
  -  Entre 20 et 50 cm
  -  Entre 50 cm et 1 m
  -  > 1 m
-  Directions d'écoulement
- FDP: BDORTHO WM - D085 2016





*Inondation du secteur de la Pallud et de la zone humide avant le remblaiement de 1983  
La trace visible sur le mur permet d'évaluer une hauteur d'eau de 70 cm environ.*



*Mise en place du remblai à l'endroit de l'actuelle pharmacie en 1983*



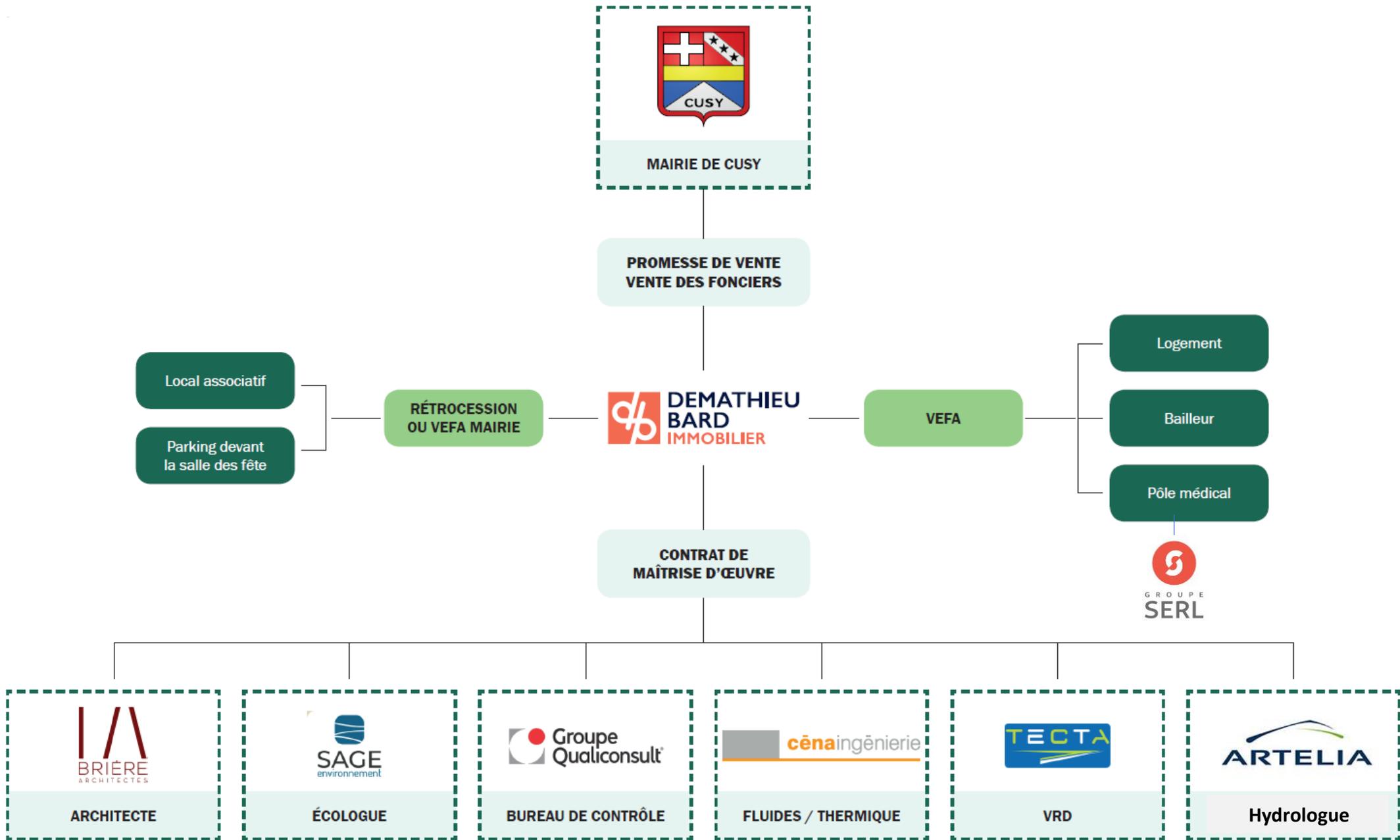
# LES BRUCHETS





# LES BRUCHETS, Aménagement du centre-bourg de CUSY

---



# Plan masse du projet



# Surface de plancher

BATIMENT	NBRE LOGT	SURFACE MESUREE PAR ETAGE					ABATTEMENT 10%	TOTAL
		NIVEAU-1	NIVEAU 0	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3		
<i>comble aménagé</i>								
<b>B / ENTRE DEUX - GROS INTERMEDIAIRES</b>								
B1	10		entresol	328,66m <sup>2</sup>	345,38m <sup>2</sup>	120,00m <sup>2</sup>		794,04m <sup>2</sup>
B2	10		entresol	328,66m <sup>2</sup>	345,38m <sup>2</sup>	120,00m <sup>2</sup>		794,04m <sup>2</sup>
B3	10		entresol	328,66m <sup>2</sup>	345,38m <sup>2</sup>	120,00m <sup>2</sup>		794,04m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>							<b>2 382,12m<sup>2</sup></b>
<b>C / PARTIE HAUTE - GROS INTERMEDIAIRES</b>								
C1	6		entresol	194,30m <sup>2</sup>	194,30m <sup>2</sup>	20,00m <sup>2</sup>		408,60m <sup>2</sup>
C2	6		entresol	194,30m <sup>2</sup>	194,30m <sup>2</sup>	20,00m <sup>2</sup>		408,60m <sup>2</sup>
