



# Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

---

Dossier d'enquête publique préalable  
à la Déclaration d'Utilité Publique

PIECE IV : CARACTERISTIQUES GENERALES  
DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

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

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

gaillard.fr



# 1. LES CARACTERISTIQUES GENERALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

L'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets - Libération » prévoit une mixité fonctionnelle, intégrant du logement et des équipements publics avec un traitement de requalification des espaces bordant la voie publique autour des deux secteurs. Concernant les futurs usages sur site le projet comprend essentiellement une occupation des futurs bâtiments par des résidences ; les équipements représentent un usage supplémentaire des bâtiments, implantés au rez-de-chaussée.

## ***1.1.) La création d'une nouvelle copropriété avec une offre de typologie de logements plus en adéquation avec les besoins actuels de la population***

L'opération d'aménagement globale propose la construction d'une nouvelle copropriété sur le site « Les Feux Follets » (LFF). Suite à la déconstruction de l'ensemble immobilier actuel de la copropriété existante, le programme actuel propose la création entre 210 et 250 logements, soit entre 14 000 et 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le site « Les Feux Follets ».

En tenant compte des directives du PLH d'Annemasse Agglo de 2023, l'aménagement prévoit un mix de trois tiers des dispositifs du marché de logement (respectivement 70 à 84 unités en logement locatif social, logement abordable et logement libre). Au regard de l'assiette foncière et la surface de plancher projetée, les futurs bâtiments seront construits sur plusieurs étages. Concernant la structuration de ce nouvel îlot urbain, le secteur accueillera entre quatre à cinq futurs bâtiments avec des gabarits d'environ R+3 à R+4 (avec d'éventuelles attiques partielles). L'accès au site LFF sera assuré par la rue de la Paix en reliant la voie publique à une voirie interne propre à la nouvelle copropriété avec des cheminements internes de mobilité douce.

## ***1.2.) La revitalisation d'une friche urbaine abandonnée au cœur du centre de la commune de Gaillard***

L'opération globale intègre la délocalisation de la crèche municipale actuelle, dans l'objectif de créer un équipement de qualité. Cette démarche a amené la commune de Gaillard dans la recherche d'un foncier facile à intégrer dans le projet global. Dans l'objectif de redynamiser un secteur délaissé en plein cœur de la commune, le site « Libération » (LIB) présente une opportunité de recyclage foncier sans consommation d'espace supplémentaire.

L'opération d'aménagement globale propose la création d'une copropriété nouvelle sur le site « Libération » intégrant entre 40 et 50 logements, soit entre 4 000 et 4 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le site « Libération ». En tenant compte des directives du Programme Local d'Habitat (PLH) d'Annemasse Agglo de 2023, l'aménagement prévoit un mix de trois tiers des dispositifs du marché de logement.

Concernant la structuration de ce secteur urbain, il accueillera un seul futur bâtiment avec un gabarit d'environ R+3 à R+4. L'accès au site LIB sera potentiellement assuré par la rue de la Libération et la rue du 18 Août en reliant la voie publique à une voirie interne propre à la nouvelle copropriété avec des cheminements internes de mobilité douce. Cette dernière sera également facilitée par l'intégration d'un chemin piéton, orientation Est-Ouest, entre les deux principales voies publiques carrossables.

En respectant les directives de la zéro artificialisation nette des sols, l'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une démarche durable de la délimitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière.

### ***1.3.) La construction d'une nouvelle crèche municipale au pied d'un immeuble collectif – la mixité fonctionnelle sur le site « Libération »***

Le programme général de l'opération d'aménagement sur le secteur « Libération » prévoit la reconstruction d'une nouvelle crèche municipale. La délocalisation de la crèche actuelle bénéficiera d'une installation sur un secteur qui est aujourd'hui marqué par l'établissement de plusieurs équipements déjà existants. Elle complétera cet ensemble en encourageant la mixité urbaine et la redynamisation du deuxième axe structurant de Gaillard, « rue de la Libération / de la Paix ».

En garantissant la continuité du service public sans interruption, la construction de cet équipement représentera la première phase du planning prévisionnel « à tiroir » de l'opération globale « Les Feux Follets – Libération ». A l'heure actuelle, et en soutenant la capacité actuelle de la crèche dans l'avenir, un équipement de 49 berceaux est projeté. Ceci représente entre environ 700 et 850 m<sup>2</sup> de surface utile de cet équipement qui sera installé au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif sur le site « Libération ». L'assiette foncière actuelle d'environ 3 000 m<sup>2</sup> rend possible un aménagement des espaces extérieurs à proximité, propre à l'équipement et directement accessible, en retrait de la rue de la Libération.

Une attention particulière sera portée à la sécurisation des unités d'habitation surplombant la crèche ainsi qu'à l'aménagement des espaces extérieurs en veillant à l'intégration de la crèche et surtout à la sécurité de ses usagers.

La programmation technique et fonctionnelle de ce nouvel équipement a été arrêtée en janvier 2025 ; son document cadre sera joint au cahier des charges dans le cadre de la concession d'aménagement.

### ***1.4.) La construction d'un nouvel équipement municipal inexistant à présent – la future Maison d'Assistance Maternelle (MAM)***

Le programme général de l'opération d'aménagement sur le secteur « Les Feux Follets » prévoit la construction d'une maison d'assistance maternelle (MAM). Ceci implique la création nouvelle d'un équipement municipal sur le territoire de Gaillard. Afin de proposer un service public supplémentaire destiné à la petite enfance et aux familles, le secteur intègre ce nouvel équipement au pied d'un des immeubles neufs. En

proposant un service public pour 16 places et assuré par 4 professionnels du métier, la future MAM contribuera à une animation du rez-de-chaussée des bâtis par une surface utile d'environ 200 m<sup>2</sup>. Ceci permettra de proposer un service public aux futures familles du secteur « Les Feux Follets », tout en encourageant la mixité fonctionnelle et sociale de ce futur quartier.

Aussi, une attention particulière sera évidemment portée à la sécurisation des espaces et accès au bénéfice des utilisateurs et visiteurs de cet équipement.