



# Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

---

Dossier de mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme

PIECE I : NOTE DE PRESENTATION (COORDONNEES, PLAN,  
PROGRAMME, OBJET DE L'ENQUETE, RESUME DU PROJET)

Mairie de Gaillard  
Service Urbanisme-Foncier  
Date : 25 juillet 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

gaillard.fr



## 1) NOTE DE PRESENTATION

*La présente note a été élaborée conformément aux dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement qui prévoit que le dossier d'enquête publique doit notamment présenter :*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

### Coordonnées du Maître d'ouvrage

---

A ce stade de l'avancement de l'opération, le Maître d'ouvrage est la commune de Gaillard :

**Mairie de Gaillard**  
**Cours de la République**  
**74240 Gaillard**  
**Tél. +33 (0)4 50 39 76 30**

Phillip PRATZAS  
Chef de projet / responsable foncier  
phillip.pratzas@gaillard.fr

Néanmoins, la commune envisage de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

### Objet de l'enquête publique et absence d'évaluation environnementale

---

La commune de Gaillard entend mener un projet de renouvellement urbain sur deux sites qui s'articulent autour d'un axe central de la commune, la rue de la Libération / rue de la Paix. Ces deux tènements accueilleront des immeubles d'habitation, comprenant une partie de logements sociaux ainsi que des équipements publics sur une partie des pieds d'immeubles. La commune s'est fixé un objectif de création de 250 à 300 logements neufs dans le cadre de cette opération.

- Le premier site dit « **Les Feux Follets** » comprend actuellement une copropriété de 199 logements. Plusieurs équipements publics dont la crèche et l'épicerie sociale, sont implantés sur des parcelles contiguës.

Depuis plusieurs années, la copropriété « Les Feux Follets » souffre d'un vieillissement important des bâtiments, d'une dégradation des logements existants et d'une forte présence de délinquance.

- Le second site dit « **Libération** » est actuellement à l'état de friche urbaine. Ces terrains accueillait anciennement une école de musique et un réseau d'assistantes maternelles, qui ont été démolis et déplacés sur la commune.

La ville souhaite réaliser un ensemble immobilier à vocation d'habitation sur ce tènement, qui accueillera également la crèche en pied d'immeuble.

La commune de Gaillard tente depuis 2017 d'obtenir la maîtrise foncière du premier site « Les Feux Follets » et est propriétaire de 119 logements et 8 garages, soit environ 59 % des biens de la copropriété en juillet 2025.

Néanmoins, le processus d'acquisition à l'amiable ou par voie de préemption est long et présente beaucoup d'incertitudes. Or, l'état de la copropriété est de plus en plus dégradé et implique une intervention dans les meilleurs délais. Dès lors, afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement « Les Feux Follets – Libération », il est nécessaire de recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation.

L'opération d'aménagement urbain multi-sites a fait l'objet d'une demande d'évaluation au cas par cas en application de **l'article R. 122-3-1 du Code de l'Environnement** (demande enregistrée sous le numéro n°2024-ARA-KKP-5310). L'autorité chargée de l'examen au cas par cas a rendu sa décision le 09 septembre 2024 et a conclu que le projet de redynamisation d'une centralité urbaine sur les secteurs des Feux Follets et de Libération n'est pas soumis à une évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Aussi, conformément aux dispositions **des articles R. 104-13 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillard n'est pas soumise à la mise en œuvre d'une évaluation environnementale :