C3	6		entresol	194,30m <sup>2</sup>	194,30m <sup>2</sup>	20,00m <sup>2</sup>		408,60m <sup>2</sup>
C4	6		entresol	194,30m <sup>2</sup>	194,30m <sup>2</sup>	20,00m <sup>2</sup>		408,60m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>							<b>1 634,40m<sup>2</sup></b>
<b>D / SALLE DES FETES - GROS INTERMEDIAIRES</b>								
D1	8		entresol	263,00m <sup>2</sup>	263,00m <sup>2</sup>	90,00m <sup>2</sup>		616,00m <sup>2</sup>
D2	8		entresol	263,00m <sup>2</sup>	263,00m <sup>2</sup>	90,00m <sup>2</sup>		616,00m <sup>2</sup>
D3	8		entresol	263,00m <sup>2</sup>	263,00m <sup>2</sup>	90,00m <sup>2</sup>		616,00m <sup>2</sup>
D4 (Route d'Aix)	7			30,40m <sup>2</sup>	359,37m <sup>2</sup>	286,18m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	67,60m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>							<b>2 456,36m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LOGT</b>	<b>85</b>							<b>6 472,88m<sup>2</sup></b>
SP moyenne / Logt 76,15m <sup>2</sup>								
<b>CHAUFFERIE + LOCAL TRANSFO</b>								<b>100,00m<sup>2</sup></b>
<b>COMMERCES (Route d'Aix)</b>								<b>443,00m<sup>2</sup></b>
<b>POLE MEDICAL</b>				235,00m <sup>2</sup>	265,00m <sup>2</sup>	320,00m <sup>2</sup>		<b>820,00m<sup>2</sup></b>
<b>SURFACE TOTALE ACTIVITES + TECHNIQUE</b>								
								<b>1 363,00m<sup>2</sup></b>

