

## MAIRIE DE CUSY

### Compte Rendu réunion du 21 février 2020

**Objet : Point d'avancement sur le programme des Bruchets : Pôle Santé, Localisation de la Chaufferie et Procédures**

#### Présents :

- Mairie de Cusy :
  - Serge PETIT (Maire)
  - Blandine DAVAL-POMMIER
  - Stéphane AFFOLE
  - François REY
- Architecte
  - Hervé BRIERE – Cabinet Brière Architecte
- Ingénieur Fluide/Thermique
  - Dominique CENA (CENA Ingenierie)
- Groupe DEMATHIEU BARD Promoteur
  - Adrien MIMOUNI et Jeff LACOUR
- AMO
  - Hervé BOISSON (Agate)
  - Jean-Pierre NORAZ (Architecte)

**Sont excusés :** Madame Josiane MANNIEZ adjointe, Messieurs Daniel PIERLOT (SIEPA Conseil), Raphael EMIN (Groupe Demathieu Bard)

#### En introduction,

Monsieur le Maire rappelle le travail de programmation conduit par Mme GOMEZ (Cabinet SERL), AMO Santé, en totale concertation avec l'ensemble des acteurs de la santé et salue l'engagement de ceux-ci impliqués dans la démarche exemplaire pour le territoire.

Cette mission a fait l'objet d'une présentation en commission restreinte le 30 janvier en présence de Madame DARLEY coordinatrice au sein de la fédération des maisons de santé (Femas Auvergne Rhône Alpes).

Cette réunion du 30 janvier a permis de prendre connaissance de la synthèse des besoins des professionnels, de leurs attentes relativement à l'organisation fonctionnelle interne et externe de cet établissement. Les besoins exprimés seront naturellement confirmés par ces acteurs sur la base des propositions économiques (acquisition et/ou location des murs).

Monsieur le Maire fait part des réserves formulées par la représentante de la fédération (Femasaura) relativement à une sur-dotation de kinésithérapeutes en regard du zonage du secteur ; ce point sera à vérifier. Mais c'est sur le rendu du 30 janvier qu'il a été demandé au Promoteur et le cabinet d'architectes d'adapter le projet d'implantation en regard des éléments de programmation et des souhaits d'améliorer l'offre de stationnement inhérent à la fréquentation estimée de ce nouvel établissement.

Monsieur le Maire propose donc de prendre connaissance des propositions de l'architecte en faisant part également de son interrogation de pouvoir dissocier dans toute la mesure du possible l'unité de production de chaleur initialement intégré au projet de MSP, pour la relocaliser sur site ou en proximité.

### **Pôle médical**

Hervé BIERE expose l'étude de faisabilité et commente les plans de niveaux et les surfaces développées sur la base du programme concerté, voir les planches en annexe.

Il est constaté que cette faisabilité permet de satisfaire sur plan les objectifs attendus en ce qui concerne les superficies des locaux professionnels, les fonctions accueil séparées, et les relations fonctionnelles attendues telles qu'elles ont été synthétisées par l'AMO Santé.

La configuration proposée permet ainsi de regrouper

- au RDC l'ensemble des cabinets dédiés aux médecins, avec local de premier secours,
- au niveau 3 l'ensemble des plateaux affectés aux Kiné, ostéopathe et le cabinet dentaire
- au niveau intermédiaire, une organisation de locaux pour accueillir cabinets d'infirmières, podologue, orthophoniste, diététicienne, salle de réunion, et 2 cabinets vacants.

Cette simulation permet de composer avec la présence de la chaufferie (environ 107 m<sup>2</sup> au sol) dans l'emprise du bâtiment, les différentes surfaces demandées par les acteurs de la santé sont compatibles avec l'emprise au sol et la volumétrie du bâtiment présenté en phase concours.

La divergence avec les professionnels demeure sur le stationnement.

### **Le stationnement**

La demande en stationnement formulée par les professionnels est largement supérieure à ce qu'il a été prévu :

Demande

- 38 places à proximité immédiate du bâtiment pour la patientèle
- 20 places réservées pour les professionnels (qui peuvent être déportées du pôle médical)

Nombre de stationnement dans le projet lauréat

- 12 places de stationnements à proximité immédiate du pôle médical

Certaines places de stationnements pourraient être mutualisées avec le stationnement public à proximité (notamment pour les places professionnelles) sachant que la patientèle actuelle des médecins déjà installés dans la copropriété voisine occupe déjà une part du stationnement public.

Pour retrouver du stationnement complémentaire affecté au Pôle médical, il est évoqué tour à tour de créer des poches supplémentaires en toute proximité en respectant d'une part les contraintes hydrologiques et les risques inondations, et la vocation de l'espace central valorisant la zone humide et ses fonctionnalités. Mais force est de constater que les contraintes sont fortes et sont susceptibles d'obérer l'espace vert central.

Il s'engage alors une discussion relative à l'opportunité de déplacer l'unité de production de chaleur, permettant ainsi de reconfigurer l'espace stationnement patientèle.