#### **Article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».*

#### **Article R. 104-14 du Code de l'Urbanisme :**

*« Lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :*

*1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;*

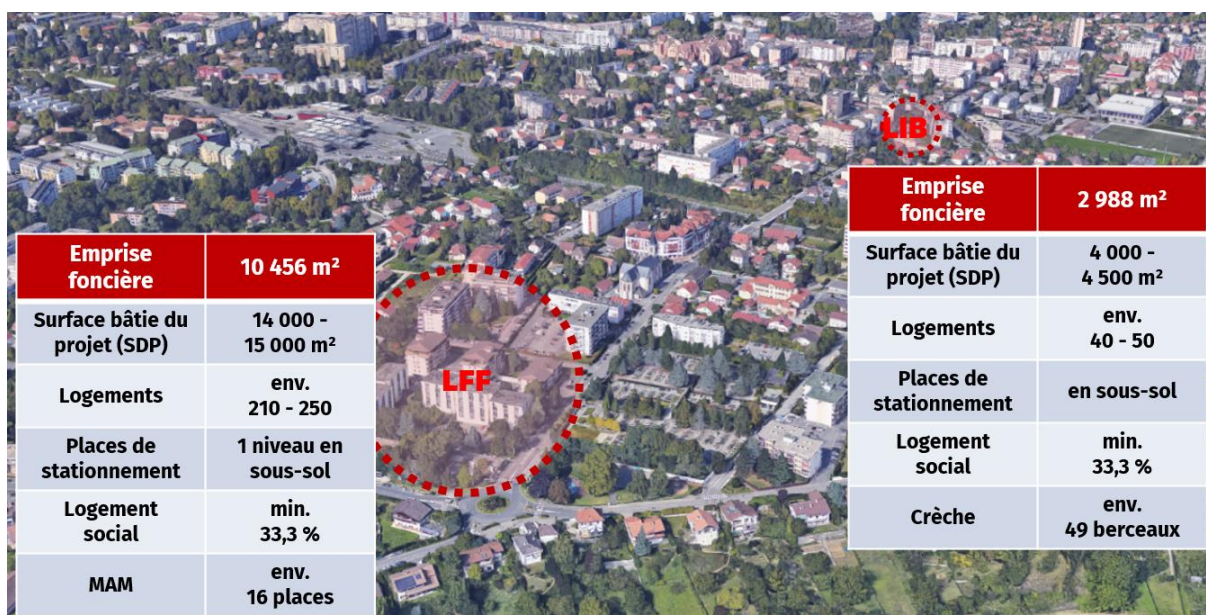
*2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas. »*

## Présentation des caractéristiques les plus importantes du projet

Le projet d'aménagement, intégrant à la fois le recyclage foncier, la reconstruction de logement et la refonte de plusieurs équipements publics, implantés au rez-de-chaussée, prévoit une opération marquée par une mixité fonctionnelle. En conséquence, l'opération d'aménagement multi-sites « Les Feux Follets / Libération » se déclinera comme suit :

- **Intervention** : démolition intégrale des bâtiments existants et reconstruction (immeubles collectifs à usage d'habitation et équipements publics)
- **Modalités de réalisation de l'opération envisagées à ce stade** : concession d'aménagement
- **Logements** : construction d'environ 250 à 300 unités tenant compte de la règle des trois tiers du PLH d'Annemasse Agglo de 2023 (logement « locatif social », « abordable », « libre »)
- **Équipements publics** : création d'une maison d'assistance maternelle (MAM) sur le site LFF, délocalisation et construction d'une nouvelle crèche municipale (49 berceaux au total) sur le site LIB
- **Forme urbaine** : îlot urbain perméable (18 000 à 20 000 m<sup>2</sup> SDP)
- **Stationnement** : construction du stationnement souterrain sur les deux secteurs
- **Environnement et aménagement extérieur** : refonte des espaces verts et extérieurs, création de cheminements internes raccordés au réseau existant
- **Phasage** : réalisation du projet en quatre phases (construction nouvelle crèche, délocalisation crèche actuelle, démolition crèche existante, reconstruction du site avec la MAM), selon maîtrise foncière acquise

Le programme global de l'opération « Les Feux Follets - Libération » se décline sur ses deux secteurs comme suit :



Les schémas d'orientations d'aménagement des deux secteurs « Les Feux Follets » (LFF) et « Libération » (LIB) ne sont pas arrêtés à ce stade. Ils représentent néanmoins des documents de cadrage pour l'opération d'aménagement multi-sites d'ensemble qui seront détaillés dans le cadre de la concession d'aménagement.

A) Le secteur LFF : « Les Feux Follets »

B) Le secteur LIB : « Libération »



Les caractéristiques précises du projet d'aménagement sont détaillées dans la notice explicative du dossier.

## Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu

Pour la commune de Gaillard, le choix de la démolition totale de la copropriété « Les Feux Follets », comprenant une quasi-monotypologie d'agencement parmi les 199 logements et 18 garages, repose sur plusieurs raisons fondamentales qui justifient une opération intégrale de *déconstruction-reconstruction* plutôt que celle d'une rénovation, même lourde. Elle intègre également l'aspect du vieillissement structurel des équipements publics actuels.

En effet, les potentiels scénarios d'aménagement ont rapidement relevé la question d'un arbitrage entre « réhabilitation » ou « reconstruction ».