# Typologies

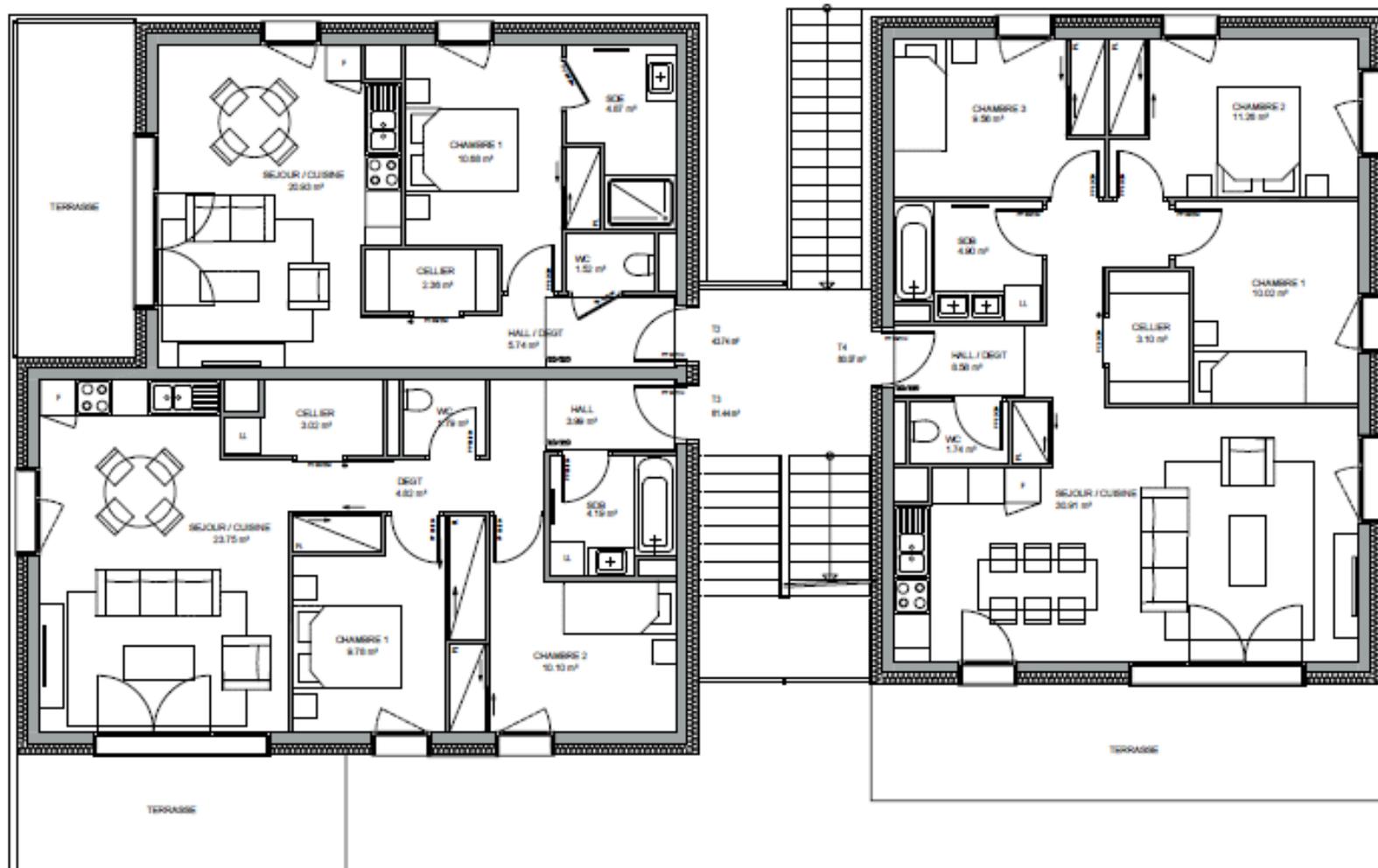
## TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

BATIMENT	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
B1	2	1	2	5		10
B2	2	1	2	5		10
B3	2	1	2	5		10
C1		2	2	2		6
C2		2	2	2		6
C3		2	2	2		6
C4		2	2	2		6
D1		2	4	2		8
D2		2	4	2		8
D3		2	4	2		8
D4		1	3	1	2	7
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>85</b>
	7%	21%	34%	35%	2%	100%

# Façades



# Plan d'étage courant



# Reseau de chaleur

Le réseau alimentera

- La résidence seniors
- Les bâtiments de logement déjà raccordés (Sorbiers, Frênes, Charmille, Cardamines (OPAC))
- La salle des fêtes
- Le pôle médical
- Les 89 logements du projet

