



Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier de mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme

PIECE VI : PROCES-VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT DE LA DDT
LE 22 SEPTEMBRE 2025 PORTANT SUR LA MEC DU PLU

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 06 octobre 2025

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

Service aménagement, risques

Annecy, le 26 septembre 2025

Cellule aménagement

Affaire suivie par Julien THOMAS

Tél. : 04 50 33 77 29

Mél. : julien.thomas@haute-savoie.gouv.fr

Objet : Procès-Verbal de l'examen conjoint organisé le 22 septembre 2025 dans le cadre du projet de DUP MEC – Projet de renouvellement urbain sur deux sites dans la commune de Gaillard.

Participants :

- Denis MAIRE, Vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de l'innovation territoriale, Annemasse Agglomération
- Laura BREUILLY, Responsable du service politiques de l'habitat, Annemasse Agglomération
- Faustina FRANQUET, Cheffe de projet SCOT, Pôle Métropolitain du Genevois Français (PMGF)
- Pascal MORNEX, Conseiller Aménagement, Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
- Phillip PRATZAS, Chef de projet / Responsable service foncier, Commune de Gaillard
- Sébastien HELIAS, Responsable service urbanisme, Commune de Gaillard
- Julien THOMAS, animateur territorial bassin genevois, DDT de Haute-Savoie

Absent excusé :

- François BORDELIER, Directeur Général Adjoint, CCI de Haute-Savoie

La réunion débute à 10h et s'appuie sur une présentation projetée.

Julien THOMAS introduit la réunion en rappelant la procédure de DUP MEC engagée par la commune de Gaillard dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain sur deux sites de la commune : les Feux Follets et Libération.

1. Présentation du projet

Le projet d'aménagement et les évolutions du PLU sont présentés par la commune de Gaillard (MM Pratzas et Hélias).

Phillip PRATZAS poursuit par la présentation du projet et ses enjeux. Dans ce cadre, la commune de Gaillard entend mener un projet de renouvellement urbain sur deux sites qui s'articulent autour du deuxième 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 fixée 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. La commune de Gaillard tente depuis 2017 d'obtenir la maîtrise foncière du premier site « Les Feux Follets » et est propriétaire de 120 logements et 8 garages, soit environ 59 % des biens de la copropriété en septembre 2025. Or, l'état de la copropriété est de plus en plus dégradé. Afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement « Les Feux Follets – Libération », la commune a déposé un projet de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation.
- **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 en 2022. La ville souhaite réaliser un ensemble immobilier à vocation d'habitation sur ce tènement, qui accueillera également une nouvelle crèche en pied d'immeuble.

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.

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 m² 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 la maîtrise foncière acquise.

2 Les évolutions envisagées du PLU

Évolutions du règlement graphique :

1 / Le secteur est aujourd'hui classé en zone UA pour la partie correspondant à la copropriété « Les Feux Follets » et en zone UE pour la partie correspondant aux équipements publics communaux, selon le PLU en vigueur depuis le 03 mai 2010.

Afin de mettre le plan de zonage en adéquation avec la vocation du site, principalement dédié à la destination habitat avec des formes urbaines d'immeubles, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA. Pour tenir compte d'éléments de programmation (construction d'un sous-sol dédié au stationnement, reculs par rapports aux limites de propriété, etc.) et de la configuration d'un site en partie en décaissement par rapport aux terrains proches, des dispositions réglementaires de la zone UA doivent par ailleurs évoluer. En conséquence, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA indiquée a.

2/ Le secteur « Libération » est aujourd'hui classé en zone UE, qui a vocation à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif, selon le PLU en vigueur depuis le 03 mai 2010.

Afin de mettre le plan de zonage en adéquation avec la vocation du site, principalement dédié à la destination habitat avec des formes urbaines d'immeubles, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA. Pour tenir compte d'éléments de programmation des dispositions réglementaires de la zone UA doivent par ailleurs évoluer. En conséquence, il est procédé au classement de tout le secteur en zone UA indiquée b.

Évolutions du règlement écrit :

Quelques articles sont modifiés avec l'introduction de secteurs UAa et UAb pour faciliter la réalisation du projet urbain « Les Feux Follets – Libération » : articles 2, 6, 7, 9, 10 et 12.

Deux OAP spécifiques sont élaborées (l'OAP 1 sur le site des Feux Follets et l'OAP 2 sur le site de Libération) pour fixer les grands principes d'aménagement.

Sébastien HELIAS conclut son intervention en indiquant que la commune va mener parallèlement à cette procédure la révision du PLU actuel qui date de 2010.

3 Consultation des personnes prévues par l'article L.154-53-2° du Code de l'urbanisme

Julien THOMAS, DDT, indique que la CCI a envoyé par courrier son **avis qui est favorable**.

Denis MAIRE, Annemasse Agglomération, rappelle que cette requalification est très attendue par la commune de Gaillard mais également par le territoire de l'agglomération. Le tènement de « Libération » est compris dans le faisceau du futur tram et la proposition d'aménagement montre bien que l'arrivée de ce transport en commun lourd à proximité a été pris en compte. La mixité sociale est prise en compte. Les questions de sécurité sont fortes et la requalification de ces quartiers va permettre de réduire ces problèmes de sécurité.

Denis MAIRE interroge la commune sur une éventuelle intervention de l'EPF.

La commune de Gaillard indique qu'au début du projet, des prises de contact ont eu lieu avec l'EPF mais les acquisitions ont été principalement faites par la commune, et certaines par préemption via l'EPF.

Annemasse Agglomération émet un avis favorable.

Faustina FRANQUET, PMGF, rappelle que le futur SCOT du Genevois Français devrait être approuvé fin 2029 soit après la réalisation de cette opération de renouvellement urbain. Concernant les propositions d'évolution du PLU de Gaillard avec le SCOT d'Annemasse Agglo, en vigueur actuellement, ces dernières sont conformes. Il est également précisé que les règles du futur Plan de Mobilité d'Annemasse Agglo ont été prises en compte dans les articles modifiés du PLU.

Le PMGF n'a pas de remarques particulières sur le projet et émet un avis favorable.

Denis MAIRE salue la mise en place d'OAP spécifique qui confirme que l'évolution du PLU correspond à un urbanisme de projet.

Pascal MORNEX de la Chambre d'Agriculture indique qu'il n'y a pas d'impacts agricoles mais la chambre se félicite de cette opération de renouvellement urbain.

Un avis favorable est donc donné par la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc.

La chambre prend acte de la volonté de la commune de réviser son PLU.

Julien THOMAS, de la DDT, confirme l'intérêt de l'État pour ce projet de renouvellement urbain. Le service habitat de la DDT accompagne la collectivité sur la programmation de logements envisagée.

L'annonce du travail sur la révision du PLU de la commune est une information majeure et encouragée par la DDT.

Julien THOMAS interroge la commune sur la future concession d'aménagement et comment sera mis en œuvre le permis de construire.

La commune informe que la procédure de mise en concurrence pour désigner un concessionnaire va bientôt se terminer. Chaque groupement présente un cabinet d'architectes qui sera en charge de la conception architecturale des futurs bâtiments. L'État rappelle qu'une consultation pourra être organisée le moment venu avec l'architecte et le paysagiste conseil de l'État.

Les services de l'État émettent également un avis favorable.

Suite aux différents échanges, Julien THOMAS, met fin à la réunion à 11h30 et remercie les personnes présentes.

Pour la préfète et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires,
Le chef de service aménagement, risques,

Signé par Eloïs DIVOL le 25/09/2025 à ANNECY CEDEX 9

Signature numérique 

Eloïs DIVOL