Trois hypothèses initiales de réflexion se sont dessinées sur l'avenir du site en prenant en compte plusieurs facteurs économiques des coûts d'intervention et de facilité de la mise en œuvre technique, telles que :

- A : Rénovation sans modification de la taille et typologie des logements
- B : Rénovation avec modification de la taille et typologie des logements acquis
- C : Déconstruction intégrale avec construction neuve

C'est la *déconstruction intégrale avec construction neuve* qui a été retenue pour les raisons suivantes :

Hypothèses d'intervention	Avantages	Inconvénients
<p><b>Hypothèse A</b></p> <p>Rénovation sans modification des logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ suppression des passoires énergétiques</li> <li>▪ amélioration des espaces extérieurs et intérieurs</li> <li>▪ non recours à l'expropriation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ préservation de la typologie des bâtiments et d'appartements</li> <li>▪ accord des copropriétaires nécessaire</li> <li>▪ limitation d'intervention seulement sur les bâtiments existants</li> <li>▪ dépendance de l'opérationnalité de la copropriété                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ coûts d'intervention importants liés au désamiantage nécessaire</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Hypothèse B</b></p> <p>Rénovation avec modification des logements acquis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ suppression des passoires énergétiques</li> <li>▪ amélioration des espaces extérieurs et intérieurs</li> <li>▪ nouvelle granulométrie de logements par regroupement et restructuration</li> <li>▪ non recours à l'expropriation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ accord des copropriétaires nécessaire</li> <li>▪ limitation d'intervention seulement sur les logements acquis</li> <li>▪ assiette foncière restreinte avec manque d'intégration d'équipements publics</li> <li>▪ coûts d'intervention relativement importants liés au désamiantage nécessaire</li> </ul>
<p><b>Hypothèse C</b></p> <p>Démolition-reconstruction</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ création de bâtiments neufs énergétiquement performants</li> <li>▪ suppression de l'ancienne et création d'une nouvelle copropriété</li> <li>▪ création de logements sociaux</li> <li>▪ nouvelle granulométrie de logements adaptée aux besoins de la population</li> <li>▪ intégration des équipements publics dans un véritable projet urbain pour réorganiser le centre-ville communal</li> <li>▪ redynamisation du quartier et évolution du site</li> <li>▪ suppression des activités illégales et de la délinquance</li> <li>▪ résorption des coûts liés au désamiantage par la reconstruction intégrale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DUP et expropriation nécessaire</li> <li>▪ coûts d'intervention importants</li> </ul>

Les secteurs respectifs et le projet dans son ensemble ne disposent d'aucune sensibilité environnementale. Le pré-diagnostic écologique et inventaire « *faune-flore-habitat* », en date du 09 juillet 2024, conclut que les enjeux respectifs liés à la faune, flore et à l'habitat sont nuls ou faibles.

Selon ce diagnostic, aucune structure faunistique ou floristique contribuant à la trame verte et bleue n'est présente sur les deux sites. La présence du talus végétalisé entre le tènement privé de la copropriété « Les Feux Follets » et le tènement public des équipements municipaux ne représente pas une sensibilité particulière quant à l'aménagement et au terrassement sur ce site lors de la démolition et construction nouvelle. L'arbre existant sur le site « Libération » est actuellement classé au titre de l'ancien article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé de qualité). La commune de Gaillard incitera les candidats à la concession d'aménagement à valoriser le sujet végétal dans la limite des contraintes économiques et techniques. De manière générale, des préconisations écologiques seront à intégrer dans l'opération.

En conséquence, la MRAe a jugé qu'une étude d'impact environnemental préalable à l'opération d'aménagement n'est pas requise (avis du 09 septembre 2024). Malgré les interventions de démolition, de travaux et de terrassement, engendrant des travaux importants, le projet contribue dans sa globalité à un maintien, voire une amélioration de l'ensemble écologique et environnemental, en mettant fin aussi aux nuisances et charges des sols par des matières nocives.

**En synthèse, en menant un bilan des avantages et des inconvénients, il ressort que les avantages liés au projet seront bien supérieurs aux « coûts » / « inconvénients » (principalement l'expropriation de plusieurs appartements dans la copropriété « Les Feux Follets »). Il ressort de l'ensemble de ces éléments que le projet de la commune de Gaillard ne porte pas d'atteinte excessive au droit de propriété au regard de l'intérêt que cette opération présente. Dans le même sens, le coût financier de l'opération, tel qu'estimé en pièce 5 du dossier d'enquête publique préalable à la DUP (appréciation sommaire des dépenses), n'est pas excessif au regard de l'intérêt essentiel du projet à l'échelle de la commune de Gaillard.**