La chaufferie d'une puissance nécessaire de 750 à 800 kW sera composée

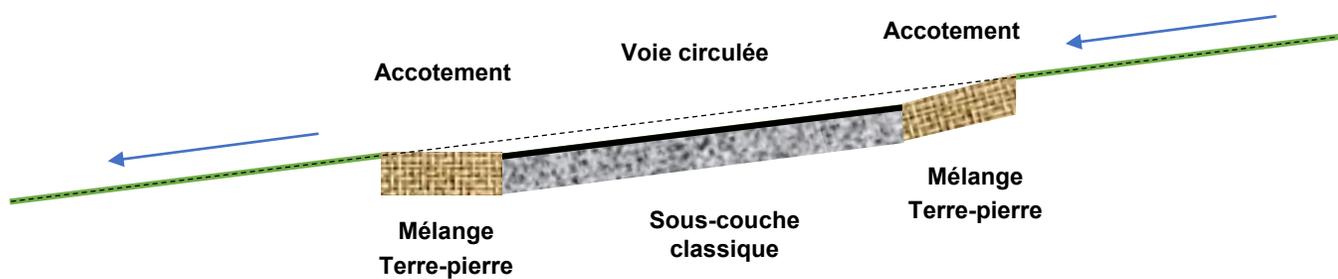
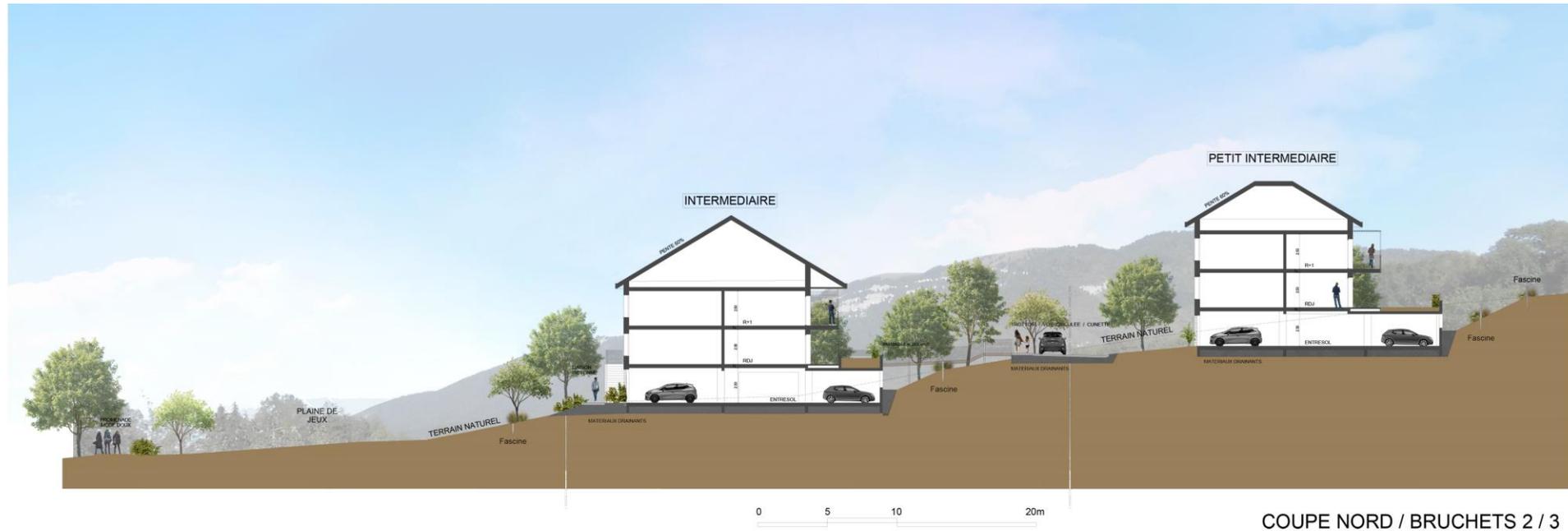
- 2 x 300 kW bois
- 500 kW appoint (propane)