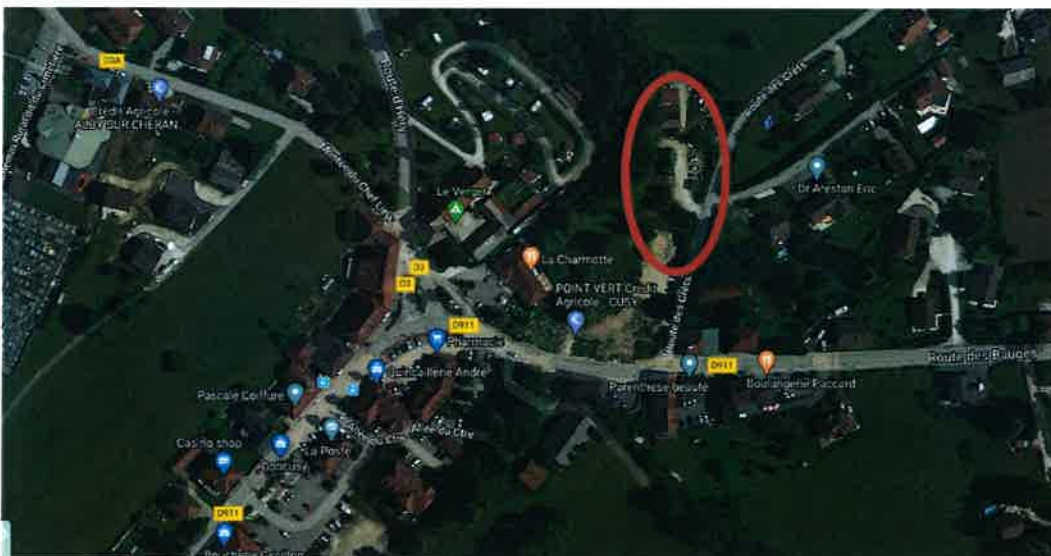
### Emplacement de la chaufferie

L'imbrication de la chaufferie et du pôle médical est source de craintes pour les médecins pour plusieurs raisons :

- Nuisance potentielle liée au bruit (de fonctionnement et de livraison)
- Gêne lors des livraisons pour le stationnement
- Nuisance liée au rejet de fumée

Si ces craintes sont très, très fortement relativisées par Dominique CENA, (Bureau d'études Fluide et Thermique) il est examiné les opportunités de report de la chaufferie.

Au terme des échanges, il a été décidé de positionner la chaufferie en dehors de l'emprise du projet, et de la reporter au-delà de la route des Bauges sur le foncier communal susceptible d'accueillir la deuxième tranche de la résidence seniors.



### Emplacement envisagé

Le BET Fluides (Dominique Cena) confirme la faisabilité de cette modification qui ne serait pas de nature à limiter les performances de l'unité de production de chaleur et précise que le surcoût lié à ce changement est mineur.

## Les conséquences sur le partenariat et la recette foncière

La relocalisation initiale des murs de la chaufferie incombe au promoteur, en regard du cahier des charges de l'appel à projet et des réponses apportées par les candidats dont le lauréat. Cet engagement porte bien uniquement des murs pour installer ultérieurement l'équipement matériel de la chaufferie dont la charge de ce dernier incombera à la collectivité ou son futur délégataire.

Toutefois la relocalisation était prévue au sein du périmètre d'études du projet Bruchets.

Monsieur le Maire soumet en conséquence au groupe Demathieu Bard l'alternative consistant à majorer la recette foncière pour la commune du cout de construction de cette enveloppe immobilière qu'il ne pourrait plus supporter, ou bien un engagement ferme à construire ces murs, sur un emplacement foncier mis à disposition par la Commune, dans les délais prévus concordant avec le déplacement du réseau de chaleur indispensable à la requalification de la zone humide.

Cette évolution ne remet nullement en cause la contribution proratisée à l'équipement du nouveau réseau de chaleur, telle que prévue dans l'offre du lauréat.

Monsieur le Maire propose au groupe Demathieu Bard de réfléchir à l'une ou l'autre des options pour en discuter et apporter une réponse sous peu dans la mesure où il convient de préparer un projet de compromis de vente.

Monsieur MIMOUNI fait observer désormais que son groupe n'est pas opposé à poursuivre les études comme il l'a déjà démontré jusqu'alors en produisant des études, esquisses et plans complémentaire à l'appel à projet, mais hors du champ du concours. Pour avancer son groupe se doit de contractualiser avec les prestataires choisis (Architecte et autres bureaux d'études) pour finaliser d'une part le dossier de permis de construire et tous les documents nécessaires aux procédures d'autorisation préalables (dossier évaluation environnementale, dossier loi sur l'eau notamment) qui doit se faire en toute transparence au terme de la signature d'un compromis de vente.

## **Conclusion**

1/ Le groupement reprend donc le plan masse du projet et les plans du pôle médical avec les modifications suivantes :

- Suppression de la chaufferie dans l'emprise du bâtiment pôle médical
- Ajout de places de stationnements à proximité du pôle médical

2/ Après la reprise de ces éléments et un échange avec l'AMO Santé, une prochaine réunion sera programmée avec la commission municipale et les professionnels de santé sur la base d'une faisabilité complétée (plans, notices, prix de vente), idéalement courant avril comme annoncé aux partenaires.

3/ La commune doit par ailleurs finaliser avec l'EPF les modalités envisageables de portage immobilier pour les acteurs qui ne souhaiterait pas acquérir les locaux professionnels, ou opter pour une formule de location-vente, et se faire réassurer, à l'appui d'une présentation des plans du Pôle Santé, sur les contributions budgétaires attendues pour la part des locaux qui pourrait être mutualisé,

4/ Monsieur le Maire réactive l'EPF également pour avancer sur la préparation du dossier DUP devant conduire d'une part à la procédure d'expropriation si besoin de la parcelle restante, qui se veut stratégique pour organiser de manière plus fonctionnelle la desserte du secteur sud, et le stationnement associé, au-delà de l'emprise de quelques logements.

Cusy le 24 février 2020

Le Maire

Serge Petit



