



Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

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

PIECE VI : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 31 MARS 2025

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

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

gaillard.fr





EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

74240

2025.44

**Projet
d'opération
d'aménagement
urbain multi-sites
« Les Feux Follets
- Libération » :
engagement de la
procédure de
déclaration
d'utilité publique**

**« travaux »
valant mise en
compatibilité du
PLU avec
demande
d'ouverture de
l'enquête
publique
préalable
conjointe et de
l'enquête
parcellaire
conjointe**

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ, LE 31 MARS

Le Conseil municipal de la commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie - annexe Pavillon Stéphane Hessel, sous la présidence de Monsieur Antoine BLOUIN, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Date de convocation du Conseil municipal : 25 mars 2025

Etaient présents : Monsieur BLOUIN, Maire, Mesdames et Messieurs BOSLAND - VINCENT - CROISIER - PASSAQUAY - ANCHISI - FIGUIÈRE - MAITRE - SIMON - PIERRE - KAMANDA - CURTIL - PIGNY A. - PIGNY R. - FOURNIER - SIMULA - CORNEC - CHARPENTIER-LOMBARD - CHAPPEL - BARBOTIN - PRADAS - ABDALLAH - DEGUIN - RUIZ - GHERSIN

Etaient absents représentés : Procuration de Yannick LE PRIOL à Maurice SIMON, de Françoise MAGDELAINE à Odette MAITRE

Etaient absents excusés : Mesdames et Messieurs Guy PATRIS, Denis JUGET, Françoise MULLER, Daniel FAVARIO, Anne FAVRELLE, Florence CLERICI

Secrétaire de séance : Jean-Guy FOURNIER

Par une délibération n°2025.6 du 3 février 2025, le conseil municipal de la commune de Gaillard a approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets-Libération ». Le dossier avait été établi conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Néanmoins, suite aux préconisations de la préfecture, le dossier a été modifié afin d'intégrer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillard.

A ce titre, une nouvelle délibération est nécessaire afin de valider le nouveau dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire.

En effet, la mise en compatibilité du PLU conjointe à la déclaration d'utilité publique a pour effet de soumettre le dossier de déclaration d'utilité publique au respect des dispositions du code de l'environnement, en application de ses articles L. 123-1 et L. 123-2.

Pour rappel, le projet d'aménagement a été initié par une première délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2024, par le biais de laquelle le conseil municipal a approuvé les objectifs et modalités d'une concertation publique. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération N°2024-94 du 16 décembre 2024.

Le projet de renouvellement urbain sur deux sites est centré autour d'un axe central de la commune : la rue de la Libération / la rue de la Paix. Ces deux terrains 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 « Libération »** est actuellement à l'état de friche urbaine. Ces terrains accueillaient 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.

- **Le second 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'en obtenir la maîtrise foncière et est actuellement propriétaire d'environ 51 % des lots. 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.

Selon une estimation du pôle évaluation domaniale de la Haute-Savoie en date du 12 novembre 2024, le coût global des acquisitions foncières restantes est estimé à 4 500 000 €.

Compte tenu de ces éléments, les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement sont les suivants :

- Lutte contre l'habitat dégradé et amélioration de la sécurité publique
- Renouvellement du parc résidentiel avec création de logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale
- Création de logements sociaux
- Renouvellement urbain autour de l'axe rue de la Paix / Libération notamment par la création de logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale ;
- Dynamisation du deuxième axe structurant de la ville, en effaçant les ruptures urbaines
- Renforcement de la mixité fonctionnelle avec la réalisation de nouveaux locaux pour accueillir la crèche et la création d'une maison d'assistantes maternelles (ou relais d'assistantes maternelles) en favorisant le développement du quartier
- Amélioration de la sécurité publique en supprimant une poche de délinquance
- Suppression de passoires énergétiques par la construction des logements neufs répondant aux nouvelles normes en vigueur

Afin de permettre la réalisation de cette opération, il est indispensable que la commune de Gaillard obtienne la maîtrise foncière de l'ensemble des immeubles et terrains concernés et donc de déclarer d'utilité publique l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » permettant, le cas échéant de poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation.