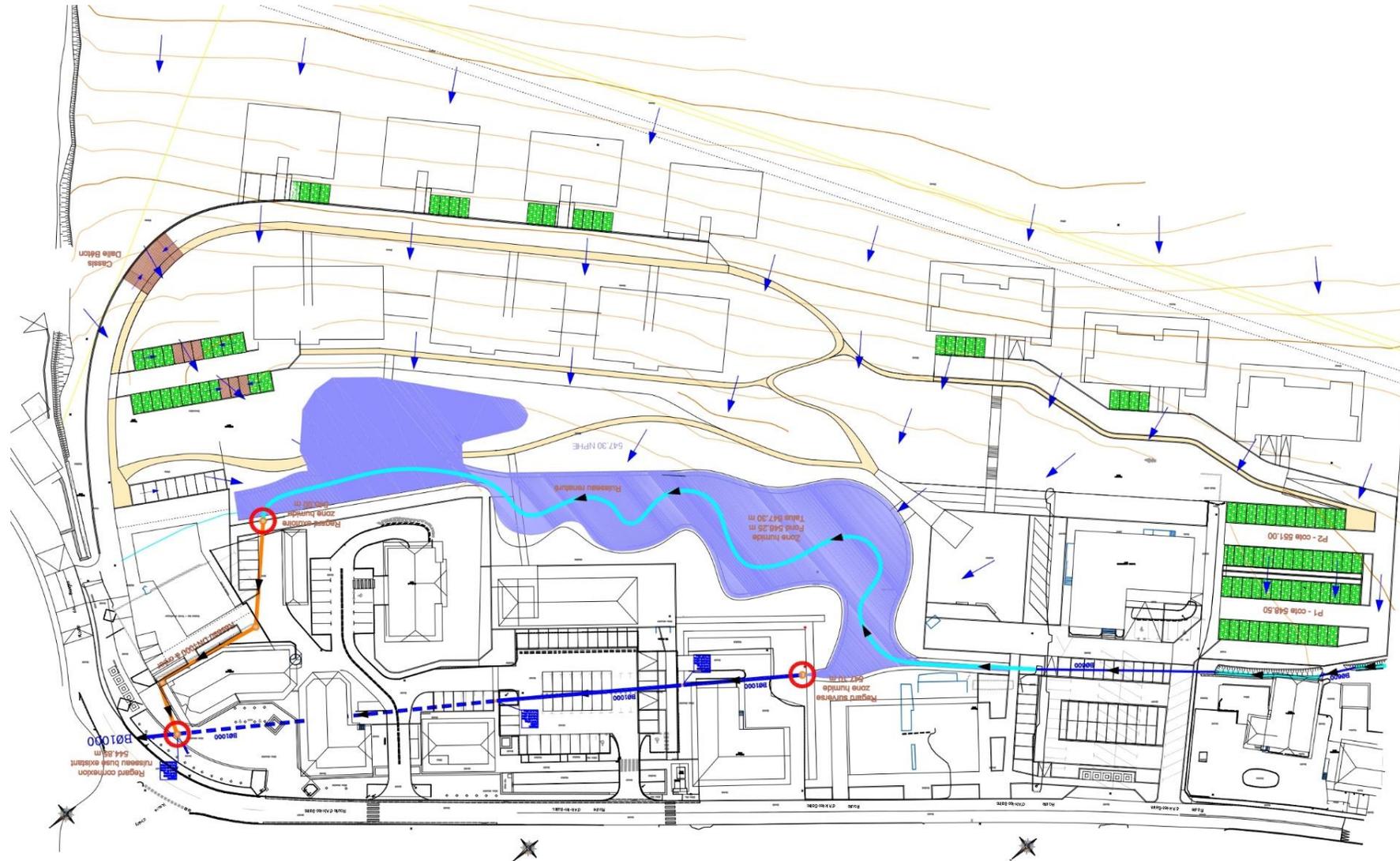
# Carte de submersion



# Cheminement de l'eau



# Cheminement de l'eau et raccordements



# Gestion des ordures ménagères



# Planning