La commune de Gaillard a déterminé les parcelles à exproprier et a dressé le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires. Dès lors, en application de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire est organisée conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. L'enquête parcellaire est organisée conformément aux dispositions des articles L. 131-1 et R. 131-1 à R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la bonne fin de l'opération, il est proposé au conseil municipal d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique permettant, le cas échéant, de poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation. Par la présente, l'engagement de l'enquête préalable et de l'enquête parcellaire est demandé.

Dans la mesure où les dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillard ne sont pas compatibles avec l'opération envisagée, l'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L. 153-54 et suivants du code l'urbanisme.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 03 mai 2010 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et L. 123-2 et L. 123-3 à L. 123-18 ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L. 110-1, L. 131-1 et suivants ainsi que les articles R. 112-4, R. 112-6 et R. 112-7 ;

Vu le Code d'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 et suivants relatifs à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec une déclaration d'utilité publique ;

Vu la délibération du conseil municipal N°2024.57 du 12 juillet 2024 approuvant les modalités de la concertation préalable portant sur l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » ;

Vu la délibération du conseil municipal N°2024.94 du 16 décembre 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable portant sur l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » ;

Vu le dossier de demande de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillard ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire ;

Considérant qu'à travers des études opérationnelles la ville de Gaillard envisage de réaliser une opération d'aménagement multi-sites sur les secteurs « Les Feux Follets » et « Libération » afin de répondre à des plusieurs objectifs de politique de l'habitat, de politique d'urbanisme, de politique d'environnement et de création d'un nouveau local pour accueillir la crèche existante et une maison à assistance maternelle (MAM) ;

Considérant qu'afin de permettre la réalisation de cette opération, il est indispensable que la commune de Gaillard acquiert maîtrise foncière de l'ensemble des immeubles et terrains concernés, et donc de déclarer d'utilité publique l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » permettant, le cas échéant de poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation ;

Considérant que la commune de Gaillard a déterminé les parcelles à exproprier et a dressé le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires. Dès lors, en application de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire sera organisée conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Considérant que dans la mesure où les dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillard ne sont pas compatibles avec l'opération envisagée, l'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique de l'opération ainsi que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L. 153-54 et suivants du code l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

après en avoir délibéré par 27 voix pour (Mmes et MM. BLOUIN – BOSLAND – VINCENT – CROISIER – PASSAQUAY – ANCHISI – FIGUIÈRE – MAITRE – SIMON – PIERRE – KAMANDA – CURTIL – PIGNY A. – PIGNY R. – FOURNIER – SIMULA – CORNEC – CHARPENTIER-LOMBARD – CHAPPEL –

BARBOTIN – LE PRIOL – MAGDELAINE - PRADAS – ABDALLAH- DEGUIN – RUIZ – GHERSIN)

Article 1 : DECIDE d'acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » sur le périmètre annexé.

Article 2 : APPROUVE le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mis en compatibilité du PLU de Gaillard et le dossier d'enquête parcellaire de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération ».

Article 3 : SOLLICITE Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « les Feux follets – Libération », valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillard en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement urbain multi-sites.

Article 4 : SOLLICITE Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie pour l'ouverture d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité conjointement à l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU

Article 5 : AUTORISE Monsieur le Maire ou l'un de ses représentants à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (dans la phase administrative ainsi que la phase judiciaire) et notamment afin de présenter aux propriétaires les offres de la commune de Gaillard.

Article 6 : APPROUVE l'inscription au budget de la collectivité des dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de la déclaration d'utilité publique.

Article 7 : La présente délibération peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun, BP 1135 - 38022 Grenoble Cedex - Tél: 04 76 42 90 00 Courriel: greffe.ta-grenoble@juradm.fr ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

FAIT et DELIBERE EN MAIRIE, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Le Maire,

Antoine BLOUIN



Le Secrétaire de séance,

Jean-Guy FOURNIER



Délibération devenue exécutoire compte tenu :

- de sa réception en Sous-préfecture le :

- de sa mise en ligne le :